



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

במועד פרסום תשקיף החברה הנושא תאריך 28.2.2022 הייתה החברה "תאגיד קטן", כהגדרתו בסעיף ג. לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969. ביום 30.12.2021 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות הרלוונטיות לתאגיד קטן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (ד) דיווח לפי מתכונת חצי שנתית. כמו כן, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלה הקבועה בסעיף 33 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010 לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה.

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2021

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2021

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

פרק ד'

פרטים נוספים על החברה

בֵּית וָגֵג
מבילים התחדשות עירונית



פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2021

פרק א' | תיאור עסקי החברה לשנת 2021

תוכן העניינים

עמוד	סעיף
	תיאור עסקי החברה
1-א	1 תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
1-א	1.1 כללי
1-א	1.2 תחום הפעילות של החברה
2-א	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
2-א	1.4 חלוקת דיבידנדים
3-א	2 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
3-א	3 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
4-א	3.1 משבר הקורונה והשפעתו על החברה
6-א	3.2 הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה
7-א	3.3 מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים
8-א	3.4 זמינות כוח אדם
9-א	3.5 שוק האשראי, שיעור הריבית במשק וענף המשכנתאות
9-א	3.6 שער החליפין של השקל
9-א	3.7 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים
10-א	3.8 המצב הביטחוני והמדיני בישראל
10-א	4 מידע כללי על תחום פעילות
10-א	4.1 מידע כללי על ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו
11-א	4.2 מיזמי התחדשות עירונית
13-א	4.3 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38
17-א	4.4 התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי
19-א	4.5 ההתקשרות עם בעלי הדירות הקיימות במיזמי התחדשות עירונית
21-א	4.6 התקשרויות עם קבלנים וספקים
23-א	4.7 מדיניות מימון פרויקטים
24-א	4.8 גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות
24-א	4.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות
24-א	4.10 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות
25-א	4.11 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות
25-א	4.12 התקשרויות עם צדדים שלישיים לביצוע פרויקטים במשותף
26-א	5 תמצית תוצאות הפעילות
26-א	6 גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה
26-א	6.1 כללי
28-א	6.2 מידע תמציתי על כלל הפרויקטים של החברה
30-א	6.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה
30-א	6.4 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים)
30-א	6.5 צבר הכנסות ומקדמות
31-א	6.6 פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד
34-א	6.7 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה
35-א	6.8 פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד
36-א	6.9 פרויקטים שהסתיימו
37-א	6.10 פרויקטים מותנים
44-א	6.11 הסכמי ליווי פיננסי בפרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד
44-א	6.12 התקשרות עם קבלני ביצוע
44-א	6.13 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר
46-א	6.14 פרויקט רננים 2-4, רמת גן
51-א	6.15 פרויקט רמז 14-16, תל אביב

56-א	פרויקט בצלאל 9, תל אביב	6.16
61-א	פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב	6.17
66-א	פרויקט אחימאיר 5-9, תל אביב	6.18
70-א	תחרות	7
71-א	כושר ייצור ופרויקטים עתידיים	8
71-א	רכוש קבוע ומשרדי החברה	9
71-א	הון אנושי	10
71-א	הון חוזר	11
71-א	השקעות	12
72-א	מימון ואשראי	13
72-א	מיסוי	14
73-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	15
74-א	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים ביחס לחברה בתחום פעילותה	16
77-א	הסכמים מהותיים	17
77-א	הליכים משפטיים	18
77-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית	19
78-א	גורמי סיכון	20
78-א	גורמי סיכון מאקרו-כלכליים	20.1
78-א	גורמי סיכון ענפיים	20.2
81-א	גורמי סיכון ייחודים	20.3

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 כללי

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 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").

הואיל ועסקת שינוי המבנה הושלמה בחודש פברואר 2022, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021 הכלולים בפרק ג' לדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים") הם דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה, המשקפים למפרע את רכישת הישויות המועברות, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראו באור 1 לדוחות הכספיים.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף אין בחברה בעל שליטה כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

1.2 תחום הפעילות של החברה

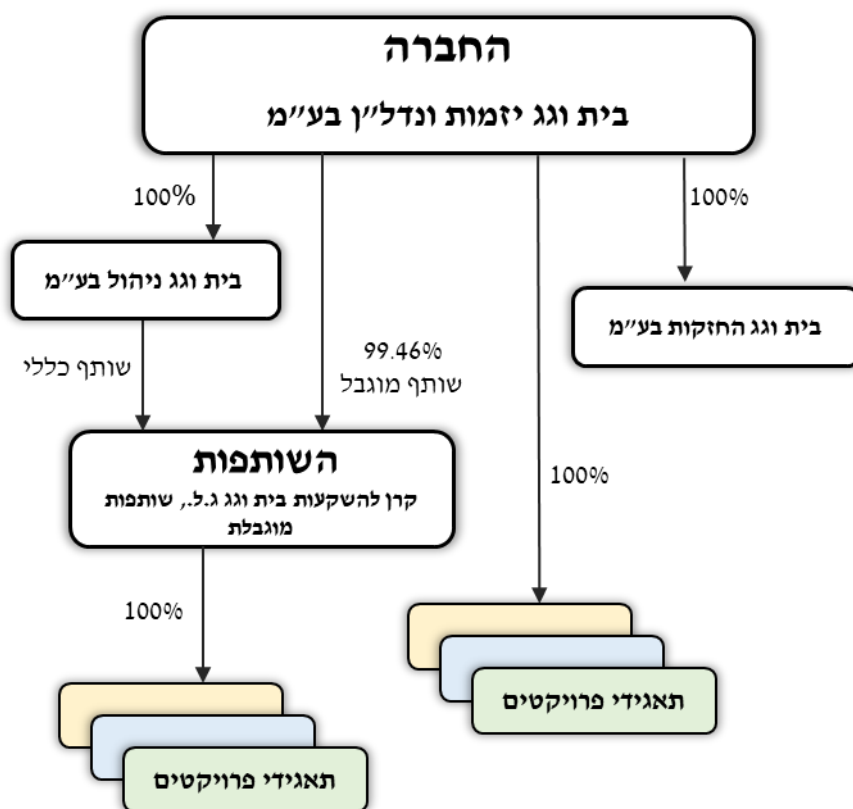
נכון למועד הדוח, החברה עוסקת בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית, כמפורט בפרק זה (להלן: "תחום הפעילות").

מרבית הפרויקטים של החברה במועד הדוח הם באזור תל-אביב וערי מרכז הארץ. עד למועד הדוח השלימה הקבוצה 14 פרויקטים הכוללים 376 יח"ד חדשות. נכון למועד אישור הדוח מבצעים תאגידי הקבוצה 7 פרויקטים הכוללים 350 יח"ד חדשות, ובמקביל לכך מקדמת החברה עוד 4 פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים הכוללים כ- 140 יח"ד חדשות, ועשרות פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי ייזום ותכנון מוקדמים יותר, כמפורט בפרק זה.

פעילות החברה מתבצעת באמצעות 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").

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 מאז הקמת החברה, למעט כמפורט בפרק 3 בתשקיף, כפי שעודכן במסגרת ההודעה המשלימה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 מאז הקמתה ועד למועד התשקיף החברה לא ביצעה חלוקת דיבידנדים. לפרטים בדבר חלוקות שביצעה שותפות בית וגג למשקיעיה מאז שנת 2017 ראה סעיף 6.1.5 בתשקיף.

