



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

2023



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2023

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2023

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

פרק ד'

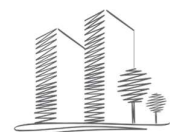
פרטים נוספים על החברה

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

2023

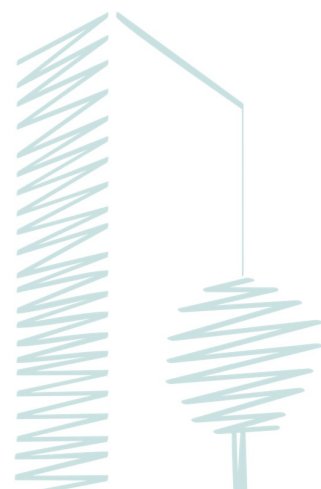
מובילים התחדשות עירונית



2023

פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2023



פרק א' | תיאור עסקי החברה לשנת 2023

תוכן העניינים

| עמוד | סעיף |
|------|--|
| | תיאור עסקי החברה |
| 1-א | 1 תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה |
| 1-א | 1.1 כללי |
| 2-א | 1.2 תחום הפעילות של החברה |
| 3-א | 1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה |
| 3-א | 1.4 חלוקת דיבידנדים |
| 4-א | 2 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה |
| 4-א | 3 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה |
| 5-א | 3.1 כללי |
| 7-א | 3.2 מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים |
| 8-א | 3.3 זמינות כוח אדם |
| 8-א | 3.4 מצב המשק המקומי, קצב האינפלציה, וריבית הבסיס במשק |
| 9-א | 3.5 שוק ההון |
| 10-א | 3.6 החליפין של השקל |
| 10-א | 3.7 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים |
| 10-א | 3.8 המצב הביטחוני והמדיני בישראל |
| 11-א | 4 מידע כללי על תחום פעילות |
| 11-א | 4.1 מידע כללי על ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו |
| 13-א | 4.2 מיזמי התחדשות עירונית |
| 15-א | 4.3 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 |
| 21-א | 4.4 התחדשות עירונית במסלול פינוי-בניוי |
| 25-א | 4.5 ההתקשרות עם בעלי הדירות הקיימות במיזמי התחדשות עירונית |
| 27-א | 4.6 התקשרויות עם קבלנים וספקים |
| 29-א | 4.7 מדיניות מימון פרויקטים |
| 30-א | 4.8 גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות |
| 30-א | 4.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות |
| 30-א | 4.10 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות |
| 31-א | 4.11 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות |
| 31-א | 4.12 התקשרויות עם צדדים שלישיים לביצוע פרויקטים במשותף |
| 32-א | 5 תמצית תוצאות הפעילות |
| 32-א | 6 גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה |
| 32-א | 6.1 כללי |
| 34-א | 6.2 מידע תמציתי על כלל הפרויקטים של החברה |
| 36-א | 6.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה |
| 36-א | 6.4 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים) |
| 37-א | 6.5 צבר הכנסות ומקדמות |
| 37-א | 6.6 פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד |
| 41-א | 6.7 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה |
| 41-א | 6.8 פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד |
| 42-א | 6.9 פרויקטים שהסתיימו |
| 43-א | 6.10 פרויקטים מותנים |
| 52-א | 6.11 הסכמי ליווי פיננסי בפרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד |
| 52-א | 6.12 התקשרות עם קבלני ביצוע |
| 53-א | 6.13 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר |

| | | |
|------|---|------|
| 54-א | פרויקט אחימאיר 9-5, תל אביב..... | 6.14 |
| 59-א | פרויקט ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב..... | 6.15 |
| 63-א | פרויקט ז'בוטינסקי 133, תל אביב..... | 6.16 |
| 67-א | פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב..... | 6.17 |
| 71-א | פרויקט מתחם העלייה שנייה, שכונת בת גלים, חיפה..... | 6.18 |
| 75-א | תחרות..... | 7 |
| 75-א | כושר ייצור ופרויקטים עתידיים..... | 8 |
| 75-א | רכוש קבוע ומשרדי החברה..... | 9 |
| 75-א | הון אנושי..... | 10 |
| 76-א | הון חוזר..... | 11 |
| 77-א | השקעות..... | 12 |
| 77-א | מימון ואשראי..... | 13 |
| 77-א | מיסוי..... | 14 |
| 77-א | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם..... | 15 |
| 78-א | מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים ביחס לחברה בתחום פעילותה..... | 16 |
| 83-א | הסכמים מהותיים..... | 17 |
| 83-א | הליכים משפטיים..... | 18 |
| 83-א | יעדים ואסטרטגיה עסקית..... | 19 |
| 83-א | גורמי סיכון..... | 20 |
| 83-א | גורמי סיכון מאקרו-כלכליים..... | 20.1 |
| 85-א | גורמי סיכון ענפיים..... | 20.2 |
| 87-א | גורמי סיכון ייחודים..... | 20.3 |

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 כללי

- 1.1.1 בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "**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 להשלמה של החברה, המהווה גם תשקיף מדף, הנושא תאריך 28.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023749), כפי שתוקן ביום 6.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026476), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "**התשקיף**").
- 1.1.2 ביום 23.3.2022 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים של מניותיה על פי התשקיף והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031990) (להלן: "**ההודעה המשלימה**"), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**").
- 1.1.3 ביום 9 במרץ 2023 פורסם מפרט הצעת רכש מיוחדת לרכישת מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "**הצעת הרכש**") על ידי המציעים (כהגדרתם במפרט הצעת הרכש)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 המניות הבאים, המחזיקים יחדיו בכ- 45.05% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה, נכון למועד אישור הדוח, הם בעלי השליטה בחברה: גבי נילי שחר, מר יעקב שחר, ג'י.וואי.טי.או.יו השקעות בע"מ, חברה בבעלותם של מר עוזי מור וגבי אורנה מור, ביחד עם נושאי משרה בחברה, אשר לאור היותם צד להסכם בעלי המניות רואים בהם כנמנים על קבוצת השליטה: מר רוני עקביה (מנכ"ל), גבי אלונה בר-און (דירקטורית), וה"ה שחר קליין, צביקה רובינשטיין, רון שחר ואיתי הוז (סמנכ"לים).

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).

פרק תיאור עסקי התאגיד, העוסק בתיאור החברה, התפתחותה ותחום פעילותה כולל מעת לעת מידע צופה פני עתיד. מידע כאמור מבוסס על המידע הקיים בחברה בסמוך למועד פרסום הדוח (להלן: "מועד הדוח"), וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה, נכון למועד הדוח. יובהר כי, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות החזויות או המשתמעות ממידע זה.

1.2 תחום הפעילות של החברה

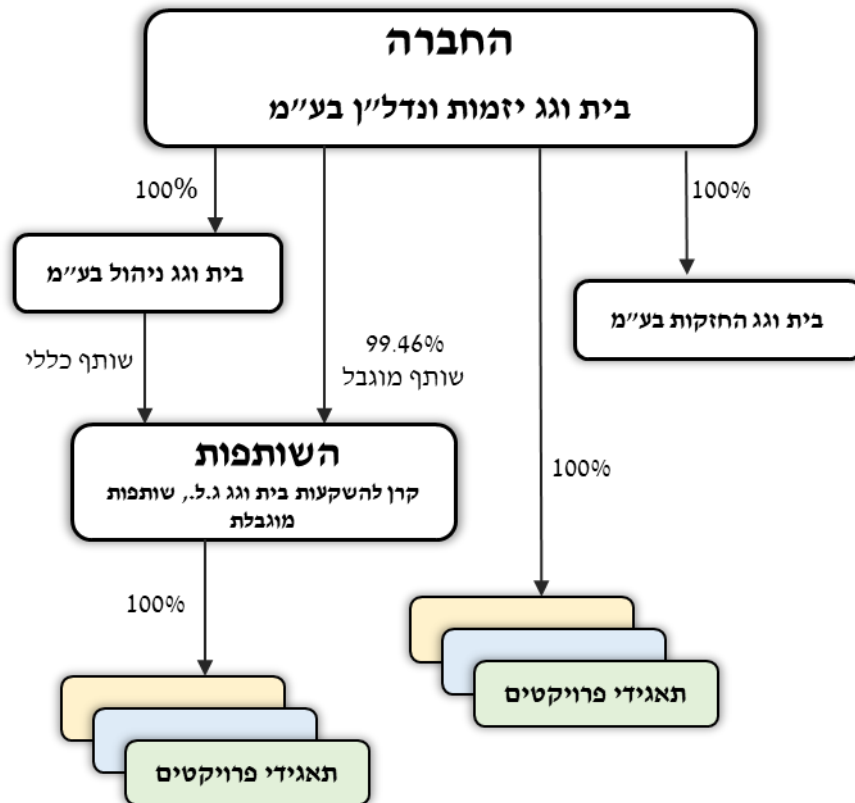
נכון למועד הדוח, החברה עוסקת בתחום פעילות עיקרי אחד - ייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית, כמפורט בפרק זה (להלן: "תחום הפעילות").

פעילות החברה מתבצעת באמצעות החברה, השותפות ותאגידי בת של השותפות, וכן באמצעות בית וגג החזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטה ובעלות מלאה של החברה ותאגידי בת נוספים (להלן ביחד: "תאגידי הפרויקטים"). נכון למועד אישור הדוח, החברה מחזיקה ב-44 תאגידי פרויקטים (להלן ביחד: "הקבוצה").

מרבית הפרויקטים של הקבוצה במועד הדוח הם באזור תל-אביב וערי מרכז הארץ. עד למועד הדוח השלימה הקבוצה 18 פרויקטים הכוללים 586 יח"ד חדשות. נכון למועד אישור הדוח מבצעים תאגידי הקבוצה 5 פרויקטים הכוללים 193 יח"ד חדשות, ובמקביל לכך מקדמת הקבוצה עוד 7 פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים הכוללים כ- 421 יח"ד חדשות, ועשרות פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי ייזום ותכנון מוקדמים יותר, כמפורט בפרק זה.

במועד אישור הדוח מחזיקה החברה 99.46% מהון השותפות. השותף הכללי של השותפות הוא בית וגג ניהול בע"מ, חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "בית וגג ניהול").

להלן תרשים המציג את מבנה האחזקות העיקריות של החברה, נכון למועד הדוח.



1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד הדוח, למעט כמפורט בפרק 3 בתשקיף, כפי שעודכן במסגרת ההודעה המשלימה, ולמעט במסגרת הצעת הרכש המיוחדת, כאמור בסעיף 1.1.3 לעיל.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח החברה לא ביצעה חלוקת דיבידנדים. לפרטים בדבר חלוקות שביצעה שותפות בית וגג למשקיעיה ראו סעיף 6.1.5 בתשקיף.

נכון למועד הדוח, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות.

1.4.2 סמוך לפני פרסום התשקיף קיבל דירקטוריון החברה החלטה בנוגע למדיניות חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה (להלן: "מדיניות החלוקה"), כדלקמן:

(א). החברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור שלא יפחת מ- 35% מהרווח הנקי השנתי של החברה, בכפוף לאישור הדירקטוריון שיידרש ביחס לכל חלוקה ספציפית, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או שייקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זאת בתנאי אגרות חוב שיונפקו ע"י החברה בעתיד (אם יונפקו), וכל עוד חלוקת הדיבידנד איננה משפיעה לרעה, לדעת הדירקטוריון, על צרכי

תזרים המזומנים של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

(ב). החלטה על חלוקת דיבידנד בהתאם למדיניות החלוקה, יכול שתיעשה אחת לשנה או בכל מועד אחר שיקבע הדירקטוריון, על בסיס דוחות כספיים סקורים או מבוקרים של החברה, לפי שיקול דעת הדירקטוריון. בנוסף, דירקטוריון החברה יהא רשאי, בכל עת, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל, וזאת בהתחשב בשיקולים עסקיים ופיננסיים, צרכי תזרים, תוכניות השקעה, תוכניות עסקיות, שיקולי דירוג וכדו'.

מובהר, כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות החלוקה וכי אין לראות במדיניות חלוקה זו התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד או התחייבות שלא לשנות בעתיד את מדיניות החלוקה, לפי שיקול דעת הדירקטוריון כפי שיהיה מעת לעת.

1.4.3 על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, יתרת הרווחים של החברה הניתנים לחלוקה היא כ- 3,579 אלפי ש"ח.

2. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לפרטים נוספים לגבי הדוח על המצב הכספי (המאזן) ותוצאות פעילות החברה, ראו פרק ג' לדוח- דוחות כספיים.

להסבר בדבר ההתפתחויות בנתונים הכספיים הנ"ל ראו הסברי הדירקטוריון בפרק ב' לדוח.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁴

להלן יובאו נתונים והערכות של החברה בנוגע להשפעה האפשרית של מגמות, אירועים והתפתחויות מקרו-כלכליות וגורמים חיצוניים אחרים אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה רשמיים נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כד שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 20 להלן.

3.1 כללי

3.1.1 מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפה שביצע ארגון הטרור "חמאס" על ישובים ובסיסים צבאיים בדרום מדינת ישראל, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות

⁴ במסגרת פרק זה בכלל וסעיף 3 זה 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 לנכונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים הכלולים בפרסומים ולא נערכה בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות האמורות נכון או מדויק.

ברזל" כנגד ארגון הטרור כאמור (להלן: "המלחמה"). בעקבות פרוץ המלחמה, החל ארגון הטרור "חיזבאללה" ליזום פעולות תקיפה כנגד ישראל באמצעות טילים וכטב"מים, ובהמשך לכך ארגון המורדים החותיים, השולטים בחלקים מתימן ונתמכים על ידי איראן, החלו בתקיפה ושיגור של טילים וכטב"מים לעבר ישראל וכן כנגד אוניות ומיכליות באופן המשבש את נתיבי הסחר הימי לישראל דרך הים האדום. במועד אישור הדוח נמשכת הלחימה בעזה וכן בגבול הצפוני, ואף קיים סיכון להסלמה משמעותית של הלחימה בחזית הצפונית ו/או להסלמה ולחימה בחזיתות נוספות. החברה אינה יכולה להעריך כיצד תתפתח המלחמה, כמה זמן היא תימשך ומה יהיו השלכותיה על המשק הישראלי בכלל ועל תחום הפעילות של החברה ופעילות החברה ותוצאותיה בפרט.

בחודש אוקטובר 2023, סמוך לאחר פרוץ המלחמה, הודיעו חברות דירוג האשראי Fitch ו-Moody כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג. כן הודיעה חברת דירוג האשראי S&P Global Ratings על הורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית, תוך הותרת דירוג האשראי הקיים ללא שינוי. בהמשך לכך, ביום 9 בפברואר 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2 עם תחזית שלילית ואפשרות להורדת דירוג נוספת אם תיפתח מלחמה בחזית הצפונית בעוצמה מלאה, וציינה כי המניע המרכזי להורדת הדירוג הוא הערכות Moody's כי המשך המלחמה, השפעותיה והשלכותיה הרחבות מעלים באופן מהותי את הסיכון הפוליטי בישראל ומחלישים את הגוף המבצע והמחוקק ואת החוסן הפיננסי בעתיד הנראה לעין, והוסיפה כי התחזית השלילית נובעת מהסיכונים הנוספים הקיימים ובפרט הסיכון לאסקלציה מול ארגון הטרור חיזבאללה בצפון שהוא בעל פוטנציאל לפגיעה משמעותית הרבה יותר על הכלכלה מזה הקיים כיום. בעקבות פעולת דירוג זו של Moody's עלולות חברות הדירוג האחרות לפרסם אף הן בעתיד הקרוב פעולות דירוג שליליות על כלכלת ישראל.

דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2023 שפרסם בנק ישראל ביום 31 בינואר 2024 מתמקד בניתוח ההשלכות והסיכונים הנובעים מהמלחמה על כלכלת ישראל (להלן: "דוח היציבות הפיננסית"). כותבי הדוח מציינים כי עם פרוץ המלחמה התכווצה הצריכה הפרטית בחודות, אך זו התאוששה לקראת סוף חודש דצמבר. השפעה מרכזית נוספת של המלחמה הייתה על שוק העבודה, עקב היקף המגויסים החסר תקדים, הפסקת עבודתם בפועל של העובדים הפלסטינים ושיבושים בפעולתם של מערכות החינוך ומגבלות על הגעה למקומות עבודה שאינם מוגנים. הכותבים מציינים כי המלחמה השפיעה לרעה על כל ערוצי הסיכון המשפיעים על המערכת הפיננסית, והביאה, בין היתר, לתנודתיות גבוהה יחסית בשוקי המט"ח, עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, ופגיעה ברמת הפעילות הכלכלית, הן בשל ירידה בצד הביקוש (אי ודאות גדולה, ירידה אפשרית בהכנסות ו"מצב רוח לאומי" ירוד), והן בצד ההיצע (המחסור בעובדים).

משקי הבית והעסקים התמודדו ערב המלחמה עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור בתשלומים. המלחמה והשלכותיה מציבות אתגר גם מצד ההכנסות: האטת הפעילות הכלכלית פוגעת בהכנסות של חלק מהעסקים ומשקי הבית, ועלולה להפחית את יכולתם לשרת את חובם. היקף האשראי שניתן לדיוור נותר נמוך יחסית, אולם נעצרה מגמת הירידה שנצפתה החל מאמצע שנת 2022.

בהתייחס לענף הבניה, הכותבים מציינים כי עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבניה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, שחלקם גבוה ומרכזי במיוחד בפרויקטים שנמצאים בשלבי הבניה הראשוניים, שם חסרונם של עובדים פלסטינים מורגש יותר לאור התמחותם המקצועית, ונכון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מאתרי הבניה פעילים. הקיפאון בבניה עלול להשפיע משמעותית על קצב ההתקדמות בפרויקטים, על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות, ועל יכולת של חלקן להמשיך ולשרת את חובותיהן למערכת הפיננסית. הכותבים מתייחסים בדוח לנתונים שעלו בסקר חירום שערך הלמ"ס שפורסם בסוף חודש דצמבר 2023, לפיו כרבע מהחברות בענף הבינוי דיווחו על הפחתה של למעלה מ-80% מהפעילות, וקרוב למחצית מהחברות דיווחו על צפי לפגיעה של מעל 50% בהכנסותיהן. בפרויקטים שבהם כבר החלה בנייה הירידה בפעילות מגבירה את הצורך של החברות באשראי זמין, הן כדי להתמודד עם הירידה בתזרים המזומנים מהמכירות, שמצויות במגמת ירידה, והן כדי לממן את הוצאות הבניה (בעיקר את הקבועות שבהן). מלבד זאת, בעקבות עצירת התקדמות הבניה בחלק מהאתרים עלול גם זרם התשלומים מהרוכשים שכבר חתמו על חוזה רכישת דירות להיפגע (אולי גם בעקבות עיכובים במועד המסירה).

לבסוף, בהתייחס לתרחישי הסיכון העיקריים, כותבי דוח היציבות הפיננסית מציינים, בין היתר, את הסיכון להתרחבות המלחמה לעימות רב-זירתי משמעותי, אשר אם יתממש עלול להוביל לעלייה ניכרת בהיקפי המגויסים, להשליך על הכנסות משקי הבית, העסקים והממשלה ולהוביל לעלייה נוספת בפרמיית הסיכון שתשתקף בהוצאות המימון. לצד ההתפתחויות המקומיות, התעצמות המלחמה לאירוע רב-זירתי משמעותי עלולה להשפיע גם על הכלכלה העולמית דרך מחירי האנרגיה. התרחיש המתואר עלול להשפיע על הפגיעות בכלל ערוצי הסיכון, ואף לגרור השפעות לא ליניאריות על הכלכלה.

נכון למועד אישור הדוח, למלחמה השפעה שלילית על החברה ופעילותה. העיכוב שחל עקב המצב הבטחוני בהתקדמות הפרויקטים שבביצוע עלול לחייב את החברה בתשלום פיצויים לרוכשי הדירות. נוסף לכך, השפעת המלחמה באה לידי ביטוי גם בהאטה של תהליכי המכירה של דירות חדשות, בקצב מכירת הדירות וכן בירידת מחירים מסוימת שאינה בשיעור מהותי. להערכת החברה, אם תימשך המלחמה לאורך כל שנת 2024 צפוי הדבר להשפיע לרעה על החברה באופן שעלול להיות מהותי, ובין היתר לפגוע ברווחיות הפרויקטים שבביצוע ולדחות את לוחות הזמנים לביצוע התכנית העסקית של החברה.

3.2 מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים

3.2.1 רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה המשתנה בתחום הבניה למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבניה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות), ובקידום תוכניות שונות, זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש על ההיצע של דירות למגורים בישראל.

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות ו/או בניהול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ולקצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה יש השפעה ניכרת על תחום הבנייה למגורים ורמות ההיצע של דירות בפרט.

בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בהגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הביורוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דירור במחיר מופחת"), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ועוד.

פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה את אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזור ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבניה, המשפיעים בין היתר על מסלולי ההתחדשות העירונית והיתכנותם הכלכלית; קצב התכנון והרישוי של פרויקטים והיטל ההשבחה המוטל על היזם; קביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף וקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; שינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; מתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים, ועוד.

ביום 4 בפברואר 2024 החליטה הממשלה לאשר את תכנית הנדל"ן של ישראל לשנה הקרובה, שעיקריה הם כדלקמן: (א) תכנית דירה ב- 800,000 ש"ח - העמקת סבסוד הפיתוח במטרה להגדיל את הצלחת שיווקי המקרקעין באזורי פריפריה, באמצעות הפחתת עלויות הפיתוח במכרז כד שדירת ארבעה חדרים (100 מ"ר) במכרזי מחיר מטרה באזורי עדיפות לאומית לא יעלו על 800,000 ש"ח לדירה; (ב) עובדים זרים - הגדלת מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה בישראל ב-65,000 עובדים, בנוסף תורחב מכסת העובדים בחברות ביצוע זרות ב- 10,000 נוספים. כמו כן יופחתו דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים, על מנת לאפשר גם לקבלנים קטנים ובינוניים להשלים את מצבת כוח האדם. במקביל תקודם תוכנית להארכת שעות העבודה באתרי הבנייה; (ג) קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים; (ד) עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין; (ה) תיקונים בחוק התכנון והבנייה שנועדו לקצר את הליכי האישור; (ו) גיבוש מתווה למתן ערבות מדינה במכרזי מכירה מוקדמת; (ז) תמרוץ רשויות מקומיות למתן היתרי

בניה להתחדשות עירונית בשנים 2024-2025; (ח) דחיית תשלומים במכרזי קרקע; (ט) תיקון חוק מיסוי מקרקעין וצעדים נוספים במיסוי מקרקעין; (י) קידום שוק השכירות בישראל; ו- (יא) עידוד התחדשות עירונית בפריפריה.

3.3 זמינות כוח אדם

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. חלק מכוח האדם המועסק ע"י קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים וכן התבסס עד לפרוץ מלחמת חרבות ברזל גם על עובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים ומגבלות על העסקת עובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה, משפיעים על היכולת של קבלני החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבנייה למגורים בהתקשרויותיה עם קבלני ביצוע. אם וככל שהיקפי הבניה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם אם הממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך. מאז פרוץ המלחמה הוגבלה האפשרות להעסקת עובדים פלסטינים וכתוצאה מכך המחסור בעובדים בענף הבניה במועד אישור הדוח הוא חמור עוד יותר מבעבר, ואין כל ודאות אם ומתי יהיה לו מענה. להערכת החברה, האפשרויות שקידמה הממשלה עד כה להעסקת פועלים זרים הן פתרון יקר וחלקי בלבד לבעיית המחסור בכוח אדם מקצועי בענף הבניין.

3.4 מצב המשק המקומי, קצב האינפלציה וריבית הבסיס במשק

פרויקטים בתחום הפעילות של החברה מתאפיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון, עלויות הבניה, עלויות של הבטחונות השונים שעל היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, הכוללים עלויות בגין תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבניה, עלויות משפטיות ועוד. לפיכך, למצב הכלכלה הגלובאלית בכלל והמשק המקומי בפרט, שוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי, קצב האינפלציה ושיעור ריבית הבסיס במשק יש השפעה ניכרת על תחום הפעילות.

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, מאז שלהי שנת 2020 והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר בעקבות הפלישה הרוסית לאוקראינה בחודש פברואר 2022 אשר הביאה לעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, אשר הובילו להגברת קצב האינפלציה בשווקים. עם זאת, קצב האינפלציה בישראל בשנת 2022 היה מתון יחסית לעומת גוש האירו וארה"ב והסתכם בשיעור שנתי של כ- 5.4%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל.

לאורך שנת 2023 נחלש השקל ביחס למטבעות המרכזיים, מגמה אשר תמכה בקצב אינפלציה גבוה יחסית, בפרט בקרב המוצרים הסחירים. על פי פרסומי הלמ"ס, במהלך שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.0%.⁵ שיעור אינפלציה זה חצה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמוך בהשוואה לשיעור האינפלציה ברוב הכלכלות המפותחות.

על פי מסמך תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2024, קצב האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על כ-2.4%. תחזית זו מבטאת את התמתנות האינפלציה בהשוואה לשנת 2023, ומשקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית וירידה בביקוש לצריכה. מנגד, ייתכנו הפרעות לצד ההיצע כתוצאה מהמלחמה, אשר עשויות להתבטא בייקור מוצרים ושירותים. מגבלות אלו כוללת פגיעה בהיצע העבודה בין היתר על רקע גיוס המילואים למלחמה, וכן פגיעה ביכולת הייצור באזורי הגבול והפרעות בשרשראות האספקה. במסגרת דוח היציבות הפיננסית צוין כי תרחיש הסיכון המרכזי ליציבות הפיננסית הגלובלית הוא של התפרצות אינפלציונית מחודשת בעולם, אשר תביא לצמצום מוניטרי נוסף על ידי הבנקים המרכזיים, ואולי אף לסטגפלציה. בתרחיש כזה בנקים - כולל כאלו המוגדרים כחשובים מערכתית במדינות מרכזיות רבות – עלולים להיקלע לקשיים, ולכן עלולה להיות השלכה גם על מערכת הבנקאות המקומית.

במטרה לרסן את האינפלציה, החל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק במספר פעימות, משיעור של 0.1% ועד לשיעור מירבי של 4.75% שנקבע בחודש אפריל 2023. בפתח שנת 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה לאחר תקופה ארוכה את ריבית הבסיס במשק לשיעור של 4.5%, שהוא שיעור ריבית בנק ישראל נכון למועד אישור הדוח. שיעור ריבית בנק ישראל משפיע על הריביות המשתנות שהן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיוור 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 לדירות.

כתוצאה, בין היתר, מהעלאת שיעור ריבית הבסיס במשק החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור אשר נמשכה לאורך שנת 2023 ובמהלכה נרשמה בממוצע ירידה משמעותית במספר ההלוואות ובהיקף הכספי הכולל של המשכנתאות שנטלו רוכשי הדירות. על פי נתונים שפרסם בנק ישראל,⁶ ההיקף הכולל של הלוואות למטרת מגורים שנלקחו בשנת 2023 הסתכם בכ- 71 מיליארד ש"ח, לעומת של כ- 118 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

לפרטים בדבר מצב שוק הדיוור, הביקוש לדירות ומחירי הדירות ראו בסעיף 4 להלן.

3.5 שוק ההון

מצב שוק ההון המקומי משפיע על שערי ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה, וכן עשוי להשפיע על יכולת החברה לגייס הון בדרך של הנפקה לציבור בישראל. על פי סקירת הבורסה

⁵ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/227/10_23_227b.pdf
⁶ על פי נתוני בנק ישראל מינואר 2024 – ראו: https://www.boi.org.il/boi_files/Pikuah/n01a.xls

לסיכום שנת 2023⁷, המסחר בתל אביב מתחילת השנה ועד ערב פרוץ מלחמת חרבות ברזל, הושפע מאי ודאות לגבי הרפורמה המשפטית, לצד העלאות הריבית במשק, בארה"ב ובאירופה. מלחמת חרבות ברזל שפרצה ביום 7 באוקטובר טלטלה את המשק ואת הבורסה, ויצרה אי ודאות גדולה, שעדיין נמשכת. לאחר שנים בהם הבורסה הישראלית פעלה בהתאם למגמות העולמיות ואף היתה מהמובילות בביצועי המדדים, בשנת 2023 הבורסה התנתקה מהמגמות העולמיות כאשר מדדי הבורסה המובילות בארה"ב ובאירופה הציגו עלייה דו ספרתית, לעומתם מדדי ת"א-רשמו בשנת 2023 עליות קלות בלבד: מדד ת"א 35 – 3.8% ומדד ת"א 125 – 4.1%, זאת בעקבות שני אירועים קיצוניים שהתרחשו בישראל (הרפורמה המשפטית והמחאה שהתעוררה בעקבותיה ומלחמת חרבות ברזל). מדד ת"א נדל"ן רשם בשנת 2023 עליה של 7.8%. בסיכום שנת 2023, בשוק המניות גויסו כ-8.5 מיליארד שקל מהציבור, לאחר גיוס בהיקף של כ-21.7 מיליארד שקל בשנת 2022, ובשוק איגרות החוב גויסו בשנת 2023 כ-88.1 מיליארד שקל בהנפקות של אג"ח חברות לציבור ולמוסדיים, בהמשך לגיוס בסך כ-89.3 מיליארד שקל בשנה הקודמת.

3.6 שער החליפין של השקל

לשינויים בשער החליפין של השקל מול מטבע חוץ, ובעיקר מול האירו והדולר, יש השפעה על תחום הפעילות של החברה, בין היתר, עקב השפעתם על מחירי חומרי גלם מיובאים, שכר של עובדים זרים בענף הבנייה למגורים המוצמד למטבע זר, והשפעה על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, אשר רמת הביקושים שלהם לדירות מגורים בישראל מושפעת מכוח הקנייה של מטבעות חוץ. התחזקות השקל והיחלשותו ממתנת ומאיצה את עליית מחירי הסחורות המיובאות, בהתאמה.

3.7 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרום עלייה של מדד תשומות הבנייה למגורים. בשנים 2022 ו-2023 עלה המדד בשיעור של כ-4.8% וכ-2.0%, בהתאמה.⁸

עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה ומחירי הדירות. על פי הסכמי הבנייה בהם מתקשרת החברה, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד זה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת להתייקרות מחיר החוזה. מאידך, הצמדת התמורה בחוזי המכר למדד תשומות הבנייה למגורים ממתנת חשיפה זו. עם זאת, בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר בסעיף 16.6 להלן, גדלה החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבנייה למגורים.

3.8 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני והסלמת המלחמה המתנהלת במועד אישור הדוח בחזיתות השונות עלולים לגרום

⁷ סקירת הבורסה לשנת 2023 – קישור לסקירה.

⁸ פרסום הלמ"ס: מדד מחירי תשומות - דצמבר 2023 וסיכום שנת 2023. קישור לפרסום הלמ"ס.

להתייקרות משמעותית של עלויות הבניה התארכות משך זמן ביצוע פרויקטים וירידה בביקוש לדירות חדשות וכתוצאה מכך לפגוע באופן מהותי בתוצאות החברה.

3.9 לשינויים במצב המשק המקומי, קצב האינפלציה, ריבית הבסיס, שוק ההון, המצב הבטחוני, וכל יתר הגורמים המפורטים לעיל, עשויה להיות השפעה מהותית על עסקי החברה. בשים לב לכך שגורמים אלו מושפעים, בין היתר, ממגמות מאקרו-כלכליות גלובליות, ולאור השינויים המשמעותיים שחלו במשק המקומי החל מהמחצית השנייה של 2022 והטלטלות המשמעותיות שהיו במשק המקומי בשנת 2023 והתדרדרות המצב הביטחוני החל מהרבעון הרביעי של השנה, אין במועד אישור הדוח ודאות לגבי התפתחות הגורמים המהותיים הנ"ל, ואין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות שיהיו לגורמים האמורים על כלכלת ישראל בכלל ועל פעילותה של החברה ותוצאותיה העסקיות בפרט.

מידע צופה פני עתיד – המידע המובא לעיל ולהלן מבוסס בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים 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 המקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופיסקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני, שינויים כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות של ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם שינויים בקצב האינפלציה ושיעור ריבית הבסיס במשק ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן, או שינויים אחרים שאינם בשליטת החברה.

4. מידע כללי על תחום הפעילות

4.1 מידע כללי על ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו

כמפורט להלן, בהמשך למגמה שהחלה במחצית השניה של שנת 2022, בשנת 2023 הוסיף היקף הפעילות בשוק הדיור להתמתן, זאת, בין היתר, על רקע אי הוודאות והטלטלה במשק המקומי, שנבעו בתחילת השנה מהיזומה השנויה במחלוקת ציבורית שקידמה הממשלה לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט הישראלית, ולאחר מכן כתוצאה מהמלחמה והשלכותיה האפשריות על המשק.

4.1.1 להלן נתונים שנכללו בדוחות שפרסמה הלמ"ס בדבר ביצועי ענף הבניה למגורים בשנת 2023⁹:

(א). בשנת 2023 נמכרו בסה"כ כ- 66,590 דירות (ירידה של 35% לעומת 2022), מתוכן כ- 27,930 דירות חדשות (ירידה של כ- 31% לעומת 2022). כרבע מהדירות החדשות נמכרו בשנת 2023 בסבסוד ממשלתי. ברבעון האחרון של 2023 נמכרו כ- 12,250 דירות: 7,040 דירות יד שנייה ו- 5,210 דירות חדשות (ירידה של כ- 33.1% לעומת הרבעון השלישי של 2023 וכ- 36.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת

⁹ פורסם ביום 14 בפברואר 2024. [קישור לפרסום](#).

(2022).

(ב) מבחינת המאפיינים הגיאוגרפיים, מחוז הדרום מוביל בראש ונמכרו בו יותר מרבע מהדירות החדשות, ולאחריו נמצא מחוז המרכז עם כ- 23.2% מהדירות החדשות שנמכרו. הירידה המשמעותית ביותר לעומת שנת 2022 הייתה במחוז תל אביב – כ- 44.3%.

(ג) בסוף שנת 2023, מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 67,760 דירות חדשות, עם כ- 27.5 חודשי היצע (היינו, מספר החודשים הדרוש עד למכירת כל הדירות שנותרו לפי קצב המכירה הנוכחי). כ- 30% מהדירות שנותרו למכירה הן במחוז תל אביב (כ- 20,350 דירות) וכ- 25.8% במחוז המרכז (כ- 17,510 דירות).

4.1.2 להלן נתונים בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2022 ועד חודש ספטמבר 2023, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס:¹⁰

(א) הונפקו היתרי בנייה עבור 73,210 דירות, המהווה ירידה של כ- 7.1% לעומת התקופה המקבילה הקודמת (אוקטובר 2021 – ספטמבר 2022). כ- 45% מסך הדירות שהונפקו עבורם היתרים היו במחוזות תל אביב והמרכז.

(ב) החלה בנייתן של 61,620 דירות, המהווה ירידה של כ- 14.4% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. היישובים שבהם החלה בנייתן של 2,000 דירות ויותר במהלך התקופה היו: תל אביב-יפו (5,907), ירושלים (4,012), בת ים (2,548), אשקלון (2,082) ולוד (1,999).

(ג) כ- 27.1% מהתחלות הבנייה היו בפרויקטים של התחדשות עירונית, במסגרתם החלה בנייתן של כ-11,950 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-52.8% מהן במחוז תל אביב וכ-27.8% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-76.0% (9,090 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי.

בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-54,470 דירות, עלייה של 7.2% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. משך זמן הבנייה הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבו) הוא 33.7 חודשים. נכון לסוף ספטמבר 2023, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ- 173 אלפי דירות.

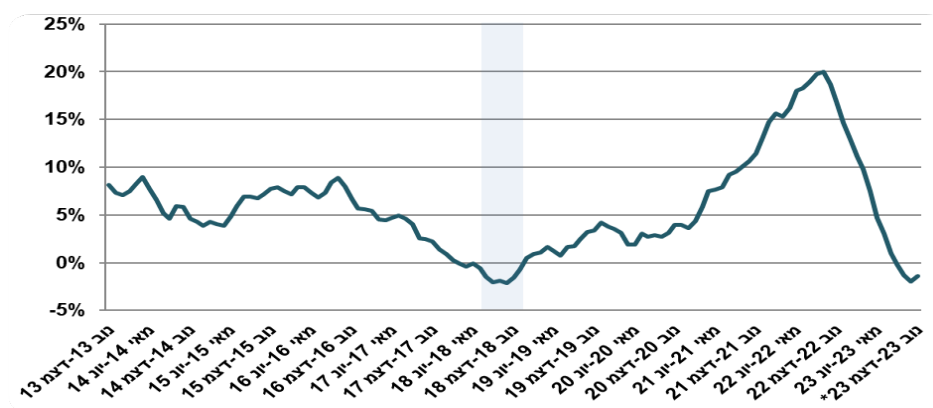
4.1.3 מחירי הדירות והביקוש לדירות

במהלך השנים 2021 ו- 2022 המשיך להתחזק קצב עליית מחירי הדירות, ובשנת 2022 הגיע לשיא של העשור האחרון והסתכם בשיעור שנתי של כ- 17.1%. ברם, במהלך הרבעון הרביעי של 2022 החלה ירידה מהירה יחסית בקצב עליית מחירי

¹⁰ פרסום הלמ"ס – התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2022 – ספטמבר 2023 שפורסם בדצמבר 2023. [קישור לפרסום](#).

הדירות, בין היתר, כתוצאה מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות.

על פי נתונים שפרסם הלמ"ס בפברואר, 2024¹¹ מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2023 - דצמבר 2023 עלו בכ- 0.7% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2023 - נובמבר 2023, אך ירדו בשיעור של כ- 1.4% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים המקבילים אשתקד (נובמבר 2022 – דצמבר 2022). הכותבים מציינים בסקירה כי המעבר מעליות מחירים חדות (קצב של כ- 20% בשנה בתקופת השיא) לירידות מחירים, התרחש תוך פרק זמן קצר של עשרה חודשים, וכי ירידת המחירים השנתית היחידה הנוספת שנרשמה בעשור האחרון הייתה בשנת 2018, בעוד ששאר התקופות אופיינו בעליות מחירים, כפי שניתן לראות בתרשים שלהלן, המציג את אחוז השינוי השנתי של כל תקופה לעומת התקופה המקבילה לה בשנה הקודמת.



בשים לב לשינויים המהותיים שחלו בשוק הדיור החל מהמחצית השנייה של 2022 אי הוודאות והטלטלה במשק המקומי בשנת 2023, החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתחו שוק הדיור, הביקושים לדירות חדשות באזורים בהם פועלת החברה ומחירי הדירות החדשות באזורים אלו בהמשך שנת 2024 ובשנים הבאות, וכיצד ישפיעו השינויים האמורים על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

4.2 מיזמי התחדשות עירונית

4.2.1 פרויקטים לבניית דירות מגורים נחלקים לפרויקטים במסגרתם היזם רוכש את הזכויות בקרקע (מרמ"י או מגופים פרטיים) על מנת לבצע את הפרויקט ולמכור את כל דירות הפרויקט לרוכשים, ופרויקטים המתבצעים בדרך של חליפין וקומביניציה, במסגרתם נכרת הסכם בין היזם לבעלי הזכויות בקרקע לפיו מתחייב היזם לבצע את עבודות הבניה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות בפרויקט. מיזמי התחדשות עירונית מתבצעים בדרך של עסקת חליפין וקומביניציה, היינו ללא רכישה מוקדמת של הזכויות בקרקע, אלא בדרך של התקשרות בהסכם עם בעלי הזכויות בדירות בבית משותף או במתחם בניינים קיים (להלן: "בעלי הדירות"), במסגרתו

מקור: הלמ"ס - שינוי במחירי שוק הדירות - ינואר 2024. [קישור למקור](#).

11

מתחייב היזם לבצע על חשבונו את פרויקט הבניה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות בפרויקט אותן יהיה זכאי למכור לרוכשי דירות.

מיזם התחדשות עירונית טיפוסי, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים, בעלי הזכויות במקרקעין. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם הדיירים בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבניה ולמסור לדיירים דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שייהרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות הנוספות שניתן לבנות חלף הבניין או מתחם הבניינים שנהרס. לפרטים בדבר מבנה ההתקשרות עם בעלי הדירות ותנאיו של הסכם טיפוסי, ראו סעיף 4.5 להלן.

4.2.2

על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, הגדירה ממשלת ישראל את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים.

התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע למען התושבים, משפרת את התנאים לאוכלוסייה הקיימת ומשיבה אוכלוסייה מגוונת ורב-גילאית אל מרכזי הערים ואל השכונות הוותיקות. נוסף לכך, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים לאומיים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

בהחלטת ממשלה מספר 2457 מחודש מרץ 2017 בנושא "תכנית אסטרטגית לדיור" צוין, בין היתר, כי ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים, תעמוד מדינת ישראל בפני קושי ממשי תכנוני של אזילת הקרקעות הפנויות המיועדות לבינוי במרכז הארץ. על מנת לענות על הביקוש הצפוי לנוכח גידול האוכלוסייה, נדרש בינוי של 1.5 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040, ועל רקע זה נקבע, בין היתר, יעד לפיו כ- 20% מסך יחידות הדיור בשנים 2017-2020 יתווספו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ויעד נוסף לפיו עד שנת 2030 יתווספו כ- 35% מסך יחידות הדיור במסגרת התחדשות עירונית במרקם הקיים.

על מנת לעודד יזמים ובעלי דירות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, הסדירה המדינה שני מסלולים עיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית: פרויקטים המבוצעים על פי תכנית המתאר הארצית תמ"א 38, ופרויקטים במסלול "פינוי-בינוי". שני המסלולים נהנים מהטבות מס והקלות נוספות.

הפרויקטים של החברה בתאריך הדוח הם מסוג של תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש, פרויקט אחד במסלול תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי, וכן מקדמת החברה מספר פרויקטים במסלול פינוי-בינוי ושני פרויקטים מסוג קומבינציה, כמפורט בהרחבה בסעיף 6 להלן. פרויקטים של תמ"א 38 נחלקים לשני סוגים עיקריים: פרויקטים לחיזוק ועיבוי, במסגרתם מבוצעות עבודות לחיזוק ועיבוי והוספת קומות נוספות לבניין או מתחם בניינים קיים, ללא הריסה (להלן: "חיזוק ועיבוי"), ופרויקטים במסגרתם נהרס הבניין או מתחם הבניינים הקיים ונבנה בניין חדש (להלן: "הריסה

ובנייה"). ביצוע של פרויקט תמ"א 38 טעון קבלת היתר בניה מהוועדה המקומית, אך הוא אינו כרוך במרבית המקרים בהשלמת הליכים לתכנון ואישור תכנית בניין עיר (להלן: **"תב"ע"**).