נכון למועד התשקיף, 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, התשנ"ט-1999, 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 ליום 31.12.2021 אין לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה.

2. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לנתונים כספיים של החברה בתחום הפעילות בשנים 2019, 2020 ו-2021 ראו בדוחות כספיים מאוחדים פרפורמה הכלולים בפרק ג' לדוח.

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

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹

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 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.

¹ 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.

3.1 משבר הקורונה והשפעתו על החברה

3.1.1 כללי

הכלכלה העולמית והמשק הישראלי המשיכו בשנת 2021 להתמודד עם מגפת הקורונה שפרצה בתחילת שנת 2020 וגרמה לטלטלה בעולם ובישראל. מעבר לתחלואה והתמותה שחוללה המגיפה, הצעדים שנקטו הממשלות כדי לרסן את התפשטות נגיף הקורונה ושינויי ההתנהגות של הפרטים הביאו לפגיעה קשה בכלכלה, ברווחה ובכל אורחות החיים. בישראל הטילה הממשלה מגבלות קשות על הפעילות שנועדו ליצור ריחוק פיזי, אשר שיאן היה במספר סגרים כלליים שהוטלו על המשק. במהלך שנת 2021, חוותה ישראל מספר גלים בעקבות התפתחות זנים שונים של נגיף הקורונה, וגם במהלך שנת 2022 ממשיכים להתגלות זנים נוספים של נגיף הקורונה, אמנם על אף מספר הנדבקים הרב, התחלואה ברובה אינה קשה והממשלה לא הטילה מגבלות משמעותיות. המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות במהלך שנת 2021 לעומת השנה שקדמה לה. שיעור האבטלה ליום 31 בדצמבר ירד לכ- 5.1%, לעומת רמתו הגבוהה בשיעור של 10.4% בשנת 2020. נכון לסוף דצמבר שנת 2021 עמד שיעור הבלתי מועסקים על כ- 4.1%. שיעור האינפלציה בשנת 2021 הגיע ל- 2.8% לעומת -0.7% בשנת 2020. בשנת 2021 הצריכה הפרטית עלתה ב-11.7% והצריכה הפרטית לנפש עלתה ב-9.9%

בתגובה לכך, נקטה הממשלה בסדרה של צעדים בתחום המדיניות הפיסקאלית באמצעות תשלומי העברה שהגדילו את הגירעון התקציבי, וצעדים בתחום המדיניות המוניטרית שנועדו להקל את תנאי המימון, וכללו בין היתר רכישת אגרות חוב בשוק המשני, הורדת שיעור הריבית ל- 0.1% ורכישת מטבע חוץ בהיקף ניכר. בשנת 2021 הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית ללא שינוי.

3.1.2 על פי תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בראשית חודש ינואר 2022², מניחים הכותבים כי השפעת המגבלות והתחלואה על הפעילות הולכת ופוחתת תוך שהמשק מתאים עצמו למצב של פעילות לצד הקורונה לצד השיפור בשיעור ההתחסנות ובטיפול בחולים. על פי תחזית זו, (א) התוצר צפוי לצמוח בשנים 2022 ו- 2023 בשיעורים של 5.5% ו- 5%, בהתאמה; (ב) שיעור האינפלציה בשנת 2022 ובשנת 2023 צפוי לעמוד על 1.6% ו- 2%, בהתאמה; ו- (ג) הריבית המוניטרית צפויה לעמוד בעוד שנה על 0.10%/0.25%.

3.1.3 נתוני החשבונאות הלאומית שמפרסם הלמ"ס מראים כי ההשקעה בבנייה למגורים ירדה בשנת 2020 בשיעור של 6.6%, ונשארה נמוכה אף ברבעון הראשון לשנת 2021 (ירידה של 2.2% לעומת הרבעון המקביל). ירידת ההשקעה משתקפת הן בהתחלות הבניה והן בסיומי הבניה, אשר פחתו בשיעור ניכר בתקופות אלו, בין היתר כתוצאה מצמצום הפעילות של הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה ומהמגבלות שהושתו על

² לפרטים נוספים ראו את התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר שפרסם בנק ישראל בינואר 2022, בכתובת: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast0122h.aspx>. יצוין כי הפרטים הינם למיטב ידיעת החברה ולא נבדקו על ידה.

העסקת עובדים. בתחילת בשנת 2021 נרשמה התאוששות בהשקעה בבנייה למגורים אשר נמשכה לאורך שנת 2021. על פי פרסום הלמ"ס מחודש פברואר 2022 המתייחס לנתוני שנת 2021, ההשקעה בבניה למגורים עלתה בשיעור של 13.9% בחישוב שנתי.

3.1.4 על אף משבר הקורונה, במהלך השנתיים האחרונות נמשכה העלייה במחירי הדירות, אשר נובעת, להערכת החברה, ממספר גורמים, ובכלל זה: (א) עודף משמעותי של ביקוש לדירות מגורים לעומת ההיצע; (ב) עליית מחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה (שהשתקפו בעליית מדד תשומות הבנייה למגורים בשנת 2021); (ג) הורדת מס הרכישה על דירה להשקעה החל מחודש יולי 2020, צעד שהגביר את הביקוש לרכישת דירות על חשבון שכירות; ו- (ד) ירידת שיעור הריבית למשכנתאות, במיוחד במסלולים הצמודים, אל מתחת לרמות ששררו לפני המשבר, זאת לצד צעדי הקלה שנקט הפיקוח על הבנקים אשר הפחיתו את עלות המשכנתא הממוצעת. יצוין בקשר לכך כי בחודש נובמבר 2021 הועלה מס רכישה על דירה להשקעה.

3.1.5 לאור הגדרת ענף הבניה כתחום פעילות חיוני למשק, מאז התפרצות מגיפת הקורונה ועד למועד הדוח המשיכה החברה בפעילותה השוטפת בתחום פעילותה, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, הביצוע והשיווק. ההשפעה של משבר הקורונה על עסקי החברה הייתה בעיקר באלו:

(א). היקף המכירות – התפרצות מגיפת הקורונה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 יצרה אי ודאות בתחום המכירות שהביאה לירידה זמנית בהיקפי המכירות, בחודש אפריל שנת 2020, ובעקבות הסגר שהוטל, נעצרו המכירות באופן מוחלט. עם זאת, לאחר דעיכת "הגל הראשון" ופרסום ההקלות בהגבלות, נרשמה התאוששות ואף עליה בהיקפי המכירות, אשר נמשכה מגמת עליה בכל אחד מהחודשים העקובים במהלך שנת 2021. לאורך תקופה זו לא הייתה עליה משמעותית בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דור, בהשוואה למצב טרום המגיפה, עם זאת, נתבקשו ואושרו דחיות במועדי התשלומים של רוכשים בהיקפים העולים על ההיקפים הממוצעים, אך לא באופן משמעותי. למיטב ידיעת החברה, בתקופה זו היו מספר סירובי משכנתאות לרוכשים, אך במקביל, ניתנו הקלות במשכנתאות מצד הבנקים, במיוחד לעניין דחיית מועדי תשלומים. במהלך התקופה האמורה, השותפות ביצעה מבצעי שיווק, בשים לב להיבט תנאי התשלום, וזאת כדי לקדם מכירות בפרויקטים.