להבדיל מפרויקטים במסלול תמ"א 38, פרויקטים של פינוי-בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים עשרות רבות ואף מאות יחידות דיור, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדמיים ואישור תב"ע חדשה. מפאת היקפם הגדול יותר והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פינוי-בינוי מורכבים יותר מפרויקטים של תמ"א 38, והליכי היזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר.

לפרטים נוספים בנוגע לפרויקטים במסלול תמ"א 38 ובמסלול פינוי-בינוי, ראו סעיפים 4.3 ו-4.4 להלן, בהתאמה. לפרטים בדבר הפרויקטים של החברה במסלולים השונים ראו סעיף 6 להלן.

4.3 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38

4.3.1 כללי

תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, במטרה לעודד חיזוק של מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד שנת 1980, אינם עומדים בתקן ישראלי מס' 413 לרעידות אדמה ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוקם. התכנית נועדה לתמרץ חיזוק ועיבוי של מבנים מסוג זה, בעיקר על ידי מתן תוספת משמעותית של זכויות בנייה בדרך של הוצאת היתר בניה בלבד (ללא צורך בהליכי אישור של תב"ע חדשה). התכנית גובשה ביוזמת מנהל התכנון במשרד הפנים ואושרה על ידי הממשלה במאי 2005. במהלך השנים נערכו שינויים ושיפורים בתכנית וגובשו שני המסלולים העיקריים של התכנית, מסלול חיזוק ועיבוי כמפורט בסעיף 4.3.2 להלן ומסלול הריסה ובניה מחדש כמפורט בסעיף 4.3.3 להלן.

המסגרת הנורמטיבית העיקרית המסדירה פרויקטים של תמ"א 38 היא חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: **"חוק החיזוק"**).

ב-6 ביוני 2023 פורסם חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג – 2023 (להלן: **"חוק ההסדרים 2023"**).¹² חוק ההסדרים 2023 כולל, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת, נערכו, תיקונים משמעותיים בחקיקה שחלה על פרויקטים של תמ"א 38, לרבות מספר עדכונים משמעותיים הכוללים, בין היתר, את השינויים הבאים אשר רלוונטיים לשני המסלולים העיקריים בתוכנית תמ"א 38: (1) החלת עילות הסירוב הסביר אשר קיימות בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו – 2006 (להלן: **"חוק פינוי ובינוי"**), גם על פרויקטים המתבצעים בהתאם לתכנית החיזוק. עילת הסירוב הסביר כאמור מתווספת לנוסח הקיים בחוק החיזוק אשר

¹² https://fs.knesset.gov.il/25/law/25_lsr_2620741.pdf

מפרט את התחומים בהם למפקח על הבתים המשותפים קיים שיקול דעת בבואו לדון בהתנגדות להצטרפות לפרויקט. עילות הסירוב הסביר מתייחסות בין היתר, לכדאיות כלכלית, להעמדת בטוחות הולמות, להתאמות לבעלי מוגבלויות, לקשישים וכן לבעלי דירות סיעודיים (בהתאם להסדר החדש שנכלל בעניין זה בחוק ההסדרים 2023 כמפורט בסעיף 4.4.4 להלן); (2) החלת הוראות דומות לחוק פינני ובינוי ביחס לצורתה ותוכנה של עסקה, אשר קובעות, בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של תוכנית החיזוק, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו- (ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקה לפי תוכנית החיזוק בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות; ו- (3) החלת הוראות דומות לחוק פינני ובינוי ביחס לחובת גילוי ושקיפות: חובה זו תחול גם על עסקאות בהתאם לתוכנית החיזוק, כאשר בנסיבות של הפרת החובה, תיווצר עילה לבעל הדירה שהתקשר בעסקה לחזור בו מההסכם.

תמ"א 38 – מסלול חיזוק ועיבוי

4.3.2

מסלול החיזוק והעיבוי התאפשר עם כניסת תמ"א 38 לתוקף בשנת 2005. מסלול זה מאפשר חיזוק ועיבוי של מבנה קיים, שדרוג הדירות הקיימות (הוספת שטח, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), מעלית, חניות וכו') והוספת יחידות דיור חדשות על ידי הוספת קומות חדשות. במסגרת פרויקטים מסוג זה, ככלל לא נדרשים בעלי הדירות לפנות את דירותיהם בתקופת הבניה.

על פי חוק החיזוק, ביצוע פרויקט במסלול חיזוק ועיבוי טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין, ואולם אם לא התקבלה על כך החלטה כאמור, רשאי המפקח על המקרקעין לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. המפקח רשאי להתנות החלטתו בתנאים, ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין ואף למנות עורך דין או רואה חשבון אשר יהיה מוסמך להתקשר עם היזם ולטפל בהעברת הזכויות.

כחלק מהעדכונים שבוצעו במסגרת חוק ההסדרים 2023, הופחת גיל הזכאות לזכויות והטבות לקשישים במסלול זה מגיל 80 ל-75, בדומה לחוק פינני ובינוי. ביחס למסלול זה התיקונים שנעשו במסגרת חוק ההסדרים 2023, יחולו על בעל דירה בבית המשותף שטרם חתם על עסקה עד ליום 1 ביוני 2023, ובלבד שבאותו מועד חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף. בתאריך הדוח לחברה פרויקט אחד מסוג חיזוק ועיבוי שנמצא בשלב ההקמה (ראו סעיף 6 להלן).

תמ"א 38 – מסלול הריסה ובניה מחדש

4.3.3

בשנת 2010 נכנס לתוקפו התיקון השני של תמ"א 38 (תמ"א 38/2), אשר מאפשר

להרוס מבנה ישן שעומד בתנאי הזכאות של התכנית ולבנות תחתיו מבנה חדש, תוך ניצול זכויות הבניה הקיימות על פי התכניות החלות על המבנה בתוספת זכויות הבניה הנוספות שמאפשרת התכנית אשר הוגבלו לקומה נוספת אחת. תמ"א 38/2 מאפשרת חיזוק של מבנים אשר לא ניתן לחזק אותם בפרויקטים של חיזוק ועיבוי, או במקרים שאין לכך הצדקה כלכלית.

בשנת 2013 נכנס לתוקף תיקון מס' 3 של תמ"א 38, אשר, בין היתר, הגדיל את זכויות הבניה שניתן להעניק מכוח תמ"א 38 להיקף של 2.5 קומות נוספות (במקום קומה אחת), בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, זאת במטרה להגדיל את הכדאיות הכלכלית שבביצוע פרויקטים המבוססים על הוראות תמ"א 38, במיוחד באזורי הפריפריה שאינם בלב אזורי הביקוש לנדל"ן. נוסף לכך, תיקון מס' 3 כלל גם הוראות בנוגע ליחס שבין זכויות בניה מכוח תמ"א 38 לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת שחלה במקום וטרם מומשו, הוראות בנוגע למרחבים מוגנים ועוד.

בשנת 2016 נכנס לתוקף תיקון נוסף מס' 3א, אשר נועד, בין היתר, לעודד את מסלול הריסה ובניה על פני מסלול חיזוק ועיבוי, ולקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התכנית במסלול הריסה ובניה, בנוסף על הזכויות המוקנות מכוח תכניות מפורטות שחלות על המגרש. תיקון 3א' הגדיר "סל זכויות" מרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר במסלול הריסה ובניה, תוך קביעת מדרג זכויות המבוסס על מספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק, בטווח שבין 1.5 קומות נוספות בבניין שבנויה בו קומה אחת ועד 3.5 קומות נוספות בבניין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.

על פי חוק החיזוק והתיקון שבוצע בחוק ההסדרים 2023, הריסה ובניה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38 טעונים החלטה מראש של כל בעלי הדירות, אך המפקח על המקרקעין רשאי אף אם לא התקבלה החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית משותף שיש בו ארבע דירות לפחות, ויותר משני בעלי דירות לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (זאת במקום הדרישה לארבע חמישיות שהייתה לפני כן), ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. לעניין זה יחולו השינויים המחויבים ההוראות המפורטות לעיל לעניין החלטת המפקח בקשר לפרויקט חיזוק ועיבוי.

כמו כן, בהתאם לחוק ההסדרים 2023, ביחס לבית משותף שבו שש דירות או יותר, יחולו הוראות סעיף 4 לחוק פינוי ובינוי, הקובעות הסדר מיוחד בנסיבות של בעלות ביותר מ-30% מהדירות בבית המשותף.

התיקון שנעשה במסגרת חוק ההסדרים 2023 לא יחול על בית משותף שבעלי הדירות שבעלותם 80% (ארבע חמישיות) מהדירות בו ו- 80% (ארבע חמישיות) מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם התקשרו בעסקה לפני יום 1.7.2023.

בפרויקטים במסלול זה של תמ"א 38 נהרס כאמור המבנה הקיים ותחתיו נבנה בניין חדש, ובהתאם לכך, חלוקת הדירות בין היזם לבעלים ובין הבעלים לבין עצמם

נקבעת ככלל בהסכם שנכרת בין הצדדים.

4.3.4 החלטות המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38

(א) ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובניה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

עם זאת, על פי החלטה זו הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד יום 18.5.2025 במידה שמתקיימים כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת האמורה; (ב) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו (להלן: "התכנית הנדרשת"), והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2022; ו- (ג) הוועדה המקומית מסרה למינהל התכנון הודעה על החלטה כאמור בס"ק (א) לעיל ועל הגשת תכנית כאמור בס"ק (ב) לעיל.¹³

(ב) בהמשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה ולחוק הארכת תקופות¹⁴ הוחלט, בין היתר, כדלקמן: (א) מקום בו ועדה מקומית לא הייתה מעוניינת בהארכת התמ"א בתחומה, ולא הכריזה כי בכוונתה להאריך את התמ"א, תמ"א 38 פקעה בתחומה ביום 1.10.2023; (ב) מקום בו הכריזה ועדה מקומית כי היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב תכנונה (עד ליום 18.5.2025 או עד ליום 18.5.2026, בהתאם להחלטות), וכן כי בכוונתה להגיש את התכנית הנדרשת, תמ"א 38 תמשיך לחול במרחב התכנון המקומי עד ליום 29.8.2024.¹⁵ ככל שתגיש אותה ועדה מקומית את התכנית הנדרשת עד ליום 1.8.2024 (ולא תחליט להכריז אחרת לעניין תחולת התמ"א) תמשיך לחול עד ליום 18.5.2026 או 18.5.2025, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל (בשטחים בהם מוצעת התכנית האמורה) או עד למועד כניסתה לתוקף של התכנית האמורה, לפי המוקדם.

(ג) בהתאם להחלטות המועצה, נכון למועד אישור הדוח בין התוכניות שנשארו בתוקף נכללות, בין היתר, תכנית רובע 3 ורובע 4 בתל אביב וכן מספר תכניות נוספות בערים נוספות בהן מתמקדת פעילותה של החברה.

4.3.5 תיקון 139 לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד")

¹³ <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/3/99000054572>
¹⁴ ר' לעניין זה החלטות המועצה הארצית לתו"ב מימים: 5.4.2022, 20.4.2023 ו-2.1.2024 וכן- ס' 5 ל לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (תכנון ובניה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד-2023 (להלן: "חוק הארכת תקופות").

¹⁵ בין היתר גם לאור ס' 5 לחוק הארכת תקופות, אשר קבע כי אם נקבעה בתכנית או בהחלטת מוסד תכנון, הוראת פקיעה שהיתה אמורה להתממש בתקופה של חמישה חודשים החל מיום 7.10.2023, יידחה מועד הפקיעה ב-6 חודשים.

(א). החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מחודש אפריל 2022 בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021, אותו יזמה השרה דאז איילת שקד, אשר אושר במליאת הכנסת ביום 30.06.2022 (להלן: **"תיקון 139"** או **"חלופת שקד"**). על פי דברי הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תכנית מפורטת של ממש, העדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים: (1) מסלול הריסה ובניה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש (כגון גן ילדים, מעון יום, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי) ולהגדיל את שטחי הבניה במגרש לצורך שימושים אלו (נוסף על השטח שהוצג לעיל), בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש מעל פני הקרקע; (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל; (3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו ניתן יהיה, בין היתר, להגדיל את שטחי הבנייה לעד 200% משטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבניה; ו- (4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

(ב). כדי לייעל ולזרז את מימושו של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שהותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה (להלן: **"תקנות רישוי מהיר"**). עוד נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית (הרשאה לבצע עבודות בחריגה מהוראות תכנית, שאינה מהווה "סטייה

ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תכניות.

בנוסף, ביום 20.11.2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד-2023 והן נכנסו לתוקף חודשיים לאחר מועד זה. התקנות מאפשרות הגשת תכנית לרישוי מהיר לפי תיקון 139, במסלול הריסה ובניה מחדש ובמסלול עיבוי וחיזוק ומסמיכות את הוועדה המקומית לאשר תכנית כאמור ולתת היתר על פי התכנית תוך 90 יום מהגשת הבקשה וכלל המסמכים הנדרשים. קידום התוכנית לרישוי מהיר בשני המסלולים יכול להתבצע באחד משני ההליכים הבאים: (א) הליך אשר יתאפשר בהוראת שעה ל-4 שנים שלאחריו יתאפשר ההליך השני בלבד. בהליך זה לאחר הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, תתבצע בקרה מרחבית לבקשה להיתר, ורשות הרישוי היא מי שתדון ותחליט בבקשה להיתר. ככל שוועדה מקומית מעוניינת להחיל את הוראת השעה, עליה לקבל החלטה תוך 60 ימים ממועד כניסת התקנות לתוקף, דהיינו עד ליום 20.03.2024; ו- (ב) הליך אשר במסגרת הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, אותה הוועדה המקומית תאשר את היתר הבניה מכוחה.

4.3.6 הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

(א). היזם ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס מסוימות: (1) פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבניה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח רכש), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"); ו- (3) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

(ב). ביום 4.7.2022 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".

(ג). בחודש אוגוסט 2022, רשות המיסים פרסמה החלטה שהתקבלה במחלקת מקרקעין וקבלנים בחטיבה המקצועית, אשר תספק מענה למצב הביניים שנוצר מאז סוף שנת 2021, בעקבות פקיעת תוקפן של הקלות המס בעסקאות תמ"א 38 על פי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין. בהתאם להחלטה, עד 1 באוקטובר 2023 יוכלו דיירים ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות מכוח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב הראשוני בהגשת הודעה על ביצוע העסקה, מבלי להגיש הצהרה המחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה¹⁶. ביום 21.2.2023 אישרה ועדת הכספים של הכנסת פעם נוספת את הארכת הטבות המס הנ"ל בשלוש שנים, עד מאי 2026

¹⁶ פורסם באתר רשות המיסים בישראל, הודעות דוברות מיום 31 באוגוסט 2022.

וביום 16 במאי 2023 החוק פורסם ברשומות ואושרה הארכה כאמור, ואף החלו את הקלות המס באופן רטרואקטיבי על עסקאות תמ"א שנחתמו החל מיום 1 בינואר 2022.¹⁷ עם זאת, במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוארכו תוקפן של הטבות המס האמורות עד לסוף שנת 2033.

(ד). במסגרת תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבניה נקבע כי בפרויקטים של התחדשות עירונית שיבוצעו במסגרת המסלולים שנקבעו בתיקון יחול ככלל היטל בשיעור רבע ההשבחה.

(ה). בחוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק גם על תכנית החלה על "מבנה טעון חיזוק" במסגרת חלופת שקד; (2) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בחוק מיסוי מקרקעין ביחס להוראות החוק הנוגעות לקשישים אשר הוחלו הן על פרויקטים בהתאם לתכנית החיזוק והן על בעלי דירות סיעודיים, העומדים בתנאי החוק; (2) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בעניין היטל השבחה, על מנת שמכירה במסגרת הפרק החמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין לא תיחשב מימוש המחייב בתשלום היטל השבחה והחבות לתשלום תומחה לרוכש הזכויות; (3) 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 לתקרת השווי; (3) 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; (4) בעסקה שתחתם לאחר יום 1.6.2023 בנסיבות של העברת הזכויות במתנה, נותן המתנה ומקבל המתנה הקרוב יחשבו כמוכר אחד; ו- (5) 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 יראו כאילו שווי המכירה של רכישת זכויות הדיירים הוא אפס.

4.4 התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי

4.4.1 כללי

פינוי בינוי הוא מיזם התחדשות עירונית, אשר בניגוד לתמ"א 38 מחייב: (1) הכרזה על שטח כעל מתחם המיועד לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה (להלן: "**מתחם פינוי-בינוי**"), ו- (2) קיום הליכי תכנון ואישור של תכנית מפורטת לפיה ייקבעו זכויות הבניה בפרויקט. בדומה לתמ"א 38, בפרויקטים של פינוי בינוי היזם ובעלי הדירות

¹⁷ חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 99), התשפ"ג – 2023.

הקיימים נהנים מהקלות מס מסוימות, וקיימות הוראות בנוגע לשיעור ההסכמה המזערי שיכול לאפשר את ביצוע הפרויקט.

המסגרת הנורמטיבית המסדירה פרויקטים של פינוי-בינוי היא חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות להתחדשות עירונית") לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות"), במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי.

במסגרת חוק ההסדרים 2023, נערכו, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי כגון חוק פינוי ובינוי, במטרה לקדם את מימושו של תכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

במסגרת התיקונים שבוצעו בחוק הרשות להתחדשות עירונית, בין היתר: (א) נקבע כי במקרה שהממונה על פניות הדיירים החליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בנושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק¹⁸, החלטתו כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בבירור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בסעיף א' לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27(ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968. במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוחלו ההוראות האמורות גם על פרויקטים של תמ"א 38.

כמו כן, כחלק מהתיקונים שבוצעו בחוק פינוי ובינוי ניתנה סמכות לשר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקבוע כללים והגבלות אשר יחולו על שמאים ביחס לליווי פרויקטים אחרים על ידם.

4.4.2 המסלולים האפשריים להכרזה על מתחם פינוי-בינוי

על מנת לקבל את הקלות המס הניתנות כחלק ממנגנוני התמרוץ הקיימים למיזמי פינוי-בינוי וכדי לעמוד בתנאים להגשת תביעה נגד דייר סרבן, יש צורך בהכרזה מוקדמת על מתחם פינוי-בינוי. ההכרזה על מתחם לפינוי-בינוי תיעשה על ידי מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים וידועים, ותוקפה אינו מוגבל בזמן, אולם מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן.

חוק ההתחדשות העירונית מתייחס לשני מסלולים אפשריים לקידום מיזם פינוי-בינוי, בהתאם לגורם המבקש לקבל הכרזה על המתחם: (1) המסלול הראשון הוא כאשר המבקשת היא רשות מקומית, או ביוזמת מנהל הרשות בהסכמת רשות מקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ומוצעת לגבי השטח תכנית שכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם. עם

¹⁸ סעיף 1ה או 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי); סעיף 1ג5 או 1ד לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה); סעיף 16ג) לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

זאת, בהתאם לחוק ההסדרים 2023, תוקן חוק ההתחדשות העירונית, לפיו, במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינוי- בינוי לא תדרש הסכמת הרשות המקומית בהתקיים התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית בתחומה של הרשות המקומית המליצה על התכנית לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבניה; (ב) התכנית שאושרה הינה בסכמות הוועדה המקומית והיא החליטה על הפקדה; (ג) הרשות המקומית נתנה את הסכמתה להגשת התכנית לפי סעיף 9(ב1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014; (ד) ההכרזה היא על שטח שיועד לתכנון מתחמי בתוכנית כוללת להתחדשות עירונית¹⁹, ובלבד שהתוכנית אינה סותרת את התוכנית הכוללת כאמור. לתנאים אלו נקבעו החריגים הבאים: (א) ככל שמדובר בהחלטה של רשויות מרחביות²⁰ נדרש אישור נציג הרשות המקומית הנוגעת בדבר; ו-(ב) ככל שהתכנית שהופקדה או אושרה הגדילה את השטח המותר למגורים בשיעור של יותר מ- 45% מהתכנית המקורית וכן הרשות המקומית הגישה התנגדות שנדחתה, יש צורך בקבלת אישור מחדש של הרשות המקומית האמורה. (להלן: **"מסלול רשות מקומית"**). ו- (2) המסלול השני הוא כאשר המבקש הוא יזם פרטי, - אם יש בשטח לפחות 24 יחידות דיור ויש תכנון ראשוני לפינוי-בינוי. הכרזה במסלול זה תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי הוראה זו. בהתאם לחוק ההסדרים 2023, בוטל הצורך בקבלת הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר (להלן: **"מסלול יזמים"**).

לבקשת יזם, רשאי מנהל הרשות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, לתת אישור מקדמי, לפיו בהתקיים התנאים הנדרשים להכרזה על פי מסלול יזמים, בכונתו להכריז על השטח כמתחם פינוי-בינוי. קבלת האישור המקדמי מאפשרת ליזם להנות מהקלות המיסוי הקבועות בחוק.

במסגרת מסלול רשות מקומית, הכנת התכנית המפורטת וההליכים לקבלת הסכמות בעלי הדירות מבוצעים במימון ממשלתי. במסלול יזמים הוצאות אלו חלות על היזם.

4.4.3 הוראות בנוגע לבעלי דירות סרבנים במיזמי פינוי-בינוי

חוק פינוי בינוי קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: **"בעל דירה סרבן"**), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. לצורך זה, הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי

¹⁹ "תכנון מתחמי" ו"תוכנית כוללת להתחדשות עירונית" – כמשמעותם בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה.
²⁰ כמשמעות המונח בסעיף 19 לחוק התכנון והבניה.

שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל, בחוק פינוי ובינוי במקרה של בעל דירה סרבן קיימות עילות אשר ייחשבו לסירוב סביר.

בנוסף, בהתאם לחוק ההסדרים 2023, נערך שינוי בדרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך פנייה בבקשה למינוי שמאי במקרה של סירוב של מי מבעלי הדירות, כך שתידרש הסכמה של 40% לפחות מבעלי הדירות בכל בית משותף בכלול במקבץ שצמודים לדירותיהם לפחות 40% מהרכוש המשותף (במקום שני שלישים).

4.4.4 זכויות והטבות לקשישים ובעלי דירות סיעודיים

כחלק מעילות הסירוב הסביר שבחוק פינוי ובינוי, קיימת הוראה הנוגעת לקשישים. על פי הוראה זו, באפשרות הקשיש לבחור באחת מבין החלופות הבאות: (א) מעבר לבית הורים בתוספת תשלומי איזון; (ב) רכישת דירה בשווי מהוון של דירת התמורה סמוך לדירתו; ו- (ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת התמורה לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש. על פי חוק ההסדרים 2023, הורחבה האוכלוסייה אשר תהא זכאית לחלופות אלו, בין היתר, גם לבעל דירה שהתגורר בדירתו במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, וזכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995. תיקון זה יחול על בעל דירה בבית המשותף שטרם חתם על עסקה עד ליום 1 ביוני 2023, ובלבד שבאותו מועד חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף. כפי שצוין בסעיף 4.3.1 לעיל, במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוחלו בחוק החיזוק הזכויות ועילות הסירוב הנזכרות לעיל גם על פרויקטים של תמ"א 38.

4.4.5 הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

(א) היזם ובעלי הדירות במיזמי פינוי-בינוי נהנים מהקלות מס מסוימות, הכוללות, בין היתר פטור ממס שבח ומס רכישה לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף על שירותי בניה הניתנים לבעלים של דירת מגורים שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. במיזמי פינוי-בינוי הפטור מהיטל השבחה הינו לשיקול דעת הרשות המקומית. בחוק נקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו.

(ב) בחוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת פטור ממס שבח על בניין המיועד לעיבוי בבניה במתחם מזכה כמשמעותו בסעיף 49כב(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן החילו על בניין המיועד לעיבוי

במתחם מזכה את ההוראות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין הנוגעות לתקרות הפטור, הוראות הפטור על מרכיב מזומן (לגבי יחידה אחת) וכן נכללו גם הטבות לקשישים; ו- (2) 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 מסוימים הקבועים בחוק.

(ג) בחוק ההסדרים 2023 הוטלו מספר הגבלות על הפטורים, בין היתר: (1) הוגבל הפטור לתמורה כספית שניתנת לדייר בפרוייקט באופן שהפטור על התמורה הכספית יחול ביחס לדירה אחת שקיימת לאותו בעלים במתחם; (2) בעסקה שתיחתם לאחר יום 1.10.2023 בנסיבות של העברת הזכויות במתנה, נותן המתנה ומקבל המתנה הקרוב יחשבו כמוכר אחד; (3) עסקאות של מכירת זכויות בפרוייקטים 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 יראו כאילו שווי המכירה של רכישת זכויות הדיירים היא אפס; (4) הפטור ממס למוכר דירת מגורים מותנה בכך ששיעור זכותו בדירה החדשה יהיה זהה לשיעור זכותו בדירה הנמכרת אלא אם מדובר בדירה שכולה התקבלה בירושה.

4.5 ההתקשרות עם בעלי הדירות הקיימות במיזמי התחדשות עירונית

4.5.1 כללי

הרוב המוחלט של הפרוייקטים של החברה כוללים הריסה של הבניין או מקבץ הבניינים הקיים, ובנייה של בניין או מקבץ בניינים חדש (להלן: "הבניין החדש"). פרויקטים אלו מבוצעים על פי הסכם שנכרת בין החברה או תאגידי הפרוייקטים של החברה (להלן בסעיף זה: "היזם") לבין בעלי הדירות הקיימים (להלן בסעיף זה: "הבעלים"), אשר מסדיר את ביצועו של הפרוייקט ואת ההתחייבויות ההדדיות של הצדדים בקשר לעסקה (להלן בסעיף זה: "ההסכם").

להלן יובא תיאור תמציתי של התנאים העיקריים הכלולים בהסכם טיפוסי לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. מובהר כי נוסף או חלף התנאים המתוארים להלן, נכללים בהסכמים השונים הוראות המתייחסות לסוגיות ונסיבות ייחודיות וספציפיות לפרוייקט, כגון, לדוגמה, התייחסות לצורך הקיים לעיתים בפרוייקט תמ"א 38 באישור תב"ע מקומית, התייחסות לחריגות בניה שבוצעו במבנה הקיים, התייחסות לסטטוס רישום זכויות הבעלות (כגון במקרה שלא ניתן לאתר את הבעלים הרשום), התייחסות לקיומו של דייר פולש בבניין ועוד.

4.5.2 עקרונות היסוד עליהם מבוססת עסקה טיפוסית הם אלו:

(א). היזם מתחייב לבצע את כל עבודות הפרוייקט, ובכלל זאת להרוס את הבניין הקיים ולבנות תחתיו את הבניין החדש, הכולל את הדירות החדשות שיקבלו הבעלים (להלן: "דירות הבעלים") ואת הדירות שיקבל היזם אותן יהיה רשאי למכור לרוכשים (להלן: "דירות היזם"), והכל בהתאם לתכניות והמפרטים המוגדרים בהסכם.

(ב). בסיס העסקה הוא שהבעלים לא ישלמו הוצאות כלשהן (למעט אם הוטלו עליהם במפורש במסגרת ההסכם) בקשר עם ביצוע הפרויקט ועד להשלמתו ולמסירת החזקה בדירות הבעלים לידיהם, כך שכל עלויות הפרויקט, לרבות המסים, ההיטלים ויתר תשלומי החובה, תחולנה על היזם.

4.5.3 נוסף להתחייבויות היסוד של היזם לביצוע עבודות הפרויקט ולשאת בכל התשלומים בגין הפרויקט, ההתחייבויות העיקריות הנוספות של היזם על פי ההסכמים הן לפעול לקבלת היתר הבניה הנדרש להקמת הבניין החדש; לטפל ככל שהדבר נדרש בהליכים כנגד בעלי דירות סרבנים על מנת להשיג את הסכמתם לביצוע הפרויקט; להתחיל בביצוע העבודות ולסיים אותן בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם; למסור את דירות הבעלים לדיירים כשהן גמורות ומושלמות, בהתאם לטיב והאיכות שהוגדרו בהסכם ומפרטיו; לטפל ברישום זכויות הבעלים בבית המשותף, לרבות העברת משכנתאות הרשומות על זכויותיהם; להעמיד לטובת הבעלים ערבויות חוק מחר וכן ערבויות נוספות ככל שהוסכמו או נדרשות על פי דין; לשלם לדיירים דמי שכירות בגין תקופת הבניה עד לקבלת הדירות החדשות; לאפשר לדיירים לבצע שינויים בדירות בהתאם למנגנון מוסכם; לערוך ביטוחים כפי שהוגדרו בהסכם; לממן הוצאות משפטיות ותשלומים למפקח פרויקט עבור הבעלים; לתקן ליקויים בדירות הבעלים בהתאם להוראות הדין ולקיים כל הוראה מחייבת אחרת שחלה על היזם על פי דין.

4.5.4 התחייבויות הצדדים על פי ההסכם מותנות בהתקיימות תנאים מתלים הכוללים, בין היתר, תנאי בנוגע להשגת הסכמות של בעלי הדירות הקיימים, לפחות בשיעור הנדרש לצורך נקיטת הליכים כנגד בעל דירה סרבן (נכון למועד הדוח – 66.67% הן במסלול תמ"א 38/2 והן במסלול פינוי בינוי); התקשרות עם גוף מממן בהסכם ליווי פיננסי ועוד. ככל שכל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם לא התקיימו עד למועד שנקבע קיימת לכל אחד מהצדדים זכות להודיע על ביטול ההסכם.

4.5.5 ההסכם כולל התחייבויות של היזם בקשר להליכי התכנון וקבלת היתר הבניה מרשויות התכנון הרלוונטיות בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם. ככלל, ההסכמים כוללים הוראות לפיהן מועדים שנקבעו לקבלת היתר בניה יידחו במקרה של עיכובים שאינם בשליטת החברה, כגון במקרה של הליכי התנגדות או הגשת ערר. כמו כן, בהסכמים נקבעו הוראות ביחס לאפשרות שתכניות החברה לא תאושרנה במלואן, לפיהן במקרה של חריגה מהתכנון המקורי הפוגעת באופן מהותי בדירות הבעלים מוקנית לדיירים בתנאים מסוימים זכות לבטל את העסקה.

4.5.6 בהסכמים נקבע כי מקום בו נדרשת הסכמת בעלי הדירות או נתונה להם זכות החלטה (כגון הזכות לביטול ההסכם), תתקבל החלטה בידי רוב מקרב בעלי הדירות, כך שהחלטות אלו אינן נתונות בידי בעל דירה יחיד. שיעור ההסכמות הנדרש לביטול ההסכם על ידי הבעלים משתנה מהסכם להסכם, בטווח שבין 50.1% ל-80%.

4.5.7 בחלק ניכר מההסכמים נקבעו הוראות לפיהן היזם רשאי לבטל את ההסכם במקרה ששיעור רווחיות הפרויקט יקטן משיעור מסוים שנקבע (כ-16% בממוצע). כמו כן, בחלק מההסכמים נקבעו הוראות לפיהן לבעלים זכות לקבלת חלק יחסי מהרווחים העודפים בפרויקט מעל שיעור מסוים שנקבע.

4.5.8 נוסף לכך, בהסכמים נקבעות הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות מצגים והצהרות, הוראות בנוגע לפינוי הדירות, הוראות בנוגע לפיצויים ושיפוי בגין הפרות של ההסכם, התחייבויות של היזם לשיפוי ו/או פיצוי הבעלים במקרה של הפרות ההסכם ו/או תביעות צדדים שלישיים ו/או נזקים שייגרמו לבעלים כתוצאה מביצוע ההסכם, וכן הוראות המקנות לבעלים, בתנאים מסוימים, זכות לביטול העסקה עקב הפרת התחייבויות היזם. בחלק מסוים מההסכמים נקבע כי הסעד היחיד לו יהיו זכאים הבעלים במקרה של ביטול ההסכם הוא קבלת הזכויות בתכניות הבניה ומסמכי הפרויקט כפי שהתגבשו עד למועד הביטול. ביתר ההסכמים הסעדים המוקנים לבעלים הם כקבוע בדין.

4.5.9 במסגרת חוק פינוי בינוי (ביחס לפרויקטים במסלול פינוי בינוי) וחוק החיזוק (ביחס לפרויקטים במסלול תמ"א 38) נקבעו הוראות המקנות לבעלי הדירות זכות, במקרים מסוימים, לבטל הסכם בו התקשרו עם יזם לביצוע עסקת התחדשות עירונית.

ביחס להסכם לביצוע פרויקט במסלול תמ"א 38 נקבע, בין היתר, כי הזכות לביטול ההסכם קיימת אם היזם לא התקשר בעסקה עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק החיזוק (שיעור של שישים אחוזים מבעלי הדירות בבית המשותף), או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור, או אם לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

ביחס להסכם לביצוע פרויקט במסלול פינוי בינוי הזכות לביטול ההסכם קיימת אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם לא התקשר במשך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שבמשך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תכנית בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה.

4.6.1 ככלל, לצורך ביצוע עבודות הבניה בכל אחד מהפרויקטים, החברה מתקשרת עם קבלן ביצוע ראשי הרשום בפנקס הקבלנים, שהוא בעל סיווג מתאים לבניית הפרויקט, בהיקף הכספי הנדרש לביצוע העבודות, בדרך כלל, בהסכם מסוג Turn-Key, לפיו מתחייב הקבלן לבצע את כל עבודות הפרויקט, לרבות כל הכרוך בביצוע העבודות ואספקת המערכות והמלאכות הכרוכות בבניית הפרויקט, לרבות עבודות הפיתוח, באופן שלאחר העבודות יהיה הפרויקט גמור ומושלם (לאחר קבלת טופס 4), כשכל מערכותיו פועלות ומושלמות וכשהוא ראוי לשמש למטרותיו, בהתאם לכל התוכניות והמפרטים שהוגדרו וכל התקנים והדרישות החלות על בניית הפרויקט על פי דין (להלן בסעיף זה: "**הסכם הבנייה**").

בתמורה לביצוע עבודות הפרויקט וכל יתר התחייבויות קבלן הביצוע, זכאי קבלן הביצוע בדרך כלל כאמור לשכר פאושלי, קבוע סופי ומוסכם מראש, בסכום כולל, ללא מדידת כמויות, בתנאים ובהתאם לאבני דרך המפורטים בהסכם הבנייה (להלן: "**שכר החוזה**"). שכר החוזה צמוד למדד התשומות בבנייה למגורים, על פי מנגנון המוגדר בהסכם.

בהתאם להסכם הבנייה, קבלן הביצוע מבצע את בניית הפרויקט בעצמו ובאמצעות קבלני משנה עימם הוא מתקשר, תחת פיקוח של חברת חיצונית המתמחה בניהול ופיקוח על פרויקטים הנדסיים ועבודות בניה ופיתוח, וכן תחת פיקוח ישיר של עובדי החברה.

לצורך כל פרויקט עורכת החברה מכרז נפרד לקבלת הצעות מקבלני ביצוע, ואין לה תלות במי מבין קבלנים עימם היא מתקשרת.

הסכמי הבנייה כוללים התחייבויות של קבלן הביצוע לעמידה בלוחות זמנים ובטיב ואיכות העבודה והחומרים כפי שהוגדרו בהסכם, והוראות בנוגע לתוצאות של הפרת התחייבויות הקבלן, לרבות בנוגע לפיצויים מוסכמים וזכות החברה לביטול ההסכם. כן מפורטות בהסכם הבנייה הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות הצהרות ומצגים, הוראות בנוגע לתכניות ומפרטי הפרויקט, הוראות בדבר מהלך ביצוע העבודות, אספקת חומרים וכוח אדם, שמירת הוראות חוק, בטיחות ואחריות לנזקים, ועוד.

על פי הסכם הבנייה, קבלן הביצוע אחראי לביצוע כל תיקוני הבדק והאחריות שחלים על החברה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק מכר דירות**"). כמו כן, קבלן הביצוע אחראי על פי כל דין לכל תביעה או טענה וכיו"ב שעילתן ליקוי בבנייה, וכן לכל פגיעה, אובדן או נזק (לרבות מוות) שיגרמו לרכושו, או לגופו של אדם, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות או בקשר לביצוע העבודות. להבטחת ביצוע מלוא העבודות וקיום כל התחייבויותיו ביחס לכל פרויקט, נדרש הקבלן המבצע להמציא לחברה ערבויות בנקאיות, לרבות ערבות לתקופת הבדק הקבועה בחוק מכר דירות.

4.6.2 על החברה ועל הקבלנים עימם היא מתקשרת לביצוע עבודות הבנייה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970. בשנים האחרונות קיימת אכיפה מוגברת של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בניה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה. יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות הבטיחות עלולה לחשוף חברות בניה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן. על מנת לוודא קיום הוראות הבטיחות מציבים קבלני החברה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבנייה השונים. בנוסף, החברה מתקשרת עם ממוני בטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים.

4.6.3 בנוסף להתקשרות עם קבלן הביצוע הראשי, במסגרת הפרויקטים מתקשרת החברה עם ספקי שירותים ויועצים הנדסיים ואחרים, בין היתר, בתחום התכנון, חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר, עיצוב, שמאות, שירותים משפטיים, שיווק ועוד.

4.6.4 במספר פרויקטים של החברה שהסתיימו בעבר אירעו פשיטות רגל של קבלני הביצוע במהלך הקמת הפרויקט ונדרשה החלפתם, ובחלק מהפרויקטים האמורים אף אירעה פשיטת רגל נוספת לפני השלמת הפרויקט. אירועים אלה גרמו לפגיעה ברווחיות הפרויקט ובחלקם אף הסבו לחברה הפסדים בעבר.

מרבית אירועי פשיטת הרגל האמורים היו בין השנים 2014-2017, בהן ענף הביצוע בישראל היה מצוי בעיצומו של גל פשיטות רגל של חברות ביצוע, גדולות כקטנות, בין היתר לאור הקשחת תנאי האשראי של הבנקים לענף הביצוע. מאז שנת 2018 ועד למועד הדוח, בכל הפרויקטים של החברה נרשם אירוע יחיד של פשיטת רגל של קבלן הביצוע, וזאת בסמוך מאד לסיום העבודות בפרויקט כך שהשפעה של אירוע זה הייתה זניחה.

בעקבות רצף אירועי פשיטת רגל של קבלני ביצוע בשנים 2014-2017, הקימה החברה מחלקה הנדסה מקצועית בראשותו של סמנכ"ל הנדסה בעל ניסיון רב בתחום הביצוע ואימצה שורה של נהלים ושיטות עבודה במטרה לנהל ולצמצם את הסיכונים והחשיפה של החברה לאירועי פשיטת רגל כאמור, אשר להערכת החברה הוכיחו עצמם בשנים האחרונות.

4.7 מדיניות מימון פרויקטים

בכל הפרויקטים של החברה (למעט שני פרויקטים שהקמתם הסתיימה לפני מספר שנים), התקשרו תאגידי הקבוצה בהסכמים לקבלת מימון וליווי פיננסי, בדרך כלל, עם תאגיד פיננסי בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן המימון, בו מופקדים כל התקבולים ממכירת הדירות וממנו משולמות כל הוצאות הפרויקט, בהתאם להתקדמות עבודות הפרויקט.

בנוסף להעמדת אשראי לצורך ביצוע עבודות הפרויקט, מעמיד הגוף המממן גם את הערבויות או הפוליסות הנדרשות להבטחת תשלומים וביצוע הבניה, לרבות ערבויות לבעלי הדירות

הקיימות ורוכשי דירות לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, או פוליסות ביטוח לפי חוק זה, המונפקות במקרה שהגוף המממן הוא חברת ביטוח.

בתמורה לאשראי ויתר השירותים הניתנים לה במסגרת הסכם הליווי הפיננסי משלמת החברה לגוף המממן ריבית וכן עמלות נוספות כגון עמלת ליווי, עמלה בגין העמדת הערבויות הבנקאיות או פוליסות הביטוח, וכן עמלת אי ניצול/הקצאת אשראי.

העמדת הליווי הפיננסי מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי תאגיד הקבוצה, אשר נקבע כאחוז מעלויות ההקמה הצפויות בכל שלב של ביצוע הפרויקט, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות הדיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט. במקרה של אי עמידה בתשלומים או ביעדים, רשאי הגוף המממן להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפירעון מיידי.

האשראי שניתן מובטח בשעבוד של זכויות הבעלים במקרקעין וכן בזכויות הקבוצה בפרויקט. כמו כן, השותפות או החברה ערבות להתחייבויות תאגידי הבת כלפי הגופים המממנים.

4.8 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות, כוללים, בין היתר, יכולת איתור של אתרים פוטנציאליים חדשים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש גבוהים, בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי בשים לב להיקף זכויות הבנייה החלות על החלקה; יכולת לבצע ניתוח כלכלי מדויק של הפוטנציאל הגלום בפרויקטים פוטנציאליים; איתנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות לצד יכולת להשיג מימון חיצוני בעלויות נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה; מוניטין של החברה היזמית, קיומו של מערך שירות וטיפול בבעלי הדירות הקיימות ורוכשי דירות, ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של עבודות הפרויקט לצד ניסיון בהתנהלות אל מול רשויות התכנון והבנייה ועמידה בלוחות זמנים, בטיב ואיכות העבודות; ויכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית, לרבות יכולת להתאים את אופי הפעילות לשינויים תכופים ברגולציה ובתנאי השוק.

4.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר: צבירת מוניטין של החברה היזמית בשוק הרלוונטי; השגת האיתנות הפיננסית לצורך ביצוע השקעות של ההון העצמי הנדרש בפרויקטים וקבלת מימון פיננסי בעלויות נמוכות יחסית; הון אנושי מקצועי ואיכותי, בעל ידע וניסיון מוכח בייזום, תכנון, פיתוח, פיקוח, ניהול ושיווק של פרויקטים לבניית דירות למגורים; היכרות ויכולת לעבוד ולהתנהל מול רשויות התכנון השונות.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר: התארכות שלבי התכנון והביצוע של פרויקטים להתחדשות עירונית, התחייבויות ארוכות טווח של החברה היזמית כלפי רוכשי הדירות ובעלי הדירות הקיימים, לרבות האחריות מכוח הוראות הדין.

4.10 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

ענף הבניה בכלל, ותחום ההתחדשות העירונית בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי

של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עיריות בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים. כמו כן, על תחום הפעילות חלים חוקים, תקנות ורגולציה ענפה שנועדה להסדיר את הפעילות בתחום, ובכלל זאת חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות, חוקים ותקנות בתחום הבטיחות בעבודה, רגולציה ומגבלות בכל הנוגע להעסקת כוח אדם המבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון ועוד. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות הפרויקטים ואת תנאי אי הוודאות בהם נדרשת החברה לפעול, דבר שבא לידי ביטוי בין היתר בהתארכות הפרויקטים מעבר לצפוי, דבר שמגדיל את עלויות הפרויקטים ומשפיע על תוצאות החברה.

במהלך שנת 2023 התבצעו תיקוני חקיקה בעלי השפעה ייחודית על פעילות החברה במסגרת חוק ההסדרים 2023 וכן נתקבלו מספר החלטות של המועצה הארצית לתכנון ובניה, כמפורט בפרק זה לעיל.

לפרטים נוספים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 16 להלן.

4.11 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

ככלל, פרויקטים של בנייה יזמית כפופים, בין היתר, לחבות בתשלום מס רכישה ומס שבח בגין רכישה ומכירה של זכויות במקרקעין מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין ומע"מ שירותי בניה על חלקם של בעלי הקרקע, וחבות בתשלום היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח ובנייה לרשות המקומית מכוח הוראות חוק התכנון והבניה. בפרויקטים של התחדשות עירונית קיימות הקלות מס מסוימות, כמפורט בסעיפים 4.4.4 ו-4.3.6 לעיל.

משטר המס שחל על תחום הפעילות ומשתנה מעת לעת, ובמיוחד הקלות המס שמעניקה המדינה במטרה לעודד את תחום ההתחדשות העירונית, משפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, עלויות הביצוע של הפרויקטים וכן על רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק. לפרטים נוספים בדבר היבטי המס החלים על החברה, ראו סעיף 14 להלן.

4.12 התקשרויות עם צדדים שלישיים לביצוע פרויקטים במשותף

4.12.1 נכון למועד הדוח, לחברה מספר פרויקטים אותם היא מבצעת ביחד עם שותפים, ובהם: (1) הפרויקט המהותי מאד בתכנון ברח' אחימאיר 5-9 בתל-אביב המבוצע בשיתוף עם אקרו מכרזים בע"מ (50%); (2) הפרויקט המהותי מאד בתכנון ברח' ז'בוטינסקי 135-137 בתל אביב המבוצע בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (50%); (3) הפרויקט המותנה בשכונת בת-גלים בחיפה המבוצע בשיתוף עם הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ (50%); (4) הפרויקטים המותנים ברח' אבן

גבירול 172-180 בתל אביב המבוצעים בשיתוף עם משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (50%); (5) הפרויקטים המותנים בנתניה 542/3 המבוצעים בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (ביחד 50%); (6) הפרויקט המותנה במועצה המקומית קדימה- צורן המבוצע בשיתוף עם חברת טופ מרחבי השרון ייזום בע"מ (50%); (7) הפרויקט המותנה, בשכונת גילה בירושלים המבוצע בשיתוף עם אקרו נדל"ן התחדשות עירונית – שותפות מוגבלת; ו- (8) הפרויקט המותנה ברח' אבן גבירול 168 בתל אביב המבוצע בשיתוף עם צבס אבן גבירול 168 תל אביב בע"מ (50%) (להלן: "הפרויקטים המשותפים").

ככלל, במסגרת הפרויקטים המשותפים של החברה, מקימים הצדדים ועדת היגוי הכולל נציגות זהה משני הצדדים. בחלק מהמקרים הגיעו הצדדים להסכמות על חלוקת תחומי האחריות בפרויקט, בין היתר, ביחס לניהול ההתקשרויות עם הבעלים, ניהול התכנון של התב"ע והתכנון המפורט, ניהול הביצוע, ניהול השיווק והמכירות, הניהול הכספי, שירות הלקוחות ועוד, כאשר כל צד זכאי לתקבולים בשיעור מוסכם בגין הנושאים להם הוא אחראי. בחלק מהמקרים ההסכמות האמורות טרם עוגנו בהסכמים מפורטים, ומתקיים בין השותפים משא ומתן בנוגע לחלוקת תחומי האחריות והתקבולים בגינם. ההסדר המקובל בפרויקטים משותפים הוא שבמקרה שאחד השותפים מפר התחייבותו להעביר את חלקו בהוצאות, מדולל חלקו באופן יחסי בגין הסכומים שלא הועברו.

4.12.2 נוסף לפרויקטים משותפים, במועד הדוח לחברה שני פרויקטים ברח' תל חי ברמת גן וברח' בארט בתל-אביב בהם הוסכם שקבלן הביצוע יהיה זכאי להשתתף בחלק מרווחי הפרויקט. בפרויקט ברח' תל חי הוסכם שהפרויקט יבוצע בעלויות COST, כלומר עלויות הקבלן ללא רווח קבלני, בכפוף לאישור החברה לעלויות שיוצגו ע"י הקבלן, ובתמורה יהיה זכאי ל-70% מרווחי הפרויקט שיתקבלו לאחר החזר מלא לחברה של כל העלויות בקשר עם הפרויקט, לרבות עלויות ישירות ועקיפות. חלוקת הרווחים, לאחר השבת כלל העלויות כאמור, הינה לפי סדר חלוקה שסוכם בין הצדדים. בפרויקט ברח' בארט הוסכם שהקבלן יהיה זכאי ל-25% מרווחי הפרויקט, כאשר מחלקו של הקבלן ינוכו כל העלויות בגין חריגות בעלויות בניה (אם יהיו).

5. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום הפעילות לשנים שהסתיימו וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

| פרמטר | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|
| הכנסות בתחום הפעילות (מאוחד) | 131,038 | 271,885 | 298,542 |
| רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד) | 20,873 | 56,828 | 58,163 |
| סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) | 368,230 | 421,279 | 351,018 |

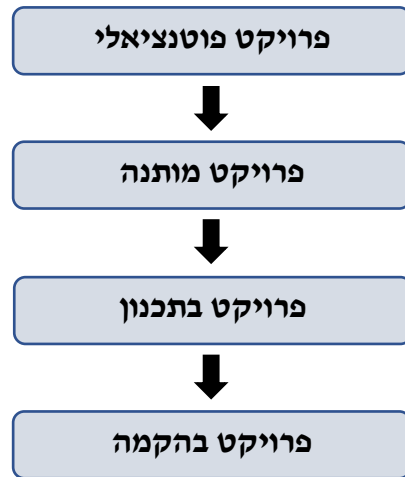
6. גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה

6.1.1 הגדרות

בסעיף 6 זה, תינתן למונחים שלהלן המשמעות המופיעה לצידם:

- **הנחיית הגילוי**
הצעת החקיקה של רשות ניירות ערך לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדליין היזמי, בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016.
- **פרויקט שהסתיים**
פרויקט שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת, אשר כל הדירות בו כבר נמסרו ולא צפויות הכנסות נוספות לחברה שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט.
- **פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה**
פרויקט אשר, (א) הקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושיעור ההשלמה שלו ליום 31 בדצמבר 2023 הוא 100%; ו- (ב) מסירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה וצפויות הכנסות נוספות שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט.
- **פרויקט בהקמה**
פרויקט שהקמתו החלה אך לא הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2023, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו.
- **פרויקט בתכנון**
פרויקט שהקמתו טרם החלה, אך להערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2024 או שהתקבל לגביו היתר בניה.
- **פרויקט מותנה**
פרויקט התחדשות עירונית של החברה, בו הושגו הסכמות עם רוב מקרב בעלי הדירות בשיעור המאפשר כפיית הוצאתו לפועל של הפרויקט (נכון לתאריך הדוח – שני שלישים הן בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה והן בפרויקט פינני-בינוי), אך הפרויקט עדיין אינו בגדר פרויקט בתכנון כהגדרתו לעיל.
- **פרויקט פוטנציאלי**
פרויקט בו נבחרה החברה כיום לביצוע הפרויקט על ידי בעלי הדירות הקיימות, אך ההסכם עדיין לא נחתם על ידי רוב מקרב בעלי הדירות בשיעור המאפשר כפיית הוצאתו לפועל של הפרויקט.
- **פרויקט מהותי מאד**
פרויקט נדליין יזמי מהותי מאד, כהגדרתו בהנחיית הגילוי.

6.1.2 התרשים להלן מציג את השלבים האופייניים של מיזם התחדשות עירונית, בהתאם להגדרות לעיל:



6.1.3 בסעיף 6 זה יובאו פרטים וטבלאות נתונים בהתאם להנחיית הגילוי, בדבר הפרויקטים של החברה, הכוללים 5 פרויקטים בהקמה, 7 פרויקטים בתכנון, 35 פרויקטים מותנים וכן פרויקט אחד שהסתיים בתקופת הדוח.

6.1.4 פרויקטים פוטנציאליים נוספים
 נוסף לפרויקטים הנ"ל, נכון למועד הדוח לחברה כ-14 פרויקטים פוטנציאליים, הכוללים על פי תכניות ראשוניות שטרם אושרו כ-1,950 יח"ד חדשות וכ-70,000 מ"ר שטחי תעסוקה וסה"כ כ-1,350 יח"ד חדשות פוטנציאליות וכ-40,000 מ"ר תעסוקה לשיווק על ידי החברה.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע המפורט בסעיף 6 זה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך. מידע זה הכולל, בין היתר, פרטים ביחס להכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו, מבוסס על תכניות עבודה, לוחות זמנים, הנחות לגבי נתונים מאקרו-כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות לגבי השגת הסכמות של בעלי דירות בפרויקטים השונים וכן הנחות, תחזיות והערכות נוספות, אשר אינם בשליטת החברה ואין כל ודאות שיתממשו.

המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

המידע בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה.

לפיכך מודגש כי יתכן שיתברר כי הפרטים המובאים בסעיף 6 זה יהיו בפועל שונים באופן מהותי מהמידע המפורט להלן, אם ההנחות, התחזיות והערכות החברה לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.

6.2 מידע תמציתי על כלל הפרויקטים של החברה

בטבלה להלן מובאים נתונים עיקריים אודות כלל הפרויקטים של החברה (למעט הפרויקטים הפוטנציאליים). יצוין כי הנתונים המובאים להלן לגבי כמות יח"ד הכוללת וכמות יח"ד לשיווק על ידי החברה בפרויקטים בהם טרם ניתן היתר בניה הם בהתאם לתכניות החברה, אשר מותנות באישור ועדת התכנון הרלוונטית, שאין כל ודאות כי יתקבל ביחס לכמות הדירות המבוקשת, אם בכלל.

| מועד סיום ההקמה או המועד המשוער | מועד תחילת הקמה או המועד המשוער | מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער | שיעור חתימות שנתקבלו למועד הדוח | שיעור החזקה | כמות יח"ד לשיווק על ידי החברה | כמות יח"ד בפרויקט | מסלול הפרויקט | שם וכתובת הפרויקט | |
|--|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------|----|
| פרויקטים מהותיים מאד בתכנון | | | | | | | | | |
| Q2/2028 | Q3/2024 | Q2/2024 | כ-99% | 49.73% | 93 | 165 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אחימאיר 9-5, תל אביב | 1. |
| Q3/2027 | Q3/2024 | Q2/2024 | כ-94% | 50% | 36 | 68 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | זבוטינסקי 137-135, תל אביב | 2. |
| Q1/2027 | Q3/2024 | Q2/2024 | כ-88% | 100% | 18 | 34 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | זבוטינסקי 133, תל אביב | 3. |
| Q4/2027 | Q4/2024 | Q3/2024 | 100% | 99.46% | 40 | 68 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | האמוראים 11-13, תל אביב | 4. |
| פרויקט מותנה מהותי מאד | | | | | | | | | |
| Q3/2029 | Q2/2025 | Q4/2024 | כ-85% | 50 % | 548 | 732 | פינוי - בינוי | העלייה השנייה, בת גלים, חיפה | 1. |
| פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד | | | | | | | | | |
| Q2/2024 | מרץ 2021 | ינואר 2020 | 100% | 99.46% | 25 | 65 | תמ"א 38/1 – חיזוק ותוספת | בארט 19-11, תל אביב | 1. |
| Q2/2024 | נובמבר 2021 | מאי 2021 | 100% | 99.46% | 16 | 25 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | הגפן 12, רמת גן | 2. |
| Q1/2025 | יולי 2022 | אוגוסט 2022 | 100% | 99.46% | 7 | 15 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | בצלאל 9, תל אביב | 3. |
| Q2/2024 | מאי 2021 | ספטמבר 2020 | 100% | 99.46% | 24 | 50 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | רמז 16-14, תל אביב | 4. |
| Q4/2025 | מאי 2023 | דצמבר 2022 | 100% | 99.46% | 26 | 38 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | סמטת המעלות 3, רמת השרון | 5. |
| פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד | | | | | | | | | |
| Q2/2026 | Q1/2024 | ינואר 2023 | 100% | 99.46% | 12 | 23 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | ליפסקי 18, תל אביב | 1. |
| Q2/2027 | Q3/2024 | Q2/2024 | כ-90% | 100% | 18 | 38 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | זבוטינסקי 152, תל אביב | 2. |
| Q2/2027 | Q4/2024 | Q2/2024 | 100% | 100% | 10 | 25 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | קצנלסון 5, תל אביב | 3. |
| פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאד | | | | | | | | | |
| Q4/2027 | Q2/2025 | Q4/2024 | כ-90% | 100% | 18 | 31 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | פנקס 4, תל אביב | 1. |
| Q4/2027 | Q2/2025 | Q4/2024 | 100% | 100% | 16 | 39 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | פנקס 30, תל אביב | 2. |
| Q4/2027 | Q2/2025 | Q4/2024 | כ-95% | 100% | 12 | 24 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | רמז 34, תל אביב | 3. |
| Q2/2028 | Q3/2025 | Q2/2025 | כ-77% | 50% | 30 | 61 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אבן גבירול 168, תל אביב | 4. |
| Q2/2028 | Q3/2025 | Q2/2025 | 100% | 100% | 15 | 27 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אונקולוס 9, תל אביב | 5. |

| מועד סיום ההקמה או המועד המשוער | מועד תחילת הקמה או המועד המשוער | מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער | שיעור חתימות שנתקבלו למועד הדוח | שיעור החזקה | כמות יח"ד לשיווק על ידי החברה | כמות יח"ד בפרויקט | מסלול הפרויקט | שם וכתובת הפרויקט | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|-----|
| Q2/2028 | Q3/2025 | Q2/2025 | 100% | 100% | 24 | 40 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אפטור 5, תל אביב | 6. |
| Q2/2028 | Q3/2025 | Q2/2025 | כ-93% | 100% | 30 | 45 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | המעגל 35, רמת גן | 7. |
| Q3/2028 | Q3/2025 | Q2/2025 | כ-95% | 100% | 28 | 48 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אפטור 10, תל אביב | 8. |
| Q3/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | כ-95% | 100% | 31 | 49 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | לייב יפה 36 א' ו-ב', הרצליה | 9. |
| Q3/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | 100% | 100% | 13 | 22 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | לייב יפה 36 ד', הרצליה | 10. |
| Q3/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | 100% | 100% | 53 | 88 | פינוי-בינוי | מגדל 41-29, רעננה | 11. |
| Q4/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | כ-95% | 49.73% | 34 | 56 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אבן גבירול 172, תל אביב | 12. |
| Q4/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | כ-80% | 50 % | 34 | 56 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אבן גבירול 174, תל אביב | 13. |
| Q4/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | כ-82% | 50 % | 34 | 56 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אבן גבירול 176, תל אביב | 14. |
| Q4/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | כ-73% | 49.73% | 34 | 56 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אבן גבירול 178, תל אביב | 15. |
| Q4/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | כ-82% | 49.73% | 34 | 56 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | אבן גבירול 180, תל אביב | 16. |
| Q4/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | כ-81% | 100% | 16 | 38 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | יחזקאל 14-16, תל אביב | 17. |
| Q4/2028 | Q4/2025 | Q3/2025 | 100% | 100% | 22 | 40 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | שפירא 19, רמת גן | 18. |
| Q4/2028 | Q1/2026 | Q4/2025 | כ-83% | 100% | 10 | 23 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | דוד המלך 6, תל אביב | 19. |
| Q4/2028 | Q1/2026 | Q4/2025 | כ-90% | 100% | 10 | 23 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | דוד המלך 8, תל אביב | 20. |
| Q4/2028 | Q1/2026 | Q4/2025 | * | 100% | 10 | 23 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | דוד המלך 10, תל אביב | 21. |
| Q4/2028 | Q1/2026 | Q4/2025 | כ-82% | 100% | 10 | 23 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | דוד המלך 12, תל אביב | 22. |
| Q4/2028 | Q1/2026 | Q4/2025 | כ-75% | 100% | 18 | 33 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | דרך נמיר מרדכי 115, תל אביב | 23. |
| Q1/2029 | Q3/2026 | Q1/2026 | כ-95% | 100% | 44 | 67 | פינוי-בינוי | חרות 6-8, רמת גן | 24. |
| Q1/2030 | Q3/2026 | Q1/2026 | כ-85% | 50% | 233 | 370 | קומבינציה | שלב 1, נתניה 542/3 - | 25. |
| Q2/2030 | Q4/2026 | Q2/2026 | כ-85% | 50% | 233 | 370 | קומבינציה | שלב 2, נתניה 542/3 - | 26. |
| Q3/2030 | Q3/2026 | Q1/2026 | כ-62% | 50% | **192 | **192 | פינוי-בינוי | שלב 1, גילה, ירושלים | 27. |
| Q1/2031 | Q1/2027 | Q3/2026 | כ-62% | 50% | **278 | **378 | פינוי-בינוי | שלב 2, גילה, ירושלים | 28. |
| Q3/2031 | Q3/2027 | Q1/2027 | כ-62% | 50% | **344 | **444 | פינוי-בינוי | שלב 3, גילה, ירושלים | 29. |
| Q1/2032 | Q1/2028 | Q3/2027 | כ-62% | 50% | **222 | **310 | פינוי-בינוי | שלב 4, גילה, ירושלים | 30. |
| Q2/2029 | Q4/2026 | Q2/2026 | כ-95% | 100% | 13 | 29 | תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה | ז'בוטינסקי 148, תל אביב | 31. |
| Q1/2030 | Q1/2027 | Q3/2026 | כ-95% | 100% | 42 | 64 | פינוי-בינוי | הפודים 45-47, רמת גן | 32. |
| Q1/2030 | Q1/2027 | Q3/2026 | כ-90% | 100% | 36 | 56 | פינוי-בינוי | רוקח 19-21, רמת גן | 33. |
| Q4/2030 | Q2/2027 | Q1/2027 | כ-70% | 50% | 667 | 913 | פינוי-בינוי | מתחם בן צבי, קדימה צורן | 34. |

* בניין אחרון שהצטרף למתחם דוד המלך 6-12, נכון למועד הדו"ח הפרויקט מצוי בהליך לקראת חתימות על הסכם התמ"א.

** בנוסף 3,775 מ"ר שטחי מסחר (מתוכם 3,582 לשיווק על ידי החברה) ו-2,350 מ"ר מסחר לשיווק על ידי החברה.

6.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

נכון למועד הדוח לחברה אין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה.

6.4 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים)

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023. הנתונים בדבר מספר יחידות הדיור הכולל בפרויקט כולל גם את הדירות הנבנות עבור בעלי הדירות בבניין שנהרס.

| פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 | |
|------------------------------------|--|
| סה"כ | |
| 193 | מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה |
| 98 | מספר יחידות דיור כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה |
| 61,938 | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) |
| 43,316 | רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח) |
| 79 | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד תום תקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה |
| 11 | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה |
| 19 | מספר יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד) |
| 1 | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) |

6.5 צבר הכנסות ומקדמות

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזים מחייבים למכירת דירות בפרויקטים של החברה.

| מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים | הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים | שנה | |
|--|---------------------------------------|----------------|----------|
| 47,347,125 | 29,728,023 | רבעון 1 | שנת 2024 |
| 20,825,015 | 19,829,263 | רבעון 2 | |
| 6,428,624 | 7,621,949 | רבעון 3 | |
| 6,428,624 | 7,621,949 | רבעון 4 | |
| 14,990,764 | 17,670,779 | שנת 2025 | |
| - | - | שנת 2026 | |
| - | - | שנת 2027 ואילך | |
| 96,020,151 | 82,471,963 | סה"כ | |

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הנתונים המובאים בטבלה לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך. נתונים אלו מבוססים על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות של החברה, נכון למועד אישור הדוח, לרבות אומדן שביצעה החברה ביחס לשיעור הביצוע הצפוי של הפרויקטים בכל נקודות זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר ההזמנות. אין כל ודאות בהתממשותם של הערכות ואומדנים אלו, שעשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, בין היתר, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 20 לדוח זה.

בטבלאות שלהלן :

"ייתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט" משמעותה - הרווח הגולמי החזוי מהפרויקט בתוספת ההון העצמי כהגדרתו בהסכם הליווי.

"שיעור ההשלמה הכספית" מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2023 לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות בלבד. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

מידע בדבר מועד צפוי לתחילת אכלוס הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבניין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ותכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.

כל הפרויקטים הם במסלול של תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, למעט פרויקט בארט 19-11, תל אביב שהינו במסלול תמ"א 38 חיזוק ותוספת. החלק האפקטיבי של החברה בהם הוא 99.46%.

6.6.1 נתונים כלליים

בטבלה להלן מובאים נתונים כלליים בדבר פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

ההכנסות והעלויות הצפויות כוללות מתן שירותי בניה לבעלי קרקע.

| יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט | שיעור רווח גולמי צפוי | רווח גולמי צפוי | שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט | סה"כ עלויות צפויות לפרויקט | סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט | סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2023 | יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכר מחייבים | | | סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן חוזי מכר מחייבים | שיעור השלמה כספית ליום 31.12.2023 | מ"ר ממוצע ליח"ד לשייווק | כמות יח"ד לשייווק / כמות יח"ד כוללת | מועד סיום בנייה משוער | מועד תחילת הבנייה | שם הפרויקט |
|--|-----------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|
| | | | | | | | עד ליום 31.12.2022 (במצטבר) | עד ליום 31.12.2023 (במצטבר) | מיום 1.1.2024 ועד למועד הדוח | | | | | | | |
| 47,039 | 24% | 39,039 | 20% | 125,430 | 164,468 | - | 24 | 24 | - | 24 | 79% | 92 | 24 / 50 | Q2/2024 | מאי 2021 | רמז 14-16, תל אביב |
| 34,725 | 17% | 23,075 | 15% | 113,450 | 136,525 | - | 25 | 25 | - | 25 | 95% | 115 | 25 / 65 | Q2/2024 | מרץ 2021 | בארט 11-19, תל אביב |
| 14,911 | 20% | 10,411 | 15% | 40,609 | 51,019 | - | 16 | 16 | - | 16 | 90% | 88 | 16 / 25 | Q2/2024 | נובמבר 2021 | הגפן 12, רמת גן |
| 19,146 | 25% | 15,346 | 13% | 45,729 | 61,074 | 2 | 3 | 5 | 1 | 5 | 37% | 105 | 7/ 15 | Q1/2025 | יולי 2022 | בצלאל 9, תל אביב |
| 31,818 | 20% | 22,213 | 15% | 86,481 | 108,694 | 17 | - | 9 | - | 9 | 17% | 112 | 26/ 38 | Q4/2025 | מאי 2023 | סמטת המעלות 3, רמת השרון |

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת. ההכנסות והעלויות אינן כוללות מתן שירותי בניה לבעלי קרקע.

| שם הפרויקט ומיקומו | עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023 | | | | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ | חוזי מכר חתומים מחייבים, נכון ליום 31.12.2023 | | | מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023 | | | סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו | סה"כ יתרת עלויות שטרם הוכרו | סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר * | סה"כ שיעור צפוי | |
|-----------------------------|---|------------------------------|--------|---------------|---|---|---------------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|--|
| | אחרות | עלויות מימון שהווננו לפרויקט | בנייה | היטלים ופיתוח | | הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו | הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו | הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב צפי של המלאי הבלתי מכור | צפי הכנסות המלאי הבלתי מכור | עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב צפי של המלאי הבלתי מכור |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. רמז 14-16, תל אביב | 18,507 | - | 41,595 | 8,259 | 93,649 | 89,271 | 28,793 | - | - | - | 24,415 | 7,826 | 31% | | | |
| 2. בארט 11-19, תל אביב | 22,673 | - | 56,622 | 2,429 | 101,703 | 91,045 | 16,540 | - | - | - | 5,882 | 1,244 | 20% | | | |
| 3. הגפן 12, רמת גן | 6,294 | - | 20,655 | 1,688 | 37,726 | 31,761 | 9,982 | - | - | - | 4,016 | 1,055 | 24% | | | |
| 4. בצלאל 9, תל אביב | 7,853 | - | 7,138 | 1,361 | 12,540 | 16,029 | 17,873 | 55 | 58 | 5,580 | 34,182 | 12,398 | 31% | | | |
| 5. סמטת המעלות 3, רמת השרון | 7,468 | - | 8,001 | 5,728 | 5,559 | 9,523 | 22,832 | 28 | 27 | 21,372 | 83,224 | 22,263 | 24% | | | |

* רוח גולמי שטרם הוכר לרבות הכנסות והעלויות בגין שירותי בניה לבעלי קרקע הינו : רמז 14-16, תל אביב-8,336, בארט 11-19 תל אביב -1,325, הגפן 12 רמת גן- 1,089, בצלאל 9 תל אביב – 11,503 וסמטת המעלות 3 רמת השרון - 21,061.

6.7 **פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה**

נכון למעוד הדוח לחברה אין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה.

6.8 **פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד**

להלן פרטים בדבר פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד. בפרויקטים בתכנון, הביצוע בפועל מותנה בין היתר בקבלת היתר בנייה וככל שלא יתקבל כאמור יוחזרו מקדמות שהופקדו על ידי רוכשי דירות.

6.8.1 **נתונים כלליים**

בטבלה להלן מובאים נתונים כלליים בדבר פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

| מידע נוסף | יח"ד בפרויקט | | | | האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט | מועד סיום בנייה משוער בפרויקט | מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט | החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט | עלות נוכחית בספרים | שם הפרויקט ומיקומו |
|--|-------------------|-----------|------------------|-----------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------|
| | מצב תכנוני מתוכנן | | מצב תכנוני נוכחי | | | | | | | |
| | מ"ר ממוצע ליח"ד | מספר יח"ד | מ"ר ממוצע ליח"ד | מספר יח"ד | | | | | | |
| פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה במסגרת תכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). עבודות הבניה החלו ברבעון הראשון לשנת 2024. | 79 | 23 | 79 | 11 | כן | Q2/2026 | Q1/2024 | 99.46% | 29,997 | 1. ליפסקי 18, תל אביב |
| פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה במסגרת תכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשה להיתר בנייה. צפי לקבלת היתר ברבעון השני של שנת 2024. | 93 | 38 | 77 | 20 | לא | Q2/2027 | Q3/2024 | 100% | 1,389 | 2. זבוטינסקי 152, תל אביב |
| פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה במסגרת תכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשה להיתר בנייה. צפי לקבלת היתר ברבעון השני של שנת 2024. | 85 | 25 | 76 | 15 | לא | Q2/2027 | Q4/2024 | 100% | 1,471 | 3. קצנלסון 5, תל אביב |

6.8.2 נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

| שם הפרויקט ומיקומו | עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023 | | | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2023 | מספר חוזים מוקדמים חתומים | חוזי מכר חתומים מחייבים, סמוך למועד הדוח | | מחיר המכירה הממוצע למ"ר שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2023 | סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו | תכנון ואחרות | עלויות מימון שהוננו לפרויקט | היטלים ופיתוח |
|---------------------------|--|---------------------------|---|--|---------------------------|--|-------|---|-------------------------------------|--------------|-----------------------------|---------------|
| | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2023 | מספר חוזים מוקדמים חתומים | הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו | | | | | | | | | |
| | | | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים | | | מקדמות שנתקבלו | | | | | | |
| 1. ליפסקי 18, תל אביב | 878 | - | 7,808 | - | 4 | 18,251 | 2,697 | 32,043 | 34,342 | 7,808 | - | 878 |
| 2. זבוטינסקי 152, תל אביב | - | - | 1,389 | - | - | - | - | 94,479 | 69,877 | 1,389 | - | - |
| 3. קצנלסון 5, תל אביב | - | - | 1,471 | - | - | - | - | 58,615 | 43,249 | 1,471 | - | - |

אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע המפורט לעיל, בין היתר בדבר לוחות הזמנים, ההכנסות, העלויות והרווח גולמי בפרויקטים בתכנון מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס על הערכות ותחזיות שונות שעשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצופה החברה, בין היתר, מן הטעמים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל.

6.9 פרויקטים שהסתיימו

בטבלה להלן מובאים נתונים כלליים בדבר פרויקטים שהסתיימו בשנת הדיווח. החלק האפקטיבי של החברה בפרויקטים המפורטים להלן הוא 99.46%. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

| שם הפרויקט | מועד כניסת העסקה לתוקף | מועד תחילת הבנייה | מועד סיום הבנייה | מספר יח"ד שנמכרו | מ"ר ממוצע ליח"ד | הכנסות שהוכרו | | סה"כ עלויות שהוכרו | | סה"כ רווח גולמי שהוכר | סה"כ שיעור רווח גולמי (%) | מחיר ממוצע למ"ר (מע"מ) |
|---------------------|------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|
| | | | | | | תקופה שוטפת (שנת 3202) | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת (שנת 3202) | מצטבר מתחילת הפרויקט | | | |
| 1. תל חי 17, רמת גן | פברואר 2021 | מרץ 2021 | אוגוסט 2023 | 12 | 95 | 7,771 | 34,146 | 7,586 | 31,661 | 185 | 2% | - |

6.10 פרויקטים מותנים

6.10.1 כללי

נכון למועד הדוח, לחברה 35 פרויקטים מותנים, בהם הושגו הסכמות עם הבעלים בהתאם לרוב הנדרש (למעט בפרויקט דוד המלך 10 בתל אביב שהינו אחרון שהצטרף למתחם דוד המלך 6-12, ונכון למועד הדוח הפרויקט מצוי בהליך לקראת חתימות על הסכם התמ"א).

מתוך הפרויקטים המותנים, הוגשו בקשות היתרי בניה בפרויקטים הבאים: פנקס 4 בתל אביב, פנקס 30 בתל אביב, רמז 34 בתל אביב, אונקלוס 9 בתל אביב, אפטר 5 בתל אביב, המעגל 35 ברמת גן, אפטר 10 בתל אביב, לייב יפה 36 א' ו-ב' בהרצליה, מגדל 29-41 ברעננה, יחזקאל 14-16 בתל אביב, ודוד המלך 8 בתל אביב, וביתר הפרויקטים טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה. לפיכך יש להדגיש כי הנתונים בדבר הפרויקטים המותנים המובאים להלן בנוגע לזכויות הבניה, כמות הדירות ויחס ההחלפה של הדירות בין החברה לבעלים מבוססים על תכניות החברה אשר טרם אושרו על ידי רשויות התכנון, ואשר אין בטחון שיאושרו.

למיטב ידיעת החברה, תכניות החברה בפרויקטים שהם במסלול תמ"א 38/2 תואמות ככלל את מדיניות הרשות המקומית ואת זכויות הבניה שניתן כעיקרון לאשר על פי התכניות החלות במועד הדוח על הקרקע. תכניות החברה בפרויקטים שהם במסלול פינוי-בינוי טעונים תכנון ואישור של תב"ע חדשה על ידי ועדת התכנון המחוזית, כך שבמסלול זה קיימת אי ודאות גבוהה יותר, הואיל והוועדה המחוזית עשויה, כעיקרון, להתנות את אישור התכניות במטלות ציבוריות (כגון, הוספת גן ילדים, בית כנסת, הוספת יחידות דיור בר-השגה, שטחי מסחר וכד') מעבר למטלות שהובאו בחשבון בתכניות החברה, שהוכנו ככל הניתן בהתאם למדיניות הרשות המקומית. כמו כן, הוועדה המחוזית עשויה שלא לאשר את זכויות הבניה המבוקשות, או פרמטרים אחרים בתכנית כגון צפיפות, גובה המבנים ועוד, אף אם אלו תואמים את מדיניות הרשות המקומית.

מודגש כי אין ודאות שמדיניות הרשות המקומית במועד הדוח לא תשתנה או כי לא יחולו שינויים בתכניות החלות על הקרקע שישפיעו לרעה על זכויות הבניה שניתן לאשר או שאישור תכניות החברה יותנה על ידי מוסדות התכנון בתנאים שישפיעו לרעה על רווחיות הפרויקט או שתכניות החברה לא יאושרו מסיבות אחרות כלשהן, שאינן בשליטת החברה.

לפרטים בדבר הסטטוס התכנוני של הפרויקטים המותנים ראו בטבלה המובאת בסעיף 6.10.3 להלן.

6.10.2 בטבלה המובאת בסעיף 6.10.3 להלן כלולה תחזית של ההכנסות והרווח הגולמי בפרויקטים המותנים. מובהר כי תחזיות אלו חושבו על בסיס הערכות והנחות אשר אינם בשליטת החברה ואין ודאות כי יתממשו, ובכלל זאת ההנחות העיקריות הבאות: (א) ההנחה כי תכניות החברה תאושרנה על ידי מוסדות התכנון ללא שינוי

מהותי לרעה; (ב) ההנחה כי כל הפרויקטים המותנים במסלול תמ"א 38 יוגשו לאישור לפני פקיעתה של תמ"א 38; (ג) ההנחה כי רמת מחירי הדיור במועד בו תשווקנה דירות הפרויקטים לא תהיה שונה מהותית מרמת מחירי הדירות במועד הדוח; (ד) ההנחה כי עלויות הביצוע של הפרויקטים תהיינה דומות לעלויות הביצוע במועד הדוח; (ה) ההנחה כי עלויות תשלומי החובה שחלים על החברה, לרבות היטלי השבחה, מס שבח, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, לא תהיינה שונות מהותית מאומדני החברה המתבססים על עלותם ושיעורם במועד הדוח; (ו) ההנחה כי החברה תצליח להתמודד בהצלחה ולאכופ את ביצוע הפרויקט על כל הדיירים הסרבנים המתנגדים לפרויקט; ו- (ז) ההנחה כי התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי הדיירים יתקיימו במועדם או, אם תהיה חריגה ממועדים אלה, כי בעלי הדירות לא יקבלו עקב החריגה החלטה לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט, וכן כי לא תתקבל החלטה של בעלי הדירות לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט על פי הוראות הדין כמפורט בסעיף 4.5 לעיל. לפרטים נוספים בדבר תנאי ההתקשרות עם הבעלים בהסכם טיפוס לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ותנאיו, ראו בסעיף 4.5 לעיל.

6.10.3 פרטים בדבר הפרויקטים המותנים

בטבלה להלן מובאים פרטים בדבר הפרויקטים המותנים. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח, לעניין זה יצוין כדלקמן:

(א) שיעור הסכמות הבעלים – בהתייחס לנתונים בדבר שיעור הסכמות הבעלים יצוין כי, נכון למועד הדוח, שיעור ההסכמות אשר מאפשר כפיית ביצוע של פרויקטים במסלול תמ"א 38/2 ופרויקטים במסלול פינני בינוי הוא שני שלישים (66.67%). בעסקה מסוג קומביניציה בפרויקטים בנתניה 542/3, ניתן לבצע את הפרויקטים גם אם לא תושג הסכמה של כל בעלי הזכויות בקרקע, בדרך של אישור תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה במסגרת אישור התב"ע. יצוין כי נתוני ההכנסות והרווח הגולמי החזוי המפורטים בטבלה לגבי עסקה זו מבוססים על ההנחה כי יעלה בידי החברה להשיג את כל הסכמות הבעלים (100%). יודגש כי אין ודאות שהנחה זו תתממש, ואם לא כן צפויות הכנסות החברה החזויות להיות נמוכות יותר, אך להערכת החברה שיעור הרווח הגולמי החזוי אינו צפוי להשתנות באופן מהותי כתוצאה מכך.

(ב) יחס ההחלפה – הנתונים בדבר יחס ההחלפה משקפים את היחס שבין השטח (מ"ר) של יחידות הדיור המיועדות לשיווק על ידי היזם לבין השטח (מ"ר) של יחידות הדיור המיועדות לבעלים הקיימים.

(ג) עלויות פינני הבעלים – הנתונים בדבר עלויות פינני הבעלים כוללות את עלויות ההובלה, דמי שכירות בתקופת ההקמה ועלויות בגין העמדת שירותים משפטיים ושירותי פיקוח בניה.

(ד) ההכנסות והרווח הגולמי החזויים בפרויקט – בפרויקטים בהם חלקה של החברה הוא 50% או 49.73% (בפרויקטים המבוצעים על ידי תאגיד בת של השותפות),

הנתונים בדבר ההכנסות החזויות והרווח הגולמי החזוי הינם 50% מההכנסות והרווח הגולמי החזוי בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקטים אלו ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה).

| מועד חזוי לסיים ההקמה | מועד חזוי לתחילת ההקמה | שיעור הרווח הגולמי החזוי | הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח) | ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח) | עלויות פיננסיים הבעלים (אלפי ש"ח) | יחס החלפה ממוצע | יחידות דיור מתוכננות | | | | | שטח החלקה (מ"ר) | שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח | חלק החברה בפרויקט | מסלול הפרויקט | שם הפרויקט | |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------|-----------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-----|
| | | | | | | | מצב מתוכנן | | | מצב קיים | | | | | | | |
| | | | | | | | מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק | מספר יח"ד מתוכנן לשיווק | מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ) | מ"ר ממוצע ליח"ד | מספר יח"ד | | | | | | |
| Q4/2027 | Q2/2025 | 30.4% | 24,198 | 79,573 | 4,171 | 0.92 | 82 | 18 | 31 | 94 | 13 | 727 | כ-90% | 100% | 38/2 | פנקס 4, תל אביב | 1. |
| Q4/2027 | Q2/2025 | 25.2% | 28,548 | 113,111 | 6,956 | 0.86 | 112 | 16 | 39 | 69 | 23 | 1,244 | 100% | 100% | 38/2 | פנקס 30, תל אביב | 2. |
| Q4/2027 | Q2/2025 | 23.5% | 17,649 | 75,026 | 4,813 | 0.9 | 96 | 12 | 24 | 84 | 12 | 772 | כ-95% | 100% | 38/2 | רמז 34, תל אביב | 3. |
| Q2/2028 | Q3/2025 | 28.2% | 22,058 | 78,103 | 4,886 | 1.02 | 102 | 30 | 61 | 60 | 31 | 1,424 | כ-77% | 50% | 38/2 | אבן גבירול 168, תל אביב | 4. |
| Q2/2028 | Q3/2025 | 25.0% | 18,717 | 74,897 | 3,752 | 1.04 | 91 | 15 | 27 | 86 | 12 | 721 | 100% | 100% | 38/2 | אונקולוס 9, תל אביב | 5. |
| Q2/2028 | Q3/2025 | 27.5% | 25,695 | 93,590 | 4,596 | 1.26 | 104 | 24 | 40 | 95 | 16 | 1,060 | 100% | 100% | 38/2 | אפטר 5, תל אביב | 6. |
| Q2/2028 | Q3/2025 | 26.7% | 23,324 | 87,436 | 4,657 | 1.72 | 93 | 30 | 45 | 87 | 15 | 1,051 | כ-93% | 100% | 38/2 | המעגל 35, רמת גן | 7. |
| Q3/2028 | Q3/2025 | 24.0% | 24,829 | 103,419 | 5,918 | 1.13 | 92 | 28 | 48 | 94 | 20 | 1,558 | כ-95% | 100% | 38/2 | אפטר 10, תל אביב | 8. |
| Q3/2028 | Q4/2025 | 26.0% | 23,432 | 90,085 | 4,116 | 1.62 | 104 | 31 | 49 | 100 | 18 | 1,818 | כ-95% | 100% | 38/2 | לייב יפה 36 א' ו-ב', הרצליה | 9. |
| Q3/2028 | Q4/2025 | 21.9% | 10,710 | 48,949 | 3,037 | 1.78 | 131 | 13 | 22 | 100 | 9 | 1,818 | 100% | 100% | 38/2 | לייב יפה 36 ד', הרצליה | 10. |
| Q3/2028 | Q4/2025 | 24.0% | 43,688 | 182,142 | 8,190 | 3.04 | 122 | 53 | 88 | 34 | 35 | 2,522 | 100% | 100% | פינוי-בינוי | מגדל 41-29, רעננה | 11. |
| Q4/2028 | Q4/2025 | 21.6% | 16,377 | 75,974 | 3,787 | 0.95 | 74 | 34 | 56 | 84 | 22 | 1,985 | כ-95% | 50% | 38/2 | אבן גבירול 172, תל אביב | 12. |

| מועד חזוי לסיים ההקמה | מועד חזוי לתחילת ההקמה | שיעור הרווח הגולמי החזוי | הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח) | ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח) | עלויות פיננסיים הבעלים (אלפי ש"ח) | יחס החלפה ממוצע | יחידות דיור מתוכננות | | | | | שטח החלקה (מ"ר) | שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח | חלק החברה בפרויקט | מסלול הפרויקט | שם הפרויקט | |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------|-----------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-----|
| | | | | | | | מצב מתוכנן | | | מצב קיים | | | | | | | |
| | | | | | | | מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק | מספר יח"ד מתוכנן לשיווק | מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ) | מ"ר ממוצע ליח"ד | מספר יח"ד | | | | | | |
| Q4/2028 | Q4/2025 | 22.1% | 16,808 | 75,974 | 3,787 | 0.89 | 74 | 34 | 56 | 84 | 22 | 1,986 | כ-80% | 50% | 38/2 | אבן גבירול 174, תל אביב | .13 |
| Q4/2028 | Q4/2025 | 22.1% | 16,808 | 75,974 | 3,787 | 1.38 | 74 | 34 | 56 | 84 | 22 | 1,985 | כ-82% | 50% | 38/2 | אבן גבירול 176, תל אביב | .14 |
| Q4/2028 | Q4/2025 | 21.6% | 16,417 | 75,974 | 3,787 | 0.95 | 74 | 34 | 56 | 84 | 22 | 1,984 | כ-73% | 50% | 38/2 | אבן גבירול 178, תל אביב | .15 |
| Q4/2028 | Q4/2025 | 21.9% | 16,641 | 75,974 | 3,787 | 0.95 | 74 | 34 | 56 | 84 | 22 | 1,984 | כ-82% | 50% | 38/2 | אבן גבירול 180, תל אביב | .16 |
| Q4/2028 | Q4/2025 | 23.4% | 18,631 | 79,744 | 6,309 | 1.63 | 99 | 16 | 38 | 73 | 22 | 875 | כ-81% | 100% | 38/2 | יחזקאל 14-16, תל אביב | .17 |
| Q4/2028 | Q4/2025 | 24% | 22,010 | 91,564 | 5,653 | 0.95 | 120 | 22 | 40 | 76 | 18 | 1,105 | 100% | 100% | 38/2 | שפירא 19, רמת גן | .18 |
| Q4/2028 | Q1/2026 | 25.8% | 13,931 | 53,985 | 5,087 | 0.88 | 106 | 10 | 23 | 95 | 13 | 738 | כ-83% | 100% | 38/2 | דוד המלך 6, תל אביב | .19 |
| Q4/2028 | Q1/2026 | 25.5% | 13,758 | 53,985 | 5,087 | 0.88 | 106 | 10 | 23 | 77 | 13 | 738 | כ-90% | 100% | 38/2 | דוד המלך 8, תל אביב | .20 |
| Q4/2028 | Q1/2026 | 25.9% | 13,968 | 53,985 | 5,087 | 0.88 | 106 | 10 | 23 | 83 | 13 | 738 | * | 100% | 38/2 | דוד המלך 10, תל אביב | .21 |
| Q4/2028 | Q1/2026 | 25.8% | 13,931 | 53,985 | 5,087 | 0.88 | 106 | 10 | 23 | 97 | 13 | 738 | כ-82% | 100% | 38/2 | דוד המלך 12, תל אביב | .22 |
| Q4/2028 | Q1/2026 | 27.1% | 16,151 | 59,560 | 3,979 | 0.95 | 196 | 18 | 33 | 125 | 15 | 756 | כ-75% | 100% | 38/2 | דרך נמיר מרדכי 115, תל אביב | .23 |
| Q1/2029 | Q3/2026 | 28.0% | 35,589 | 126,966 | 5,390 | 2.31 | 114 | 44 | 67 | 72 | 23 | 1,109 | כ-95% | 100% | פינוי-בינוי | חרות 6-8, רמת גן | .24 |

| מועד חזוי לסיים ההקמה | מועד חזוי לתחילת ההקמה | שיעור הרווח הגולמי החזוי | הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח) | ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח) | עלויות פיננסיים הבעלים (אלפי ש"ח) | יחס החלפה ממוצע | יחידות דיור מתוכננות | | | | | שטח החלקה (מ"ר) | שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח | חלק החברה בפרויקט | מסלול הפרויקט | שם הפרויקט | |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------|-----------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------|-----|
| | | | | | | | מצב מתוכנן | | | מצב קיים | | | | | | | |
| | | | | | | | מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק | מספר יח"ד מתוכנן לשיווק | מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ) | מ"ר ממוצע ליח"ד | מספר יח"ד | | | | | | |
| Q1/2030 | Q3/2026 | 26.4% | 84,631 | 320,166 | 1,601 | 1.66 | 116 | 233 | 370 | - | 137 | 17,500 | כ-85% | 50% | קומביניציה | שלב 1 נתניה 542/3 | .25 |
| Q2/2030 | Q4/2026 | 26.4% | 84,631 | 320,166 | 1,601 | 1.66 | 116 | 233 | 370 | - | 137 | 17,500 | כ-85% | 50% | קומביניציה | שלב 2 נתניה 542/3 | .26 |
| Q3/2030 | Q3/2026 | 20.2% | 234,685 | 1,161,770 | 25,496 | - | 110 | **192 | **192 | - | - | 28,000 | כ-62% | 50% | פינוי-בינוי | שלב 1 - גילה, ירושלים | .27 |
| Q1/2031 | Q1/2027 | | | | | 2.78 | 110 | **278 | 378** | 70 | 100 | | | | | שלב 2 - גילה, ירושלים | .28 |
| Q3/2031 | Q3/2027 | | | | | 3.44 | 110 | **344 | **444 | 70 | 100 | | | | | שלב 3 - גילה, ירושלים | .29 |
| Q1/2032 | Q1/2028 | | | | | 2.52 | 110 | **222 | **310 | 70 | 88 | | | | | שלב 4 - גילה, ירושלים | .30 |
| Q2/2029 | Q4/2026 | 24.6% | 14,517 | 59,009 | 4,262 | (2.84) | 76 | 13 | 29 | 63 | 16 | 609 | כ-95% | 100% | 38/2 | ז'בוטינסקי 148, תל אביב | .31 |
| Q1/2030 | Q1/2027 | 24.2% | 33,821 | 139,846 | 5,433 | 2.25 | 111 | 42 | 64 | 76 | 22 | 1,154 | כ-95% | 100% | פינוי-בינוי | הפודים 45-47, רמת גן | .32 |
| Q1/2030 | Q1/2027 | 23.2% | 24,225 | 104,573 | 5,136 | 2.03 | 114 | 36 | 56 | 65 | 20 | 1,027 | כ-90% | 100% | פינוי-בינוי | רוקח 19-21, רמת גן | .33 |
| Q4/2030 | Q2/2027 | 22.6% | 138,956 | 614,591 | 30,015 | 3.05 | 90 | 667 | 913 | 68 | 246 | 35,000 | כ-70% | 50% | פינוי-בינוי | מתחם בן צבי, קדימה צורן | .34 |

* בניין אחרון שהצטרף למתחם דוד המלך 12-6, נכון למועד הדו"ח הפרויקט מצוי בהליך לקראת חתימות על הסכם התמ"א.