(ב). כח אדם בבניה – כאמור, לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול במהלך השנתיים האחרונות. הטלת סגר כללי על שטחי יהודה ושומרון בשל התפרצות הנגיף ומגבלות תנועה שהטילה ממשלת ישראל מנעו כניסת חלק מפועלי הבניה לשטחי ישראל וכתוצאה מכך נגרמו לחברה הוצאות בהיקף לא מהותי עקב הצורך לתגבר כח אדם חלופי בחלק מהפרויקטים. חלק מאתרי החברה נסגרו לפרקים בשל התגלות מקרי תחלואה. כמו כן, נרשמה אי יציבות בהיקפי כח האדם העובד באתרי החברה, זאת בשל עליה בהיקפי כניסת עובדים לבידוד. לא חלו דחיות משמעותיות

במועדי הסיום ומסירה בפרויקטים, ולהערכת החברה תשלומי פיצוי בגין איחורים ככל שיהיו אינם צפויים להיות משמעותיים. בחודשים מרץ ואפריל שנת 2020, מטה השותפות עבד במתכונת מינימלית, כאשר מספר עובדים הוצאו לחל"ת, אך רוב עובדי החברה עבדו מהבית. עם חזרתו ההדרגתית של המשק לשגרה והסרת חלק מהמגבלות בתחילת חודש מאי עלה נפח העבודה במטה החברה, העבודה חזרה להתבצע במתכונת מלאה.

(ג). התקשרויות עם קבלנים – אצל קבלני המשנה של החברה נרשמה עקב מגיפת הקורונה אי יציבות בהיקפי העובדים המועסקים על ידם, מפאת מגבלות תנועה וכניסת עובדים לבידוד. למיטב ידיעת החברה, המגבלות שהוטלו על כניסת עובדים זרים לא השפיעו באופן מהותי על קבלני המשנה הפועלים באתרי החברה.

(ד). חומרי גלם ועלויות שילוח – בשנה האחרונה מגיפת הקורונה גרמה לעיכובים בזמני אספקה של ציוד וחומרי גלם, והחל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 נרשמה עליית מחירים ביחס לחלק מחומרי הבניה, ובמיוחד ברזל וחיפוי אבן, וכן נרשמה בשנת 2021 עליה משמעותית במחירי השילוח של חומרים ארצה.

3.1.6 בחודש נובמבר 2021 התפרץ גל נוסף של תחלואה בזן אומיקרון של נגיף הקורונה. התמודדות המשק עם גל תחלואה זה אופיינה במיעוט הגבלות לעומת גלי הקורונה הקודמים. המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות במהלך שנת 2021 לעומת השנה שקדמה לה, אך נכון למועד הדוח, לא ניתן לצפות כיצד יתפתח משבר הקורונה בעתיד ואם תהיה התפרצות מחודשת של המגיפה, אלו מגבלות יוטלו על ידי הממשלות עקב התפרצות המגיפה (אם תהיה) ומה תהינה ההשלכות של מגבלות אלו על הפעילות הכלכלית בישראל ובעולם. התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה, בשל אפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות באתרי החברה ועלויות מחירים, עיכוב בקבלת חומרי גלם לבנייה באתרי החברה, וכפועל יוצא מאלה - עיכוב במועדי הסיום של פרויקטים ומסירת הדירות, תוך חשיפה אפשרית לתביעות וטענות של דיירים ורוכשי דירות. כמו כן, התפרצות מחודשת של המגיפה והחרפת המשבר עלולים לפגוע בהיקפי הפעילות העסקית והכלכלית בעולם ובישראל, ולגרום, בין היתר, לירידת מחירי הדירות ובביקוש לדירות, פגיעה בזמינות משכנתאות, פגיעה בזמינות ותנאי האשראי הנדרש לחברה שניתן יהיה לקבל מגופים מממנים והשלכות שליליות נוספות שעלולות לפגוע באופן מהותי בתוצאותיה העסקיות של החברה. עם זאת, למרות התפרצויות הנגיף לאורך השנים 2020-2021, הפרויקטים של החברה שבביצוע התקדמו כסדרם בכל האתרים, ולא נראתה השפעה על פעילות הליבה של החברה, בניית הפרויקטים, אספקת חומרי הגלם הדרושים ובכוח האדם הפועל באתרי הפרויקטים. לאור האמור לעיל, החברה מניחה כי תוכל להמשיך בפעילותה הסדירה גם בעתיד.

3.2 הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה

ביום 24.2.2022 פתחה רוסיה במתקפה צבאית כנגד אוקראינה (להלן: "הלחמה באוקראינה"). נוכח השלב הראשוני של האירוע, אין באפשרות החברה להעריך מתי תסתיים הלחמה באוקראינה וכן את מידת השפעתה על פעילותה למועד הדוח.

יצוין, כי החברה אינה חשופה בפעילותן העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות-פוליטיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות וקשיים לוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה. ככל שעקב הסנקציות המוטלות על רוסיה יהיו קשיים ביבוא ורכישת חומרי גלם כאמור, לדבר עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על החברה, בשל מחסור והתייקרויות חומרי הגלם המתאימים לפעילותה העסקית.

3.3 מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים

3.3.1 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 לזימים 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 הבניה 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 הבירוקרטיים 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 קצב התכנון והרישוי של פרויקטים והיטל ההשבתה המוטל על הזום; 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.

תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025

ביום 31.10.2021 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים את תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התכנית"), שמטרתה להביא לגידול מהיר של היצע הדירות ובכך להביא להורדת מחירים. התכנית מורכבת מקביעת יעדים ממשלתיים לתכנון ולפיתוח, מתקציבים שנכללים במסגרת תקציב המדינה להסרת חסמים להגדלת היצע הדיור, מרפורמות שנכללות בחוק ההסדרים שמייצרות שינויים מבניים לייעול שוק הדיור וכן מצעדים נוספים בצד ההיצע והביקוש.

יעדי התוכנית כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התכנית, יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דיור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל-300,000 יחידות דיור בקרקעות מדינה; (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דיור.

הרפורמות לטיפול בשוק הדיור כוללות, בין היתר, את הארכת פעילות הותמ"ל; ביטול ההקלות הכמותיות בהליכי תכנון ובנייה; העלאת מס רכישה למשקיעים; ורפורמה במיזמי פינוי-בינוי שמטרתיה, בין היתר, הן הסרת חסמים, יצירת ודאות וצמצום תופעת הדייר הסרבן.

צעדים נוספים שתקדם הממשלה כוללים, בין היתר, את "חלופת שקד לתמ"א 38", שמטרתה לאפשר פרויקט התחדשות עירונית בבניין הבודד, זאת יחד עם הצהרות של שרת הפנים איילת שקד על כך שהיא תפעל להארכת תמ"א 38 בשנה נוספת ועד לחודש אוקטובר 2023; העלאת מס הרכישה על מנת למתן את הביקושים העודפים של המשקיעים שמובילים לעליית המחירים; עידוד בנייה בקרקע פרטית; ביטול שימוש בדירות לצורך אחסון מלונאי קבוע (Airbnb); ומתן אפשרות לפיצול דירות עם תוספת זכויות בנייה.