** בנוסף 3,775 מ"ר שטחי מסחר (מתוכם 3,582 לשיווק על ידי החברה) ו- 2,350 מ"ר מסחר לשיווק על ידי החברה.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע והנתונים המפורטים בטבלה להלן ביחס לפרויקטים המותנים של החברה, בין היתר, בדבר זכויות הבניה, יחידות הדיור המתוכננות, יחס ההחלפה של הדירות, לוחות הזמנים, תחזית ההכנסות ותחזית הרווח הגולמי בפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס, בין היתר, על ההנחות המפורטות לעיל ולהלן, שאינן בשליטת החברה ועשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצופה החברה, בין היתר עקב בשל הגורמים המפורטים בפסקאות (א) ו- (ב) לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס הליכי התכנון בפרויקטים המותנים.

| שם הפרויקט ומיקומו | מסלול הפרויקט | סטטוס הליכי התכנון ובניה |
|--------------------------------|---------------|---|
| 1. פנקס 4, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשת היתר בניה ובקרום צפוי להתקבל מועד לדיון בוועדה המקומית ואישור בקשת היתר הבניה. |
| 2. פנקס 30, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשת היתר בניה ובקרום צפוי להתקבל מועד לדיון בוועדה המקומית ואישור בקשת היתר הבניה. |
| 3. רמז 34, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשת היתר בניה ובקרום צפוי להתקבל מועד לדיון בוועדה המקומית ואישור בקשת היתר הבניה. |
| 4. אבן גבירול 168, תל אביב | 38/2 | פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית אבן גבירול של עיריית תל אביב, בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה לקראת הגשה לעירייה. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. |
| 5. אונקולוס 9, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשת היתר בניה ובקרום צפוי להתקבל מועד לדיון בוועדה המקומית ואישור בקשת היתר הבניה. |
| 6. אפטר 5, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת ותמ"א 38, הוגשה בקשת היתר בניה ובקרום צפוי להתקבל מועד לדיון בוועדה המקומית בהתנגדויות השכנים ובאישור בקשת היתר הבניה. |
| 7. המעגל 35, רמת גן | 38/2 | הפרויקט נכלל במתחם שהעירייה ביקשה לקדם במסלול פינני בינוי, עקב שינוי מדיניות הוחלט לקדמו במסלול היתר בניה של תמ"א 38/2. בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה ובקרום יקבע דיון בוועדה המקומית לצורך אישור הפרויקט. |
| 8. אפטר 10, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. קיימת זיקת הנאה במגרש עם מגרשים שכנים לצרכי חניה ויתכנו שינויים בפרויקט בהמשך בהתאם לסיכומים עם השכנים ועם העירייה בעניין זה. בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה. |
| 9. יפה לייב 36 א' + ב', הרצליה | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38, תיאום תכנון עם העירייה בשלבי סיום ובקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה וכעת נמצאת בשלב תיאום תכנון לקראת דיון בוועדה המקומית. |
| 10. לייב יפה 36 ד', הרצליה | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ותוגש לעירייה. הפרויקט נמצא בצמידות לפרויקט נוסף של החברה, שנמצא בשלב מעט מתקדם יותר. |
| 11. מגדל 41-29, רעננה | פינוי-בינוי | פרויקט פינני בינוי בסמכות וועדה מחוזית. התב"ע לפרויקט כבר אושרה ופורסמה ברשומות, בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה ובקרום יקבע דיון בוועדה המקומית לצורך אישורה. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. |
| 12. אבן גבירול 172, תל אביב | 38/2 | הפרויקטים מקודמים על בסיס תב"ע בסמכות מקומית למתחם שבין אבן גבירול 170-182, כאשר העירייה הצטרפה כמגישת התב"ע ובתמיכתה. התב"ע אושרה בוועדה המקומית ולאחר דחיית מרבית הטענות בערר שהוגש וקבלת הערות מינוריות שכבר הוטמעו, ניתן אישור סופי לעירייה לפרסום התב"ע ברשומות והיא פורסמה בתאריך 02/04/2023. תוכנית העיצוב הוצגה בפורום מהנדס העיר ונמצאת לקראת אישור, שלאחריו תוגש בקשת היתר הבניה. לא צפויים הליכי התנגדויות נוספות מאחר ובקשות ההיתר אינן כוללות הקלות כלשהן מעבר לאמור בתב"ע שתאושר. |
| 13. אבן גבירול 174, תל אביב | 38/2 | |
| 14. אבן גבירול 176, תל אביב | 38/2 | |
| 15. אבן גבירול 178, תל אביב | 38/2 | |
| 16. אבן גבירול 180, תל אביב | 38/2 | |
| 17. יחזקאל 14-16, תל אביב | 38/2 | |

| שם הפרויקט ומיקומו | מסלול הפרויקט | סטטוס הליכי התכנון ובניה |
|---------------------------------|---------------|---|
| 18. שפירא 19, רמת גן | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ותוגש לעירייה במהלך השנה. |
| 19. דוד המלך 6, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). בקשות היתרי הבניה נמצאות בהכנה ובקרום יוגשו לוועדה המקומית לצורך אישורן. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. |
| 20. דוד המלך 8, תל אביב | 38/2 | |
| 21. דוד המלך 10, תל אביב | 38/2 | |
| 22. דוד המלך 12, תל אביב | 38/2 | |
| 23. דרך נמיר מרכזי 115, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ובקרום תוגש לוועדה המקומית לצורך אישורה. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. |
| 24. חרות 6-8, רמת גן | פינוי-בינוי | פרויקט פינוי בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם יזם אחר, מעבר לתכנון משותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות. |
| 25. שלב 1, נתניה – 542/3 | קומבינציה | פרויקט מסוג קומבינציה עם בעלי קרקע בהתאם לתוכנית המדיניות של העירייה למתחם. על הסכם הקומבינציה חתמו כ-80% מקרב בעלי הקרקע. העירייה אישרה את קידום התכנון והצטרפה כמגישה לתוכנית לצורך קידומה. לאחר דיון בוועדה המקומית התקבלה המלצת הוועדה המקומית לאשר את הפרויקט, ולאחר דיון בוועדה המחוזית התקבלה החלטה להפקיד את התוכנית. |
| 26. שלב 2, נתניה – 542/3 | קומבינציה | |
| 27. שלב 1 - גילה, ירושלים | פינוי בינוי | פרויקט פינוי בינוי בסמכות וועדה מחוזית. התב"ע לפרויקט כבר אושרה ופורסמה ברשומות, החברות מקדמות כעת תכנית בינוי שלאחריה יוגשו בקשות להיתרי בניה. בשלב זה לא ידוע על בקשות להקל מתכנון מאושר ועל כן לפי שעה אין צפי להליך התנגדויות ועררים. |
| 28. שלב 2 - גילה, ירושלים | פינוי בינוי | |
| 29. שלב 3 - גילה, ירושלים | פינוי בינוי | |
| 30. שלב 4 - גילה, ירושלים | פינוי בינוי | |
| 31. ז'בוטינסקי 148, תל אביב | 38/2 | הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). בקשות היתרי הבניה נמצאות בהכנה ובקרום יוגשו לוועדה המקומית לצורך אישורן. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. |
| 32. הפודים 45-47, רמת גן | פינוי-בינוי | פרויקט פינוי בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו יזם אחר. במסגרת הפרויקט יוקם מגדל מגורים בן 20 קומות שיכלול את מרבית זכויות הבניה במתחם, וימומש באמצעות שותפות בין 2 החברות היזמיות. |
| 33. רוקח 19-21, רמת גן | פינוי-בינוי | פרויקט פינוי בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם יזם אחר, מעבר לתכנון משותף סביר להניח שלא תדרש זיקה בין הבניינים והחברות ולהערכת החברה לאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות. |
| 34. מתחם בן צבי, קדימה צורן | פינוי-בינוי | פרויקט מסוג פינוי בינוי בסמכות הוועדה המחוזית. הושלמו חתימות על הסכמים מחייבים של הרוב הנדרש ב-4 המתחמים שהחברה פעילה בהם, וכעת נמצא בשלבי תיאום תכנון עם המועצה המקומית, הרשות להתחדשות עירונית ורשות מקרקעי ישראל. |

6.11 הסכמי ליווי פיננסי בפרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד

בטבלה להלן מובאים פרטים בדבר מסגרות של אשראי פיננסי וערבויות שהועמדו לטובת פרויקטים בשלב ההקמה שאינם מהותיים מאד. לפרטים בדבר מתכונת ההתקשרות עם מוסדות פיננסיים לקבלת ליווי פיננסי לפרויקטים של החברה ראו סעיף 4.7 לעיל. כל הנתונים הם באלפי ש"ח.

| שם הפרויקט ומיקומו | תקרת מסגרת אשראי פיננסי | יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2023 | מסגרת אשראי לערבויות | יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.2023 | סה"כ מסגרת אשראי | טווח ריביות אשראי פיננסי | ריבית צמודה/לא צמודה |
|--------------------------|-------------------------|--|----------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|
| רמז 14-16, רמת גן | 10,000 | - | 227,983 | - | 227,983 | P+1.1% | לא צמודה |
| הגפן 12, רמת גן | - | - | 57,799 | - | 57,799 | P+1.1% | לא צמודה |
| בארט 11-19, תל אביב | - | 11,227 | 112,772 | 11,227 | 112,772 | P+1.25% | לא צמודה |
| בצלאל 9, תל אביב | 9,100 | 16,175 | 82,053 | 16,175 | 82,053 | P+1.25% | לא צמודה |
| סמטת המעלות 3, רמת השרון | 20,000 | 68,272 | 125,000 | 68,272 | 125,000 | P+1.3% | לא צמודה |

6.12 התקשרות עם קבלני ביצוע

נכון למועד הדוח, במרבית הפרויקטים בהקמה התקשרה החברה בהסכם בנייה עם קבלן ביצוע ראשי, בו נקבע שכר חוזי פאושלי הצמוד למדד תשומות הבנייה למגורים. לפרטים נוספים בדבר מתכונת ההתקשרות עם קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה אלו ראו סעיף 4.6 לעיל.

6.13 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

בטבלה להלן מובא ניתוח רגישות של נתוני הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר לגבי פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד וכן פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאוד אם נחתם בהם הסכם מכירה או שמתבצעת בהם מכירה מוקדמת או שהחל בהם שיווקי משמעותי בדרך אחרת.

יצוין כי בפרויקטים רמז 14-16 בתל אביב, בארט 11-19 בתל אביב והגפן 12 ברמת גן הסתיימה מכירת הדירות ולכן הטבלה להלן לא מציגה ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה.

| ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח) | | | | | | |
|---|--|--|---------------------------|--|--|-----------------|
| שם הפרויקט ומיקומו | השפעת עליה בשיעור של 10% במחירי המכירה | השפעת עלייה בשיעור של 5% במחירי המכירה | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה בשיעור של 5% במחירי המכירה | השפעת ירידה בשיעור של 10% במחירי המכירה על | |
| בצלאל 9, תל אביב | 1,282 | 641 | 11,503 | (641) | (1,282) | פרויקטים בהקמה |
| סמטת המעלות 3, רמת השרון | 5,643 | 2,821 | 21,061 | (2,821) | (5,643) | |
| סה"כ | 6,925 | 3,462 | 32,565 | (3,462) | (6,925) | |
| ליפסקי 18, תל אביב | 3,204 | 1,602 | 10,577 | (1,602) | (3,204) | פרויקטים בתכנון |
| סה"כ | 3,204 | 1,602 | 10,577 | (1,602) | (3,204) | |

| ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה למגורים (באלפי ש"ח) | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------|---|--|-----------------|
| שם הפרויקט ומיקומו | השפעת עליה בשיעור של 10% בתשומות על הבנייה על | השפעת עלייה בשיעור של 5% בתשומות על הבנייה על | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה בשיעור של 5% בתשומות על הבנייה על | השפעת ירידה בשיעור של 10% בתשומות על הבנייה על | |
| רמז 14-16, תל אביב | 1,795 | 897 | 8,336 | (897) | (1,795) | פרויקטים בהקמה |
| בארט 11-19, תל אביב | 1,327 | 663 | 1,326 | (663) | (1,327) | |
| הגפן 12, רמת גן | 778 | 389 | 1,090 | (389) | (778) | |
| בצלאל 9, תל אביב | (322) | (161) | 11,503 | 161 | 322 | |
| סמטת המעלות 3, רמת השרון | (2,715) | (1,358) | 21,061 | 1,358 | 2,715 | |
| סה"כ | 862 | 431 | 43,316 | (431) | (862) | |
| ליפסקי 18, תל אביב | (1,996) | (998) | 10,577 | 998 | 1,996 | פרויקטים בתכנון |
| סה"כ | (1,996) | (998) | 10,577 | 998 | 1,996 | |

טבלאות גילוי מפורטות - פרויקטים מהותיים מאד

6.14 פרויקט אחימאיר 5-9, תל אביב

פרויקט אחימאיר 5-9 בתל אביב הוא פרויקט בתכנון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").
 הנתונים בדבר ההכנסות החזויות והרווח הגולמי החזוי הינם 50% מההכנסות והרווח הגולמי החזוי בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

6.14.1 פרטים כלליים

| שם הפרויקט וכתובתו | אחימאיר 5-9, תל אביב |
|-------------------------------|---|
| פרטי המקרקעין | מקרקעין הידועים כגוש 6631 חלקה 128 המצויים ברחוב אחימאיר 5-9, תל אביב, בשטח רשום של 5,561 מ"ר. |
| סוג הפרויקט | פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, הכולל תב"ע שבסמכות הוועדה המקומית, לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38. |
| תיאור קצר של הפרויקט | <p>הפרויקט מבוצע במשותף על ידי בית וגן רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה (100%) של השותפות, ביחד עם צד שלישי - אקרו מכרזים בע"מ חברה בת של קבוצת אקרו בע"מ (להלן ביחד בסעיף זה: "היזם").</p> <p>הסכם שיתוף הפעולה עם קבוצת אקרו בע"מ (באמצעות תאגיד בת) כולל הוראות והסכמות כמקובל בהסכמים מסוג זה, כמפורט בסעיף 4.12 לעיל.</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש אוקטובר 2014 (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ובהתאם להחלטת ועדת ערר תל אביב, לאחר הריסת הבניינים הקיימים, יבנו 2 בניינים חדשים שיכללו 3 קומות מרתפי חניה משותפים, 19 קומות מעל קומת הקרקע, בכל קומה עד 5 דירות, 5 דירות גן ו- 4 דירות גג. בסה"כ 165 יחיד חדשות. סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-16,331 מ"ר.</p> <p>על פי הסכם התמ"א, לבעלים יוקצו 72 דירות חדשות, והיזם יהיה זכאי ל- 93 דירות חדשות לכל היותר (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הוא ברבעון השני לשנת 2024 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השלישי לשנת 2024, זאת בהתאם ובכפוף לאמור תחת הסעיף "נושאים מיוחדים" להלן. נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2028.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p> |
| חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט | 49.73% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | באמצעות היזם, המוחזק בשיעורים שווים על ידי אקרו מכרזים בע"מ ועל ידי בית וגן רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת. |
| ציון שמות השותפים בפרויקט | אקרו מכרזים בע"מ חברה בת בבעלות מלאה של קבוצת אקרו בע"מ. |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | עלות |
| מועד קבלת היתר הבנייה | רבעון שני לשנת 2024 |
| מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה | רבעון שני לשנת 2028 |
| מועד התחלת שיווק הפרויקט | דצמבר 2023 |
| מועד חזוי לסיום השיווק | רבעון שני לשנת 2027 |

| שם הפרויקט וכתובתו | אחימאיר 5-9, תל אביב |
|--|---|
| הסכם עם קבלן ביצוע | טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע, תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לעיל. |
| מועד הזוי התחלת עבודות | רבעון שלישי לשנת 2024 |
| זכויות משפטיות בקרקע | זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף אשר יעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א. |
| שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים | על ההסכם חתמו 71 מבעלי הדירות מתוך 72, המהווים רוב של כ-99% מהבעלים הקיימים חתמו על הסכם התמ"א. החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אפריל 2014 וטרם הסתיימה. |
| עלויות פינוי ושכירות | טרם בוצע דוח שמאי |
| יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים | הפרויקט כולל 93 דירות יזם בשטח כולל של כ- 8,771 מ"ר (כ- 94 מ"ר בממוצע לדירה), ו-72 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 7,560 מ"ר (כ- 105 מ"ר בממוצע לדירה). |
| חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט | אין |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת | לא בוצע |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות. |
| נושאים מיוחדים | החלו הליכים בקשר עם דיירת סרבנית, הוגשה תביעה ונקבע דיון הוכחות. |

6.14.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| סוג מלאי | סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר) | סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד) | הערות |
| יחידות דיור | 8,771 | 93 | - |
| שטחי מסחר | - | - | - |
| זכויות בנייה לא מנוצלות | - | - | - |

6.14.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | |
|-------|-------|--------------------------|-------------------------|--|----------------|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) | |
| 2,004 | 2,657 | 4,565 | 4,839 | עלויות מצטברות אחרות | |
| 2,004 | 2,657 | 4,565 | 4,839 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 2,004 | 2,657 | 4,565 | 4,839 | יתרה בספרים | |

| 2021 | 2022 | 2023 | | | |
|---------|---------|--------------------------|-------------------------|---|---------------------------------|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | | |
| - | - | - | - | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה |
| 23,599 | 23,599 | 23,599 | 23,599 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 156,243 | 155,590 | 153,681 | 153,408 | עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | |
| 179,842 | 179,189 | 177,280 | 177,007 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | |
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | שיעור השלמה כספי (%) | |
| Q2/2028 | | | | מועד השלמת בנייה צפוי | |

6.14.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | |
|---------|---------|--------------------------|-------------------------|-----------|--|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | כל התקופה | |
| - | - | - | - | - | 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 |
| 208,744 | 208,690 | 248,739 | 243,458 | 243,458 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט |
| - | - | - | - | - | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | שיעור השיווק של הפרויקט האחרון של התקופה (%) |
| 93 | 93 | 93 | 93 | 93 | מס' יחידות דיור |
| 8,771 | 8,771 | 8,771 | 8,771 | 8,771 | מ"ר |
| 2,004 | 2,657 | 4,565 | 4,839 | 4,839 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| - | - | - | - | - | מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח |
| - | - | - | - | - | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח |

6.14.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 19 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של כ- 115,755 אלפי ש"ח.

6.14.6 אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

| שנת 2021 | שנת 2022 | שנת 2023 | |
|----------|----------|----------|---|
| 208,744 | 208,690 | 243,458 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 150,310 | 150,193 | 181,846 | עלויות פרויקט צפויות |
| 58,434 | 58,497 | 61,612 | רווח גולמי צפוי בפרויקט |
| - | - | - | מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד |
| 58,434 | 58,497 | 61,612 | מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד |
| 28.0% | 28.0% | 25.3% | שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%) |
| 44 | 44 | 52 | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר |

6.14.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

| השפעת ירידה בשיעור של 10% | השפעת ירידה בשיעור של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה בשיעור של 5% | השפעת עלייה בשיעור של 10% | |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| (24,346) | (12,173) | 61,612 | 12,173 | 24,346 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 11,480 | 5,740 | 61,612 | (5,740) | (11,480) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

6.14.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.14.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט –

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

6.14.10 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתרת העודפים הצפויה במועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בסעיף 6.14.6 לעיל.

6.15 פרויקט ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב

פרויקט ז'בוטינסקי 135-137 בתל אביב הוא פרויקט בתכנון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").
 הנתונים בדבר ההכנסות החזויות והרווח הגולמי החזוי הינם 50% מההכנסות והרווח הגולמי החזוי בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

6.15.1 פרטים כלליים

| שם הפרויקט וכתובתו | ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב |
|-------------------------------|--|
| פרטי המקרקעין | מקרקעין הידועים כגוש 6213, חלקה 1162, המצויים ברחוב ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, בשטח רשום של 1,881 מ"ר. |
| סוג הפרויקט | פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש הכלול בתכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4). |
| תיאור קצר של הפרויקט | <p>הפרויקט מבוצע במשותף על ידי בית וגג ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה (100%) של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ, ביחד עם צד שלישי - אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אפריקה מגורים בע"מ (להלן ביחד בסעיף זה: "היזם"). הסכם שיתוף הפעולה עם אפריקה-התחדשות עירונית בע"מ כולל הוראות והסכמות כמקובל בהסכמים מסוג זה, כמפורט בסעיף 4.12 לעיל.</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים שני בנייני מגורים מחוברים, בני 4 קומות, עם 16 דירות קיימות בכל בניין. ברבעון השלישי של שנת 2021 נחתם הסכם התקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות בשני הבניינים (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב (להלן: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ייבנה בניין מאוחד הכולל 2 כניסות, ויהיה בן 7 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. הבניין יכלול 6 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 6 דירות פנטהאוז, 7 קומות טיפוסיות, בהן 8 דירות בכל קומה, ובסה"כ 68 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 32 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים (16 דירות בכל כניסה) והיזם יזכאי ל-36 דירות חדשות, הכוללות 5 דירות גן, 23 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו-6 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-7,021 מ"ר. הסכם התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הינו ברבעון השני לשנת 2024 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השלישי לשנת 2024. זאת בהתאם ובכפוף לאמור תחת הסעיף "נושאים מיוחדים" להלן. נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2027.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p> |
| חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט | 50% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | באמצעות היזם, המוחזק בשיעורים שווים ע"י בית וגג ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, שותפות מוגבלת ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ. |
| ציון שמות השותפים בפרויקט | אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אפריקה מגורים בע"מ |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | עלות |
| מועד קבלת היתר הבנייה | רבעון שני לשנת 2024 |
| מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה | רבעון שלישי לשנת 2027 |
| מועד התחלת שיווק הפרויקט | אוקטובר 2023 |
| מועד סיום השיווק | רבעון שלישי לשנת 2026 |
| הסכם עם קבלן ביצוע | טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לדוח. |

| שם הפרויקט וכתובתו | ז'בוטינסקי 137-135, תל אביב |
|--|--|
| מועד התחלת עבודות | רבעון שלישי לשנת 2024 |
| זכויות משפטיות בקרקע | זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א. |
| שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים | על ההסכם חתמו 30 בעלי דירות מתוך 32, המהווים רוב של כ-94%. |
| עלויות פינוי ושכירות | טרם בוצע דוח שמאי. |
| יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים | הפרויקט כולל 36 דירות יזם בשטח כולל של כ-3,390 מ"ר (כ-94 מ"ר בממוצע לדירה), ו-32 דירות בעלים, בשטח כולל של כ-3,631 מ"ר (כ-113 מ"ר בממוצע לדירה). |
| חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט | - |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת | לא בוצע |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות. |
| נושאים מיוחדים | קיימת דירה השייכת להקדש ציבורי. הסדרת חתימת מנהלי ההקדש מצריכה הליך משפטי המתנהל בימים אלו בשיתוף פעולה עם מנהלי ההקדש. |

6.15.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סה"כ יזם (דירות יזם בלבד) | סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר) | סוג מלאי |
| - | 36 | 3,390 | יחידות דיור |
| - | - | - | שטחי מסחר |
| - | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

6.15.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | |
|------|------|--------------------------|-------------------------|--|----------------|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) | |
| 467 | 933 | 1,226 | 1,666 | עלויות מצטברות אחרות | |
| 467 | 933 | 1,226 | 1,666 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 467 | 933 | 1,226 | 1,666 | יתרה בספרים | |

| 2021 | 2022 | 2023 | | |
|---------|--------|--------------------------|-------------------------|---|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | |
| - | - | - | - | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 8,987 | 8,987 | 8,987 | 8,987 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 60,734 | 60,318 | 60,025 | 59,643 | עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 69,772 | 69,305 | 69,013 | 68,631 | סה"כ עלות שנתורה להשלמה |
| 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | שיעור השלמה כספי (%) |
| Q3/2027 | | | | מועד השלמת בנייה צפוי |

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה

6.15.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | |
|--------|---------|--------------------------|-------------------------|-----------|--|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | כל התקופה | |
| - | - | - | - | - | 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 |
| 91,261 | 102,256 | 104,915 | 104,836 | 104,836 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט |
| - | - | - | - | - | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | מס' יחידות דיור |
| 3,390 | 3,390 | 3,390 | 3,390 | 3,390 | מ"ר |
| 467 | 933 | 1,226 | 1,666 | 1,666 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| - | - | - | - | - | מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח |
| - | - | - | - | - | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח |

6.15.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 2 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של 8,770 אלפי ש"ח

6.15.6 אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

| שנת 2021 | שנת 2022 | שנת 2023 | |
|----------|----------|----------|---|
| 91,261 | 102,256 | 104,836 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 67,081 | 74,029 | 70,239 | עלויות פרויקט צפויות |
| 24,180 | 28,227 | 34,597 | רווח גולמי צפוי בפרויקט |
| - | - | - | מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד |
| 24,180 | 28,227 | 34,597 | מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד |
| 26.5% | 27.6% | 33.0% | שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%) |
| 47 | 52 | 54 | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר |

6.15.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

| השפעת ירידה בשיעור של 10% | השפעת ירידה בשיעור של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה בשיעור של 5% | השפעת עלייה בשיעור של 10% | |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| (10,484) | (5,242) | 34,597 | 5,242 | 10,484 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 4,223 | 2,112 | 34,597 | (2,112) | (4,223) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

6.15.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.15.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

6.15.10 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתרת העודפים הצפויה במועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בסעיף 6.15.6 לעיל.

6.16 פרויקט ז'בוטינסקי 133, תל אביב

פרויקט ז'בוטינסקי 133 בתל אביב הוא פרויקט בתכנון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

6.16.1 פרטים כלליים

| ז'בוטינסקי 133, תל אביב | שם הפרויקט וכתובתו |
|--|---|
| מקרקעין הידועים כגוש 6213, חלקה 924, המצויים ברחוב ז'בוטינסקי 133 תל אביב, בשטח רשום של 1,166 מ"ר. | פרטי המקרקעין |
| פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש הכלול בתכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4). | סוג הפרויקט |
| <p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגג ז'בוטינסקי 133 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת בבעלות מלאה של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיים בניין מגורים בן 4 קומות, עם 16 דירות קיימות. ברבעון השלישי של שנת 2021 נחתם הסכם התקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב ז'בוטינסקי 133 תל אביב (להלן: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ייבנה בניין הכולל בן 7 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. הבניין יכלול 3 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 3 דירות פנטהאוז, 7 קומות טיפוסיות, בהן 4 דירות בכל קומה, ובסה"כ 34 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 16 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים והיזם יהיה זכאי ל-18 דירות חדשות, הכוללות 3 דירות גן, 12 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו-3 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-4,584 מ"ר. הסכם התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל. מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הוא ברבעון השני לשנת 2024 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השלישי לשנת 2024. נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2027.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p> | תיאור קצר של הפרויקט |
| 100% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט |
| באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי החברה. | מבנה האחזקה בפרויקט |
| - | ציון שמות השותפים בפרויקט |
| עלות | שיטת הצגה בדוחות הכספיים |
| רבעון שני לשנת 2024 | מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה |
| רבעון ראשון לשנת 2027 | מועד חזוי לסיום עבודות הקמה |
| רבעון שני לשנת 2024 | מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט |
| רבעון ראשון לשנת 2026 | מועד חזוי לסיום השיווק |
| טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לדוח. | הסכם עם קבלן ביצוע |
| רבעון שלישי לשנת 2024 | מועד חזוי להתחלת עבודות |
| זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א. | זכויות משפטיות בקרקע |
| על ההסכם חתמו 14 בעלי דירות מתוך 16, המהווים רוב של 88%. | ההסכם מתוך סך הדיירים על שיעור הדיירים שחתמו על |
| טרם ביצע דוח שמאי. | עלויות פינוי ושכירות |

| שם הפרויקט וכתובתו | ז'בוטינסקי 133, תל אביב |
|--|---|
| יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים | הפרויקט כולל 18 דירות יזם בשטח כולל של כ- 2,503 מ"ר (כ-139 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 16 דירות בעלים, בשטח כולל של כ-2,082 מ"ר (כ-130 מ"ר בממוצע לדירה). |
| חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט | אין |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת | לא בוצע |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות. |
| נושאים מיוחדים | - |

6.16.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד) | סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר) | סוג מלאי |
| - | 18 | 2,503 | יחידות דיור |
| - | - | - | שטחי מסחר |
| - | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

6.16.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | עלויות שהושקעו |
|------|-------|-----------------------|----------------------|---|----------------|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| 378 | 1,113 | 1,253 | 1,828 | עלויות מצטברות אחרות | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) | |
| 378 | 1,113 | 1,253 | 1,828 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 378 | 1,113 | 1,253 | 1,828 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |

6.16.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | |
|---------|---------|--------------------------|-------------------------|--------------|--|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | כל התקופה | |
| - | - | - | - | - | 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 |
| 130,983 | 142,795 | 144,581 | 143,675 | 143,675 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט |
| - | - | - | - | - | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | מס' יחידות דיור |
| 2,503 | 2,503 | 2,503 | 2,503 | 2,503 | מ"ר |
| 378 | 1,113 | 1,253 | 1,828 | 1,828 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| - | - | - | - | - | מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח |
| - | - | - | - | - | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח |

6.16.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון טרם נמכרו יח"ד.

6.16.6 אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

| שנת 2021 | שנת 2022 | שנת 2023 | |
|----------|----------|----------|---|
| 130,983 | 142,795 | 143,675 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 91,545 | 103,202 | 100,036 | עלויות פרויקט צפויות |
| 39,438 | 39,593 | 43,639 | רווח גולמי צפוי בפרויקט |
| - | - | - | מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד |
| 39,438 | 39,593 | 43,639 | מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד |
| 30.1% | 27.7% | 30.4% | שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%) |
| 48 | 52 | 53 | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר |

6.16.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

| השפעת ירידה בשיעור של 10% של הירידה | השפעת ירידה בשיעור של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה בשיעור של 5% | השפעת עלייה בשיעור של 10% | |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| (14,368) | (7,184) | 43,639 | 7,184 | 14,368 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 5,345 | 2,673 | 43,639 | (2,673) | (5,345) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

6.16.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט
 בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.16.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט
 נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

6.16.10 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט
 נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתרת העודפים הצפויה במועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בסעיף 6.16.6 לעיל.

6.17 פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב

פרויקט האמוראים 11-13 בתל אביב הוא פרויקט בתכנון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

6.17.1 פרטים כלליים

| שם הפרויקט וכתובתו | האמוראים 11-13, תל אביב |
|--------------------------------|---|
| פרטי המקרקעין | מקרקעין הידועים כגוש 7223, חלקה 48 ו-49 המצויים ברחוב האמוראים 11 ו-13 בהתאמה, תל אביב, בשטח רשום של 1,292 ו-1,315 מ"ר בהתאמה. |
| סוג הפרויקט | פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש. |
| תיאור קצר של הפרויקט | <p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגן רחוב האמוראים 11-13 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים שני בנייני מגורים בני 3.5 קומות, עם 14 דירות קיימות בכל בניין. ברבעון הראשון של שנת 2016 נחתמו שני הסכמי התקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות בשני הבניינים (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב האמוראים 11 והאמוראים 13 אשר תוקנו לאחר מכן (להלן: "הסכמי התמ"א").</p> <p>לפי הסכמי התמ"א ייבנו שני בניינים חדשים בני 7 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. כאשר בכל בניין יהיו 2 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 2 דירות פנטהאוז, 7 קומות טיפוסיות, בהן 4 דירות בכל קומה (בקומה הראשונה ייבנו 6 דירות), ובסה"כ 34 יח"ד בכל בניין ו-68 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 28 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים (14 דירות בכל בניין) והיזם יהיה זכאי ל-40 דירות חדשות, הכוללות 4 דירות גן, 32 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו-4 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): 7,533 מ"ר. הסכמי התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הינו ברבעון שלישי לשנת 2024 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון הרביעי לשנת 2024. נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2027.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p> |
| חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט | 99.46% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות. |
| ציון שמות השותפים בפרויקט | - |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | עלות |
| מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה | רבעון שלישי לשנת 2024 |
| מועד חזוי לסיום עבודות הקמה | רבעון רביעי לשנת 2027 |
| מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט | רבעון שני לשנת 2024 |
| מועד חזוי לסיום השיווק | רבעון רביעי לשנת 2026 |
| הסכם עם קבלן ביצוע | טרם נחתם הסכם עם קבלני ביצוע. בהסכמי התמ"א היזם התחייב שזהות הקבלן תובא מראש לאישור נציגות בעלי המקרקעין. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לדוח. |
| מועד חזוי להתחלת עבודות | רבעון רביעי לשנת 2024 |
| זכויות משפטיות בקרקע | זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכמי התמ"א. |

| שם הפרויקט וכתובתו | האמוראים 11-13, תל אביב |
|--|--|
| שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים | על ההסכם חתמו כל בעלי הדירות הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אוקטובר 2015 |
| עלויות פינוי ושכירות | טרם בוצע דוח שמאי. |
| יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים | הפרויקט כולל 40 דירות יזם בשטח כולל של כ- 4,316 מ"ר (כ- 108 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 28 דירות בעלים, בשטח כולל של כ- 3,217 מ"ר (כ- 115 מ"ר בממוצע לדירה). |
| חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט | - |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת | לא בוצע |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות. |
| נושאים מיוחדים | - |

6.17.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| סוג מלאי | סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר) | סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד) | הערות |
| יחידות דיור | 4,316 | 40 | - |
| שטחי מסחר | - | - | - |
| זכויות בנייה לא מנוצלות | - | - | - |

6.17.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | |
|-------|-------|--------------------------|-------------------------|--|----------------|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) | |
| 1,305 | 1,473 | 1,898 | 2,131 | עלויות מצטברות אחרות | |
| 1,305 | 1,473 | 1,898 | 2,131 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 1,305 | 1,473 | 1,898 | 2,131 | יתרה בספרים | |

6.17.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | |
|---------|---------|--------------------------|-------------------------|-----------|--|-------------------------------|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | כל התקופה | | |
| - | - | - | - | - | 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 | |
| 181,094 | 183,966 | 183,966 | 183,966 | 183,966 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט | שיעור השיווק של הפרויקט |
| - | - | - | - | - | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר | |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 36 | 36 | 36 | 40 | 40 | מס' יחידות דיור | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים |
| 4,368 | 4,312 | 4,312 | 4,316 | 4,316 | מ"ר | |
| 1,305 | 1,473 | 1,898 | 2,131 | 2,131 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי | |
| - | - | - | - | - | מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח | |
| - | - | - | - | - | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח | |

6.17.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט
 בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון טרם נמכרו יח"ד.

6.17.6 אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

| שנת 2021 | שנת 2022 | שנת 2023 | |
|----------|----------|----------|---|
| 181,094 | 183,966 | 183,966 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 133,081 | 132,571 | 132,028 | עלויות פרויקט צפויות |
| 48,013 | 51,395 | 51,938 | רווח גולמי צפוי בפרויקט |
| - | - | - | מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד |
| 48,013 | 51,395 | 51,938 | מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד |
| 26.5% | 27.9% | 28.2% | שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%) |
| 37 | 38 | 38 | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר |

6.17.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

| השפעת ירידה בשיעור של 10% | השפעת ירידה בשיעור של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה בשיעור של 5% | השפעת עלייה בשיעור של 10% | |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| (18,397) | (9,198) | 51,938 | 9,198 | 18,397 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 8,673 | 4,336 | 51,938 | (4,336) | (8,673) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

6.17.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.17.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

6.17.10 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט

נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתרת העודפים הצפויה למועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בסעיף 6.17.5 לעיל.

6.18 פרויקט מתחם העלייה שנייה, שכונת בת גלים, חיפה

פרויקט מתחם העלייה שנייה, שכונת בת גלים בחיפה הוא פרויקט מותנה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

הנתונים בדבר ההכנסות החזויות והרווח הגולמי החזוי הינם 50% מההכנסות והרווח הגולמי החזוי בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

6.18.1 פרטים כלליים

| שם הפרויקט וכתובתו | מתחם העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה |
|-----------------------------|--|
| פרטי המקרקעין | מקרקעין הכוללים מספר חלקות בגוש 10919 ו-11750 המצויים ברחוב שרל לוף 24-37, במתחם העלייה השנייה בחיפה, בשטח רשום של 31,277 מ"ר. |
| סוג הפרויקט | פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי |
| תיאור קצר של הפרויקט | <p>בחדש מאי 2023, חתמה החברה על הסכם עם "הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "הכשרת התחדשות") לביצוע משותף של פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ב"מתחם העלייה השנייה", בשכונת בת גלים בחיפה (להלן: "הסכם השותפות"). נחתם הסכם ההתקשרות עם בעלי הקרקע (להלן: "הסכם פינוי בינוי").</p> <p>על פי הסכם השותפות, הועברו 49% מזכויות הכשרת התחדשות בהסכם הפינוי בינוי עם בעלי הקרקע, וחלקו של כל אחד מהצדדים בהוצאות הפרויקט, בהכנסותיו וברוחיו יהיה 50%, למעט חריגים מסוימים. הפרויקט ינוהל על ידי הנהלה משותפת כולל הוראות והסכמות כמקובל בהסכמים מסוג זה, כמפורט בסעיף 4.12 לעיל. (להלן ביחד בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים 17 בנייני מגורים בני 2-4 קומות, עם 175 דירות קיימות. (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב שרל לוף 24-37 בחיפה. לפי הסכם פינוי בינוי ייבנו במתחם 8 בניינים בני 9-35 קומות ובסה"כ 725 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 175 יח"ד יוקצו לבעלי הקיימים וכן 16 יחידות מסחר שחלקן יוקצו לבעלים הקיימים.</p> <p>היזם יהיה זכאי ל- 550 דירות חדשות, הכוללות דירות גן, יח"ד בקומות טיפוסיות, דירות פנטהאוז בשטח כולל של (שטח עיקרי וממ"דים) כ- 57,363 מ"ר, ויחידות מסחר בשטח כולל של כ-800 מ"ר (להלן בסעיף זה: "יחידות היזם").</p> <p>סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): 76,500 מ"ר. סה"כ שטחי המסחר 1,200 מ"ר. הסכם פינוי בינוי נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לדוח.</p> <p>לפרויקט התב"ע ותכנית עיצוב מאושרות. החברות מקדמות כעת בקשות להיתר בניה. מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הוא ברבעון הראשון לשנת 2025 והמועד המשוער להתחלת ביצוע הפרויקט הוא הרבעון השני לשנת 2025. נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח מסווג הפרויקט כפרויקט מותנה, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2029.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה, לרבות הגורמים המפורטים בסעיפים 6.10.1 ו-6.10.2 לעיל.</p> |
| חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט | 50% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | באמצעות היזם, המוחזק ע"י החברה (49%) והכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ (51%). |
| ציון שמות השותפים בפרויקט | הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | עלות |

| | |
|--|---|
| מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה | רבעון ראשון לשנת 2025 |
| מועד חזוי לסיום עבודות הקמה | רבעון שלישי לשנת 2029 |
| מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט | רבעון ראשון לשנת 2025 |
| מועד חזוי לסיום השיווק | רבעון שלישי לשנת 2028 |
| הסכם עם קבלן ביצוע | טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לדוח. |
| מועד חזוי להתחלת עבודות | רבעון שני לשנת 2025 |
| זכויות משפטיות בקרקע | זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם פינוי בינוי. |
| שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים | כ- 85% מהבעלים הקיימים המהווים רוב נדרש חתמו על הסכם לביצוע הפרויקט. החתמת בעלי הדירות החלה בחודש נובמבר 2021 וטרם הסתיימה. |
| עלויות פינוי ושכירות | טרם בוצע דוח שמאי. |
| יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים | הפרויקט כולל 550 דירות יזם בשטח כולל של כ- 57,363 מ"ר (כ- 104 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 175 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 19,137 מ"ר (כ- 109 מ"ר בממוצע לדירה). כמו כן הפרויקט כולל שטחי מסחר יזם בהיקף של כ- 770 מ"ר, ושטחי מסחר דיירים בהיקף של כ- 430 מ"ר. |
| חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט | - |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת | לא בוצע |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות. |
| נושאים מיוחדים | - |

6.18.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סה"כ יח' דיור ומסחר (דירות יזם בלבד) | סה"כ שטחים בדירות ויח' מסחר היזם (מ"ר) | סוג מלאי |
| - | 550 | 57,363 | יחידות דיור |
| - | 7 | 770 | שטחי מסחר |
| - | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

6.18.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | |
|------|------|--------------------------|-------------------------|--|----------------|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) | |
| - | - | - | 34,260 | עלויות מצטברות אחרות | |
| - | - | - | 34,260 | סה"כ עלות מצטברת | |
| - | - | - | 34,260 | יתרה בספרים | |

6.18.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | |
|------|------|--------------------------|-------------------------|-----------|--|---|
| | | 30.6.2023 חציון ראשון | 31.12.2023 חציון שני | כל התקופה | | |
| - | - | - | - | - | מס' יחידות דיור | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| - | - | - | - | - | מ"ר | |
| - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| - | - | - | - | - | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | |
| - | - | - | - | - | מס' יחידות דיור | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה |
| - | - | - | - | - | מ"ר | |
| - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| - | - | - | - | - | יחידות דיור | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| - | - | - | - | - | שטחי מסחר | |
| - | - | - | 656,594 | 656,594 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט | |
| - | - | - | - | - | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר | |
| - | - | - | 0% | 0% | שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| - | - | - | 550 | 550 | מס' יחידות דיור | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים |
| - | - | - | 57,363 | 57,363 | מ"ר | |
| - | - | - | 770 | 770 | שטחי מסחר | |
| - | - | - | 34,260 | 34,260 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי | |
| - | - | - | - | - | מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח | |
| - | - | - | - | - | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח | |

6.18.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט
 בפרויקט זה, המסווג כפרויקט מותנה, טרם נמכרו יח"ד.

6.18.6 אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

| שנת 2021 | שנת 2022 | שנת 2023 | |
|----------|----------|----------|---|
| - | - | 656,594 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| - | - | 505,383 | עלויות פרויקט צפויות |
| - | - | 151,212 | רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט |
| - | - | - | מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד |
| - | - | 151,212 | מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד |
| - | - | 23.0% | שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%) |
| - | - | 21 | מגורים |
| - | - | - | מסחר |
| | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר |

6.18.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

| השפעת ירידה בשיעור של 10% | השפעת ירידה בשיעור של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה בשיעור של 5% | השפעת עלייה בשיעור של 10% | |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| (65,659) | (32,830) | 151,212 | 32,830 | 65,659 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 35,930 | 17,965 | 151,212 | (17,965) | (35,930) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

6.18.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.18.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

6.18.10 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט

נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתרת העודפים הצפויה למועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בסעיף 6.18.6 לעיל.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הנתונים המפורטים לעיל ביחס לפרויקטים המהותיים מאד של החברה, בין היתר בדבר זכויות הבניה, לוחות הזמנים, ההכנסות, העלויות ותחזיות הרווח גולמי, מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס על הנחות והערכות שעשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצופה החברה, בין היתר, מן הטעמים המפורטים בסעיף 6.1 והגורמים המפורטים בסעיף 6.10 לעיל.

7. תחרות

תחום היזום, ההקמה והמכירה של נדל"ן למגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה וכולל מספר רב של גופים המתחרים בתחום פעילותה של החברה, לרבות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות גדולות ובינוניות הפועלות בפריסה ארצית, חברות יזמות קטנות בעלות פעילות בהיקף מוגבל, וקבוצות רכישה ויזמים קטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור בודדות, אשר יחדיו יוצרים שוק רווי תחרות.

בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט בפרויקטים במסלול תמ"א 38 באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה, התחרות בין הגופים הפועלים בענף היא עזה, במיוחד בשלב האיתור של פרויקטים חדשים והשגת הסכמות וחתימות של בעלי הדירות. על רקע זה, הפרקטיקה שהתפתחה בשנים האחרונות בקרב בעלי הדירות בבניינים המתאימים לפרויקט תמ"א 38 באזורי הביקוש היא לקיים לפני ההתקשרות עם היזם הליך תחרותי בין יזמים, במטרה להשיג עבור בעלי הדירות את סל התמורות המירבי, שעשוי לכלול פרמטרים שונים כגון הגדלת שטח הדירה, הצמדת מחסן, הצמדת חניות, שיפור הערבוביות הניתנות לבעלי הדירות ועוד. תחרות זו יוצרת לחץ משמעותי על היזמים המתחרים ביניהם להגדיל את חלקם של בעלי הדירות הקיימות בפרויקט, על חשבון חלקו של היזם. בנוסף לתחרות מול יזמים אחרים בשלב האיתור וההתקשרות עם בעלי הדירות, קיימת בענף תחרות גם בקשר למכירת הדירות, הן מול יזמים של פרויקטים חדשים אחרים והן מול מכירות של דירות יד שניה. תקופות בהן נרשמת ירידה בביקושים לרכישת דירות מתאפיינות בדרך כלל גם בהתגברות התחרות מול יזמים אחרים ומוכרי דירות יד-שניה.

תחרות נוספת קיימת גם בקשר עם העסקת קבלני ביצוע, ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, וכן קיימת תחרות בקשר לקבלת ליווי פיננסי לפרויקטים מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, שעשויה להחריף ככל שהתאגידים הפיננסיים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלות החשיפה המותרת להם לתחום הנדל"ן.

8. כושר ייצור ופרויקטים עתידיים

לפרטים בדבר הפרויקטים הפוטנציאליים של החברה ראו בסעיף 6.1.4 לעיל.

9. רכוש קבוע ומשרדי החברה

נכון למועד הדוח, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. משרדי החברה ממוקמים ברחוב אבא הלל 17א', רמת גן. החברה שוכרת את המשרדים על פי הסכם המתחדש מעת לעת, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסכום שאינו מהותי ביחס לפעילות החברה.

10. הון אנושי

10.1 הון האנושי של החברה מורכב מעובדים ונותני שירותים בחברה. עובדי החברה מועסקים ככלל על פי הסכמים אישיים שאינם מוגבלים בזמן, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בכפוף למתן הודעה מוקדמת. התחייבויות החברה לעובדים בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות באמצעות תשלומים לקרנות פנסיה וקופות פיצויים. הסכמי העסקה בחברה משתנים מעובד לעובד וכוללים תנאים נלווים שונים לרבות זכויות סוציאליות והפרשות לפנסיה על פי דין. לפרטים בדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה בחברה ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה.

10.2 ביום 14 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת אופציות לנושאת משרה בחברה, בהתאם לתכנית האופציות של החברה (תכנית אופציות 2022) אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 8 בפברואר 2022 ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. יצוין כי נכון למועד אישור הדוח, האופציות טרם הוקצו. לפרטים נוספים אודות תכנית האופציות 2022 והאופציות שהוענקו לנושאי המשרה מכוחה ראו סעיף 3.7 לתשקיף החברה, ומדיניות התגמול המצורפת כנספח לפרק 8 בתשקיף החברה.

10.3 להלן פרטים בדבר מספר עובדי החברה בהתפלגות לפי תחומי עיסוק:

| 31.12.2022 | 31.12.2023 | סמוך למועד הדוח | |
|------------|------------|-----------------|---------------------|
| 7 | 7 | 7 | הנהלה |
| 12 | 11 | 11 | כספים, משפטי ותפעול |
| 7 | 9 | 9 | ייזום ופיתוח עסקי |
| 9 | 10 | 10 | הנדסה לקוחות ושיווק |
| 35 | 37 | 37 | סה"כ |

10.4 השקעות החברה בהכשרה באימונים והדרכה

החברה נוהגת לקיים הדרכות לעובדיה ולעובדי תאגידי הקבוצה ובפרט הדרכות לפיתוח ההון האנושי בהתאם לתחומי הפעילות של החברה ובהתאם לצרכי השוק המשתנים. כמו כן, החברה שמה דגש על קיום מערך הדרכות שוטף בתחום הבטיחות. החברה סבורה כי ההון האנושי אשר עובד בה מוכשר לביצוע תפקידו כהלכה. נכון למועד הדוח, ההשקעה בהדרכות והשתלמויות עובדים מסתכמת בסכום שאינו מהותי.

10.5 תלות באנשי מפתח

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, אין אנשי מפתח אשר לחברה יש תלות בהם.

11. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2023 מורכב מנכסים שוטפים, הכוללים בעיקר מלאי בניינים בהקמה, יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים בחשבונות ליווי, לקוחות ונכסים בגין חוזה ויתרות חייבים ויתרות חובה, בניכוי התחייבויות שוטפות, הכוללים בעיקר התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי מקרקעין, הפרשה למסים שוטפים, וכן אשראי מספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי מאחר ותקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להמשך שלוש עד חמש שנים.

לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים סווגו מלאי ומזומנים בחשבונות ליווי אשר חזוי שיושבו בתקופה שלאחר שניים עשר חודשים, כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה למתן שירותי בניה שהן לתקופה ארוכה יותר משניים עשר חודשים, סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות ליום 31 בדצמבר 2023:

| סה"כ (אלפי ש"ח) | התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח) | |
|--------------------|---|---|--|
| 204,032 | (64,298) | 268,330 | נכסים שוטפים |
| 70,482 | (44,002) | 114,484 | התחייבויות שוטפות |
| 133,550 | (20,296) | 153,846 | עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים |

12. השקעות

נכון למועד הדוח, לחברה אין השקעות מהותיות כלשהן בחברות מוחזקות, שותפויות, ומיזמים שאינם שותפות או חברה בת.

13. מימון ואשראי

נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי ובאמצעות אשראי שהיא מקבלת מבנקים, גופים פיננסיים אחרים וחברות ביטוח במסגרת הסכמים לליווי פיננסי של הפרויקטים השונים (להלן: "**הסכמי הליווי**"). לפרטים בדבר מתכונת ההתקשרות בהסכמי הליווי ראו סעיף 4.7 לדוח. לפרטים בדבר הסכמי הליווי בפרויקטים שאינם מהותיים מאד ראו סעיף 6.11 לדוח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך החברה לא נטלה הלוואות לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי ולא נצלה את מסגרות האשראי הפיננסי העומדות לרשותה במסגרת הסכמי הליווי של הפרויקטים השונים.

14. מיסוי

על החברה חל מס חברות ששיעורו בשנת 2023 הוא 23%.

מיסוי קבלנים: על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה, ורווח משירותי בניה בהתאם לשיעור התקדמות הבניה, ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מיסים נדחים. לפרטים נוספים ראו באור 22 לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

עד למועד הקמת החברה, כל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות נשא בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים/רווחים שנצברו בשותפות ובשותפויות הבת ולפיכך בספרי השותפות והשותפויות לא הוכרו השפעות מיסים. רק ממועד השלמת שינוי המבנה, חבות המס הינה ברמת החברה החדשה ולא ברמת השותפים המוגבלים בשותפות. לפרטים נוספים ראו באור 1ג' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים הנובעים משימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות, אך במסגרת הפרויקטים חשופה החברה לסיכונים סביבתיים מסוימים שעשויים

לנבוע מפעילות הבנייה, כגון טיפול ופינוי פסולת בניין, מפגעי רעש ועוד. לצורך קבלת היתרי הבניה לפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה ובדיקת רמות זיהום הקרקע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי עפר ופסולת הבניה, ועם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. יצוין, כי על פי הסכמי הבנייה, קבלן הביצוע הראשי אחראי, בין היתר, לתיקון מפגעים שייגרמו (ככל שייגרמו) לאתר הפרויקט ו/או לסביבתו תוך כדי ביצוע העבודות, וכן לפינוי שוטף ומסודר של פסולת בנייה ועודפי חומרים בהתאם להוראות הדין.

בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח לא הוטלו כנגד תאגידי הקבוצה קנסות בגין מפגעים סביבתיים. כמו כן, להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של החברה, ולא קיימים נגד תאגידי הקבוצה הליכים משפטיים או טענות מהותיות כלשהן בקשר עם מפגעים סביבתיים.

על מנת להפחית את הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילותה שומרת החברה על הוראות החוק החלות עליה בנושא זה, הן במסגרת תהליך הרישוי והן במסגרת עבודות ההקמה של הפרויקטים, ולצורך זה היא מקבלת ליווי של יועצי איכות סביבה ופועלת בהתאם להנחיותיהם. כמו כן, החברה מקפידה לעגן בהסכמי הבנייה הוראות המטילות על קבלני הביצוע את האחריות לסיכונים סביבתיים. לחברה לא היו עד לתאריך הדוח הוצאות כספיות מהותיות בקשר עם מפגעים סביבתיים או ניהול של הסיכונים הסביבתיים, מעבר לתשלום לקבלני הביצוע המבוסס על מחיר חוזי פאושלי.

16. מערכות מחשב, מאגרי מידע וסיכוני סייבר

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף (להלן: "מערכות מחשב"). השרתים העיקריים המשמשים את החברה וכן גיבויים של המידע שמורים ב"ענן". החברה מבצעת את ניהול השרתים, תחנות העבודה של העובדים, הליכי הגיבוי של המידע וההגנה מפני התקפות סייבר באמצעות חברה מקצועית חיצונית מתמחה במתן שירותי IT מסוג זה.

מטבע הדברים, מערכות המחשב עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקיפות סייבר שמטרתם לחזור או לפגוע במערכות המחשב, בשימוש השוטף במערכות המחשב ו/או במידע השמור בהן. לאירועים כאמור פוטנציאל נזק ישיר ועקיף על החברה. במהלך שנת 2022 ביצעה החברה, באמצעות מבקר הפנים שלה, סקר סיכונים של מערכות המחשב לצורך בחינת הסיכונים להם חשופות מערכות המחשב של החברה ולמידת יכולתה להתמודד איתם.

במהלך חודש מרץ 2024, עודכנה החברה על ידי ספק שירותי ה-IT שלה כי נעשתה פריצה לשרתי החברה וכתוצאה מכך שרתי החברה ותחנות העבודה של עובדי החברה הושבתו לאלתר. מבדיקה שנעשתה לאחר מכן התגלה כי מדובר בתקיפה נרחבת על חברות רבות נוספות במשק. כתוצאה מתקיפה זו נפגעו ונמחקו קבצים מהשרתים של החברה אך לא נגרם נזק לגיבויים השמורים בענן אשר בוצעו בהתאם לנוהל העבודה השוטף בסמוך למועד האירוע. במהלך של כ-48 שעות ממועד התקיפה, הוקמו מחדש כל השרתים ותחנות העבודה שנפגעו ושוחזר כל המידע. כתוצאה מהתקפת הסייבר

האמורה לא נגרמה פגיעה משמעותית בפעילות השוטפת של החברה, נכסיה או עסקיה. בכוונת החברה לבחון ולתחקר במהלך השנה הקרובה את אירוע הסייבר הנ"ל ובמסגרת זו לבחון אם וכיצד ניתן לחזק את מערך ההגנה מפני אירועי סייבר ולהקטין את הסיכונים הנובעים מהם.

17. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים ביחס לחברה בתחום פעילותה

במסגרת תחום הפעילות, כפופה החברה למגבלות, חקיקה ופיקוח מצד הרשויות במספר היבטים ותחומים. להלן תיאור תמציתי של הוראות הדין העיקריות שחלות על החברה:

17.1 חוק התכנון והבניה ותמ"א 38

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "חוק התכנון"), הוא המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבניה בישראל ומפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה. ביצוע עבודות בניה ללא היתר בניה או בסטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון. על פי חוק התכנון, מוסד תכנון רשאי להנפיק היתר בניה לפרויקט בתנאי שהוא תואם את תכנית בניין עיר (תב"ע) הרלוונטית שחלה על המקרקעין. נוסף לכך, חוק התכנון כולל הוראות המחייבות תשלום היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין (השבחה) הנובעת מאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

מיזמי התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 מתבצעים על פי היתר בניה שניתן על ידי רשות מקומית על פי תכניות התב"ע הרלוונטיות החלות על החלקה ומכוח הוראות תמ"א 38 או תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק התכנון, או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בשוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (כגון תוכנית רבעים 3 ו-4 במרחב תל אביב). לפרטים בדבר תמ"א 38 על תיקוניה וחלופותיה, ראו סעיף 4.3 בדוח. מיזמי התחדשות עירונית במסלול פינני-בינוי מחייבים הליכי תכנון ואישור של תב"ע חדשה, על פי הוראות חוק התכנון. לפרטים בדבר מסלול פינני-בינוי ראו סעיף 4.4 בדוח.

17.2 מדיניות הרשות המקומית

הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים היא בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תכניות ולמתן היתרי בניה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.

17.3 תקנים

פעילות הבניה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבניה, החומרים המשמשים לבניה והבטיחות בעבודה. תקני הבניה נקבעים ומתעדכנים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי. במסגרת הליכי האישור נדרשת החברה, בין היתר,

להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה וההקפדה על תקני הבניה הרלוונטיים.

17.4 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום ישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות. במסגרת הסכמי הבנייה שחותמת החברה עם קבלני ביצוע עליה לוודא כי הם בעלי הסיווג המתאים לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרשים.

17.5 פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970

על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים. החברה מטמיעה בחוזי הקבלנים המבצעים סעיפי בטיחות המותאמים להתקדמות ההוראות בחוק ובפסיקה. החברה מוודאת כי הקבלנים המבצעים ממנים מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבניה השונים. לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבניה בשנים האחרונות, החברה הטמיעה הליכי בקרה נוספים, אשר נבחנים מעת לעת על ידי הנהלת החברה.

17.6 חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות") והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים הוראות מחייבות החלות על מוכר דירה (כהגדרתו בחוק) כלפי הקונה של הדירה, בין היתר, ובכלל זאת (א) חובת צירוף של מפרט להסכם המכר, ערוך בהתאם להוראות החוק, וכן הוראות תחזוקה ושימוש; (ב) הוראות בנוגע לאחריות המוכר לאי-התאמה בין הדירה לאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה, והוראות בנוגע לתקופת הבדק ותקופת האחריות בקשר עם אי התאמה כאמור; (ג) הוראות מחייבות בנוגע למתן פיצוי לקונה בשל איחור במסירת הדירה. בהתאם לתיקון מס 9 לחוק המכר דירות, 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 החזוי"). כך, שלתקופה שתחילתה מתום חודש מהמועד החזוי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החזוי, קרי, לתקופה של 3 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לתקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החזוי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החזוי, קרי, לתקופה של 6 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25. לבסוף, לתקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החזוי 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. עם זאת, הפיצוי בגין איחור במסירה כאמור לעיל לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד 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; (ד) הוראות בנוגע לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים; (ה)

הגבלה על גובה הוצאות משפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן וקביעת שיעור מירבי של ריבית פיגורים שהמוכר יהיה זכאי לקבל, והוראות נוספות להגנת רוכשי דירות; ו- (ו) בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, נקבע כי תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב(ב) לחוק המכר דירות. 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. אין להתנות על חוק המכר אלא לטובת הקונה.

בנוסף, תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, שפורסמו ברשומות ביום 30.5.2022 קבעו כי ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום יהיה אחד מאלה, לפי העניין: (1) קיים חשבון המשמש להפקדת תשלומי הקונה לפי חוזה המכר - שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע התאגיד הבנקאי לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם התאגיד הבנקאי לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה; (2) לא קיים חשבון כאמור - שיעור הריבית הצמודה בצירוף הפרשי הצמדה. תקנות אלו נכנסו לתוקף 30 ימים מיום פרסומן, והן חלות על חוזים שנכרתו ביום התחילה או לאחריו.

17.7 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות")

חוק המכר הבטחת השקעות מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כל הכספים ששילם קונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), על פי אחת מהחלופות הקבועות בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי בקרקע שעליה היא נבנית לטובת הקונה במשכנתה ראשונה; (4) רישום הערת אזהרה; או (5) המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית. במסגרת הפרויקטים של החברה ובהתאם להסכמי הליווי הפיננסי, מבטיחה החברה את כספי רוכשי הדירות באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

יצוין, כי ביום 24 ביולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. ביחס לפרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש, בהם כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, נקבע כי היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ועליו להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה. כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התקיימות התנאי המתלה.

בנוסף, החוק מטיל עיצומים כספיים בגין הפרת הוראות החוק. הוראות סעיף 4ב נוגעות להפרה בידי מוכר או תאגיד, בין היתר לאור אי יידוע את הקונה בדבר זכויותיו או אי הבטחת

התשלומים ששילם הקונה בהתאם לחלופות הקבועות בחוק. בהקשר זה, ב- 18 בינואר 2023, פרסם הממונה, הודעה שעניינה עדכון סכומי העיצומים הכספיים הקבועים בסעיף 4ב לחוק, שתוקפן החל מיום 1 בינואר 2023, עקב שינוי המדד הידוע ביום 1 בינואר 2023, לעומת המדד הידוע ב- 6 באוקטובר 2008, כך שסכום העיצומים הכספיים גדל.

עוד יצוין, ביום 19 בנובמבר 2023 פורסם תיקון נוסף לחוק הנוגע לתשלום עיצום כספי שלא שולם במועד. עם כניסתו לתוקף ביום 1 באוקטובר 2024 יתווספו ריבית שקלית ודמי פיגורים, עד לתשלום של העיצום הכספי בפועל (במקום הפרשי הצמדה וריבית).

17.8 חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016 (להלן: "חוק התחדשות עירונית")

מטרתו של חוק התחדשות עירונית היא לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, באמצעות הקמת רשות להתחדשות עירונית. במסגרת חוק ההסדרים 2023, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת נקבע כי קביעת הממונה על ביטול או פגיעה של עסקה, תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בנוסף, נקבע כי במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינוי- בינוי לא תדרש הסכמת הרשות המקומית בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים. . לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4 לדוח.

17.9 חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 (להלן: "חוק המאכערים") נועד להסדיר ולהגביל את פעילותם של מארגנים המתקשרים עם בעלי דירות בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, ונקבעו בו הוראות להגנת בעלי דירות, ובין היתר חובה לכנס את בעלי הדירות טרם חתימה על הסכם לארגון עסקת התחדשות ולהציג לבעלי הדירות פרטים בדבר העסקה המוצעות, וכן הוראות בנוגע לצורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית. החוק קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי-בינוי או עסקת תמ"א 38 יעמוד בתוקפו שישה חודשים, אך בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק יכול ותוקפו יוארך.

17.10 חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק העידוד")

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי, נקבעו בחוק העידוד הוראות לפיהן בעלי דירות במתחם פינוי-בינוי רשאים בתנאים מסוימים להגיש תביעה כנגד בעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתננים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים – לפרטים ראו סעיף 4.4 לדוח. כמו כן, חוק העידוד כולל הוראות לפיהן ניתן לבטל הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק. עוד קובע החוק, הוראות המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי בינוי. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי-בינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם לא התקשר במשך שנתיים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף

או שבמשך 4 שנים לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תכנית פינוי ובינוי למוסד התכנון המוסמך לאשרה.

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2023 בוצעו בחוק פינוי ובינוי מספר שינויים, ובכלל זאת, בוצע שינוי בדרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית, ובנוסף החילו את ההוראות והחלפות החלות על קשישים (בתנאים המפורטים בחוק) גם על בעלי דירות סיעודיים, כמשמעותם בחוק. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4 לדוח.

17.11 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק

"החיזוק")

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפיהן המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הושגה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות. עוד קובע החוק הוראות המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות בבית המשותף, או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2023, בין היתר, שולבו והחילו בחוק העידוד הוראות הקבועות במסלול פינוי-בינוי, ובכלל זה, הפחתת הרוב הנדרש לנקיטת הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המתנגדים לפרויקט במסלול הריסה ובנייה מחדש, הוראות בעניין "צורתה ותוכנה של עסקה, חובות גילוי וסקיפות והתאמות ותיקונים הנוגעים לקשישים. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 לדוח.

17.12 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין")

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין, שחל הן על רכישת זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות תמ"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבח, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו. במסגרת חוק ההסדרים 2023 בוצעו מספר שינויים, ראו סעיפים 4.3 ו-4.4 לדוח.

18. הסכמים מהותיים

ההסכמים המהותיים של החברה הם הסכם השינוי המבני המתואר בסעיף 6.2 לתשקיף, וכן הסכמי הפרויקטים, הסכמי הליווי הפיננסי והסכמי הבניה בפרויקטים המהותיים מאד של החברה, המתוארים בסעיף 6 לעיל.

19. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח תאגידי הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, למעט כאמור בביאור 24ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

להלן תמצית יעדי החברה ואסטרטגיית החברה לשנים הקרובות, בהינתן תנאי שוק ומקורות המימון הנדרשים לחברה:

- 20.1 לפעול למימוש מלא של צבר הפרויקטים של החברה וקידום של כל הפרויקטים בשלביהם השונים לביצוע ומימוש, תוך הקפדה על בניה איכותית בסטנדרטים גבוהים.
- 20.2 להמשיך ולפעול לאיתור השקעות במיזמי התחדשות עירונית באזורי ביקוש גבוהים בישראל, תוך ניצול ניסיונה המוכח של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, המקנה לה יתרון, הן בקרב רשויות, הן בקרב הדיירים והן בקרב חברות יזמיות מתחרות.
- 20.3 בכוונת החברה לאתר וליזום פרויקטים גדולים ומורכבים בתחום ההתחדשות העירונית אשר ישלבו עירוב שימושים של מגורים (לרבות להשכרה, לדיור מוגן וכדומה), מסחר ותעסוקה, באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע, ולפעול להגדלת היקפי הפעילות בתחום זה בישראל, תוך התמקדות באזורי ביקוש.

21. גורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הכלליים של החברה:

21.1 גורמי סיכון מאקרו-כלכליים

21.1.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר, עובדים תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה. החמרה במצב הביטחוני עלולים, בין היתר, להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, הגדלה של עלויות ביצוע הפרויקטים עיכובים ואיחורים במסירת הדירות. התדרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מהסלמה בשטחי יהודה ושומרון, פתיחת חזית נוספת בגבולה הצפוני של ישראל, המשך תקיפות החותיים וכיוצ"ב עלולה להשפיע על פעילות החברה. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. לפרטים נוספים אודות השפעות המלחמה על פעילות החברה ראו סעיף 3.1.1 לעיל.

21.1.2 הרעה במצב המשק בישראל

הואיל וכל פעילות החברה מתבצעת בישראל, למצב המשק הישראלי השפעה על החברה ותוצאותיה. הרעה כלכלית במצב המשק עשויה להקטין את הביקוש לרכישת דירות ועשויה אף להגדיל את הסיכוי לפיגור בגביית כספים מרוכשי דירות אשר לרוב נדרשים לשלם את התמורה לשיעורין בהתאם לקצב התקדמות הבנייה. כמו כן, האטה כלכלית במשק עלולה להאט את קצב הייזום, הפיתוח והשיווק בשל ירידה במשאבים הפנויים במשק ובביקושים, וכן מיתון עשוי לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

21.1.3 העלאת שיעור הריבית במשק
העלאת שיעור הריבית במשק עשויה לפגוע בעסקי החברה, הן כתוצאה מהתייקרות עלויות המימון והן בגלל ההשפעה הצפויה של העלאת שיעור הריבית על הביקושים לרכישת דירות ועל יכולתם של רוכשי דירות לקבל מימון.

21.1.4 עליית מדד תשומות הבנייה
עלייה במחירי הסחורות וחומרי הגלם לבנייה ועליה במדד תשומות הבנייה עלולים לפגוע בעסקי החברה, בעיקר בשל התייקרות הביצוע של עבודות הבנייה, הואיל והמחיר החוזי שמשלמת החברה לקבלני הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה. יצוין כי תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר בסעיף 16.6 לעיל מגדיל את החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבנייה.

21.1.5 שינויים בשער החליפין של השקל
הוצאות בתחום ביצוע עבודות הבנייה כדוגמת רכישת חומרי גלם, ייבוא ציוד בנייה, העסקת עובדים זרים וכיו"ב, נקובות במטבע זר (בעיקר דולר ארה"ב ואירו). אם השקל הישראלי ייחלש באופן משמעותי מול מטבעות אלו יגרום הדבר להתייקרות תשומות הבניה שעלולה לפגוע בקבלני הביצוע ובעסקי החברה. כמו כן, שינויים בשער החליפין של השקל מול המטבעות הזרים משפיעים על יכולתם ונכונותם של משקיעים זרים לרכוש דירות בישראל.

21.1.6 התפרצות מגיפות
למשבר הקורונה, אשר החל בשנת 2020, היתה השפעה שלילית על המשק, בין היתר כתוצאה מהטלת מגבלות משמעותיות על הפעילות במשק, לרבות מגבלות תנועה, מגבלות על פעילות במקומות העבודה, הטלת סגרים ביהודה ושומרון ומגבלות על כניסה לישראל של עובדים זרים. נכון למועד אישור הדוח, שיעורי התחלואה מנגיף הקורונה נמוכים באופן משמעותי מכפי שהיו בשנים הקודמות, והשפעות המגיפה על המשק מוגבלות ביותר. עם זאת, קיימת אפשרות להתפרצות מחודשת של נגיף הקורונה, או להתפרצות של מגיפות אחרות, אשר עלולה להיות להם השפעה משמעותית על השווקים הפיננסיים, מרווחי ריבית, שערי מטבעות ומחירי הסחורות, באופן שעלול לגרום לפגיעה בענפים רבים, לרבות תחום הפעילות של החברה, בדומה להשפעות שהיו להתפרצות מגיפת הקורונה, או אף השפעות קשות יותר שעלולות לפגוע בתוצאות הפעילות. נכון למועד אישור הדוח לא ניתן להעריך את ההסתברות להתממשותם של הסיכונים מסוג זה.

21.2 גורמי סיכון ענפיים

21.2.1 מימון ענף הנדל"ן
הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני משמעותי נוסף על ההון העצמי. החברה מתקשרת עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטורים שמשמעם הקשחת תנאי המימון על ידי אותם תאגידים עשויים להשפיע לרעה על עסקי החברה עקב הגדלת עלויות

המימון, עלולים לגרום לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים, ועלולים למנוע מהחברה אפשרות לממש פרויקטים פוטנציאליים. ככל שבנקים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, צפויה לחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. מגמה זו עשויה להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב קיצון בו החברה לא תוכל לקבל ליווי פיננסי לפרויקטים שלה.

21.2.2 הליכי תכנון ואישור פרויקטים

לצורך ביצועם של הפרויקטים, נדרשת החברה להגיש למוסדות התכנון תכניות לצורך קבלת היתרי בנייה ולאישור תכניות בניין עיר (תב"ע). הליכי התכנון והבנייה בישראל עלולים להימשך תקופות ארוכות, והם מאופיינים בחוסר ודאות מספקת לגבי תוצאתם, כך שקיים סיכון לפיו סכומים נכבדים שהשקיעה החברה בקידום תכניות ירדו בסופו של דבר לטמיון, אם הן לא תאושרנה על ידי מוסדות התכנון, או במקרה שמוסדות התכנון יחליטו לחייב את החברה לבצע בתכניות שינויים אשר עשויים לאיין את היתכנותו הכלכלית של הפרויקט.

21.2.3 אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים

נכון למועד הדוח החברה מקדמת עשרות מיזמי התחדשות עירונית מותנים ופוטנציאליים, בהם טרם הושגו כל ההסכמות הנדרשות של בעלי הזכויות בקרקע וטרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה. פרויקטים אלו עשויים שלא לצאת לפועל וההשקעות בהם עלולות לרדת לטמיון, עקב מגוון רחב של סיבות וגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות התנגדות של הרשות המקומית או רשויות התכנון, או הצבת תנאים או דרישות שיפגעו בכדאיות הפרויקט, התנגדות מצד דיירים בבניין הקיים או בבניינים סמוכים, בעיות טכניות ברישום זכויות הבעלים שימנעו אפשרות לקבל ליווי פיננסי לפרויקט, התנגדות מצד דיירים סרבנים שההליכים המשפטיים כנגדם לא יצליחו, ועוד. התממשות גורמי סיכון אלו ואחרים המפורטים בדוח תשפיע לרעה על עסקי החברה, ויפגעו בתחזיות הרווח הכלולות בדוח ביחס לפרויקטים אלו. בפרויקטים שטרם אושרו על ידי הוועדה המקומית קיימת לא פעם אי ודאות לגבי היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לאשר. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.10 ו-6.19 ו-6.1.4 לדוח.

21.2.4 מדיניות הממשלה בתחום הבניה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט

בישראל קיימת מזה תקופה ארוכה מצוקת דיור הנובעת בעיקר מפער בין רמות הביקוש וההיצע, הנובע ממגוון סיבות. לאור זאת, לאורך השנים מנסות ממשלות ישראל לקדם פתרונות ומגבשות מעת לעת מדיניות ותכניות חדשות לפתרון הבעיה. במסגרת זאת, קידמה ממשלת ישראל את מיזמי ההתחדשות העירונית באמצעות הקלות מס ותמריצים נוספים. אין כל וודאות ש"חלופת שקד" לתמ"א 38 (ראו סעיף 4.3.4 לעיל), שהוא המסלול לפיו בוצעו מרבית הפרויקטים של החברה עד כה, אכן יהווה תחליף ראוי אשר יאפשר לקדם פרויקטים בעלי היתכנות כלכלית מספקת. כמו כן, גם השינויים שנערכו במסגרת חוק ההסדרים 2021 בנוגע לפרויקטים במסלול פינני-בינוי גורמים בשלב זה לאי ודאות באשר להשלכות של שינויים אלו על בעלי

הדירות מחד והיזמים מנגד, וקיים סיכון שעקב שינויים אלו דווקא יקטן באופן משמעותי היקף הפרויקטים של התחדשות עירונית, לפחות בטווח הקצר, בין היתר, עקב תנאי אי-הוודאות, הקטנת סל התמורות שיוכלו בעלי דירות לקבל בפרויקטים אלה, ופגיעה ברווחיות היזמים. כמפורט בדוח, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים והשפעתו על שוק האשראי וענף המשכנתאות, קביעת מדיניות בקשר עם העסקת פועלים מאזורי יהודה ושומרון וחבל עזה ומכסות להעסקת פועלים זרים, קביעת הטבות ותמריצי מס והענקת מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות על פי מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת. לכל המהלכים של ממשלת ישראל בתחום הפעילות, לרבות אלו שנועדו לעודד ולהגדיל את היצע הדירות ולקדם את תחום ההתחדשות העירונית, עלולה בסופו של דבר להיות השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

21.2.5 תחרות

התחרות בתחום ההתחדשות העירונית היא עזה, במיוחד באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה. הגברת התחרות עלולה, בין היתר, לפגוע ביכולת החברה לייזם פרויקטים חדשים ולפגוע בשיעורי הרווח בפרויקטים, דבר שעלול להקשות או לא לאפשר השגת ליווי פיננסי לפרויקטים עקב רווחיות נמוכה.

21.2.6 זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי הסחורות ועלויות ההובלה

ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים. חומרי הגלם אשר נדרשים לבניה חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, אשר עלולות לגרום להתייקרות עלויות הבניה. בתקופה של מחסור בחומרי גלם עקב מצב ביטחוני, פוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ואירועי חירום פתאומיים, עלול להיגרם עיכוב באספקתם וכפועל יוצא מכך להביא לעיכוב בביצוע העבודות ואיחורים במסירת הדירות, דבר שעלול לייצר לחברה חשיפה לתביעות. מאמצי הממשלה להגדיל באופן משמעותי את כמות התחלות הבניה ולהגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות ולחומרי גלם ולגרום להתייקרותם.

21.2.7 מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבנייה

המשך או החמרת המחסור המתמשך בעובדים מקצועיים בענף הבנייה עלולים להשפיע לרעה על יכולת החברה להעסיק עובדים באיכות ובהיקף הנדרש לצורך ביצוע הפרויקטים שלה. המחסור בכוח אדם עלול להשפיע לרעה על יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי בעלי הדירות הקיימות ורוכשי הדירות, ועלול ולגרום להתייקרות שכר העבודה, במיוחד ככל שהיקפי הבניה בישראל ילכו ויגדלו ולא יינקטו בקשר לכך פעולות משמעותיות על ידי משרדי הממשלה.

21.2.8 סיכוני סייבר

לפרטים בדבר סיכוני סייבר להם חשופה החברה בפעילותה, ראו סעיף 16 לעיל. להערכת החברה, במהלך השנה האחרונה עלתה רמת סיכוני הסייבר להם חשופה החברה.

21.3 גורמי סיכון ייחודיים

21.3.1 צמיחה מואצת

היקף הפעילות של החברה בשנים האחרונות נמצא בעלייה חדה יחסית, וכתוצאה מכך נדרשת החברה בתוך פרק זמן קצר יחסית להגדיל את היקף ההון האנושי האיכותי העומד לרשותה כיום, וכן להגדיל את היקפי המימון והיקפי העבודה שלה מול קבלני ביצוע, ספקים ונותני שירותים חיצוניים. צורך זה של החברה להגדיל בתוך פרק זמן קצר יחסית את נפח פעילותה חושף את החברה לפגיעה אפשרית בפרויקטים ולסיכונים הנובעים מכך.

21.3.2 סיכון יזמי

פעילות החברה במהלך עסקיה השוטף כרוך בסיכונים רבים וביניהם: עיכוב בהשלמתו של פרויקט או אי השלמתו כלל; חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט; קשיים בשיווק הדירות ובמכירתן; קשיים בגיוס מימון ו/או קשיים תזרימיים ופיננסיים. הסיכונים כמתואר לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, איתנות פיננסית של קבלני ביצוע וספקים שונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.

21.3.3 ליקויי בנייה

ליקויי בנייה בהיקפים משמעותיים עשויים להשפיע לרעה על הרווחיות והמוניטין שנצברו לזכות החברה.

21.3.4 הישענות על הסכמים לליווי פיננסי

לצורך ביצוע הפרויקטים מתקשרת החברה עם מוסד פיננסי (בנק או חברת ביטוח) לקבלת אשראי למימון עבודות הבניה ולצורך הנפקת ערבויות ופוליסות לטובת בעלי הדירות ורוכשי הדירות. הסכמי הליווי הפיננסי כוללים התחייבויות רבות של החברה לעמידה בתחזית הכלכלית של הפרויקט (שבאה לידי ביטוי ב"דוח אפס"). במקרה של משבר כלכלי, זמני או קבוע, עלולים הפרויקטים של החברה לא לעמוד בתחזיות עליהן מבוססים הסכמי הליווי ובמקרה כזה יהיה המוסד המלווה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מיידי. יתר על כן, הוראות הסכמי הליווי מאפשרות למוסד המלווה לצמצם ואף לבטל את מסגרות הליווי, לפי שיקול דעתו ו/או בנסיבות אשר אינן בשליטת החברה. הואיל ומסגרות הליווי שמקבלת החברה אינן בתנאי non-recourse, הפעלת הזכויות העומדות למוסד הפיננסי כלפי החברה על פי הסכמי הליווי עלולה במקרים מסוימים לגרום לחברה הפסדים כבדים ולחשוף אותה לתביעות מצד הבעלים ורוכשי הדירות, כמו גם מצד המוסד המלווה וקבלני הביצוע.

21.3.5 הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע

היקלעות קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לקשיים פיננסיים או תפעוליים, לרבות בשל מחסור בכוח אדם מיומן ו/או התייקרות עלויות הבניה ו/או קשיי נזילות, עלולה להביא לעיכובים בביצוע העבודות על ידי הקבלן האמור בפרויקט ספציפי ולפגיעה מסוימת בפעילותה של החברה. החברה התמודדה בעבר עם מספר מקרים של קריסת קבלנים מבצעים וביצעה שינויים מרחיקי לכת במבנה מחלקת ההנדסה של החברה ובמידת המעורבות והפיקוח של החברה על הקבלן המבצע בכל פרויקט. בהקשר זה, יצוין כי עיכוב במשך ביצוע פרויקט עקב קריסת קבלן מבצע עלול לגרום לעיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקט בהתאמה, ולהשית על תאגידי הקבוצה הוצאות נוספות מכוח הדין ומכוח התחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות והרוכשים.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי החברה בכללותה:

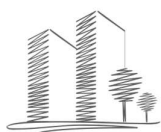
| מידת השפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה | | | |
|--|---------|-------|--|
| מועטה | בינונית | גדולה | |
| גורמי סיכון מאקרו-כלכליים | | | |
| | | + | המצב הביטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזל |
| | | + | הרעה במצב המשק בישראל |
| | | + | העלאת שיעור הריבית במשק |
| | + | | עליית מדד תשומות הבנייה |
| + | | | שינויים בשער החליפין של השקל |
| + | | | התפרצות מגיפות |
| סיכונים ענפיים | | | |
| | | + | מימון ענף הנדל"ן |
| | | + | הליכי תכנון ואישור פרויקטים |
| | | + | אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים |
| | | + | מדיניות ממשלתית בתחום הבניה והתחדשות עירונית |
| | | + | תחרות |
| | + | | זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים |
| | | + | מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבנייה |
| | + | | סיכוני סייבר |
| סיכונים מיוחדים לחברה | | | |
| + | | | צמיחה מואצת |
| | | + | סיכון יזמי |
| | + | | ליקויי בנייה |
| | + | | הישענות על הסכמים לליווי פיננסי |
| | + | | הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע |

2023

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
החברה לשנת 2023

מבילים התחדשות עירונית



דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח", לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 14 במרץ 2024, מועד אישור הדוחות הכספיים ("מועד אישור הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד,

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.