כמו כן, ביום 28 לנובמבר 2021, נכנס לתוקף החוק על פיו מס הרכישה החל על רוכשי דירה שנייה בסכום של עד 5.3 מיליון שקל, יעלה מ-5% ל-8%; מעל לסכום זה ישלמו המשקיעים מס של 10%. המהלך נועד לצנן את ביקוש המשקיעים בשוק הדיור, שהלך וגבר מאז הורדת מס הרכישה ביולי 2020.

לפרטים בדבר חלק מהרפורמות הנ"ל שנכללו בחוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022, ובדבר החלופה לתמ"א 38, ראו סעיף 4.3 להלן.

3.4 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 ישראלים, 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 בחברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות

הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמרתו 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.

3.5 שוק האשראי, שיעור הריבית במשק וענף המשכנתאות

פרויקטים בתחום הפעילות של החברה מתאפיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון, עלויות הבניה, עלויות של הביטחונות 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 שוק האשראי הבנקאי והחוף בנקאי ועל שיעור הריבית במשק השפעה ניכרת על יזמים הפועלים בתחום הפעילות. כמו כן, שיעור הריבית במשק משפיע באופן ישיר על היקף נטילת המשכנתאות ועל רמת הביקוש לדירות.

בשנים האחרונות, שיעור הריבית במשק נמוך יחסית, ובעקבות משבר הקורונה החלה במהלך שנת 2020 הורדה הדרגתית נוספת של שיעור הריבית במשק, אשר בתאריך הדוח נמצאת ברמת שפל של 0.1%. לריבית הנמוכה במשק השפעה חיובית על הוצאות המימון של החברה, שהן ברובן על בסיס ריבית פריים + מרווח.

סביבת הריבית הנמוכה, כמו גם צעדי הקלה שנקט הפיקוח על הבנקים בשנים האחרונות במטרה להפחית את עלות המשכנתא הממוצעת, תרמו לגידול ניכר בהיקף נטילת המשכנתאות במשק והשפיעו להערכת החברה באופן מהותי על הביקושים לדירות מגורים ומחיריהם. נוסף לשיעור הריבית, ענף המשכנתאות מושפע ממדיניות הפיקוח על הבנקים בנושא זה, אשר מאידך מוכתבת, בין היתר, משיקולים של שמירה על יציבות המערכת הבנקאית.

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

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 הקניה של מטבעות חוץ. התחזקות השקל ממתנת את עליית מחירי הסחורות המיובאות, אשר מחיריהם עלו לאחרונה, בין היתר, עקב מחסור ובעיות שינוע בשוק הגלובאלי.

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 לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה למגורים. בשנים 2019 ו-2020 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעור מתון של כ- 1.1% ו- 0.5%, בהתאמה, אך בשנת 2021 זינק המדד בשיעור חד של כ- 5.6% בעקבות עלייה משמעותית במחירי הסחורות והתייקרות ניכרת בעלויות ההובלה שלהם. עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה ומחירי הדירות. על פי הסכמי הבניה 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 בחוזה המכר למדד תשומות הבניה למגורים ממתנת חשיפה זו.

3.8 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדירות ולהתייקרות עלויות העבודה.

4. מידע כללי על תחום הפעילות

4.1 מידע כללי על ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו

4.1.1 להלן ריכוז של נתונים עיקריים כלל ארציים על ענף הבניה למגורים, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס ומשרדי הממשלה (באלפי יח"ד):

2021	2020	2019	
150.8	107	109	יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה) ³
56.06	38.32	32.46	יח"ד חדשות שנמכרו ⁴
36.7	16.05	14.17	יח"ד חדשות שנמכרו למשקיעים ⁵
76.34	53.697	57.235	היתרי בניה לדירות מגורים ⁶
62.29	54.3	55	התחלות בניה של יח"ד ⁷
46.78	47.92	51.7	גמר בניה של יח"ד ⁸
46.88	38.43	38.11	דירות חדשות שנתרו למכירה ⁹
11.3	4.2	3.5	השינוי במדד מחירי הדירות (%)

³ נתונים אלה פורסמו על ידי משרד האוצר. ראו: <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=10>

⁴ נתונים אלה פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/346/04_21_346t1.pdf

⁵ נתונים אלה פורסמו על ידי משרד האוצר. ראו: <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=10>

⁶ נתונים אלה פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו: https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%99%D7%9D/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C-%D7%A1%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%AA.aspx?level_1=44

⁷ נתונים אלה פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו: [https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C-%D7%A1%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%AA.aspx?level_1=44](https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%99%D7%9D/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C-%D7%A1%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%AA.aspx?level_1=44)

⁸ נתונים אלו פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/425/04_21_425t1.pdf

⁹ נתונים אלו פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/381/04_21_381t2.pdf

התחלות בניה

4.1.2

להלן נתונים שמקורם בדוח ההתחדשות העירונית לשנת 2020 של הרשות להתחדשות עירונית¹⁰, בדבר מספר יחידות הדיור שניתנו להן היתרי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית בשבע השנים האחרונות, בשני המסלולים העיקריים: תמ"א 38 (כולל פרויקטים של חיזוק ועיבוד) ופינוי-בינוי, וכן נתונים שמקורם בפרסומי הלמ"ס, בדבר סך כל היתרי הבניה שניתנו בתקופות אלו (באלפי יח"ד):

פינוי-בינוי	תמ"א 38	סה"כ התחדשות עירונית	סה"כ היתרי בניה בישראל
2015	0.9	9.4	10.3
2016	2.1	10.5	12.6
2017	2.7	10.1	12.8
2018	2.8	11.4	14.2
2019	3.2	14.2	17.5
2020	2.3	10.5	12.8
2021 ¹¹	6.68	11.78	18.47

מחירי הדירות

4.1.3

מראשית שנת 2013 ועד למחצית שנת 2021 עלו מחירי הדירות בשיעור מצטבר של כ- 42%. לאחר עליה רצופה של כ- 10 שנים, התמתן מעט קצב עליית מחירי הדירות בשנים 2017 – 2018, אך הוא חזר לעלות בשנים 2019 ו- 2020 בשיעורים של כ- 3.3% וכ- 4%, בהתאמה, ובמהלך שנת 2021 התגבר קצב עליית מחירי הדירות והוא הסתכם בעליה בשיעור שנתי של כ- 11.3%.

עליית מחירי הדירות נובעת להערכת החברה בעיקר מכך שהיצע הדירות אינו מצליח לעמוד בקצב העלייה של הביקוש, וכתוצאה מסביבת הריבית הנמוכה אשר משפיעה על ענף המשכנתאות ומורידה את האטרקטיביות של אפיקי חיסכון והשקעה חלופיים.

צד הביקושים מושפע, בין היתר, מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעורי אבטלה, רמת שכר וכו'), ביקושים מצד משקיעי חוץ, התערבות המדינה במתן מענקים והטבות, קצב גידול האוכלוסייה, שוק המשכנתאות ונתונים מאקרו כלכליים נוספים.

המגבלות העיקריות בצד ההיצע, לפי סקר הערכת חברות הבנייה, הן מחסור בקרקע זמינה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ומחסור בעובדים מקצועיים.

¹⁰ דוח התחדשות עירונית לשנת 2020, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת:

https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban_renewal_report_2020/he/hithadshut_ironit_documents_urban_renewal_report_2020.pdf

<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001403677>¹¹

במהלך המחצית השנייה של שנת 2021, נכנסו לתוקף תוכניות חדשות של הממשלה שנועדו לבלום את העלייה המשמעותית של מחירי הדירות, בניהם העלאת שיעור מס הרכישה למשקיעים.