ביום 23.3.2022 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים של מניותיה על פי תשקיף להשלמה המהווה גם תשקיף מדף, הנושא תאריך 28.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023749), כפי שתוקן ביום 6.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026476) והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מס' 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").

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות השותפות ותאגידי 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 החברה, נתונים עיקריים אודות הפרויקטים שלה, אירועים עיקריים בתקופת הדוח, הסביבה העסקית של החברה והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח זה.

3. המצב הכספי

| הסברים לשינויים המהותיים | ליום 31 בדצמבר | | סעיף |
|---|----------------|----------------|---|
| | 2022 | 2023 | |
| | באלפי ש"ח | | |
| | | | נכסים שוטפים |
| מזומנים ושווי מזומנים | 76,460 | 33,897 | ראו להלן תזרימי מזומנים ונזילות. |
| פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים | 164,018 | 98,661 | הקיטון נובע משחרור כספים שהופקדו בחשבונות ליווי מפרויקטים שהסתיימו בקיזוז גידול בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים. עיקר הקיטון ב- 31.12.2023 לעומת היתרה ב- 31.12.2022 נובע מקיטון ביתרות בפרויקטים שהסתיימו רננים, עלומים ולוחמי סיני (כ- 46 מ' ש"ח) וקיטון ביתרות בפרויקטים שבביצוע בארט, הגפן, רמז ותל חי (כ- 25 מיליון ש"ח), שקוזז בגידול ביתרות בפרויקטים סמטת המעלות וליפסקי (כ- 5 מיליון ש"ח). |
| לקוחות ונכסים בגין חוזה | 32,063 | 36,117 | 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-31.12.2023 לעומת היתרה ב-31.12.2022 נובע מגידול ביתרות בפרויקטים רמז, הגפן, ובצלאל שקוזז בקיטון ביתרות בפרויקטים תל חי ובארט. |
| חייבים ויתרות חובה | 9,244 | 7,720 | היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, הוצאות מראש וחייבים אחרים. |
| מלאי בניינים למכירה | 92,621 | 91,935 | היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות המכר. השינוי הקל בשנת 2023 נובע מהשקעה העולה על החלק שנוקף לעלות המכר בפרויקטים ליפסקי וסמטת המעלות (כ- 33 מ' ש"ח) ומנגד זקיפת עלויות לעלות המכר בגין התקדמות בבניה ומכירת דירות בסכום העולה על ההשקעה בתקופה זו בפרויקטים תל חי, הגפן, רמז, בארט ובצלאל בסכום דומה (כ- 33 מ' ש"ח). |
| סך-הכל נכסים שוטפים | 374,406 | 268,330 | - |
| | | | נכסים לא שוטפים |
| מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך | 37,470 | 90,187 | יתרת השקעה בפרויקטים שמועד תחילת ביצועם הצפוי עולה על שנה. הגידול בכל שנת 2023 נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקט בת גלים בחיפה (כ- 34 מ' ש"ח), גילה בירושלים (כ- 7 מ' ש"ח) ובפרויקטים אחרים. |
| רכוש קבוע, נטו | 516 | 558 | היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משדרי. השינוי בין התקופות נובע מרכישת רכוש קבוע בניכוי פחת שנוקף. |
| נכסי מיסים נדחים | 8,887 | 9,155 | יתרת מיסים נדחים בניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS-15. |
| סך-הכל נכסים לא שוטפים | 46,873 | 99,900 | - |
| סך נכסים | 421,279 | 368,230 | - |

| הסברים לשינויים המהותיים | ליום 31 בדצמבר | | סעיף |
|--|----------------|----------------|--|
| | 2022 | 2023 | |
| | באלפי ש"ח | | |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| הקיטון נובע מקיטון ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בפרויקטים שונים, בעיקר בפרויקטים הגפן, בארט ורמוז. | 3,521 | 1,215 | ספקים ונותני שירותים |
| היתרה מורכבת בעיקר מיתרת הוצאות לשלם. הקיטון נובע בעיקרו מקיטון ביתרה זו. | 25,465 | 14,744 | זכאים ויתרות זכות |
| - | 7,912 | 7,975 | הפרשה למיסים שוטפים |
| תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הקיטון נובע מקיטון ביתרות בפרויקטים שהסתיימו, שקוּזו בגידול בתשלומי רוכשים ותחילת פרויקטים נוספים. | 56,279 | 25,265 | מקדמות מרוכשי דירות |
| 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, שקוּזו בגידול הנובע מיצירה של התחייבות לרוכשי מקרקעין בפרויקט ליפסקי. | 73,285 | 65,285 | התחייבויות לבעלי מקרקעין |
| - | 166,462 | 114,484 | סך-הכל התחייבויות שוטפות |
| | | | הון |
| - | 550 | 550 | הון מניות |
| - | 74,194 | 74,194 | פרמיה על מניות |
| 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 המאוחדים. כמו כן כוללות עלות תשלום מבוסס מניות והטבה בגין הלוואה כאמור בביאור 21א', 21ב' ו- 26א' לדוחות הכספיים המאוחדים. | 169,026 | 174,504 | קרנות הון |
| יתרת עודפים שנבעו לבעלי מניות החברה. | 9,932 | 3,579 | יתרת עודפים |
| - | 253,702 | 252,827 | סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה |
| זכויות מיעוט בשותפות. השינוי בגין חלק המיעוט ברווח בניכוי חלוקה למיעוט שבוצעה השנה. | 1,115 | 919 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | 254,817 | 253,746 | סך-הכל הון |
| - | 421,279 | 268,230 | סך התחייבויות והון |

4. תוצאות הפעילות

| הסברים לשינויים המהותיים | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | סעיף |
|--|-------------------------------------|------------|------------------------------|---------|---------|---|
| | 30.6.2023 | 31.12.2023 | 2021 | 2022 | 2023 | |
| | באלפי ש"ח | | באלפי ש"ח | | | |
| זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים בביצוע החברה והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות הממונים בפרויקטים אלו. בשנת 2023 נרשמה הפחתה משמעותית בהכנסות החברה (נמוכות בכ- 50% בהשוואה להכנסות שנת 2022) שנבעה מהשלמת הפרויקטים שתרמו להכנסות שנת 2022 (סיני 40, לוחמי סיני, עלומים ורננים) שהסתיימו בתום שנת 2022 ובנוסף מעיכוב משמעותי בהתקדמות הביצוע בפרויקטים שבביצוע בשנת 2023 (בעיקר רמו, בארט, בצלאל, סמטת המעלות וליפסקי) בגין מלחמת חרבות ברזל. הקיטון בהיקף ההכנסות במחצית השנייה של שנת 2023 בהשוואה למחצית הראשונה של שנה זו נבע מהעיכוב באמור בהתקדמות הפרויקטים שבביצוע בגין מלחמת חרבות ברזל. הקיטון בהכנסות בשנת 2022 לעומת שנת 2021 נובע מצמצום בהיקף ההכנסות מפרויקטים שהושלמו (בעיקר לוחמי סיני, עלומים ורננים). | 78,926 | 52,112 | 298,542 | 271,885 | 131,038 | הכנסות |
| עלות מכר ההכנסות הנייל. הקיטון בשנת 2023 לעומת שנת 2022, ובמחצית השנה השנייה של שנת 2023 לעומת הראשונה ובשנת 2022 לעומת שנת 2021 נובע מהטעמים המפורטים לעיל. | 62,247 | 47,918 | 240,379 | 215,057 | 110,165 | עלות המכר |
| הקיטון ברווח הגולמי ובשיעורו (כ-16%) בשנת 2023 בהשוואה לרווח הגולמי ושיעורו בשנת 2022 ובמחצית השנייה של שנת 2023 לעומת המחצית הראשונה נבע מהקיטון בהכנסות שהוכרו (כמפורט לעיל) ומגידול בעלויות הפרויקטים שבביצוע בגין מלחמת חרבות ברזל במחצית השנה השנייה של השנה (התארכות לוחות זמנים שהביאה לגידול בעלויות עובדי בניין, דמי השכירות המשולמים לבעלי הקרקע ועלויות נוספות). הגידול ברווח הגולמי ובשיעורו (כ- 21%) בשנת 2022 בהשוואה לרווח הגולמי ושיעורו בשנת 2021 (כ- 19%) ו- 2020 (כ- 14%) נובע מהכרה ברווח מפרויקטים בעלי שיעור רווחיות גבוה יותר, וסיומם של פרויקטים בעלי שיעור רווח נמוך יותר. | 16,679 | 4,194 | 58,163 | 56,828 | 20,873 | רווח גולמי |
| עלויות פרסום, שיווק ומכירה . | 1,529 | 1,719 | 6,259 | 4,134 | 3,248 | הוצאות מכירה ושיווק |
| עלויות בגין פרויקטים בשלב התקשוריות לפני שהושג רוב נדרש (ולפיכך עלויות אלו אינן מהוונות למלא). | 3,403 | 1,840 | 3,704 | 5,813 | 5,243 | הוצאות ייזום |
| אין שינוי מהותי בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2023 לעומת שנת 2022. עיקר הגידול בהוצאות הנהלה והכלליות בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נובע מגידול בהוצאות שכר ונלוות, הוצאות תשלום מבוסס מניות ובהוצאות יעוץ משפטי ומקצועי הנובעים בעיקרם מהפיכתה של החברה לציבורית. לפרטים נוספים בנוגע להוצאות בגין הענקות אופציות לא סחירות לנושאי משרה וליזמים, והטבה בגין הלוואה ראו ביאורים 21א' ו- 21ב' ו- 26א' לדוחות הכספיים המאוחדים. הקיטון בעלויות במחצית השנייה של שנת 2023 לעומת המחצית הראשונה של שנה זו נובע מקיטון בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ובגין ההטבה בגין הלוואות לנושאי משרה. | 10,848 | 9,367 | 11,055 | 19,620 | 20,215 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו | 647 | 60 | 319 | 1,325 | 707 | הוצאות אחרות |
| - | 252 | (8,792) | 36,826 | 25,936 | (8,540) | (הפסד) רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר |
| הוצאות בגין הענקות אופציות לא סחירות לנושאי משרה וליזמים. לפרטים נוספים ראו ביאורים 21א' ו- 21ב' לדוחות הכספיים המאוחדים. | - | - | - | 4,664 | - | הוצאות תשלום מבוסס מניות |
| הוצאות בגין רישום למסחר של מניות החברה בבורסה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים. | - | - | - | 3,850 | - | הוצאות בגין רישום למסחר |
| - | 252 | (8,792) | 36,826 | 17,422 | (8,540) | (הפסד) רווח תפעולי |

| הסברים לשינויים המהותיים | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | סעיף |
|--|-------------------------------------|------------|------------------------------|---------|---------|---------------------------------|
| | 30.6.2023 | 31.12.2023 | 2021 | 2022 | 2023 | |
| | באלפי ש"ח | | באלפי ש"ח | | | |
| בעיקר הכנסות ריבית על יתרת המזומנים ופיקדונות מוגבלים. במהלך שנת 2023 שיעור הריבית במשק ועל פיקדונות בגופים פיננסיים עלה באופן משמעותי. בנוסף הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי בגין חוזים עם לקוחות. | 3,366 | 3,027 | 1 | 901 | 6,393 | הכנסות מימון |
| בעיקר הוצאות מימון בפרויקטים השונים שלא ניתנות להיוון בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. עיקר ההוצאות בגין רכיב מימון משמעותי בגין הסכמי קומבינציה ועמלות אחרות (אין לחברה אשראי פיננסי). | 2,064 | 2,760 | 7,261 | 5,340 | 4,824 | הוצאות מימון |
| - | 1,554 | (8,525) | 29,566 | 12,983 | (6,971) | (הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה |
| הפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים. | 1,041 | (1,680) | - | 4,228 | (639) | (הכנסות) הוצאות מסים על ההכנסה |
| - | 513 | (6,845) | 29,566 | 8,755 | (6,332) | סך הכל (הפסד) רווח כולל לשנה |
| מיוחס ל: | | | | | | |
| - | 439 | (6,792) | - | 9,933 | (6,353) | בעלי מניות החברה |
| - | 74 | (53) | 29,566 | (1,178) | 21 | זכויות שאינן מקנות שליטה |

5. תזרימי מזומנים ונזילות

| הסברים ליתרות ולשינויים המהותיים | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | סעיף |
|--|-------------------------------------|------------|------------------------------|---------|-----------|--|
| | 30.6.2023 | 31.12.2023 | 2021 | 2022 | 2023 | |
| | באלפי ש"ח | | באלפי ש"ח | | | |
| התזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים. בשנת 2023 בוצעו השקעות משמעותיות בפרויקטים חדשים (בעיקר בפרויקט בת גלים וגילה). כמו כן בשנת 2023 ובשנת 2022 התזרים ששימש להשקעה במלאי עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות. בשנת 2021 התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה עלו על סכומי ההשקעה במלאי בפרויקטים. | (38,325) | (69,148) | 155,109 | (4,488) | (113,457) | תזרים 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 ששחררו מחשבונות אלו. בשנת 2023 הסכומים ששחררו מחשבונות אלו עלו באופן ניכר על הסכומים שהופקדו בהם על ידי רוכשי דירות. בשנים 2022 ו-2021 הסכומים שהופקדו בחשבונות אלו עלו על הסכומים ששחררו מהם. | 57,346 | 7,781 | (133,095) | (4,593) | 71,111 | תזרים מזומנים נטו (ששימש לפעילות) שנבע מפעילות השקעה |
| בשנת 2022 נבעו לחברה מזומנים בגין הנפקת מניות בחברה (בניכוי הוצאות הנפקה). בשנת 2021 המזומנים שימשו בעיקר לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם ביצעה החברה ולחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. | - | (217) | (36,188) | 74,294 | (217) | תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון |

6. מקורות מימון

מאז הקמתה מממנת החברה את פעילותה באמצעות הונה העצמי, עודפי תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות שוטפת, אשראי ספקים וליווי פיננסי של הפרויקטים מבנקים גופים פיננסיים אחרים וחברות ביטוח.

בחודש מרץ 2022 השלימה החברה הנפקה של 10,026,000 מניות החברה, 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 מיליון ש"ח (ברוטו).

ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם הון החברה לסך של כ-254 מיליון ש"ח.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

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

בהתאם להוראות תקנה 9(בג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, 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 תחול על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

2. תרומות

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות, במהלך תקופת הדוח לא בוצעו תרומות בסכומים מהותיים על ידי החברה.

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 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, מר אהוד מכמן, דירקטור בחברה, הגב' מירב וולקיןסון ומר רונן טוב, דירקטורים חיצוניים בחברה, סווגו כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 לפרק ד' המצורף לדוח זה.

4. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון. עם זאת, למועד אישור הדוח הגב' מירב וולקיןסון (דירקטורית חיצונית), מר רונן טוב (דירקטור חיצוני) ומר יאיר טל (דירקטור בלתי תלוי) מכהנים בחברה כדירקטורים בלתי תלויים כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

5. תוכנית אכיפה פנימית

ביום 23 בנובמבר 2022 אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית בתחום דיני ניירות ערך, בהתאם לאמות המידה לתוכנית אכיפה יעילה, שפורסמו על ידי רשות ניירות ערך. התוכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסום של דיווחים מיידים ועיתיים, אופן איתור, אישור ודיווח עסקאות בעלי עניין, אישור שימוש במידע פנים ועוד. דירקטוריון החברה הסמיך את סמנכ"ל הכספים של החברה, מר שחר קליין, כממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך.

6. 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.

7. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים ושכר טרחתם :

רואי החשבון המבקרים של החברה הם KPMG סומך חייקין, מרחי הארבעה 17, תל-אביב. הגורם בחברה אשר מאשר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים הוא הדירקטוריון. גובה שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הצדדים בהתחשב, בין היתר, בהיקף הפעילות של החברה והיקף העבודה הנדרש.

בטבלה להלן מובאים פרטים בדבר השכר ששולם לרואי החשבון המבקרים, בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים ושירותים אחרים (באלפי ש"ח)

| שם המשרד המבקר | סוג השרות | בגין שנת 2022 | בגין שנת 2023 |
|------------------|--|---------------|---------------|
| KPMG סומך חייקין | שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת | 500 | 500 |
| KPMG סומך חייקין | ייעוץ ואחרות | 50 | 270 |

8. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

9. מידע נוסף ואירועים לאחר מועד הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

לפרטים אודות מתקפת סייבר שהתרחשה במהלך חודש מרץ 2024 על ספק שירותי ה-IT של החברה, ראו סעיף 16 בפרק א' לדוח זה.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. 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: 14 במרץ, 2024.

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 |

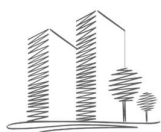
| פירוט | סעיף |
|--|---|
| <p>המבקר הפנימי פועל על פי תוכנית עבודה רב שנתית שאושרה ביום 9 במרץ 2023. התוכנית הרב שנתית מתבססת על עריכת ביקורות בקשר עם תהליכים מרכזיים בחברה. התכנית הרב שנתית ותכנית עבודת הביקורת הפנימית לשנים 2023-2025 נערכה על-ידי המבקר הפנימי הקודם של החברה מר נועם פרקש, בתיאום עם 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 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 פעילות 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> |

2023

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר
2023

מובלים התחדשות עירונית





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

לכבוד
הדירקטוריון של
בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")
דרך אבא הלל סילבר 17א'
רמת גן

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף שבנדון:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סומך חייקין
רואי חשבון

14 במרץ, 2024

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|----------------------------------|
| 2 | דוח רואי חשבון המבקרים |
| 4 | דוחות על המצב הכספי מאוחדים |
| 5 | דוחות על הרווח הכולל מאוחדים |
| 6-8 | דוחות על השינויים בהון מאוחדים |
| 9 | דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים |
| 10-36 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים |

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

הכרה בהכנסה ממכירת דירות

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן בהתאם לקצב התקדמות הביצוע. קצב התקדמות הביצוע מחושב לפי שיטה המבוססת על תשומות המשקפות התקדמות, כלומר עלויות שהושקעו ביחס לסך העלויות הצפויות להשלמת מחויבות הביצוע וזאת מבלי לקחת בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות כגון: עלות הקרקע, היטלים, שיווק וכיוצא ב. לשינוי באומדן שיעור ההתקדמות עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת דירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה. מדידת ההכנסות ממכירת דירות בדוחות הכספיים בכלל, וחישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינה מורכבת מאחר והיא מבוססת על תחשיבים אריתמטיים ועל הערכות ההנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבויות הביצוע. לפיכך, זיהינו את ההכרה בהכנסה ממכירת דירות כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת המבססים העיקריים שלנו כללו:

- השגת הבנה בדבר הבקורות הקיימות בחברה בתהליך רישום הכנסות והערכת מדיניות החברה ונהליה לצורך חישוב שיעור התקדמות הביצוע.
- בדיקה מבססת על בסיס דגימה של חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה
- חישוב בלתי תלוי על בסיס דגימה של שיעור ההתקדמות, מדידת ההכנסה ובדיקת ההתאמה לתחשיבים שבוצעו על ידי החברה.
- ניתוח סבירות על בסיס דגימה של שיעור ההתקדמות, לרבות בחינת ההנחות של ההנהלה לגבי הוצאות הצפויות להשלמת הפרויקט, זאת ביחס לתקופות קודמות, דוחות כלכליים ודוחות פיקוח בנקאיים של הפרויקטים.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

14 במרץ, 2024

| 2022 | 2023 | באור | |
|--------------------------|----------------|--------------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| נכסים | | | |
| נכסים שוטפים | | | |
| 76,460 | 33,897 | 4 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 164,018 | 98,661 | 5 | פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים |
| 32,063 | 36,117 | 6 | לקוחות ונכסים בגין חוזה |
| 9,244 | 7,720 | 7 | חייבים ויתרות חובה |
| 92,621 | 91,935 | 8 | מלאי בניינים למכירה |
| <u>374,406</u> | <u>268,330</u> | | סך-הכל נכסים שוטפים |
| נכסים לא שוטפים | | | |
| 37,470 | 90,187 | 8 | מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| 516 | 558 | | רכוש קבוע, נטו |
| 8,887 | 9,155 | 22 | נכסי מסים נדחים |
| <u>46,873</u> | <u>99,900</u> | | סך-הכל נכסים לא שוטפים |
| <u>421,279</u> | <u>368,230</u> | | סך נכסים |
| התחייבויות והון | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | |
| 3,521 | 1,215 | 9 | ספקים ונותני שירותים |
| 25,465 | 14,744 | 10 | זכאים ויתרות זכות |
| 7,912 | 7,975 | 22 | הפרשה למסים שוטפים |
| 56,279 | 25,265 | 6 | מקדמות מרוכשי דירות |
| 73,285 | 65,285 | 11 | התחייבויות לבעלי מקרקעין |
| <u>166,462</u> | <u>114,484</u> | | סך-הכל התחייבויות שוטפות |
| הון | | | |
| 550 | 550 | 23 | הון מניות |
| 74,194 | 74,194 | | פרמיה על מניות |
| 169,026 | 174,504 | | קרנות הון |
| 9,932 | 3,579 | | יתרת עודפים |
| 253,702 | 252,827 | | סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה |
| 1,115 | 919 | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>254,817</u> | <u>253,746</u> | | סך-הכל הון |
| <u>421,279</u> | <u>368,230</u> | | סך-התחייבויות והון |
| | | שחר קליין | שלמה זהר |
| | | סמנכ"ל כספים | יו"ר דירקטוריון |
| | | רונן עקביה | מנכ"ל |

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 במרץ, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 | באור | |
|----------|----------|----------|------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 298,542 | 271,885 | 131,038 | 12 | הכנסות |
| *240,379 | *215,057 | 110,165 | 13 | עלות המכר |
| 58,163 | 56,828 | 20,873 | | רווח גולמי |
| *6,259 | *4,134 | 3,248 | 14 | הוצאות מכירה ושיווק |
| *3,704 | *5,813 | 5,243 | 15 | הוצאות ייזום |
| *11,055 | *19,620 | 20,215 | 16 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| *319 | *1,325 | 707 | 17 | הוצאות אחרות |
| 36,826 | 25,936 | (8,540) | | רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר |
| - | 4,664 | - | 21 | הוצאות תשלום מבוסס מניות |
| - | 3,850 | - | ב'1 | הוצאות בגין רישום למסחר |
| 36,826 | 17,422 | (8,540) | | רווח (הפסד) תפעולי |
| 1 | 901 | 6,393 | 18 | הכנסות מימון |
| *5,881 | *3,898 | 4,824 | 18 | הוצאות מימון |
| 30,946 | 14,425 | (6,971) | | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| - | 4,228 | (639) | 22 | הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה |
| 30,946 | 10,197 | (6,332) | | סך-הכל רווח (הפסד) כולל לשנה |
| - | 9,932 | (6,353) | | מיוחס ל: |
| 30,946 | 265 | 21 | | בעלי מניות החברה |
| 30,946 | 10,197 | (6,332) | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | סך-הכל |
| - | 0.18 | (0.12) | 25 | רווח (הפסד) נקי למניה: |
| | | | | רווח (הפסד) נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) |

* סווג מחדש – ראה באור ח2, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| סך הכל | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה | | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | | פרמיה | הון מניות |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------|---|---------------|------------|-----------|
| | | יתרת עודפים | מניות החברה | בעל שליטה | קרן הון תשלום מבוסס מניות | 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 | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 254,817 | 1,115 | 253,702 | 9,932 | - | 7,596 | 161,430 | 74,194 | 550 | |
| (6,332) | 21 | (6,353) | (6,353) | - | - | - | - | - | |
| 1,264 | - | 1,264 | - | 1,264 | - | - | - | - | |
| (217) | (217) | - | - | - | - | - | - | - | |
| 4,214 | - | 4,214 | - | - | 4,214 | - | - | - | |
| <u>253,746</u> | <u>919</u> | <u>252,827</u> | <u>3,579</u> | <u>1,264</u> | <u>11,810</u> | <u>161,430</u> | <u>74,194</u> | <u>550</u> | |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023
 הפסד נקי
 הלוואה מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה (ראו באור 26 להלן)
 חלוקה משותפות מאוחדת
 עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| סך הכל | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | קרן הון תשלום מבוסס מניות | | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------|---|------------|
| | | מקנות שליטה | יתרת עודפים | מבוסס מניות | מקנות שליטה | פרמיה | הון מניות |
| 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
 רווח נקי
 עסקת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה (ראו באור 1 להלן)
 עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| סך הכל אלפי ש"ח | זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | הון בעלים אלפי ש"ח |
|--------------------|---|-----------------------|
| 150,514 | 150,514 | - |
| 30,946 | 30,946 | - |
| (23,934) | (23,934) | - |
| <u>157,526</u> | <u>157,526</u> | <u>-</u> |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021
שינויים במהלך שנת 2021 :
רווח נקי
השקעות (חלוקות) נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 | |
|-----------|----------|-----------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| 30,946 | 10,197 | (6,332) | רווח (הפסד) לשנה |
| 113 | 137 | 188 | התאמות בגין: |
| - | 7,596 | 4,214 | פחת והפחתות |
| - | - | 1,264 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| - | 4,228 | (639) | הוצאות הלוואה מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה |
| 254 | - | 600 | מסים על הכנסה |
| 367 | 11,961 | 5,627 | הוצאות מימון |
| | | | שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות: |
| | | | התאמות בגין: |
| 126,871 | 65,047 | 21,674 | ירידה במלאי בניינים למכירה |
| (2,246) | (5,764) | (12,567) | עלייה במלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| (21,240) | 963 | (4,054) | (עלייה) ירידה בלקוחות ונכסים בגין חוזה |
| 238 | (5,035) | 1,523 | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה |
| 63,198 | (28,484) | (31,014) | (ירידה) עלייה במקדמות מרוכשי דירות |
| (3,871) | (1,179) | (2,306) | ירידה בספקים ונותני שירותים |
| (47,031) | (51,855) | (28,987) | ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין |
| 7,877 | 14,144 | (10,721) | (ירידה) עלייה בזכאים ויתרות זכות |
| 123,796 | (12,163) | (66,452) | |
| - | - | (5,984) | ריבית שהתקבלה |
| - | - | (166) | מסים על הכנסה ששולמו |
| - | - | (6,150) | |
| 155,109 | 9,995 | (73,307) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת |
| - | (14,483) | (40,150) | תשלומים על חשבון רכישת קרקעות |
| 155,109 | (4,488) | (113,457) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת לרבות רכישת קרקעות |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה |
| (133,039) | (4,306) | 71,341 | פרעון (הפקדה) לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים |
| (56) | (287) | (230) | רכישת רכוש קבוע |
| (133,095) | (4,593) | 71,111 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| (23,934) | - | (217) | חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | 74,294 | - | הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה |
| (12,000) | - | - | אשראי לזמן קצר |
| (254) | - | - | ריבית ששולמה |
| (36,188) | 74,294 | (217) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון |
| (14,174) | 65,213 | (42,563) | שינוי במזומנים ושווי מזומנים |
| 25,421 | 11,247 | 76,460 | מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה |
| 11,247 | 76,460 | 33,897 | מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה |
| | | | פעילות מהותית שאינה במזומן |
| 12,050 | 32,433 | 20,987 | רכישת מקרקעין כנגד התחייבות |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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 מבנה (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 שינוי המבנה פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר השלמת שינוי המבנה ביום 9 בפברואר 2022 (לפרטים נוספים ראו באור ג' להלן), ביום 24 במרץ 2022 נרשמו מניות החברה למסחר והונפקו מניות נוספות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (לפרטים נוספים ראו באור ג' להלן).

החברה פועלת בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום, השבחה, בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל ושייוק 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 "פינוי 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-8,570 אלפי ש"ח, חלקן יוחס להנפקה של מניות חדשות ונזקף כקישון מההון, וחלקן לרישום למסחר ונזקף כהוצאות בדוח רווח והפסד בתקופות קודמות.

ג. עסקת שינוי מבנה

ביום 9 בפברואר 2022 הושלמה עסקת שינוי מבנה במסגרתה הועברו לבעלות החברה 99.46% מזכויות הבעלות בקרן וב-100% מהזכויות בחברת הניהול (השותף הכללי בקרן). מאחר והישויות המועברות נשלטו, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, 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.

עד למועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה, הגורמים שהחזיקו בקרן ואינם חלק מבעלי השליטה היוו זכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשיעור החזקותם בקרן, לפיכך כל ההון יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. עם הקמת החברה והקצאת המניות לבעלי השליטה והמחזיקים האחרים, מנקודת מבט החברה 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.

עד למועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה, 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 והשלמת שינוי המבנה, לראשונה החבות במס הינה ברמת החברה ולא ברמת השותפים המוגבלים.

במספרי השוואה לשנת 2021, רישום המס בדוחות המאוחדים משקפים את אלו שהיו צריכים להיות מוכרים מנקודת מבט בעלי השליטה. מאחר ובתקופת השוואה לשנת 2021 מלוא השפעות המס יוחסו לזכויות שאינן מקנות שליטה, המספרים אינם משקפים חבות במס כאמור.

באור 1 - כללי (המשך)**ד. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"**

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפה שביצע ארגון הטרור "חמאס" על ישובים ובסיסים צבאיים בדרום מדינת ישראל, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגון הטרור. בעקבות פרוץ המלחמה, החל ארגון הטרור "חיזבאללה" לתקוף את ישראל מצפון, וארגון המורדים החותיים מתימן החל לשגר טילים וכתב"מים לעבר מדינת ישראל וכנגד אוניות ומיכליות באופן המשבש את הסחר הימי לישראל דרך הים האדום. במועד אישור הדוח נמשכת הלחימה בעזה וכן בגבול הצפוני, ואף קיים סיכון להסלמה משמעותית של הלחימה בחזית הצפונית ו/או להסלמה ולחימה בחזיתות נוספות. החברה אינה יכולה להעריך כיצד תתפתח המלחמה, כמה זמן היא תימשך ומה יהיו השלכותיה על המשק הישראלי בכלל ועל תחום הפעילות של החברה ופעילות החברה ותוצאותיה בפרט.

למלחמה השפעה שלילית על החברה ופעילותה. העיכוב שחל עקב המצב הבטחוני בהתקדמות הפרויקטים שבביצוע עלול לחייב את החברה בתשלום פיצויים לרוכשי הדירות. נוסף לכך, השפעת המלחמה באה לידי ביטוי גם בהאטה של תהליכי המכירה של דירות חדשות, בקצב מכירת הדירות וכן בירידת מחירים מסוימת שאינה בשיעור מהותי. להערכת החברה, אם תימשך המלחמה צפוי הדבר להשפיע לרעה על החברה, ובין היתר לפגוע ברווחיות הפרויקטים שבביצוע ולדחות את לוחות הזמנים לביצוע התכנית העסקית של החברה.

הקבוצה העריכה מחדש את יכולתה לעמוד בלוחות הזמנים של הפרויקטים בביצוע. עקב כך, עדכנה הקבוצה את אומדניה באשר למדידת ההתקדמות הפרויקטים, והתאימה את הערכותיה באשר לעלויות הצפויות, בין היתר בגין איחורים במסירת הדירות. ההשפעות החשבונאיות של עדכון אומדני ההכנסות והעלויות קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים בדבר הכרה בהכנסה, ראו ביאור 3ט.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה בטווח הקצר. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך הלחימה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכות החברה. להערכת החברה לא ניתן בשלב זה להעריך את מלוא ההשפעה האפשרית.

ה. מלחמת רוסיה-אוקראינה

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה והחל בפעולות צבאיות באזורים שונים, אשר הובילו לפגיעה באזרחים ובתשתיות, עקירת אוכלוסייה אזרחית ממקום מושבה ושיבוש הפעילות הכלכלית באוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה. סיום הלחימה בתקופת התחזית עשוי למתן את מחירי האנרגיה והסחורות, להאיץ את הפעילות, ולמתן את קצב האינפלציה ומנגד, החרפה אפשרית בלחימה עלולה להשפיע לרעה על מחירי האנרגיה, הסחורות והפעילות הכלכלית, בעיקר באירופה. החברה אינה חשופה בפעילותה העסקית לשוק הרוסי או האוקראיני, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה.

ו. שינויים בריבית ובאינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בשנת 2021 עלו מדדי המחירים לצרכן ותשומות הבניה למגורים בישראל, עליה שנמשכה גם בשנים 2022-2023. 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 1 - כללי (המשך)

ז. תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)

לקראת סוף שנת 2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובנייה החלטה לסיים את תוקפה של תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) באוקטובר 2022. בהחלטה נקבע כי הוראות התמ"א הקיימות ימשיכו לחול עד תחילת אוקטובר 2022. בנוסף, נקבעו מספר הוראות מעבר לפיהן בקשה להיתר שהוגשה עד לתאריך זה - ימשיכו לחול עליה הוראות התמ"א. עם זאת, על פי החלטות המועצה הארצית הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד יום 18 במאי 2025 במידה שמתקיימים כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1 במאי 2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת האמורה; (ב) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו, והתוכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1 במאי 2022; ו- (ג) הוועדה המקומית מסרה למינהל התכנון הודעה על החלטה כאמור בס"ק (א) לעיל ועל הגשת תכנית כאמור בס"ק (ב) לעיל. בהמשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה ולחוק הארכת תקופות הוחלט, בין היתר, כדלקמן: (א) מקום בו ועדה מקומית לא הייתה מעוניינת בהארכת התמ"א בתחומה, ולא הכריזה כי בכוונתה להאריך את התמ"א, תמ"א 38 פקעה בתחומה ביום 1 באוקטובר 2023; (ב) מקום בו הכריזה ועדה מקומית כי היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב תכנונה (עד ליום 18 במאי 2025 או עד ליום 18 במאי 2026, בהתאם להחלטות), וכן כי בכוונתה להגיש את התוכנית הנדרשת, תמ"א 38 תמשיך לחול במרחב התכנון המקומי עד ליום 29 באוגוסט 2024. ככל שתגיש אותה ועדה מקומית את התוכנית הנדרשת עד ליום 1 באוגוסט 2024 (ולא תחליט להכריז אחרת לעניין תחולת התמ"א) תמ"א 38 תמשיך לחול עד ליום 18 במאי 2026 או 18 במאי 2025, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל (בשטחים בהם מוצעת התוכנית האמורה) או עד למועד כניסתה לתוקף של התוכנית האמורה, לפי המוקדם. בהתאם להחלטות המועצה, נכון למועד אישור הדוח בין התוכניות שנשארו בתוקף נכללות, בין היתר, תכנית רובע 3 ורובע 4 בתל אביב וכן מספר תוכניות נוספות במחוזות תל אביב והמרכז בהם מתמקדת פעילותה של החברה.

במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, נערכו, בין היתר תיקונים בחקיקה החלה על פרויקטים של תמ"א 38, במסגרתם החלת עילות הסירוב הסביר הקיימות בחוק פינוי ובינוי והפחתת הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות להגשת תביעה כנגד דיירים סרבנים לשני שלישים מבעלי הדירות במקום 80%. להערכת החברה, התיקון עשוי לאפשר קידום מהיר יותר של עסקאות התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 המתעכבות בשל סירוב של מיעוט מבעלי הדירות.

ח. חוק פינוי ובינוי

במסגרת חוק ההסדרים 2023, נערכו, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי כגון חוק פינוי ובינוי, במטרה לקדם את מימושן של תכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת התיקונים שבוצעו בחוק הרשות להתחדשות עירונית, בין היתר: (א) נקבע כי במקרה שהממונה על פניות הדיירים החליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בנושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק, החלטתו כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בבירור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בסעיף א' לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27(ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968. בנוסף, בהתאם לחוק ההסדרים 2023, נערך שינוי בדרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך פנייה בבקשה למוני שינוי שמאי במקרה של סירוב של מי מבעלי הדירות, כך שתידרש הסכמה של 40% לפחות מבעלי הדירות בכל בית משותף בכלול במקבץ עצמודים לדירותיהם לפחות 40% מהרכוש המשותף (במקום שני שלישים). להערכת החברה, התיקון עשוי לאפשר קידום מהיר יותר של עסקאות התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי המתעכבות בשל סירוב של מיעוט מבעלי הדירות.

ט. הגדרות

| | |
|-----------------------|--|
| בדוחות כספיים אלה: | |
| <u>החברה</u> | - בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ. |
| <u>ישויות מאוחדות</u> | - חברות או שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה. |
| <u>הקבוצה</u> | - החברה והישויות המאוחדות שלה. |
| <u>צד קשור</u> | - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים. |
| <u>בעלי עניין</u> | - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. |

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 במרץ 2024.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.

השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים – בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
- נכסים והתחייבויות מיסים נדחים;
- הפרשות;

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראו באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להימשך שלוש עד חמש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. 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, מגזר פעילות שהינו ייזום פרויקטים של בניה למגורים.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות אירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיזוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

| אומדן | הנחות עיקריות | השלכות אפשריות | הפנייה |
|---|--|---|--|
| אומדן סך עלויות החוזה | החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד. | גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד. | ראו באור 12, בדבר הכנסות ממכירת דירות. |
| בחינת ירידת ערך מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין | אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. | הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך | ראו באור 8, בדבר מלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין. |
| קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים | לצורך בחינת הכללתם בתקופת המחזור התפעולי של החברה בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן, וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. | שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה. | ראו באור 12, בדבר הכנסות ממכירת דירות. |

2. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף או הנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

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

3. שינוי בסיווג

החברה ביצעה סיווג מחדש למספרי השוואה על מנת להתאימם לאופן ההצגה בדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יישמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות החברה.

א. בסיס איחוד

(1) צירופי עסקים תחת אותה שליטה

רכישת זכויות בעסקים שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה או רכישת זכויות בעסקים המקנות שליטה משותפת מישויות שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה, טופלה לפי גישת הערכים בספרים, כאילו בוצעה הרכישה ביום בו הושגה השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה. לצורך כך, הוצגו הנכסים וההתחייבויות בישויות בנות שנרכשו לפי הערכים כפי שהיו מוצגים קודם לכן בדוחות הכספיים של בעל השליטה בקבוצה. רכיבי ההון של החברה הוצגו מחדש מיום השגת השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה כך שרכיבי ההון של הישות הנרכשת נוספו לאותם רכיבי הון הקיימים בקבוצה. למידע נוסף בדבר עסקת שינוי מבנה ראו באור 1ג.

(2) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(3) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

(4) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

אם בידי החברה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, החברה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

לקבוצה יתרות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים, לקוחות ונכסים בגין חוזה וחייבים ויתרות חובה, המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

למידע נוסף ראו באורים 4, 5, 6 ו-7.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות ספקים ונותני שירותים, התחייבויות לשכר דירה לדיירים, זכאים ויתרות זכות והפרשה למיסים שוטפים.

ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של החברה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

למידע נוסף ראו באורים 9, 10, 11 ו-22.

(3) הון מניות ופרמיה על מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מהפרמיה.

למידע נוסף ראו באור 23.

ג. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

לקבוצה מלאי מקרקעין ובניינים למכירה הנמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למצבו הקיים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

למידע נוסף ראו באורים 8 ו-11.

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ד. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות.

(1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

(2) הפרשה לבדק ולגמר בגין פרויקטים שהסתיימו

הפרשה להשלמת עבודות בגין פרויקטים שהסתיימו כוללת גם הפרשה לאחריות, בדק וטיב והפרשה לחשבונות סופיים של קבלני הביצוע, מחושבת בהתאם להערכת מהנדסי החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם.

ה. תשלום מבוסס מניות

החברה מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס מניות לנושאי משרה, המסולק במכשירים הוניים של החברה, במסגרת החברה מקבלת שירותים מנושאי משרה בתמורה למכשירים הוניים (אופציות) של החברה. שוויים ההוגן של השירותים המתקבלים מנושאי המשרה בתמורה להענקת האופציות מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד. סך הסכום הנזקף כהוצאה נקבע תוך התייחסות לשווי ההוגן של האופציות המוענקות ללא התחשבות בהשפעת תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק (conditions vesting non-market).

תנאי הבשלה שאינם תנאי שוק נכללים בין ההנחות המשמשות לאומדן מספר האופציות הצפויות להבשיל. סך ההוצאה מוכרת במהלך תקופת ההבשלה, שהיא התקופה שבה נדרש לקיים את כל התנאים המוגדרים להבשלה של הסדר תשלום מבוסס מניות. ההערכה של השווי ההוגן מתבצעת במועד ההענקה. בכל תאריך דוח על המצב הכספי מעדכנת החברה את אומדניה בנוגע למספר האופציות הצפויות להבשיל, בהתבסס על תנאי ההבשלה שאינם תנאי שוק, ומכירה בהשפעת השינוי בהשוואה לאומדנים המקוריים, אם קיים, בדוח רווח או הפסד, ובהתאמה מקבילה בהון.

למידע נוסף ראו באור 21.

ו. הלוואה מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה

הלוואה שניתנה מבעל שליטה לנושאי משרה נמדדת לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

למידע נוסף ראו באור 26א.

ז. הכנסות

החברה עוסקת בתחום פעילות שהינו ייזום פרויקטים של בניה למגורים בישראל. בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

קביעת מחיר העסקה

בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, קנסות, פיצויים בגין איחורים במסירת הדירות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ז. הכנסות (המשך)**

החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי. בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי החברה, מוכר לפי שווי הוגן במועד ההתקשרות בהסכם.

קיום מחויבות ביצוע

החברה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של החברה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה החברה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את השפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

בהתאם לכך, עלויות כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

עלויות חוזה

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאבי החברה שימשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות שניתן לייחס במישרין לחוזה.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ז. הכנסות (המשך)**

בכל תקופת דיווח החברה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה (לקוחות ונכסים בגין חוזה) מוכר כאשר לחברה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהחברה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמא בביצועים העתידיים של החברה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה (מקדמות מרוכשי דירות) מוכרת כאשר החברה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

למידע נוסף ראו באורים 12, 13 ו-6.

ח. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו בפיקדונות בנקאיים, והכנסות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי במסגרת חוזה עם לקוחות למכירת דירות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה, ועמלות בנקים ואחרים.

למידע נוסף ראו באור 18.

ט. מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים נדחים

החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

י. רווח למניה

החברה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה, לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין מניות באוצר, ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, הכוללות, כתבי אופציה למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 76,460 | 33,897 |

מזומנים ושווי מזומנים

לעניין חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים ראו בבאור 19, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 164,018 | 98,661 |

פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי התקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך מוצגים במסגרת פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים.

באור 6 - לקוחות ונכסים בגין חוזה ומקדמות מרוכשי דירות

א. הרכב

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 32,063 | 36,117 |

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל ממכירת דירות מגורים

| | |
|---------------|---------------|
| 56,279 | 25,265 |
|---------------|---------------|

התחייבויות שוטפות:

מקדמות מרוכשי דירות

באור 6 - לקוחות ונכסים בגין חוזה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)

ב. תנועה בשנה

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (51,737) | (24,216) |
| 215,545 | 98,385 |
| (188,024) | (63,317) |
| <u>(24,216)</u> | <u>10,852</u> |
| <u>32,063</u> | <u>36,117</u> |
| <u>56,279</u> | <u>25,265</u> |

יתרת פתיחה, נטו
הכנסות שהוכרו בשנה (*)
מקדמות שהתקבלו בשנה

יתרה לסוף השנה, נטו
מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
מוצג במסגרת התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

(*) ההכנסות כוללות הכנסות ממכירת דירות ואינן כוללות הכנסות בגין ההתחייבות למתן שירותי בניה. לענין חשיפת החברה לסיכונים אשראי ראו בבאור 19 בדבר מכשירים פיננסיים.

ג. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע:

להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שהתקופה הצפויה המקורית בגינם עולה על שנה:

| צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת | | | סה"כ סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו או קוימו חלקית ליום 31 בדצמבר 2023 | |
|-----------------------------|----------|----------|--|-------------|
| 2026 ואילך | 2025 | 2024 | אלפי ש"ח | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 17,671 | 64,801 | 82,472 | מכירת דירות |
| צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת | | | סה"כ סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו או קוימו חלקית ליום 31 בדצמבר 2022 | |
| 2025 ואילך | 2024 | 2023 | אלפי ש"ח | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 5,627 | 123,074 | 180,870 | מכירת דירות |

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 428 | 274 |
| 6,264 | 2,123 |
| 1,136 | 2,221 |
| 180 | 82 |
| 1,236 | 3,020 |
| <u>9,244</u> | <u>7,720</u> |

מקדמות לספקים
מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
חייבים מצדדים קשורים
חייבים אחרים

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע ראו בבאור 19, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

א. פירוט מלאי בניינים למכירה

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 | |
|-------------------|-------------------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 30,647 | 11,043 | רמז 14-16 תל אביב (1) |
| 4,086 | 1,853 | בארט 11-19 תל אביב (2) |
| 1,288 | - | תל חי 17 רמת גן (3) |
| 7,910 | 883 | הגפן 12 רמת גן (4) |
| 19,168 | 15,923 | בצלאל 9 תל אביב (5) |
| 29,522 | 32,236 | סמטת המעלות 3 רמת השרון (6) |
| - | 29,997 | ליפסקי 18 תל אביב (7) |
| 92,621 | 91,935 | סך-הכל מלאי זמן קצר |
| 34,504 | 46,685 | מתוכו מלאי חזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים |

1. פרויקט רמז 14-16 תל אביב
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב רמז 14-16 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 50 דירות מתוכן 24 דירות למכירה על ידי החברה ו-26 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ינואר 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2024.

2. פרויקט בארט 11-19 תל אביב
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/1" במסלול של חיזוק ועיבוי ברחוב בארט 11-19 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 65 דירות מתוכן 25 דירות למכירה על ידי החברה ו-40 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ינואר 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2024.

3. פרויקט תל חי 17 רמת גן
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב תל חי 17 רמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 18 דירות מתוכן 12 דירות למכירה על ידי החברה ו-6 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש פברואר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו כל הדירות בפרויקט, בנייתו הושלמה ונמסרו כל הדירות.

4. פרויקט הגפן 12 רמת גן
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב הגפן 12 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 25 דירות מתוכן 16 דירות למכירה על ידי החברה ו-9 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש מאי 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה בתחילת שנת 2024.

5. פרויקט בצלאל 9 תל אביב
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב בצלאל 9 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 15 דירות מתוכן 7 דירות למכירה על ידי החברה ו-8 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש אוגוסט 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו 5 דירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2025.

6. פרויקט סמטת המעלות 3 רמת השרון
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב סמטת המעלות 3 רמת השרון. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 38 דירות מתוכן 26 דירות למכירה על ידי החברה ו-12 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש דצמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו 9 דירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2025.

7. פרויקט ליפסקי 18 תל אביב
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב ליפסקי 18 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 23 דירות מתוכן 12 דירות למכירה על ידי החברה ו-11 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ינואר 2023. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו 4 דירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2026.

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. פירוט מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך

החברה נמצאת בשלבים שונים של ייזום ותכנון להקמת פרויקטים, חלקם במתווה של עסקאות קומבינציה במסלול התחדשות עירונית ו-"תמ"א 38/2" וחלקם בהתאם למסלול "פינוי בינוי". מדיניות החברה היא שעד קבלת היתר החברה לא מסווגת את העלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו לזמן קצר.

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 | |
|-------------------|-------------------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 34,260 | העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה (1) |
| 14,495 | 15,455 | מגדל 29-41 רעננה (2) |
| - | 7,001 | שכונת גילה, ירושלים (3) |
| 2,657 | 4,839 | אחימאיר 5-9 תל אביב (4) |
| 20,318 | 28,632 | אחרים |
| 37,470 | 90,187 | סך-הכל מלאי זמן ארוך |

1. פרויקט העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה
פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ב"מתחם העלייה השנייה, שכונת בת גלים בחיפה". הפרויקט כולל הקמה ובניה של 8 בניינים הכוללים 725 דירות ו-16 יחידות מסחר, מתוכן 550 דירות ו-7 יחידות מסחר למכירה על ידי החברה, ו-175 דירות ו-9 יחידות מסחר לבעלי הקרקע. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%). לפרטים נוספים ראו באור 26 להלן.

2. פרויקט מגדל 29-41, רעננה
פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ברחוב מגדל 29-41 ברעננה. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 3 בניינים הכוללים 88 דירות, מתוכן 53 דירות למכירה על ידי החברה ו-35 דירות לבעלי הקרקע.

3. פרויקט בשכונת גילה, ירושלים
פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי בשכונת גילה בירושלים. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 15 בניינים הכוללים 1,324 דירות ו-3,775 מ"ר שטחי מסחר, מתוכם 1,036 דירות ו-3,582 מ"ר שטחי מסחר למכירה על ידי החברה, ו-288 דירות ו-193 מ"ר שטחי מסחר לבעלי הקרקע. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%). לפרטים נוספים ראו באור 26 להלן.

4. פרויקט אחימאיר 5-9 תל אביב
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב אחימאיר 5-9 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 2 בניינים הכוללים 165 דירות מתוכן 93 דירות למכירה על ידי החברה ו-72 יחידות לבעלי הקרקע. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%).

ג. מידע נוסף

1. החברה והיישיות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של התקשרויות ומשאים ומתנים עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים במסלול התחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) ובמסלול "פינוי בינוי". במקביל, פועלת החברה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום, התכנון והרישוי, ובשלבים מתקדמים לקבלת מימון מתאגידים פיננסיים. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. החברה מהוונת עלויות למלאי כאמור החל מהמועד בו הושג רוב החתימות הנדרש להוצאה לפועל של הפרויקט או לחלופין במקרים בהם רכשה החברה את הפרויקט ולהערכתה ישנה סבירות גבוהה להוצאה לפועל של הפרויקט. עלויות המתהוות טרם מועד זה נוקפות לדוח רווח או הפסד. על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובבניין/במתחם (לפי העניין) ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדייר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים.

תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים. נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוחות הכספיים עומדות החברה והישויות המאוחדות במועדים שנקבעו באבני הדרך להתקיימות התנאים המתלים בהסכמים עבור הפרויקטים הכוללים בסעיף מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין.

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף

2. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006 (חוק "פינוי ובינוי") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "בעל דירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בניזקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. לצורך זה, הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם. בעניין זה ראו גם באור 1 לעיל.

על הפרויקטים של החברה במסלול תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) חלות הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, הקובע, בין היתר, כי הריסה ובנייה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 טעונה החלטה מראש של כל בעלי הדירות, אך המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. לפרטים נוספים ראו באור 1 לעיל.

לפיכך, בהתאם להוראות החוק הנ"ל, החברה רואה בהשגת שיעור החתמות וכתבי הסכמה של שני שלישים מבעלי הדירות בפרויקטי תמ"א 38 ופינוי בינוי ("הרוב הנדרש לאכיפה") כאמור כנקודת ציון בהערכותיה להיתכנות ביצוע הפרויקט.

באור 9 - ספקים ונותני שירותים

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,707 | 1,202 |
| 814 | 13 |
| 3,521 | 1,215 |

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 1,045 | 833 |
| 585 | 1,272 |
| 21,070 | 11,657 |
| 2,765 | 982 |
| 25,465 | 14,744 |

עובדים בגין שכר
מוסדות
הוצאות לשלם
צדדים קשורים ובעלי עניין

באור 11 - התחייבויות לבעלי מקרקעין

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 68,297 | 59,605 |
| 4,988 | 5,680 |
| 73,285 | 65,285 |

התחייבויות למתן שירותי בניה
התחייבויות פיננסית לתשלום שכר דירה ולתשלומים אחרים

באור 12 - הכנסות ממכירת דירות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 259,639 | 215,545 | 98,385 |
| 38,903 | 56,340 | 32,653 |
| 298,542 | 271,885 | 131,038 |

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע

באור 13 - עלות המכר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 53,176 | 56,598 | 28,344 |
| 187,203 | 158,459 | 81,821 |
| 240,379 | 215,057 | 110,165 |

עלות קרקע
עלויות בניה ואחרות

באור 14 - הוצאות מכירה ושיווק

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 925 | 1,271 | 1,483 |
| 3,918 | 1,686 | 1,444 |
| 1,416 | 1,177 | 321 |
| 6,259 | 4,134 | 3,248 |

שכר, משכורות והוצאות נלוות
עמלות מכירה
פרסום ושיווק

באור 15 - הוצאות ייזום

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,132 | 2,947 | 3,499 |
| 1,572 | 2,866 | 1,744 |
| 3,704 | 5,813 | 5,243 |

שכר, משכורות והוצאות נלוות
יועצים לקידום פרויקטים

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 6,468 | 10,050 | 9,796 |
| - | 2,932 | 4,214 |
| - | - | 1,264 |
| 114 | 137 | 188 |
| 1,194 | 1,680 | 1,511 |
| 1,617 | 2,751 | 2,059 |
| 1,662 | 2,070 | 1,183 |
| 11,055 | 19,620 | 20,215 |

שכר, משכורות והוצאות נלוות
תשלום מבוסס מניות (1)
הטבה בגין הלוואות לנושאי משרה (2)
פחת והפחתות
שכירות ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
אחרות

- (1) לעניין תשלום מבוסס מניות ראו באור 21, בדבר תשלום מבוסס מניות.
(2) לעניין הטבה בגין הלוואות לנושאי משרה ראו ביאור 26 א', בדבר הצעת רכש.

באור 17 - הוצאות אחרות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 319 | 1,325 | 707 |

הוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו

באור 18 - הוצאות והכנסות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 1 | 901 | 6,393 |
| 254 | 2 | - |
| 2,558 | 2,048 | 2,973 |
| 3,069 | 1,848 | 1,851 |
| 5,881 | 3,898 | 4,824 |

הכנסות מימון:

הכנסות ריבית לרבות רכיב מימון משמעותי

הוצאות מימון:

הוצאות ריבית
רכיב מימון משמעותי קומבינציה
עמלות בנקים ואחרים

באור 19 - מכשירים פיננסיים

א. סווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 | |
|-------------------|-------------------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | נכסים פיננסיים בעלות מופחתת |
| 76,460 | 33,897 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 164,018 | 98,661 | פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים |
| 1,236 | 3,020 | חייבים אחרים |
| | | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת |
| 3,521 | 1,215 | ספקים קבלנים ונותני שירותים |
| 4,988 | 5,680 | התחייבות לשכר דירה לדיירים |
| 23,835 | 12,639 | זכאים ויתרות זכות |
| 7,912 | 7,975 | הפרשה למיסים שוטפים |

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

(1) סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמדו בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות. החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת דירות נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

(2) סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה. החברה מממנת את הפרויקטים באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי.

גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | | | |
|---------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| שנה ראשונה (2024) | שנה שניה (2025) | שנה שלישית (2026) | שנה רביעית (2027) | שנה חמישית (2028) | מעל חמש שנים |
| 14,894 | - | - | - | - | - |
| 3,173 | 2,374 | 585 | - | - | - |
| 1,215 | - | - | - | - | - |
| 7,975 | - | - | - | - | - |
| 27,257 | 2,374 | 585 | - | - | - |

זכאים ויתרות זכות התחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים ספקים הפרשה למיסים שוטפים

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | | | |
|---------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| שנה ראשונה (2023) | שנה שניה (2024) | שנה שלישית (2025) | שנה רביעית (2026) | שנה חמישית (2027) | מעל חמש שנים |
| 25,465 | - | - | - | - | - |
| 2,989 | 1,428 | 980 | - | - | - |
| 3,521 | - | - | - | - | - |
| 7,912 | - | - | - | - | - |
| 39,887 | 1,428 | 980 | - | - | - |

זכאים ויתרות זכות התחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים ספקים הפרשה למיסים שוטפים

(3) סיכון שיעור הריבית

נכון לתקופת הדיווח, למועד הדוח הכספי ולמועד חתימתו לא קיימת לחברה התחייבות פיננסית ממוסדות פיננסיים ובכך החברה לא חשופה לסיכון בשיעור הריבית.

(4) סיכון מדד

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרות לשלם בגין התקשרויות עם קבלני משנה בסך של כ-90 מיליון ש"ח אשר צמודים למדד תשומות הבנייה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. עקב תיקון מס' 9 לחוק המכר לפיו ניתן להצמיד רק 40% מהתמורה בחוזי המכר למדד, לחברה עלולה להיווצר חשיפה גבוהה יותר לעליית המדד. ככל ששיעור המדד יותר גבוה, כך ההפרש בין הגידול בעלויות לבין הגידול בהכנסות יהיה יותר גדול. ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרות לקבל בגין חוזי מכירת דירות בסך של כ-85 מיליון ש"ח אשר צמודים חלקית כאמור למדד תשומות הבנייה (ליום 31 בדצמבר 2022 סך של כ-31 מיליון ש"ח).

באור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|----------------|----------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 82 | 180 |
| 982 | 2,765 |

במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות חייבים ויתרות חובה זכאים ויתרות זכות

יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הינה 238 אלפי ש"ח. יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הינה 274 אלפי ש"ח.

באור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים כוללים (כולם אינם מועסקים בחברה):

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | | | |
|------------------------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|
| 2021 | | 2022 | | 2023 | |
| אלפי ש"ח | מס' אנשים | אלפי ש"ח | מס' אנשים | אלפי ש"ח | מס' אנשים |
| 4,200 | 6 | 5,854 | 6 | 6,366 | 6 |
| - | | 2,500 | 6 | - | |
| - | | 2,200 | 5 | 870 | 5 |
| - | | 7,307 | 9 | 3,982 | 6 |
| - | | - | | 1,264 | 5 |
| 262 | 2 | 661 | 6 | 859 | 9 |
| <u>4,462</u> | | <u>18,522</u> | | <u>13,341</u> | |

(1) דמי ניהול:

א. יו"ר הדירקטוריון:

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 הצמדה ומע"מ כדין. בנוסף זכאי לתגמול הוני בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ב. מנכ"ל החברה:

ביום 24 בפברואר 2022 החברה חתמה על הסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה, הסכם זה נכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה בחודש מרץ 2022. מנכ"ל החברה זכאי לדמי ניהול חודשיים (משכורת) כנגד חשבונית בסך של 100 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה ומע"מ כדין. 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 כדין (המנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי המורכב מרכיב מדיד בהיקף של עד שבע משכורות חודשיות, ומרכיב שיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או יעדי ביצוע של עד שלוש משכורות חודשיות. כמו כן זכאי לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ג. משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים:

ביום 24 בפברואר 2022 סמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל, המשמש גם כסמנכ"ל הפיתוח העסקי, יהיו זכאים כל אחד לדמי ניהול חודשיים (משכורת) כנגד חשבונית בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה ומע"מ כדין. בנוסף יהיו זכאים כל אחד 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 כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי המורכב מרכיב מדיד בהיקף של עד חמש משכורות חודשיות וחצי, ומרכיב שיקול דעת מנכ"ל החברה ו/או יעדי ביצוע של עד שלוש משכורות חודשיות. כמו כן זכאי כל אחד לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ד. סמנכ"ל ייזום ותפעול וסמנכ"ל רגולציה:

ביום 24 בפברואר 2022 סמנכ"ל ייזום ותפעול וסמנכ"ל רגולציה, יהיו זכאים כל אחד לדמי ניהול חודשיים (משכורת) כנגד חשבונית בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה ומע"מ כדין. בנוסף יהיו זכאים כל אחד 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 המורכב מרכיב מדיד בהיקף של עד ארבע משכורות חודשיות, ומרכיב שיקול דעת מנכ"ל החברה ו/או יעדי ביצוע של עד שלוש משכורות חודשיות. כמו כן זכאי כל אחד לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(2) מענק הנפקה:

בהסכם שינוי המבנה נקבע כי מספר נושאי משרה זכאים לקבלת מענקי הנפקה מיוחדים מהחברה, בסך של 2.5 מיליון ש"ח (מתוכם 2.3 מיליון ש"ח לצדדים קשורים ובעלי עניין) אשר הוענקו להם בעקבות השלמת ההנפקה בחודש מרץ 2023.

באור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים (המשך)

- (3) **מענק:**
מענק שאושר על ידי ועדת התגמול של החברה ביום 7 במרץ 2024 לנושאי המשרה בגין שנת 2023. לגבי מנכ"ל החברה, הסכום כולל גם מענק בגין שנת 2022 ששולם בשנת 2023. לפרטים נוספים ראו סעיף (1) לעיל.
- (4) **תשלום מבוסס מניות:**
לפרטים נוספים בגין תשלום מבוסס מניות ראו באור 21, בדבר תשלום מבוסס מניות.
- (5) **הטבה בגין הלוואות לנושאי משרה:**
לפרטים נוספים בגין הטבה בגין הלוואות שניתנו לנושאי משרה ראו באור 26א, בדבר הצעת רכש.
- (6) **גמול דירקטורים:**
בשנת 2023 גמול דירקטורים ובשנים 2021 ו-2022 גמול דירקטורים ממועד ההנפקה ושכר לנציגי השותפים המוגבלים בקרן בגין תפקידיהם בשותף הכללי של הקרן.

ג. עסקאות עם צדדים קשורים

בין החברה וצדדים קשורים בוצעו מספר עסקאות אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק כמפורט להלן:

- (1) ביום 1 בנובמבר 2021 אישרה הוועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז, שתי עסקאות למכירת דירה בת 4 חדרים בקומה השישית בפרויקט רמז 14-16 תל אביב, לקרובת הגבי אלונה בר-און, יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, בשטח של 112.5 מ"ר בתוספת שתי חניות ומחסן, בתמורה לסך של 8.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ולמכירת דירה בת 5 חדרים בקומה התשיעית בפרויקט רננים 2-4 רמת גן בשטח של 152 מ"ר בתוספת שתי חניות, בתמורה לסך של 6.65 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). שתי העסקאות אושרו על ידי דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז ועל ידי הוועדה המייעצת של הקרן כעסקאות במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.
- (2) ביום 22 בנובמבר 2021 אישרה הוועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז, עסקה למכירת דירה בת 3 חדרים בקומה השנייה בפרויקט הגפן 12 רמת גן, לקרובתו של מר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה, בשטח של 81 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 2.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז ועל ידי הוועדה המייעצת של הקרן כעסקה במחיר שוק במהלך העסקים הרגיל.
- (3) ביום 23 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 22 בנובמבר 2022 את התקשרות החברה למכירת דירה בת 2.5 חדרים בקומת קרקע, בפרויקט בצלאל 9 תל אביב למר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה, בשטח של 66 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 5.2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה במחיר שוק במהלך העסקים הרגיל.
- (4) לאחר תקופת הדיווח, ביום 14 בפברואר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 21 בינואר 2024 את התקשרות החברה למכירת דירה בת 3 חדרים בקומה השישית, בפרויקט ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב למר שלמה זוהר, יו"ר דירקטוריון החברה, בשטח של 62 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 4.395 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה במחיר שוק במהלך העסקים הרגיל.

באור 21 - תשלום מבוסס מניות

- א. במסגרת השלמת עסקת שינוי המבנה, הקצתה החברה 3,354,417 כתבי אופציה למספר נושאי משרה בחברה 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, 1,923,197 כתבי אופציה הבשילו, 715,608 כתבי אופציה יבשילו בתום 3 שנים (להלן: "מנה 3") ו-715,608 כתבי אופציה יבשילו בתום 4 שנים (להלן: "מנה 4"). לאחר תקופת הדיווח, בחודש פברואר 2024, מומשו 62 כתבי אופציה למניות ו-1,923,135 פקעו. בשנת 2023 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין ההענקה כאמור בסך של כ-1,768 אלפי ש"ח (בשנת 2022 כ-4,566 אלפי ש"ח). השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלאק אנד שולס (מודל מקובל לתמחור אופציות).

באור 21 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

- א. (המשך)
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 השניה ו-37.4% למנה השלישית.
- ב. 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 שנתיים שוות על פני 4 שנים. בשנת 2023 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין הענקה כאמור בסך של כ-2,446 אלפי ש"ח (בשנת 2022 כ-3,030 אלפי ש"ח). 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 - 3 שנים למנה הראשונה, 4 שנים למנה השניה, 5 שנים למנה השלישית ו-6 שנים למנה הרביעית, שיעור ריבית חסרת סיכון - 1.05% למנה הראשונה, 1.23% למנה השניה, 1.35% למנה השלישית ו-1.52% למנה הרביעית, סטיית תקן - 42.3% למנה הראשונה, 39.2% למנה השניה, 38.9% למנה השלישית ו-37.4% למנה הרביעית, תשואות דיבידנד - 0.0%.

באור 22 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2021-2023 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס שלעיל.

מיסוי קבלנים:

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה, ורווח משירותי בניה בהתאם לשיעור התקדמות הבניה, ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוראות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מסים נדחים (ראו סעיף ד' להלן).

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|--|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 7,912 | - |
| - | - | (371) |
| - | (3,684) | (268) |
| - | 4,228 | (639) |
| הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים | | |
| בגין השנה השוטפת | | |
| בגין שנים קודמות | | |
| הכנסות מסים נדחים | | |
| יצירה והיפוך של הפרשים זמניים | | |
| סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה | | |

באור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|---|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 14,425 | (6,971) | (הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה |
| - | 23% | 23% | שיעור המס הסטטוטורי |
| - | 3,318 | (1,603) | מס מחושב לפי שיעור המס |
| - | 2,058 | 1,398 | תוספת (חסכון) בחבות המס בגין: הוצאות לא מוכרות |
| - | (1,351) | (144) | ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו |
| - | - | (371) | מסים נדחים |
| - | 203 | 81 | מיסים בגין שנים קודמות |
| - | 4,228 | (639) | הפרשים אחרים |
| | | | הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה |

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.
התנועה בנכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

| בגין פרויקטים |
|---------------|
| אלפי ש"ח |
| 8,887 |
| 268 |
| 9,155 |

יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2023
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023

| בגין פרויקטים |
|---------------|
| אלפי ש"ח |
| - |
| 3,684 |
| 5,203 |
| 8,887 |

יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2022
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
שינויים אשר נזקפו להון במסגרת שינוי המבנה
יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022

ה. הפסדים להעברה

בשנת 2023 הכירה החברה בנכס מס נדחה בגין הפסד שוטף מעסק בסך 842 אלפי ש"ח, כיוון שלדעת ההנהלה צפוי שיהיו בעתיד רווחים חייבים במס שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסד זה.

ו. שומות מס

לחברה חבות מס רק ממועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה כאמור בבאור 1ג לעיל. שומות מס סופיות טרם נתקבלו ע"י החברה.

באור 23 - הון וקרנות הון

א. הון מניות ופרמיה על מניות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------|---------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי מניות 0.01 ש"ח ע.נ. | | |
| - | - | 55,026 |
| - | 45,000 | - |
| - | 10,026 | - |
| - | 55,026 | 55,026 |
| - | 100,000 | 100,000 |

הון מונפק ונפרע ליום 1 בינואר
רישום מניות במסגרת שינוי מבנה (1)
הונפקו תמורת מזומן במהלך התקופה (2)
הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר

הון רשום

- (1) לפרטים בדבר רישום למסחר ראו באור ג', בדבר עסקת שינוי המבנה.
(2) במהלך שנת 2022 הונפקו 10,026,000 מניות חדשות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת בתמורה ל-78,002 אלפי ש"ח (ברוטו, לפני קיזוז עלויות הנפקה), לפרטים ראו באור ב.

ב. קרנות הון

- (1) לפרטים בדבר עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ראו באור ג', בדבר עסקה שינוי המבנה.
(2) לפרטים בדבר תשלום מבוסס מניות ראו באור 21, תשלום מבוסס מניות.
(3) לפרטים בדבר הלוואות מוטבות לנושאי משרה מבעל שליטה ראו באור 26א.

באור 24 – התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התקשרויות

ראו באור ג', בדבר עסקת שינוי המבנה.
ראו באור 26ב', בדבר הסכם לביצוע משותף של פרויקט פינני-בינוי בחיפה.
ראו באור 26ג', בדבר הסכם לביצוע משותף של פרויקט פינני-בינוי בירושלים.

ב. שיעבודים

להבטחת פירעון מימון שניתן לישויות הקבוצה מתאגידים פיננסיים, העמידו ישויות הקבוצה בטחונות שונים לרבות שעבוד קבוע על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקטים, שעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבון הפרויקט,

שעבוד חשבון העודפים, ערבות של החברה ושל הקרן לישויות המוחזקות, שעבודים נוספים על כספים, נכסים וזכויות הנובעים מהפרויקטים ועוד.

בהתאם להסכמי המימון לתאגידים הפיננסיים סעדים שונים המפורטים בהסכמים, בין השאר במקרה ושיעור הרווחיות בפרויקטים נופל משיעור מסוים, במקרה וקצב המכירות איטי, במקרה והמכירות במחיר הנופל מהמחיר הנקבע וכו'. סעדים אלה כוללים בין היתר: הפסקת מתן האשראי, דרישת סילוקו המיידי של האשראי, תפיסת הפרויקטים והשלמתם על ידי המוסד המלווה.

נכון למועד הדוחות הכספיים אין הפרה של התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות.

ג. ערבויות

(1) ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות ולבעלי קרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות ובעלי קרקע במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה – 1974) בסך של כ- 578 מיליון ש"ח, (31 בדצמבר 2022 - כ-461 מיליון ש"ח).

(2) ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה ערבויות שכר דירה וערבויות אוטונומיות אחרות שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בסך של כ-13 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 סך של כ-9 מיליון ש"ח).

ד. תביעות משפטיות

ישויות פרויקטים המוחזקות על ידי החברה מנהלות מספר הליכים אל מול תביעות וטענות דיירים ורוכשים בנוגע לטענות על ליקויי בניה, איחורים בביצוע העבודות ועגמת נפש וסעדים כספיים נוספים בסך כולל של כ-2.5 מיליון ש"ח.

באור 25 – רווח (הפסד) למניה

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

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 9,932 | (6,353) |
| - | - | - |
| - | 9,932 | (6,353) |

רווח (הפסד) לשנה
 התאמות:
 רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|--------|--------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי מניות 0.01 ש"ח ע.ג. | | |
| - | - | 55,026 |
| - | 55,026 | - |
| - | 55,026 | 55,026 |
| - | 0.18 | (0.12) |

יתרה ליום 1 בינואר
 הנפקת מניות רגילות
 ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה ליום 31 בדצמבר

רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה (בש"ח)

בתקופת ההשוואה לשנת 2021 כל הרווח יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ולפיכך הרווח למניה הינו אפס. במידה וכל הרווח היה מיוחס לבעלים, הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 היה כ-0.688 ש"ח למניה.

באור 26 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. הצעת רכש

בחודש ינואר 2023, תאגידי הנשלטים על ידי משפחת שחר ("המשקיעות") התקשרו עם חברות פרטיות שבבעלות יחידים המכנהים כנושאי משרה בחברה (רונן 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. הלוואות 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".

באור 26 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

בין המשקיעות ליוזמים (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 היוזמים באסיפות הכלליות של החברה תהיינה באופן זהה וכחטיבה אחת בהתאם לעמדת המשקיעות, לאחר התייעצות עם היוזמים ותוך שקילת עמדת היוזמים, אך בהצבעות הנוגעות להרכב הדירקטוריון יצביעו הצדדים באופן שהדירקטוריון יכלול דירקטור אחד שיוצג על ידי היוזמים, ושאר הדירקטורים יהיו דירקטורים שיוצגו על ידי המשקיעות. החלטות אסיפה בנוגע למינוי דירקטורים חיצוניים תתקבלנה בהסכמת המשקיעות והיוזמים. במקרה ולא תושג הסכמה בנוגע לזהות הדירקטור החיצוני עד שלושה חודשים לפני תום תקופת הדירקטור החיצוני המכהן, מתחייבים היוזמים להצביע בעד המועמד שיוצג על ידי המשקיעות לתפקיד זה. כמו כן נקבעו הוראות חסימה מלאה לתקופה של 3 שנים שתחול ביחס למניות היוזמים והמניות הנוספות; הוראות בדבר מתן זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות גרירה. ההסכם יפקע ביחס לכל אחד מהיוזמים וחברות היוזמים - 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 היוזמים אשר רואים בהן כנמנים עם בעלי השליטה בחברה מכח הסכם בעלי המניות.

תנאי ההלוואות לחברות היוזמים, 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- 1,264 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 ההלוואות.

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 וברווחיו 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. 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 היתר 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.

ג. פרויקט פינני בינוי שכונת גילה, ירושלים

ביום 28 בספטמבר 2023 התקבלה הודעת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בע"מ (להלן: "עמידר"), על פיה ועדת המכרזים של עמידר בחרה בהצעה שהוגשה על ידי החברה (50%) ביחד עם אקרו נדל"ן התחדשות עירונית – שותפות מוגבלת (50%) (אשר 100% מהזכויות בה מוחזקות על ידי קבוצת אקרו בע"מ) (להלן יחד: "המציעים" או "היוזמים") כזוכות במכרז פומבי שפרסמה עמידר לרכישת הזכויות וההתחייבויות של עמידר כיום, בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני בינוי במתחם הידוע כ"מרכז קליטה" גילה, בשכונת גילה בעיר ירושלים, בשטח כולל של כ- 28,000 מ"ר (להלן: "המתחם" או "פרויקט גילה" או "הפרויקט").

באור 26 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

המתחם כולל 288 יחידות דיור קיימות, מתוכן 179 יח"ד בבעלות משרד הבינוי והשיכון, כאשר עמידר מחזיקה בזכויותיהן (להלן: "יחידות עמידר"), ו- 109 יח"ד בבעלות פרטיות (להלן: "היחידות הפרטיות"). בתוכנית שאושרה למתחם ופורסמה ברשומות ביום 7 בדצמבר 2022 נקבע כי בפרויקט יהיו זכויות בניה לביצוע מתחם מגורים חדש בן 15 בנייני מגורים הכוללים 8 בניינים בני 12 קומות, 7 בניינים בני 35-27 קומות ובסה"כ כ- 1,324 יחידות דיור חדשות (מתוכן 1,036 לשיווק), 3,775 מ"ר שטחי מסחר (מתוכם 3,582 מ"ר לשיווק) ו- 2,350 מ"ר שטחי תעסוקה לשיווק.

בתמורה לרכישת זכויות עמידר בפרויקט, ישלמו המציעים לעמידר סך של כ- 86 מיליון ש"ח, הכולל את סכום הזכייה (בסך 80 מיליון ש"ח) וכן החזר הוצאות של עמידר בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח. 10% מהתמורה בתוספת סך החזר ההוצאות כאמור לעיל שולמו בתוך 14 ימים מהודעת הזכייה. 15% מהתמורה תשולם לאחר השלמת החתימות של רוב מיוחס מקרב כלל בעלי הדירות במתחם כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (במקרה בו הפרויקט יחולק לשלבים, אז התמורה תשולם לאחר השלמת החתימות של רוב מיוחס מקרב כלל בעלי הדירות אשר חתימתם נדרשת לביצועו של השלב הראשון במתחם), או בתוך 14 ימים מקבלת היתר הבניה הראשון במתחם, לפי המוקדם. יתרת 75% מהתמורה תשולם 60 יום לאחר חתימתו של היזם או של אחד מבעלי הדירות על מסמכי הליווי הבנקאי לפרויקט.

ממסמכי המכרז עלה כי שיעור מסוים מבעלי הזכויות בדירות הפרטיות, התקשרו בהסכמי פינוי בינוי עם צד שלישי בהסכם לביצוע הפרויקט, אולם לאור הוראות חוק פינוי בינוי וזכיית היזם במכרז, ליום האחר לא עומדת יכולת לבצע פרויקט פינוי בינוי בעצמו במתחם. בכוונת המציעים לבחון את האפשרויות השונות להשגת החתימות של בעלי היחידות הפרטיות הנדרשות לצורך קידום הפרויקט, לרבות בדרך של שיתוף פעולה עם הצד השלישי.

עוד נקבע בתנאי המכרז, בין היתר, כי היזם יכנס בנעלי עמידר בכל התחייבויותיה על פי התב"ע הנוכחית, יתקשר עם בעלי היחידות הפרטיות בהסכם פינוי בינוי, יתקשר עם הרשויות בכל הסכם שיידרש ו/או יעמיד להן כל בטוחה בקשר עם התב"ע ו/או הפרויקט ויבצע את הפרויקט לרבות המטלות הציבוריות, ככל שיידרש, עד השלמתו. כמו כן, היזם יכנס לנעלי עמידר ביחס לכל התחייבות או כתב שיפוי שנתנה עמידר, ככל שנתנה, במסגרת קידום התב"ע במתחם.

בין משרד הבינוי והשיכון לבין עמידר נחתם הסכם פינוי ובינוי בקשר עם ביצוע הפרויקט, ביחס ל-100% מהדירות בבעלות משרד הבינוי והשיכון, המהוות 62.2% מתוך כלל הדירות בפרויקט. במסמכי המכרז נכלל נוסח של הסכם הפינוי בינוי עליו צפוי לחתום היזם עם עמידר ובעלי היחידות הפרטיות המסדיר את ביצוע הפרויקט, לוחות הזמנים, תנאים מתלים, תמורות הבעלים, סעדים במקרה של הפרה ותנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה. על אף האמור, במקרה שבו יוקנו לבעלי הזכויות ביחידות הפרטיות במתחם תנאים מיטיבים לעומת תנאי הסכם הפינוי בינוי, יחולו אותם תנאים גם על יחידות עמידר.

פרויקט גילה יוקם בהתאם לתוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת אשר אושרה ופורסמה ברשומות ביום 7 בדצמבר 2022 ואשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

ד. אישור תב"ע מתחם פועלי הנמל – דרום, ברחוב אבן גבירול בתל אביב

ביום 7 באפריל 2023 אושרה תב"ע מתחם פועלי הנמל - דרום, למתן תוקף ופרסום ברשומות על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") במסגרת תכנון פרויקט התחדשות עירונית במתחם שבנדון, המבוצע בשיתוף פעולה בחלקים שווים בין החברה לבין משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "לוינשטיין"). התוכנית שבנדון משתרעת על כ- 15 דונם, התחומים בין רחובות יהודה מכבי מצפון, סמטת חוני המעגל מדרום, רחוב מרים החשמונאית ממזרח ו- רחוב אבן גבירול ממערב. בתחום התוכנית קיימים 7 בניינים אשר יכללו כ- 460 יח"ד חדשות (במקום 154 יח"ד קיימות), מתוכם 5 בניינים במרכז המתחם (במס' 172 – 180) אשר חתמו או מצויים במ"מ מתקדם לקראת חתימה על הסכם עם החברה ולוינשטיין כלולים בפרויקט המתוכנן לכלול 280 דירות חדשות (מתוכן 170 דירות לשיווק) בבנייה מרקמית, ושטחים נוספים עבור מסחר ותעסוקה, דרכים ושטחי ציבור.

ה. קבלת החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית מפורטת בפרויקט במתחם 542/3 בנתניה

ביום 4 בינואר 2024 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מרכז להפקיד תוכנית מפורטת שהוגשה לאישורה, בכפוף לשינויים ותנאים מסוימים שנקבעו בהחלטה, במסגרת פרויקט קומבינציה במתחם 542/3 בנתניה (להלן: "התכנית"), המבוצע בשיתוף פעולה בין החברה (50%) לבין החברות אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (ביחד 50%). (להלן: "החלטת הוועדה המחוזית"). התוכנית כוללת, בין היתר, הקמת 735 יחידות דיור חדשות בבניה מרקמית בשילוב בניה גבוהה ובנוסף שטחים נוספים עבור מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים לרווחת הציבור. ההחלטה מותנית במילוי התנאים הקבועים בה בתוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית. כמו כן אישור סופי של התכנית כפוף, בין היתר, לדיון בהתנגדויות לתוכנית, ככל שיוגשו.

1. לעניין פקיעת אופציות לאחר תאריך תקופת הדיווח ראו באור 21א.

2. לעניין אישור התקשרות החברה למכירת דירה ליו"ר דירקטוריון החברה לאחר תקופת הדיווח ראו באור 20ג(4).

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

**ערוך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970**

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|---|--|
| 2 | דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד |
| 3 | נתונים על המצב הכספי |
| 4 | נתונים על הרווח הכולל |
| 5 | נתונים על תזרימי המזומנים |
| 6 | מידע נוסף למידע הכספי הנפרד |



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

**לכבוד
בעלי המניות של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

א.נ.

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

14 במרץ 2024

| 2022 | 2023 | | |
|----------------|----------------|-------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | ביאור | |
| | | | נכסים |
| | | | נכסים שוטפים |
| 27,325 | 31,245 | 3 | מזומנים ושווי מזומנים |
| - | 3,000 | 4 | פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים |
| 5,464 | 2,458 | 5 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>32,789</u> | <u>36,703</u> | | סך-הכל נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים |
| 209,057 | 157,162 | | השקעות בישויות מוחזקות |
| 15,404 | 60,426 | 6 | מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| 8,387 | 8,668 | 12 | נכסי מסים נדחים |
| 516 | 558 | | רכוש קבוע, נטו |
| <u>233,364</u> | <u>226,814</u> | | סך-הכל נכסים לא שוטפים |
| <u>266,153</u> | <u>263,517</u> | | סך נכסים |
| | | | התחייבויות והון |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 7,912 | 7,975 | 12 | הפרשה למסים שוטפים |
| 335 | 559 | | ספקים ונותני שירותים |
| 4,204 | 2,156 | 7 | זכאים ויתרות-זכות |
| <u>12,451</u> | <u>10,690</u> | | סך-הכל התחייבויות שוטפות |
| | | | הון |
| 550 | 550 | | הון מניות |
| 74,194 | 74,194 | | פרמיה על מניות |
| 169,026 | 174,504 | | קרנות הון |
| 9,932 | 3,579 | | יתרת עודפים |
| <u>253,702</u> | <u>252,827</u> | | סך-הכל הון |
| <u>266,153</u> | <u>263,517</u> | | סך-התחייבויות והון |

שחר קליין
סמנכ"ל כספים

רונן עקביה
מנכ"ל

שלמה זהר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 במרץ, 2024

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 | | |
|----------|----------|----------|-------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | ביאור | |
| - | 28,341 | 23,008 | ב14 | הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות |
| - | (26,843) | (21,510) | | עלות ההכנסות |
| - | 1,498 | 1,498 | | רווח גולמי |
| - | (1,979) | (1,744) | 8 | הוצאות ייזום |
| - | (3,189) | (7,595) | 9 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | 24,343 | 569 | | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| - | - | (224) | 10 | הוצאות אחרות |
| - | 20,673 | (7,496) | | (הפסד) רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר |
| - | (4,664) | - | | הוצאות תשלום מבוסס מניות |
| - | (1,350) | - | | הוצאות בגין רישום למסחר |
| - | 14,659 | (7,496) | | (הפסד) רווח תפעולי |
| - | - | 1,128 | | הכנסות מימון |
| - | - | (637) | | הוצאות מימון |
| - | 14,659 | (7,005) | | (הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה |
| - | (4,727) | 652 | 12 | הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה |
| - | 9,932 | (6,353) | | סך-הכל (הפסד) רווח כולל לשנה |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 | |
|----------|----------|----------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 9,932 | (6,353) | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| | | | (הפסד) רווח לשנה |
| | | | התאמות בגין: |
| | | | פחת והפחתות |
| - | 137 | 188 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| - | 7,596 | 4,214 | הוצאות ריבית מוטבת לנושא משרה מבעל שליטה |
| - | - | 1,264 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| - | (24,343) | (569) | מסים על הכנסה |
| - | 4,727 | (652) | הוצאות מימון |
| - | - | 600 | |
| - | (11,883) | 5,045 | |
| | | | שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות: |
| | | | התאמות בגין: |
| - | (5,464) | 3,006 | ירידה (עלייה) בחייבים אחרים |
| - | (921) | (4,872) | עלייה במלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| - | - | 65,438 | החזרים מחברות מוחזקות |
| - | 335 | 224 | עלייה בספקים ונותני שירותים |
| - | 4,204 | (2,048) | ירידה (עלייה) בזכאים ויתרות זכות |
| - | (1,846) | 61,748 | |
| - | - | (166) | מסים על הכנסה ששולמו |
| - | - | (166) | |
| - | (3,797) | 60,274 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |
| - | (14,483) | (40,150) | תשלומים על חשבון רכישת קרקעות |
| - | (18,280) | 20,124 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לרבות רכישת קרקעות |
| - | (28,036) | (12,974) | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה |
| - | - | (3,000) | השקעות בחברות מוחזקות |
| - | (653) | (230) | הפקדה לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים |
| - | (28,689) | (16,204) | רכישת רכוש קבוע |
| | | | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| - | 74,294 | - | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| - | 74,294 | - | הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה |
| - | 27,325 | 3,920 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| - | - | 27,325 | שינוי במזומנים ושווי מזומנים |
| - | 27,325 | 31,245 | מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה |
| - | 27,325 | 31,245 | מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה |
| - | 156,678 | - | פעילות מהותית שאינה במזומן |
| | | | רכישת השקעות בחברות מוחזקות כנגד הנפקת מניות |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1 - כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן- "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן – "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (להלן- "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 (להלן- "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה –

- (1) **החברה** – בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ.
- (2) **החברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

- (1) **נתונים על המצב הכספי**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.
- (2) **נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.
- (3) **נתונים על תזרימי המזומנים**
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) **הצגה**
 יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.
 רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) **מדידה**
 עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|----------------|----------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 27,325 | 31,245 |

מזומנים ושווי מזומנים

באור 4 - פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|----------------|----------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 3,000 |

פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|----------------|----------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 99 | 199 |
| 4,970 | 1,583 |
| 133 | 498 |
| 180 | 82 |
| 82 | 96 |
| 5,464 | 2,458 |

מקדמות לספקים
 מוסדות ממשלתיים
 הוצאות מראש
 צדדים קשורים
 חייבים אחרים

באור 6 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

פירוט מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין וזכויות במקרקעין לפי פרויקטים

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 | |
|----------------|----------------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 34,260 | העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה (1) מגדל 29-41 רעננה (2) שכונת גילה, ירושלים (3) אחרים |
| 14,495 | 15,455 | |
| - | 7,001 | |
| 909 | 3,710 | |
| <u>15,404</u> | <u>60,426</u> | |

1. פרויקט העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה
פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ב"מתחם העלייה השנייה, שכונת בת גלים בחיפה". הפרויקט כולל הקמה ובניה של 8 בניינים הכוללים 725 דירות ו-16 יחידות מסחר, מתוכן 550 דירות ו-7 יחידות מסחר למכירה על ידי החברה, ו-175 דירות ו-9 יחידות מסחר לבעלי הקרקע. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%).
2. פרויקט מגדל 29-41, רעננה
פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ברחוב מגדל 29-41 ברעננה. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 3 בניינים הכוללים 88 דירות, מתוכן 53 דירות למכירה על ידי החברה ו-35 דירות לבעלי הקרקע.
3. פרויקט בשכונת גילה, ירושלים
פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי בשכונת גילה בירושלים. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 15 בניינים הכוללים 1,324 דירות ו-3,775 מ"ר שטחי מסחר, מתוכם 1,036 דירות ו-3,582 מ"ר שטחי מסחר למכירה על ידי החברה, ו-288 דירות ו-193 מ"ר שטחי מסחר לבעלי הקרקע. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%).