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 וקומבינציה, 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 וקומבינציה, 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 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 תושבי השכונה, 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 מחדש 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.

מרבית יחידות הדיור שאושרו עד היום במיזמי התחדשות עירונית היו במחוז תל-אביב-יפו ובערי המרכז, ובעיקר ברמת-גן, חולון, הרצליה, בת ים, קריית אונו, גבעתיים, בני ברק ורמת השרון, אשר הכדאיות הכלכלית בהם גבוהה יותר. נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים של החברה הם במחוז תל-אביב-יפו ובערי מרכז הארץ. הרוב המכריע של הפרויקטים של החברה בתאריך הדוח הם מסוג של תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש. לחברה 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.

4.2.3 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").

תמ"א 38 אושרה בשנת 2005, ומאז אישור התוכנית ועד לשנת 2020 ניתנו מכוחה בסך הכל היתרי בניה ל- 81,433 יח"ד, ובכלל זאת היתרים ל- 1,614 מבנים הכוללים 30,956 יח"ד בפרויקטים של הריסה ובניה. בשנת 2020, פרויקטים של תמ"א 38 כללו 213 היתרים לפרויקטים של חיזוק ועיבוי (סה"כ 5,736 יח"ד) ו- 236 היתרים לפרויקטים של הריסה ובנייה (סה"כ 4,781 יח"ד). לפרטים נוספים בדבר תמ"א 38, ראו סעיף 4.3 להלן.

4.2.4 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 הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר. נכון למועד הדוח, לחברה מספר פרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כמפורט בסעיף [e] להלן.

לפרטים נוספים בדבר מסלול פינוי-בינוי, ראו סעיף 4.4 להלן.

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, כמפורט להלן.

4.3.2 תמ"א 38 – חיזוק ועיבוי

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

בתאריך הדוח לחברה פרויקט אחד מסוג חיזוק ועיבוי שנמצא בשלב ההקמה (ראו סעיף 6 להלן).

4.3.3 תמ"א 38/2 – הריסה ובניה מחדש

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.

על פי חוק החיזוק, הריסה ובניה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 טעונים 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 ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. לעניין זה יחולו בשינויים המחויבים ההוראות המפורטות לעיל לעניין החלטת המפקח בקשר לפרויקט חיזוק ועיבוי.

בפרויקטים של תמ"א 38/2 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.

תיקונים מס' 3 ו-3א לתמ"א 38

4.3.4

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 ובנייה על פני מסלול חיזוק ועיבוי, ולקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התכנית במסלול הריסה ובנייה, בנוסף על הזכויות המוקנות מכוח תכניות מפורטות שחלות על המגרש. תיקון 3א' הגדיר "סל זכויות" מרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר במסלול הריסה ובנייה, 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.

החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 באוקטובר 2022

4.3.5

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 לחול 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.

למרות האמור לעיל, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (היינו עד ליום 18.5.2025) אם יתקיימו כל התנאים הבאים: (1) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 1.5.22, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור - עד ליום 18.5.25; (2) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום

1.5.22. (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

בנימוקים להחלטת המועצה הארצית צוין, בין היתר, כי המועצה השתכנעה כי תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית לא משיגה באופן מספק את מטרתה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, וכי התכנית כמעט ולא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. כמו כן, מבחינה תכנונית מתן היתר נקודתי מכוח תמ"א 38, ללא ראייה תכנונית מתחמית, רחבה יותר מבחינת המגרש או הבניין הבודד, עלול במקרים רבים, לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו. כמו כן, המסגרת המשפטית הקיימת לא מאפשרת להתיר ישירות מכוח תמ"א, ללא תכנית מפורטת, עירוב שימושים סחירים או ציבוריים, הרחבת דרכים, הפקעה, איחוד וחלוקה וכיוצא באלו, הגם שפעולות אלה לעיתים הכרחיות לשם תכנון ראוי ומושכל. בנוסף, לעיתים ניתן מבחינה תכנונית לצופף יותר ולאשר שטחי בניה בהיקף הגבוה משמעותית ממה שניתן להתיר מכוח תמ"א. עוד צוין כי אין גם הצדקה לפטור גורף מהיטל השבחה בפרויקטים של תמ"א 38 אשר גורע כספים מקופת הוועדה המקומית המיועדים לצורכי תכנון והפיתוח של מרחב התכנון.

על אף המתואר לעיל, בחודש מרץ 2022 הודיעה שרת הפנים איילת שקד על כוונתה לפעול להארכת תמ"א 38 לשנה נוספת, עד לחודש אוקטובר 2023, זאת במקביל לקידום חלופת שקד ולהביאה לאישור בקריאה שניה ושלישית, כך ששתי התוכניות תהיינה בתוקף במקביל ותתאפשר בחירה בין הליכי הרישוי בשני המסלולים הנ"ל.

החלופה לתמ"א 38

4.3.6

במסגרת החלטתה הנ"ל מיום 5.11.2019, המליצה המועצה הארצית לתכנון ובניה לממשלה על תיקוני חקיקה אשר יהוו חלופה לתמ"א 38, במסגרתם יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38 שפורטו לעיל. בהמשך לכך, לאחר הקמת הכנסת ה-24, קידמה שרת הפנים איילת שקד את הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021, אשר פורסמה מטעם הממשלה ביום 17.11.2021 (להלן בסעיף זה: "הצעת החוק").

על פי הצעת החוק, סמכויות הוועדות המקומיות תורחבנה, כך שהן תהיינה מוסמכות לאשר תכניות לחיזוק מבנים בשלושה מסלולים: (1) הריסה ובניה מחדש – במסלול זה תהיה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הקיימים, ללא הגבלת גובה, כמו כן, מוצע לאפשר לוועדה המקומית להוסיף שימושים לצורכי ציבורי מסוימים ולהגדיל את שטחי הבניה במגרש לצורך שימושים אלו (נוסף על השטח שהוצג לעיל), בשיעור של עד 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש מעל הקרקע; (2) עיבוי הבנייה בבניין קיים – 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, ללא הגבלת גובה, כמו כן, הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף במגרש שימושים

מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה; ו- (3) מסלול של חיזוק מבנה קיים והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. על פי הצעת החוק, בכל המסלולים תהיה למוסדות התכנון סמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר¹².

כדי לייעל ולזרז את מימושו של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיזוק, מוצע להקנות לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה. עוד נקבעו בהצעת החוק הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית (הרשאה לבצעה עבודות בחריגה מהוראות תכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תכניות.

נכון למועד הדוח, הונחה הצעת החוק על שולחן הכנסת, בצירוף הסתייגות לקריאה השנייה והשלישית. אין כל בטחון שהצעת החוק תאושר על ידי הכנסת בנוסח הנוכחי או בנוסח אחר כלשהו, אם בכלל.

הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

4.3.7

היום 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 5 לחוק מיסוי מקרקעין¹³; (3) פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות; ו- (4) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

לפי הצעת החוק הנזכרת בפסקה ו' לעיל, אם נקבעה הוראת הקניה לגבי החלק הציבורי יחול פטור מהיטל השבחה כמפורט להלן: (1) מסלול הריסה ובניה מחדש – לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מימוש בדרך של קבלת היתר להרחבה של דירת מגורים או בנייתה של דירה מכוח התכנית, בכפוף להוראות הצעת החוק; (2) מסלול הוספת שטחי בניה במגרש אחר – לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מימוש תכנית בדרך של קבלת היתר בניה, הן במבנים הטעונים חיזוק, והן לעניין המגרשים האחרים שבהם אושרה תוספת שטחי בניה בכפוף, להוראות הצעת החוק; (3) מסלול חיזוק – לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מימוש תכנית שתאשר

¹² תיאור וניתוח תמ"א 238 והתכנית המוצע להחלפתה מיום 30 בינואר 2022, מרכז המחקר והמידע, הכנסת: https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/0514dd98-e9b7-eb11-8125-00155d0af32a/2_0514dd98-e9b7-eb11-8125-00155d0af32a_11_18456.pdf

¹³ תוקפן של הטבות המס האמורות פג ביום 31.12.2021, אך על פי הודעת רשות המסים מיום 27.12.2021, בעלי דירות ויזמים שהתקשרו במסגרת תכנית תמ"א 38 יוכלו להמשיך ליהנות מההטבות האמורות, אם הסכמי המכר ביניהם נחתמו לפני פקיעת תוקף ההטבות, אך הבנייה בפועל תחל רק לאחר פקיעת תוקפן. ראו הודעת דוברות של רשות המיסים בישראל: <https://www.gov.il/he/departments/news/sa271221-1>

הועדה המחוזית, בכפוף להוראות הצעת החוק.

אם לא נקבעה הוראת הקניה לחלק הציבורי, יחול פטור חלקי בשיעור 20% מההשבחה על החלק שעליו היה ניתן פטור אילו הייתה הוראת הקניה לגבי החלק הציבורי.

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 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.

ביום 4 בנובמבר 2021 אישרה הכנסת בקריאה שניה ושלישית את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן: "חוק ההסדרים 2021"), אשר כלל, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי, במטרה לקדם את מימושן של תכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית (להלן בסעיף זה: "התיקון").

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. עד לתיקון, סמכות ההכרזה על מתחם פינוי-בינוי הייתה מסורה לשר הבינוי והשיכון, לאחר התייעצות עם ועדה, ותוקף ההכרזה היה לתקופה של עד 6 שנים. כדי לצמצם את הנטל הבירוקרטי וליצור ודאות נקבע בתיקון כי ההכרזה על מתחם לפינוי ובינוי תיעשה על ידי מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים וידועים, ותוקפה לא יהיה 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

(להלן: "מסלול רשות מקומית"); ו- (2) המסלול השני הוא כאשר המבקש הוא יזם פרטי, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר - אם יש בשטח לפחות 24 יחידות דיור ויש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי. הכרזה במסלול זה תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי הוראה זו (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.

הוראות בנוגע לבעלי דירות סרבנים במיזמי פינוי-בינוי

4.4.3

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "חוק עידוד 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. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי בינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמישיות לפני כן), וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

4.4.4

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 מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. במיזמי פינוי-בינוי לא קיים פטור מלא מהיטל השבחה, זאת לעומת מיזמי תמ"א 38 בהם מוקנה פטור מלא מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א. עד לתיקון שבוצע במסגרת חוק ההסדרים 2021, לא נקבעה בחוק הקלה לגבי היטל השבחה במיזמי פינוי-בינוי, אך לשר הבינוי והשיכון ושר הפנים סמכות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת לדבר, לקבוע חובת תשלום היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה או לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה. במסגרת התיקון בוטל הליך זה ונקבעה ברירת מחדל

לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תכנית פיננוי-בינוי יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו. היטל השבחה בשיעור של 25% יחול גם על תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של התיקון.

4.5 ההתקשרות עם בעלי הדירות הקיימות במיזמי התחדשות עירונית

4.5.1 כללי

הרוב המוחלט של הפרויקטים 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 תאגיד בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "היזם") לבין בעלי הדירות הקיימים (להלן בסעיף זה: "הבעלים"), אשר מסדיר את ביצועו של הפרויקט 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 לפרויקט, כגון, לדוגמה, התייחסות לצורך הקיים לעיתים בפרויקט 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 הפרויקט, 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 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 מכר 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 דירות הקיימים, לפחות בשיעור הנדרש לצורך נקיטת הליכים כנגד בעל דירה סרבן (נכון למועד הדוח - 80% במסלול תמ"א 38/2 ו- 66.67% במסלול פינני 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 הבנייה 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 לדוגמה 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- 18% 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.

4.6.1 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 מציבה 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.

מרבית אירועי פשיטת הרגל האמורים היו בין השנים 2017-2014, 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. פשיטות הרגל אירעו בפרויקטים שהיו בהיקפים נמוכים יחסית, במיקום שאינו בלב אזורי הביקוש.

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 2016-2014, 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 הקבוצה (למעט שני פרויקטים שהקמתם הסתיימה), התקשרו תאגידי הקבוצה בהסכמים לקבלת מימון וליווי פיננסי, בדרך כלל, עם תאגיד בנקאי או עם חברת ביטוח 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 והפוליסות 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 הקבוצה 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 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 מייד.

האשראי שניתן מובטח בשעבוד של זכויות הבעלים במקרקעין וכן בזכויות הקבוצה בפרויקט. כמו כן, השותפות ערבה להתחייבויות תאגיד הבת כלפי הגוף המממן.

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, הנשען, בין היתר, על קבלני ביצוע ראשיים איכותיים, 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 שבבעלות 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 עירונית 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.

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 והבנייה. בפרויקטים של התחדשות עירונית קיימות הקלות מס מסוימות, כמפורט בסעיף 4.4.4 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 6.15 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) הפרויקטים המותנים ברח' אבן גבירול 172, 178 ו-180 בתל אביב המבוצעים בשיתוף עם משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (50%); (2) הפרויקטים המותנים בנתניה 542/3 המבוצעים בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (ביחד 50%); (3) הפרויקט המותנה ברח' ז'בוטינסקי 135-137 המבוצע בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ

(50%); (4) הפרויקט המותנה המהותי מאד ברח' אחימאיר 5-9 בתל-אביב המבוצע בשיתוף עם אקרו מכרזים בע"מ (50%); ו- (5) הפרויקט המותנה ברח' אבן גבירול 168 המבוצע בשיתוף עם צבס אבן גבירול 168 תל אביב בע"מ (50%) (להלן: "הפרויקטים המשותפים").