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 | |
|----------------|----------------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 704 | 833 | עובדים בגין שכר מוסדות הוצאות לשלם צדדים קשורים ובעלי עניין |
| 71 | 59 | |
| 194 | 161 | |
| 3,235 | 1,103 | |
| <u>4,204</u> | <u>2,156</u> | |

באור 8 - הוצאות ייזום

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 1,979 | 1,744 |

יועצים לקידום פרויקטים

באור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 2,932 | 4,214 |
| - | - | 1,264 |
| - | 257 | 2,117 |
| - | 3,189 | 7,595 |

תשלום מבוסס מניות
הטבה בגין הלוואות לנושאי משרה מבעל שליטה
אחרות

באור 10 - הוצאות אחרות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | - | 224 |

הוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו

באור 11 - צדדים קשורים ובעלי עניין

יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 |
|----------------|----------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 180 | 82 |
| 3,235 | 1,103 |

במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות
חייבים ויתרות חובה

זכאים ויתרות זכות

באור 12 - מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 7,912 | - |
| - | (3,185) | (371) |
| - | 4,727 | (281) |
| - | 4,727 | (652) |

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים
בגין השנה השוטפת
בגין שנים קודמות

הכנסות מסים נדחים
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

באור 12 - מסים על ההכנסה

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים :

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. התנועה בנכסי המסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים :

| בגין פרויקטים אלפי ש"ח | יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2023 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד |
|---------------------------|--|
| 8,387 | |
| 281 | |
| 8,668 | יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023 |
| בגין פרויקטים אלפי ש"ח | |
| - | יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2022 |
| 3,185 | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד |
| 5,202 | שינויים אשר נזקפו להון |
| 8,387 | יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022 |

באור 13 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים :

| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | | | | |
|---------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------------|
| שנה ראשונה (2024) | שנה שניה (2025) | שנה שלישית (2026) | שנה רביעית (2027) | שנה חמישית (2028) | מעל חמש שנים | |
| - | - | - | - | - | - | זכאים ויתרות זכות ספקים |
| 2,156 | - | - | - | - | - | הפרשה למיסים שוטפים |
| 559 | - | - | - | - | - | |
| 7,975 | - | - | - | - | - | |
| 10,690 | - | - | - | - | - | |

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | | | | |
|---------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------------|
| שנה ראשונה (2023) | שנה שניה (2024) | שנה שלישית (2025) | שנה רביעית (2026) | שנה חמישית (2027) | מעל חמש שנים | |
| 4,204 | - | - | - | - | - | זכאים ויתרות זכות ספקים |
| 335 | - | - | - | - | - | הפרשה למיסים שוטפים |
| 7,912 | - | - | - | - | - | |
| 12,451 | - | - | - | - | - | |

ב. סיכון שיעור הריבית

נכון לתקופת הדיווח, למועד הדוח הכספי ולמועד חתימתו לא קיימת לחברה התחייבות פיננסית ממוסדות פיננסיים ובכך החברה לא חשופה לסיכון בשיעור הריבית.

באור 14 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. ערבויות פיננסיות

החברה העמידה ערבויות להבטחת פירעון מימון שניתן לישויות הקבוצה מתאגידים פיננסיים.

ב. הסכם למתן שירותים

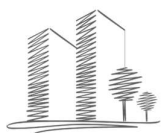
החברה התקשרה בהסכם למתן שירותים עם חברות מוחזקות לפיו, החברה תספק לחברות המוחזקות שירותי ניהול ואדמיניסטרציה, ייזום, ביצוע קידום, שיווק, ניהול ותפעול הפרויקטים. בגין שירותים אלה, חויבו חברות המוחזקות בשנת 2023 סך של כ- 23,008 אלפי ש"ח (בשנת 2022 סך של כ- 28,341 אלפי ש"ח).

2023

פרק ד'

פרטים נוספים על החברה לשנת 2023

מובילים התחדשות עירונית



שם התאגיד:

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מספר תאגיד ברשם:

516501640

כתובת:

רח' אבא הלל 17א, רמת גן, 6971026

טלפון:

03-5008032

תאריך המאזן:

31 בדצמבר 2023

פקסימיליה:

03-5008030

תאריך הדוח:

14 במרץ 2024

תקנה 10א:

תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהחציונים בשנת 2023 ולשנת 2023 בכללותה (באלפי ש"ח)

| שנת 2023 | חציון שני 2023 | חציון ראשון 2023 | |
|----------------|----------------|------------------|--|
| 131,038 | 52,112 | 78,926 | הכנסות |
| 110,165 | 47,918 | 62,247 | עלות המכר |
| 20,873 | 4,194 | 16,679 | רווח גולמי |
| 3,248 | 1,719 | 1,529 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 5,243 | 1,840 | 3,403 | הוצאות ייזום |
| 20,215 | 9,367 | 10,848 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 707 | 60 | 647 | הוצאות אחרות, נטו |
| (8,540) | (8,792) | 252 | רווח (הפסד) תפעולי |
| 6,393 | 3,027 | 3,366 | הכנסות מימון |
| 4,824 | 2,760 | 2,064 | הוצאות מימון |
| (6,971) | (8,525) | 1,554 | רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על הכנסה |
| (639) | (1,680) | 1,041 | הוצאות מסים על ההכנסה |
| (6,332) | (6,845) | 513 | רווח (הפסד) כולל לתקופה |
| | | | מיוחס ל: |
| (6,353) | (6,792) | 439 | בעלי מניות החברה |
| 21 | (53) | 74 | בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |

תקנה 10ג':

שימוש בתמורת ניירות ערך

החברה עושה שימוש בתמורה שקיבלה בגין הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח לצורך קידום פעילותה בתחום הפעילות של החברה, בעיקר במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל, כמפורט בפרק א' לדוח.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות נכון לתאריך המאזן

| ערך בדוח הכספי הנפרד כמשמעותו בתקנה 99, נכון ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) | זכויות מינוי הדירקטורים/מנהלים של החברה בישות (בשרשור סופי) | זכויות ההצבעה של החברה בישות (בשרשור סופי) | זכויות החברה בישות (בשרשור סופי) | סוג נייר הערך וערכו הנקוב | מספר מניות/יחידות השתתפות | מדינת התאגדות | ישות מאוחדת/ כלולה | שם הישות |
|--|---|--|----------------------------------|---------------------------|--|---------------|--------------------|---|
| 136,229 | 100% | 100% | 99.46% | - | 99.46% מזכויות שותף מוגבל, 100% זכויות שותף כללי | ישראל | מאוחדת | השותפות - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת |

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

החברה לא נתנה או קיבלה הלוואות מתאגידי בת בשנת הדיווח.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח (באלפי ש"ח)

| הכנסות ריבית | | | דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות | | | דיבידנדים | | | סה"כ רווח (הפסד) כולל | רווח (הפסד) כולל אחר | רווח (הפסד) לאחר מס | רווח (הפסד) לפני מס לשנה | שם התאגיד |
|-------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------|---|--------------------------|-------------------------------|---|--------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|---|
| מועדי תשלום לאחר יום 31.12.23 | שנתקבלו לאחר יום 31.12.23 ועד סמוך למועד אישור הדוח | שנתקבלו עד ליום 31.12.23 | מועדי תשלום לאחר יום 31.12.23 | שנתקבלו לאחר יום 31.12.23 ועד סמוך למועד אישור הדוח | שנתקבלו עד ליום 31.12.23 | מועדי תשלום לאחר יום 31.12.23 | שנתקבלו לאחר יום 31.12.23 ועד סמוך למועד אישור הדוח | שנתקבלו עד ליום 31.12.23 | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,602 | - | 2,602 | 2,602 | השותפות - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת |

תקנה 20: ניירות ערך שנרשמו למסחר

במהלך שנת 2023 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב 62 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. שהונפקו במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים. למיטב ידיעת החברה, עד למועד אישור הדוח לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21:

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה שאינו נמנה בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה (במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח):

| סה"כ | תגמולים אחרים | | תגמולים בעבור שירותים | | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | | |
|-------|------------------|------------|-----------------------|-----|------|----------|--------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------|------------------|
| | אחר ³ | דמי שכירות | ריבית | אחר | עמלה | דמי יעוץ | דמי ניהול/ שכר דירקטורים | תשלום מבוסס מניות ² | מענק ¹ | שיעור החזקות בהון התאגיד | היקף משרה | תפקיד | שם |
| 1,147 | - | - | - | - | - | - | 397 | 750 | - | - | 25% | יו"ר דירקטוריון | שלמה זהר |
| 2,857 | 159 | - | - | - | - | - | 1,571 | 827 | 300 | 2.8% | 100% | מנכ"ל | רונן עקביה |
| 2,286 | 159 | - | - | - | - | - | 1,257 | 750 | 120 | 2.8% | 100% | סמנכ"ל כספים | שחר קליין |
| 2,256 | 129 | - | - | - | - | - | 1,257 | 750 | 120 | 2.6% | 100% | סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל | צביקה רובינשטיין |
| 1,719 | 14 | - | - | - | - | - | 942 | 673 | 90 | 1.66% | 100% | סמנכ"ל רגולציה | איתי הוז |
| 1,263 | - | - | - | - | - | - | 942 | 231 | 90 | 1.19% | 100% | סמנכ"ל יזום ותפעול | רון שחר |
| 946 | 803 | - | - | - | - | - | 143 | - | - | 2.42% | - | דירקטורית | אלונה בר און |

¹ סכום זה הוא מענק ניתן להפחתה (כהגדרתו וכמפורט בסעיף 7 להלן) שאושר על ידי ועדת התגמול של החברה ביום 7 במרץ 2024 לנושאי המשרה בגין שנת 2023. לגבי מנכ"ל החברה, הסכום כולל גם מענק בגין שנת 2022 ששולם בשנת 2023.

² לפרטים אודות החזקות נושאי המשרה באופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה שהוענקו לנושאי משרה סמוך לפני הרישום למסחר ותנאיהם, ראו סעיף 3.7 בתשקיף החברה וכן תקנה 24 להלן.

³ רכיב זה מתייחס להלוואה שניתנה לנושאי המשרה כפי שתוארה בדוח מיידי של החברה מיום 23 בינואר 2023 (אמסכתא מספר: 2023-01-010449) ואושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-022416).

תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים לעיל:

1. הסכם העסקה עם מר שלמה זהר, יו"ר הדירקטוריון
החברה מינתה את מר שלמה זהר לכהן כיו"ר הדירקטוריון סמוך לפני מועד התשקיף, והתקשרה עמו בהסכם העסקה. להלן תמצית של תנאי ההתקשרות העיקריים.

ההתקשרות עם מר זהר היא לתקופה בלתי קצובה, החל מיום 1.3.2022, עבור היקף משרה של 25%. בתמורה להעמדת השירותים יהיה מר זהר זכאי לשכר בסיס (משכורת) בסך חודשי של 31,250 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (חיוביים בלבד) למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2022. סכומים אלו ישולמו כנגד חשבונית מס בתוספת מע"מ על פי דין. בנוסף יהיה מר זהר זכאי לתנאים נלווים לשכר הבסיס ולהחזר הוצאות, כפי שיהיה מקובל בחברה מעת לעת. מר זהר זכאי להיכלל בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה שהחברה תרכוש מעת לעת. בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמי העסקה מסוג זה, בין היתר, בנוגע לסיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת, אי-תחרות, סודיות והעדר יחסי עובד-מעביד.

ביום 14 ביולי 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה כי במקרה של סיום העסקת יו"ר הדירקטוריון על ידי החברה וכן במקרה של התפטרותו בעקבות שינוי שליטה בחברה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אזי תואץ תקופת ההבשלה של האופציות שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון אשר טרם הבשילו עד מועד סיום העסקתו, כך שכל האופציות תבשלנה מיידית ותהיינה ניתנות למימוש מיידית. לפרטים אודות החזקות יו"ר הדירקטוריון באופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה שהוענקו לו סמוך לפני הרישום למסחר, ראו תקנה 24 להלן.

2. הסכם העסקה עם מר רוני עקביה, מנכ"ל החברה

מר עקביה, הנמנה על קבוצת השליטה בחברה החל מיום 4 באפריל 2023, כיהן כמנכ"ל השותף הכללי של שותפות בית וגן, החל משנת 2017 ועד למועד ביצוע השינוי המבנה, על פי הסכם ניהול שנחתם בין השותף הכללי לחברת ניהול פרטית של מר עקביה. סמוך לפני תאריך התשקיף נחתם הסכם חדש בין החברה לבין מר רוני עקביה בנוגע להעסקת מר עקביה כמנכ"ל החברה, שעיקריו מתוארים להלן (בסעיף זה: "**ההסכם**").

2.1. ההסכם הוא לתקופה בלתי קצובה שתחל ביום 1.3.2022. על אף האמור, הואיל ורואים את מר עקביה כנמנה על קבוצת השליטה כאמור בתקנה 21 להלן, תנאי העסקתו המפורטים להלן יהיו תקפים עד לחלוף 5 שנים מהמועד שהחברה הפכה לחברה ציבורית.

2.2. מר עקביה זכאי למרכיבי תגמול כדלקמן:

2.2.1. שכר בסיס (משכורת) בסך חודשי של 100 אלפי ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (חיוביים בלבד) למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2022, עבור משרה מלאה (100%) (בסעיף זה: "**שכר הבסיס**"). מר עקביה יהיה זכאי ל-20 ימי היעדרות בשנה ללא קיזוז משכרו. סכומים אלו ישולמו כנגד חשבונית מס בתוספת מע"מ כדין.

2.2.2. נוסף לשכר הבסיס, מר עקביה זכאי לתנאים נלווים, הכוללים, בין היתר, העמדת רכב והחזקתו לרבות התקנת דלק והוצאות דלק וגילום המס בגינם, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, והכל עד

לתקרת עלות חודשית ממוצעת לחברה של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (המנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים). נוסף לאמור, מר עקביה זכאי להחזר הוצאות סבירות כמקובל בחברה כנגד קבלות.

2.2.3. מר עקביה יהיה זכאי לקבלת בונוס שנתי, תגמול הוני ומענקים משתנים אחרים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין ובהתאם לאמור בסעיף 7 להלן.

2.2.4. בונוס שנתי מדיד ובשיקול דעת

(א) מר עקביה זכאי לקבלת בונוס שנתי מדיד בהיקף של עד שבע משכורות חודשיות, אשר יחושב על-פי שיעור העמידה בין 80% עד 120% ביעד הרווח הנקי השנתי של החברה שייקבע על ידי הדירקטוריון סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של השנה החולפת, כמפורט להלן (בין המדרגות המענק יחושב באופן ליניארי). מובהר כי הענקת הבונוס האמור לא תהיה טעונה אישור נוסף של האסיפה הכללית.

| שיעור עמידה ביעד רווח | מספר משכורות חודשיות |
|-----------------------|----------------------|
| נמוך מ-80% | 0 |
| 80% | 3.5 |
| 100% | 5.25 |
| 120% | 7.0 |

מר עקביה עשוי להיות זכאי, בהתאם לשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או יעדי ביצוע (KPIs) שייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בתחילת כל שנה, למענק נוסף בהיקף של עד שלוש משכורות חודשיות, ללא צורך באישור האסיפה הכללית, ובלבד שסך המענק השנתי שישולם למר עקביה (המדיד ובשיקול דעת) לא יעלה על עשר משכורות בשנה כלשהי.

2.3. ביטוח, פטור ושיפוי

מר עקביה זכאי להיכלל בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה שתרכוש החברה מעת לעת, ולקבלת כתבי פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי בנוסח שצורף כנספח לפרק 8 בתשקיף.

2.4. סיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת

2.4.1. מר עקביה התחייב כי לא יסיים ביוזמתו את ההתקשרות עם החברה במשך תקופה שלא תפחת מ- 36 חודשים שתחילתה במועד השלמת השינוי המבנה.

2.4.2. בהסכם הניהול נקבע כי במקרה שהחברה תסיים את העסקתו של מר עקביה, שלא עקב קיומה של עילת פיטורין (כהגדרתה בהסכם), וכן במקרה שמר עקביה יסיים ביוזמתו את העסקתו בחברה בעקבות אירוע שינוי שליטה (כהגדרתו להלן), אזי:

(i) תואץ תקופת ההבשלה של כל כתבי אופציה שהוענקו למר עקביה אשר טרם הבשילו עד למועד סיום העסקתו, ו- (ii) מר עקביה יהיה זכאי לקבל במועד סיום העסקתו תקופת הודעה מוקדמת של שישה חודשים ונוסף לכך סכום השווה לשלושה חודשי שכר, שיחושב על בסיס עלות התגמול לו זכאי מר עקביה על פי ההסכם. בתקופת ההודעה המוקדמת רשאית החברה לדרוש ממר עקביה להמשיך למלא את תפקידו, וכן, לדרוש ממר עקביה להעביר את התפקיד בצורה מסודרת למי שייבחר על ידי החברה להחליפו בתפקיד. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יהיה מר עקביה זכאי לקבל את מלוא התגמול לו זכאי מר עקביה, בין אם ימשיך למלא את תפקידו ובין אם לא יתבקש להמשיך בתפקיד. לעניין זה, הביטוי "אירוע שינוי שליטה" משמעותו - שינויים באחזקה במניות החברה בעקבותיהם דיווחה החברה כי קיים בחברה בעל שליטה חדש (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), למעט במקרה שבעלי השליטה הם גופים המנויים בסעיפים (1) עד (4) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך בלבד.

2.4.3. במקרה שהחברה תסיים את העסקתו של מר עקביה עקב קיומה של עילת פיטורין (כהגדרתה בהסכם), אזי (i) כל כתבי אופציה שהעניקה החברה למר עקביה אשר טרם הבשילו עד למועד סיום העסקתו יפקעו ויבוטלו ולא יקנו לו זכויות כלשהן, ו- (ii) מר עקביה לא יהיה זכאי לתשלום פיצויים או תשלומים אחרים כלשהם מעבר לסכומים שטרם שולמו לו בגין התקופה שקדמה למועד סיום העסקתו, אם קיימים.

2.5. אי-תחרות

ההסכם כולל התחייבויות של מר עקביה לאי-תחרות למעט השקעות פסיביות (כהגדרתן בהסכם) לפיהן, בין היתר, במשך תקופת ההתקשרות ובמשך תקופה של 6 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה, בין אם ביוזמתו ובין אם ביוזמת החברה, לא יפעל מר עקביה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל ולא יעבוד או ייתן שירותים כלשהם לתאגיד או מיזם שהוא מתחרה ישיר של החברה, זולת אם אישרה זאת החברה מראש ובכתב.

2.6. שונות

בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת הוראות בדבר היעדר יחסי עובד מעביד בין החברה למר עקביה; הוראות בדבר סודיות ועוד.

3. הסכם העסקה עם מר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים

מר שחר קליין הנמנה על קבוצת השליטה בחברה החל מיום 4 באפריל 2023, כיהן כסמנכ"ל הכספים בשותפות בית וגן, החל משנת 2017 ועד למועד ביצוע השינוי המבנה, על פי הסכם ניהול שנחתם בין השותף הכללי לחברת ניהול פרטית של מר קליין. סמוך לפני תאריך התשקיף נחתם הסכם חדש בין החברה לבין מר קליין בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל הכספים בחברה.

מר קליין יהיה זכאי לשכר בסיס (משכורת) בסך חודשי של 80 אלפי ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (חיוביים בלבד) למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2022, עבור משרה מלאה (100%) (בסעיף זה: "שכר הבסיס"). מר קליין יהיה זכאי ל-20 ימי היעדרות בשנה ללא קיזוז משכרו. סכומים אלו ישולמו כנגד חשבונית מס בתוספת מע"מ כדין.

נוסף לשכר הבסיס, מר קליין זכאי לתנאים נלווים, הכוללים, בין היתר, העמדת רכב והחזקתו לרבות התקנת דלק והוצאות דלק וגילום המס בגינם, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, והכל עד לתקרת עלות חודשית ממוצעת לחברה של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים). נוסף לאמור, מר קליין זכאי להחזר הוצאות סבירות כמקובל בחברה כנגד קבלות.

מר קליין יהיה זכאי לקבלת בונוס שנתי, תגמול הוני ומענקים משתנים אחרים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובהתאם לאמור בסעיף 7 להלן. בהסכם נקבע כי מר קליין יהיה זכאי לקבלת בונוס שנתי שיבוסס על רכיב תלוי ביצועים, ועשוי לכלול גם רכיב שיתבסס על הערכת הדירקטוריון. סך המענק השנתי לא יעלה על שמונה שכורות וחצי בשנה כלשהי.

מר קליין זכאי להיכלל בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה שהחברה תרכוש מעת לעת. בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמי העסקה מסוג זה, בין היתר, בנוגע לסיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת, אי-תחרות, סודיות והעדר יחסי עובד-מעביד.

4. הסכם העסקה עם צביקה רובינשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל החברה

מר צביקה רובינשטיין הנמנה על קבוצת השליטה בחברה החל מיום 4 באפריל 2023, הוא ממייסדי הקרן ובמועד השינוי המבנה כיהן כסמנכ"ל לפיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל בשותפות. סמוך לפני תאריך התשקיף התקשרה החברה עם מר רובינשטיין בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל בחברה. תנאי העסקתו של מר רובינשטיין דומים לתנאי העסקתו של מר שחר קליין, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

5. הסכם העסקה עם מר רון שחר, סמנכ"ל יזום ותפעול של החברה

מר רון שחר הנמנה על קבוצת השליטה בחברה החל מיום 4 באפריל 2023, מכהן כסמנכ"ל יזום ותפעול בקרן מאז שנת 2011. סמוך לפני תאריך התשקיף התקשרה החברה עם מר שחר בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל יזום ותפעול בחברה. תנאי העסקתו של מר שחר דומים לתנאי העסקתו של מר שחר קליין, כמפורט בסעיף 3 לעיל, בשינויים אלה: שכר הבסיס (משכורת) יעמוד על סך חודשי של 60 אלפי ש"ח, ותקרת העלות החודשית הממוצעת לחברה של התנאים הנלווים להם יהיה זכאי תהיה 15 אלפי ש"ח.

6. הסכם העסקה עם מר איתי הוז, סמנכ"ל רגולציה של החברה

מר איתי הוז הנמנה על קבוצת השליטה בחברה החל מיום 4 באפריל 2023, מכהן כסמנכ"ל רגולציה בקרן מאז שנת 2011. סמוך לפני תאריך התשקיף התקשרה החברה עם מר הוז בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל רגולציה בחברה. תנאי העסקתו של מר הוז דומים לתנאי העסקתו של מר שחר קליין, כמפורט בסעיף 3 לעיל, בשינויים אלה: שכר הבסיס (משכורת) יעמוד על סך חודשי של 60 אלפי ש"ח, ותקרת העלות החודשית הממוצעת לחברה של התנאים הנלווים להם יהיה זכאי תהיה 15 אלפי ש"ח.

7. בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-071793)

נושאי המשרה שתנאיהם מפורטים בסעיפים 2-6 לעיל, זכאים למענקים שנתיים ניתנים להפחתה לנושאי המשרה, בגובה התקרות המירביות שחלה לגבי כל אחד מהם כיום (כמפורט

בסעיפים 6-2 לעיל), כך שוועדת התגמול תהיה מוסמכת להפחית מדי שנה את המענק השנתי שיוענק לנושאי המשרה, כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה של הוועדה, אשר יופעל בהתאם לעקרונות ומטרות מדיניות התגמול (לעיל ולהלן: "מענק ניתן להפחתה").

8. גמול הדירקטורים

החל ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, הדירקטורים בחברה (אשר אינם מועסקים בתפקיד אחר בחברה ולמעט יו"ר דירקטוריון פעיל) יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות המרבי בהתאם לדרגת החברה, בהתאם לתקרה שחלה לגבי גמול דירקטור חיצוני (גמול השתתפות וגמול שנתי) לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000), כפי שיהיו מעת לעת, תוך אפשרות להבחנה בתגמול בין "דירקטור מומחה" לבין שאינו מומחה, ככל שרלוונטי. כן יהיו זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הנ"ל והוראות כל דין, ולתגמול נוסף, ככל שיאושר, התואם את מדיניות התגמול של החברה. נכון למועד הדוח, למעט יו"ר הדירקטוריון, כל הדירקטורים בחברה אינם מועסקים בתפקיד נוסף כלשהו בחברה.

התשלום הכולל שהוכר על ידי החברה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בגין גמול הדירקטורים בחברה, הינו כ- 1,256 אלפי ש"ח.

9. עסקאות עם נושאי משרה ובעלי עניין

לפרטים בדבר עסקה לפיה יו"ר הדירקטוריון רכש מהחברה דירה בתנאי שוק, ובמהלך העסקים הרגיל אשר אינה משפיעה באופן מהותי על רווחיות החברה, ראו באור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

מדיניות התגמול של החברה

סמוך לפני פרסום התשקיף אישרו דירקטוריון החברה ובעלי המניות בחברה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, שצורפה כנספח 1 לפרק 8 בתשקיף (להלן: "מדיניות התגמול"). בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה בתוקף עד לתום חמש שנים מהמועד שבו הפכה החברה לתאגיד מדווח.

תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם גבי נילי שחר, מר יעקב שחר, גיי.וואי.טי.או.יו השקעות בע"מ, חברה בבעלותם של מר עוזי מור וגבי אורנה מור, ביחד עם נושאי משרה בחברה, אשר לאור היותם צד להסכם בעלי המניות רואים בהם כנמנים על קבוצת השליטה: מר רוני עקביה (מנכ"ל), גבי אלונה בר-און (דירקטורית), וה"ה שחר קליין, צביקה רובינשטיין, רוני שחר ואיתי הוז (סמנכ"לים), המחזיקים ביחד מניות המהוות כ- 45.07% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות ראו דוח זימון אסיפת בעלי המניות שפורסם ביום 23 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-010449).

תקנה 22: עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן

להלן פרטים לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2023 ועד למועד

פרסום דוח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דוח זה :

- בימים 23 במאי 2023 ו-28 ביוני 2023 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, הענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות למר רום שחר, המכהן כדירקטור בחברה ובנם של יעקב ונילי שחר, הנמנים על בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא מספר : 2023-01-071793).

- בימים 23 במאי 2023 ו-28 ביוני 2023 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מענקים שנתיים ניתנים להפחתה לנושאי משרה הנחשבים בעלי שליטה בחברה, כמפורט בסעיף 7 לעיל. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא מספר : 2023-01-071793).

תקנה 24 :

החזקות בעלי עניין

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו דוח מידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מספר אסמכתא : 2024-01-002871), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24א :

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות מספר המניות הכלולות בהון הרשום והמונפק של החברה וניירות הערך ההמירים של החברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 11 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא : 2024-01-015075), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24ב :

מרשם בעלי המניות בחברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 11 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא : 2024-01-015075), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 25א :

מען רשום

רח' אבא הלל 17א, רמת גן, 6971026

כתובת :

03-5008032

טלפון :

03-5008030

פקסימיליה :

tal@baitvegag.co.il

כתובת דואר אלקטרוני :

תקנה 26: הדירקטורים של החברה

| שם | שלמה זהר | אלונה בר-און | רום שחר | אהוד מכמן |
|--|--|---|---|--|
| תפקיד בחברה: | יו"ר הדירקטוריון | דירקטורית | דירקטור | דירקטור |
| מספר תעודת זהות: | 050884774 | 034377408 | 025019399 | 013171590 |
| תאריך לידה: | 30.09.1951 | 2.10.1977 | 01.12.1972 | 12.02.1973 |
| מען להמצאת כתבי בית דין: | ויצמן 40, פתח תקווה | חיסין 4א' - כניסה ב' תל אביב | המסגר 50, תל אביב | מגדל נצבא, קומה 21, יצחק שדה 17, ת"א |
| נתינות: | ישראל | ישראל | ישראל | ישראל, בריטניה |
| חברות בוועדות הדירקטוריון: | ועדת השקעות | - | ועדת השקעות | ועדת השקעות |
| דירקטור בלתי תלוי: | - | - | - | - |
| דירקטור חיצוני: | - | - | - | - |
| האם הוא עובד של החברה, תאגיד בת שלה או תאגיד קשור שלה או של בעל עניין בחברה והתפקיד אותו ממלא: | לא | לא | כן, מנהל פעילות הנדל"ן בקבוצת חברות בשליטת משפחות שחר וקז, (מנהל השקעות בנדל"ן בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ, הקשורה לבעל השליטה) | כן, מנהל השקעות בקבוצת חברות בשליטת משפחות שחר וקז, (מנהל השקעות בנדל"ן בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ, הקשורה לבעל השליטה) |
| תאריך תחילת כהונה כדירקטור: | 24.02.2022 | 30.12.2021 | 28.06.2023 | 28.06.2023 |
| השכלה: | תואר ראשון בכלכלה והתמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; | BA בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת תל אביב; MBA במנהל עסקים ב-INSEAD; צרפת וסינגפור. | תואר ראשון בכלכלה עסקית ב-Middlesex University (London, UK); תואר שני בניהול השקעות ב-City University (London, UK); | תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; תואר שני בכלכלת עסקים, אוניברסיטת בר אילן |

| שם | שלמה זהר | אלונה בר-און | רום שחר | אהוד מכמן |
|---|---|---|--|--|
| | MBA במנהל עסקים התמחות בחשבונאות ומימון, אוניברסיטת McGill קנדה | | קורס נדל"ן כללי בלהב אוני ת"א; לימודי עיצוב פנים בפקולטה ללימודי המשך של הטכניון. | |
| עיסוקו בחמש השנים האחרונות: | מנכ"ל איי.די.או גרופ בע"מ; סגן יו"ר איי.די.או פרופרטיס אס.איי; יו"ר מועצת מנהלים אוניברסיטת בר אילן; | מנכ"לית ויו"ר דירקטוריון ב- גלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ; מוניטין עתונות אחזקות (1985) בע"מ; קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת. חברת ועד מנהל בבית יגאל אלון; יו"ר וחברת ועד מנהל העמותה לילדים בסיכון. | מנהל פעילות הנדל"ן בקבוצת חברות בשליטת משפחות שחר וקז (מועסק בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ) | מנהל השקעות בנדל"ן בקבוצת מאיר, מועסק בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ, 2016 - היום |
| פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: (מלבד החברה) | פרטנר תקשורת בע"מ; Delek Energy USA, Inc.; יו"ר ועד מנהל אוניברסיטת בר אילן; ישרס חברה להשקעות בע"מ; Nobles Assets (BVI) Ltd. דן תחבורה ציבורית בע"מ; נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ; סונול ישראל בע"מ; טמפו משקאות בע"מ; אי ספאק 1 בע"מ; אקסיו מעטפת הון בע"מ (יו"ר דירקטוריון); חברות פרטיות נוספות בבעלותו. | אנה לו בע"מ; אילקורפ בע"מ; בראון חיים אחזקות בע"מ; גלובס טרייד 1 וואן בע"מ; גלובסקום תקשורת (1997) בע"מ; גלובס אחזקות תקשורת בע"מ; מודליטי אחזקות בע"מ; יו"ר ומנכ"ל ב- גלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ; מוניטין עתונות אחזקות (1985) בע"מ; בית וגג ג.ל. בע"מ. | דיזנהאוז גרופ בע"מ; חיה נכסים ק.ש.ר בע"מ (מכהן גם כמנכ"ל); מאיר (קשר) נדל"ן בריטניה בע"מ; מפעיל נדל"ן בע"מ; מי – סידטק השקעות בע"מ; פרויקט יד המעביר 1 ת"א בע"מ; דרך סלמה 10 בע"מ. | דרך סלמה 10 בע"מ; פרויקט יד המעביר 1 ת"א בע"מ KSR US GP LLC |

| שם | שלמה זהר | אלונה בר-און | רום שחר | אהוד מכמן |
|--|--|--------------|---|-----------|
| האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה: | כן, גיסו של מר ג'ואי שובל, דירקטור בחברה | לא | כן, בנם של יעקב ונילי שחר, שנמנים על בעלי השליטה בחברה. | לא |
| האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית | כן | כן | לא | כן |

| שם | ג'ואי (יוסף) שובל | יאיר יעקב טל | מירב וולקינסון | רון טוב |
|--|-------------------|---|---|---|
| תפקיד בחברה: | דירקטור | דירקטור בלתי תלוי | דירקטורית חיצונית | דירקטור חיצוני |
| מספר תעודת זהות: | 334078243 | 038267035 | 032122400 | 058763418 |
| תאריך לידה: | 21.02.1967 | 28.11.1975 | 11.06.1975 | 16.05.1964 |
| מען להמצאת כתבי בית דין: | בן יהודה 6, רעננה | נהר פרת 27, מבשרת ציון | דן 63 מודיעין | עוזי חיטמן 9 נתניה |
| נתינות: | ישראל | ישראל | ישראל | ישראל |
| חברות בוועדות הדירקטוריון: | - | הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול | הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול | הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול |
| דירקטור בלתי תלוי: | - | כן | כן | כן |
| דירקטור חיצוני: | - | - | כן | כן |
| האם הוא עובד של החברה, תאגיד בת שלה או תאגיד קשור שלה או | לא | לא | לא | לא |

| שם | ג'ואי (יוסף) שובל | יאיר יעקב טל | מירב וולקינסון | רונן טוב |
|--|--|--|---|--|
| של בעל עניין בחברה והתפקיד אותו ממלא: | | | | |
| תאריך תחילת כהונה כדירקטור: | 27.06.2022 | 28.06.2023 | 27.06.2022 | 27.06.2022 |
| השכלה: | - | תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית ירושלים; תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון, האוניברסיטה העברית ירושלים; רואה חשבון מוסמך | תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית ירושלים; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רישיון רו"ח. | תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים; תואר שני במימון, האוניברסיטה העברית ירושלים |
| עיסוקו בחמש השנים האחרונות: | יו"ר דירקטוריון GOTTEX ISRAEL וקבוצת זארה. | מנכ"ל באקונה ריט למגורים 2021-2023; מנכ"ל בדירה להשכיר 2019-2021; סמנכ"ל כספים בדירה להשכיר 2015-2019 | סמנכ"ל כספים באוריון ש.מ. בע"מ | משנה למנכ"ל בבית השקעות מיטב 2013-2021; יו"ר דירקטוריון במיטב דש גמל ופנסייה בע"מ 2013 - עד היום; מנכ"ל ברימונים סוכנות לביטוח בע"מ – 2022 עד היום |
| פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: (מלבד החברה) | דירקטור קבוצת GOTTEX ISRAEL; סונוול ישראל; לאה הלנה נדל"ן; קבוצת אמש; קבוצת גמש; אהרון אנרגיה; אבש אחזקות; א.ב.ש על נכסים רעננה; ג.מ.ש מותגים; פזית נכסים; יורסטורי. | מפעל הפיס, חבר ועדת הביקורת. | דח"צית בחברת א.מ.ת מחשוב בע"מ; דירקטורית קונספטליין בע"מ (פרטית) | יו"ר דירקטוריון מיטב דש גמל ופנסייה בע"מ |
| האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה: | כן, גיסו של מר שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון החברה | לא | לא | לא |
| האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית | לא | לא | כן | כן |

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה

להלן יובאו פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, נכון למועד דוח זה, שאינם דירקטורים בחברה

| מספר תעודת זהות: | רונן עקביה | שחר קליין | איתי הוז | רון שחר | צביקה רובינשטיין | מיכאל בריק | עירית מעייני | אסתי הלוי | אייל בן אבי |
|--|---|--|---|---|--|--|--|--|---|
| 038310926 | 024213712 | 028746428 | 033544743 | 034174250 | 016573495 | 027167808 | 038158085 | 037507688 | |
| תאריך לידה: | 10.12.1975 | 01.1.1969 | 28.9.1971 | 28.11.1976 | 10.8.1977 | 4.8.1962 | 9.6.1974 | 8.8.1975 | |
| מועד תחילת כהונה בבית וגג: | 15.10.2017 | 15.10.2017 | 28.3.2011 | 1.4.2010 | 1.4.2010 | 1.4.2016 | 19.3.2020 | 2.7.2023 | |
| תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין: | מנכ"ל | סמנכ"ל כספים | סמנכ"ל רגולציה | סמנכ"ל יזום ותפעול | סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל | סמנכ"ל הנדסה | סמנכ"לית שיווק ומכירות | חשבת | מבקר הפנים |
| בעל עניין בחברה: | כן | כן | כן | כן | כן | לא | לא | לא | |
| בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה: | לא | לא | לא | לא | לא | לא | לא | לא | |
| השכלה: | LL.B במשפטים באוניברסיטת תל אביב. | BA בחשבונאות ומנהל עסקים במכללה למנהל; MBA במנהל עסקים במכללה למנהל. | תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה תואר שני MBA בכלכלה וניהול, EDINBURGH UNIVERSITY | - | - | תואר ראשון הנדסאי בניין, בית הספר הארצי קריית הטכניון | תואר ראשון בתקשורת חזותית, באסכולה מימד | תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע בבית הספר הגבוה לטכנולוגיה בירושלים; רישיון ר"ח. | בעל תואר ראשון (BA) בחשבונאות המרכז האקדמי רופין, מוסמך במשפטים (LLM) ומוסמך במנהל עסקים (MBA) אוניברסיטת בר אילן, ובעל רישיון רואה חשבון |
| ניסיון בחמש השנים האחרונות: | מנהל כללי בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת | סמנכ"ל כספים בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת | סמנכ"ל רגולציה בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת | סמנכ"ל יזום ותפעול בחברה ומנהל במחלקת יזום ופיתוח עסקי בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת | סמנכ"ל מחלקת יזום בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה | סמנכ"ל הנדסה בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת | מנהלת שיווק ומכירות בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל. שותפות מוגבלת; מנהלת מחלקת תוכן שיווקי, בגלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ. | חשבת בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת | חבר דירקטוריון לשכת המבקרים הפנימיים הראשים IIA ישראל, וכן מבקר פנימי ראשי במינוי במספר חברות ציבוריות מובילות בישראל. |

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד דוח זה, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

תקנה 27: רואי החשבון של החברה

סומך חייקין (KMPG), רואי חשבון, רח' הארבעה 17, תל-אביב (מגדל המילניום).

תקנה 28: שינוי שנעשה בתקנון החברה

לא נעשו שינויים בתקנון החברה מאז רישומה למסחר בבורסה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים ואסיפות כלליות מיוחדות

ביום 28 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את הנושאים שלהלן: מינוי מחדש של KPMG סומך חייקין לרואה החשבון המבקר של החברה וקבלת דיווח בדבר שכרו; מינוי מחדש של מר יוסף (גיואי) שוובל כדירקטור בחברה; מינוי מר רום שחר כדירקטור בחברה; הענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות למר רום שחר; מינוי מר אהוד מכמן כדירקטור בחברה והענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות; מינוי של מר יאיר טל כדירקטור בלתי תלוי בחברה והענקת כתב התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות; אישור מענקים שנתיים ניתנים להפחתה לנושאי משרה הנחשבים בעלי שליטה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה מיום 21 ביוני 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-068289), ודוח תוצאות אסיפה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-071793), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 28 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את התקשרות היזמים (המכהנים כנושאי משרה בחברה) בהסכמי הלוואה עם המשקיעה כעסקה הנוגעת לתנאי הכהונה והעסקה של היזמים כנושאי משרה בחברה, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 23 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-010449) ודוח תוצאות אסיפה מיום 28 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-022416), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה

(א) סמוך לפני תאריך תשקיף החברה, אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות בחברה רכישה של פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה. לפרטים אודות פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראו סעיף 8.7 לתשקיף, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ב) ביום 24 בינואר 2024, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, את חידושה של פוליסת הביטוח השוטפת של החברה לתקופה של שנה נוספת, בהתאם להוראות מדיניות התגמול.

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

תאריך: 14 במרץ 2024

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון

מנהל כללי

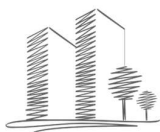
שמות החותמים:

שלמה זהר

רוגן עקביה

2023

מובילים התחדשות עירונית



פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי



דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רוני עקביה, מנכ"ל;
2. שחר קליין, סמנכ"ל כספים;
3. צביקה רובינשטיין, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי;
4. איתי הוז, סמנכ"ל רגולציה;
5. מיכאל בריק, סמנכ"ל הנדסה;
6. רוני שחר, סמנכ"ל ייזום ותפעול.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות תוך ביצוע מבדקים פנימיים וחיצוניים. רכיבי הבקרה הפנימית כללו:

1. בקרות ברמת הארגון (ELC);
2. בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי;
3. בקרות כלליות של מערכות מידע (ITGC);
4. בקרות על תהליך מלאי בניינים למכירה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 הינה אפקטיבית.

תאריך: 14 במרץ 2023

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, רונן עקביה, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)(1)

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שחר קליין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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