במסגרת הפרויקטים המשותפים הוסכם על הקמת ועדת היגוי הכוללת 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, שירותי הלקוחות ועוד, כאשר כל צד זכאי לתקבולים בשיעור מוסכם בגין הנושאים להם הוא אחראי. בחלק מהמקרים ההסכמות האמורות טרם עוגנו בהסכמים מפורטים, ומתקיים עם 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 ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח):

פרמטר	2021	2020	2019
הכנסות בתחום הפעילות (מאוחד)	298,542	121,474	105,567
רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)	55,625	16,948	14,663
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	351,018	323,782	289,620

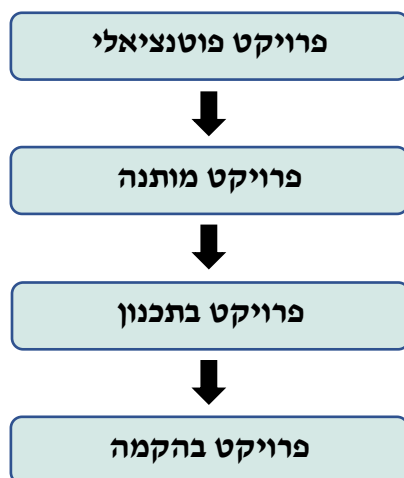
6.1 כללי

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 הנדל"ן 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 ושיעור ההשלמה שלו ליום 31 בדצמבר 2021 הוא 100%; (ב) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021; ו- (ג) 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 2021, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו.
- **פרויקט בתכנון**
פרויקט שהקמתו טרם החלה, אך להערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2022 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 – ארבע חמישיות בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה, ושני שלישים בפרויקט פינזי-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 נדל"ן 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 פרויקט אחד שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה עד ליום 31.12.2021, 7 פרויקטים בהקמה, 4 פרויקטים בתכנון, 21 פרויקטים מותנים וכן פרויקט אחד שהסתיים בתקופת הדוח.

6.1.4 פרויקטים פוטנציאליים נוספים
נוסף לפרויקטים הנ"ל, נכון למועד הדוח לחברה כעשרים פרויקטים פוטנציאליים, הכוללים על פי תכניות ראשוניות שטרם אושרו מעל 450 יח"ד חדשות במסגרת מיזמי תמ"א 38, ומעל 1,600 יח"ד חדשות במסגרת מיזמים במסלול פינני-בינוי או קומבינציה.

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 של 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.

שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	כמות יח"ד בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק על ידי החברה	שיעור החזקה	שיעור חתימות שנתקבלו למועד הדוח	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום ההקמה או המועד המשוער
פרויקטים מהותיים מאד בהקמה								
1. רננים 2-4, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	72	40	99.46%	100%	אפריל 2018	מאי 2019	Q3/2022
2. רמז 14-16, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	50	24	99.46%	100%	ספטמבר 2020	מאי 2021	Q3/2023
פרויקטים מהותיים מאד בתכנון								
1. בצלאל 9, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	15	7	99.46%	100%	אוגוסט 2021	Q2/2022	Q2/2024
2. האמוראים 11-13, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	64	36	99.46%	100%	Q4/2022	Q1/2023	Q2/2025
פרויקט מותנה מהותי מאד								
1. אחימאיר 5-9, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	165	93	49.73%	כ-95%	Q1/2023	Q1/2023	Q3/2026
פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד								
1. לוחמי סיני 15-17, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	50	34	99.46%	100%	מאי 2017	מרץ 2019	Q2/2022
2. עלומים 38-40, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	70	46	99.46%	100%	מאי 2018	אפריל 2019	Q2/2022
3. בארט 11-19, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	65	25	99.46%	100%	ינואר 2020	מרץ 2021	Q3/2023
4. תל חי 17, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	18	12	99.46%	100%	פברואר 2020	מרץ 2021	Q2/2023
5. הגפן 12, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	25	16	99.46%	100%	מאי 2021	נובמבר 2021	Q4/2023
פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד								
1. ליפסקי 18, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	23	12	99.46%	כ-95%	Q3/2022	Q4/2022	Q1/2025
2. סמטת המעלות 3, רמת השרון	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	38	26	99.46%	100%	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2024
פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאד								
1. אבן גבירול 172, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	65	43	49.73%	כ-95%	Q3/2023	Q1/2024	Q1/2027
2. אבן גבירול 178, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	65	43	49.73%	כ-73%	Q3/2023	Q1/2024	Q1/2027
3. אבן גבירול 180, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	65	43	49.73%	כ-80%	Q3/2023	Q1/2024	Q1/2027
4. אפטר 5, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	40	24	100%	100%	Q1/2023	Q3/2023	Q1/2026
5. לייב יפה 36, הרצליה	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	49	31	100%	כ-95%	Q4/2022	Q2/2023	Q1/2026

Q4/2025	Q3/2023	Q1/2023	90%-כ	100%	9	21	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	דוד המלך 8, תל אביב	6.
Q4/2027	Q2/2025	Q1/2024	85%-כ	100%	33	48	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	המעגל 35, רמת גן	7.
Q4/2028	Q1/2026	Q3/2025	95%-כ	100%	45	67	פינוי-בינוי	חרות 6-8, רמת גן	8.
Q1/2026	Q3/2023	Q1/2023	90%-כ	100%	18	31	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	פנקס 4, תל אביב	9.
Q4/2028	Q1/2026	Q3/2025	90%-כ	100%	36	56	פינוי-בינוי	רוקח 19-21, רמת גן	10.
Q1/2026	Q3/2023	Q2/2023	95%-כ	100%	28	48	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	אפטר 10, תל אביב	11.
Q1/2026	Q4/2023	Q2/2023	80%-כ	50%	36	68	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	זבוטינסקי 135-137, תל אביב	12.
Q1/2026	Q4/2023	Q2/2023	80%-כ	100%	18	34	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	זבוטינסקי 133, תל אביב	13.
Q2/2028	Q1/2025	Q4/2024	85%-כ	50%	232	368	קומביניציה	שלב 1, נתניה - 542/3	14.
Q3/2029	Q3/2026	Q2/2026	85%-כ	50%	231	367	קומביניציה	שלב 2, נתניה - 542/3	15.
Q1/2026	Q3/2023	Q1/2023	90%-כ	100%	10	25	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	קצנלסון 5, תל אביב	16.
Q1/2026	Q4/2023	Q2/2023	80%-כ	100%	19	39	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	זבוטינסקי 152, תל אביב	17.
Q2/2026	Q1/2024	Q3/2023	95%-כ	100%	12	24	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	רמז 34, תל אביב	18.
Q2/2026	Q1/2024	Q3/2023	80%-כ	50%	30	61	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	אבן גבירול 168, תל אביב	19.
Q4/2028	Q1/2026	Q3/2025	95%-כ	100%	43	64	פינוי-בינוי	הפודים 45-47, רמת גן	20.
Q4/2026	Q1/2024	Q4/2023	90%-כ	100%	15	27	– תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	אונקולוס 9, תל אביב	21.

6.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2021.

נתון כספי	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
-	0 עד 6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)
-	7 עד 12	
-	13 עד 18	
4,340	19 עד 24	
4,340	סה"כ	
נתון כספי	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
-	0 עד 6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
-	7 עד 12	
-	13 עד 18	
1	19 עד 24	
1	סה"כ	
1,077	רווח גולמי צפוי	
1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח	

6.4 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים)

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2021. הנתונים בדבר מספר יחידות הדיור הכולל בפרויקט כולל גם את הדירות הנבנות עבור בעלי הדירות בבניין שנהרס.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2021	
סה"כ	
350	מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה
197	מספר יחידות דיור כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
120,833	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
82,709	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
176	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד תום תקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה
97	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה
21	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
11	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 (באלפי ש"ח).

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	שנה
36,366,600	74,362,523	רבעון 1
33,057,593	24,363,173	רבעון 2
5,309,105	24,363,173	רבעון 3
14,920,405	24,363,173	רבעון 4
79,533,796	73,597,806	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025 ואילך
169,187,499	221,049,849	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 נקודת 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.

6.6 פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד

בטבלאות שלהלן:

"יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט" משמעותה - ההפרש שבין יתרת ההכנסות הצפויות בפרויקט לבין יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט, כאשר יתרת ההכנסות מחושבת לפי היתרה שיש לקבל מרוכשים בחוזים חתומים בתוספת

שווי המלאי ופיקדונות בפרויקט ואילו יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט מחושבת לפי היתרה להשלמת הפרויקט.

"שיעור ההשלמה הכספית" מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2021 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 ותכנוניות 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 תכנוניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.

6.6.1 נתונים כלליים

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

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

שם הפרויקט	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	כמות יח"ד / לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	שיעור השלמה כספית ליום 31.12.2021	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכר מחייבים	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכר מחייבים			סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכר מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2021	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
							מיום 1.1.2022 ועד ליום 30.3.2022	עד ליום 31.12.2021 (במצטבר)	עד ליום 31.12.2020 (במצטבר)								
1. לוחמי סיני 15-17, רמת גן	מרץ 2019	Q2/2022	34/50	70	90%	33	-	33	21	33	71,240	63,311	20%	7,928	11%	15,876	
2. עלומים 38-40, רמת גן	אפריל 2019	Q2/2022	46/70	94	95%	46	-	46	27	46	122,199	97,533	20%	24,667	20%	26,617	
3. בארט 19-11, תל אביב	מרץ 2021	Q3/2023	25/65	115	18%	22	5	22	-	17	130,785	111,280	15%	19,505	15%	49,263	
4. תל חי 17, רמת גן	מרץ 2021	Q2/2023	12/18	95	24%	11	2	11	-	9	32,649	30,182	17%	2,468	8%	12,574	
5. הגפן 12, רמת גן	נובמבר 2021	Q4/2023	16/25	88	3%	13	3	13	-	10	45,701	37,245	15%	8,456	19%	24,095	

6.6.2 נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

שם הפרויקט	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.21	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.21	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.21	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.21	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ		
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים בפרויקט	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו בפרויקט		קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט							אחרות	בשנת 2021 עד 30.03.2021	בשנת 2021 ביום 31.12.2021
1. לוחמי סיני 15-17, רמת גן	47,445	10,037	5,522	842	1,857	31,642	-	5,578	51,960	45,627	7,209	719	24,761	-	24,016	25,042
2. עלומים 38-40, רמת גן	80,937	18,651	99,587	-	3,363	53,999	-	3,910	94,311	72,176	23,399	1,268	-	-	24,408	22,096
3. בארט 19-11, תל אביב	32,052	44,496	76,548	25,812	331	7,619	-	70,194	14,046	13,646	1,907	17,598	35,071	38,142	35,655	-
4. תל חי 17, רמת גן	9,360	11,385	20,745	6,103	236	2,740	-	19,145	5,066	5,287	142	2,325	21,795	23,682	24,010	-
5. הגפן 12, רמת גן	8,469	17,173	25,642	13,675	32	397	-	29,945	670	1,000	-255	8,711	27,833	29,255	27,483	-

6.7 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

6.7.1 נתונים כלליים

בטבלה להלן מובאים נתונים כלליים בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה עד ליום 31.12.2021, שאינם מהותיים מאוד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח. החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט המפורט להלן הוא 99.46%.

שם הפרויקט ומיקומו	מועד קבלת היתר הבניה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	כמות יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2021	עלות המיוחסת ליח"ד במלאי ליום 31.12.2021	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכר מחייבים בפרויקט לפי תקופות				מספר חוזי מכר מחייבים בפרויקט לפי תקופות מיום 1.1.2022 ועד ליום 30.3.2021	יחידות ממוצעות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע
								רבעון 1 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021			
1. סיני 40, רמת השרון	01/2017	04/2017	06/2019	1	4,340	100%	185	1	-	-	1	-	6,078	2,387

6.7.2 נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

שם הפרויקט ומיקומו	מיום 1.1.2022 ועד ליום 30.3.2022	מחיר המכירה למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
		רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	
1. סיני 40, רמת השרון	33,452	-	-	32,691	-	33,452

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.

שם הפרויקט ומיקומו	עלות נוכחית בספרים	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	יח"ד בפרויקט		מידע נוסף			
						מצב תכנוני נוכחי					
						מספר יח"ד	מספר ממוצע ליח"ד				
1. ליפסקי 18, תל אביב	927	99.46%	Q4/2022	Q1/2025	לא	11	79	מספר יח"ד	79	מספר ממוצע ליח"ד	פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה. הוגשה בקשה להיתר בנייה. בפרויקט זה הגישה החברה בשם הבעלים הליך משפטי בפני המפקחת על הבתים המשותפים כנגד דייר סרבן, לאחר שניסיונות להשיג פשרה עמו לא הצליחו. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, על בסיס דיון קדם משפט שנערך ביום 28.3.2022 וכן לפי תקדימים דומים, סיכויי החברה בהליך זה גבוהים מהסיכוי שתביעת החברה תידחה. בכפוף לכך, החברה מעריכה כי תוכל לקבל את היתר הבניה ברבעון השלישי של שנת 2022.
2. סמטת המעלות 3, רמת השרון	1,163	99.46%	Q3/2022	Q4/2024	לא	12	104	מספר יח"ד	112	מספר ממוצע ליח"ד	פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה. הוגשה בקשה להיתר בנייה. צפי לקבלת היתר ברבעון הראשון של שנת 2022.

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 31.12.2021			מחיר המוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2021	חוזי מכר חתומים מחייבים, סמוך למועד הדוח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי הוכר שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א+ב+ג)
	היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	תכנון ואחרות		מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
						יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)					
1. ליפסקי 18, תל אביב	-	-	927	-	-	-	47,291	49,849	47,291	6,393	47,291	14%
2. סמטת המעלות 3, רמת השרון	-	-	1,163	-	-	-	81,218	27,943	81,218	18,151	81,218	22%

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(ד) 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 2021)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2021)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2021)	מצטבר מתחילת הפרויקט		
1. פני הגבעה 27, רמת גן	11/2017	03/2018	05/2021	17	80	12,104	41,357	12,016	39,498	88	1,859	1%	24,108

6.10 פרויקטים מותנים

6.10.1 כללי

נכון למועד הדוח, לחברה 22 פרויקטים מותנים, בהם הושגו הסכמות עם הבעלים של לפחות 80% מהדירות הקיימות (למעט פרויקט אבן גבירול 178 אשר שיעור ההסכמות בו במועד הדוח עומד על כ- 73%). מבין הפרויקטים המותנים נכלל הפרויקט המהותי מאד ברח' אחימאיר 5-9 בתל-אביב, המתואר בהרחבה בסעיף 6.18 להלן.

מתוך הפרויקטים המותנים, הוגשה בקשת היתר בניה בפרויקטים הבאים: דוד המלך 8 תל-אביב, ז'בוטינסקי 133 תל אביב, אפטר 5 תל אביב ולייב יפה 36 הרצליה, וביתר הפרויקטים טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה. 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 פינני-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, למשל, הוספת גן ילדים, בית כנסת, הוספת יחידות דיור בר-השגה או שטחי מסחר) 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 בפסקה (ד) 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 הצפויה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך);

(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 שבת, 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 ולאכוף 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 חוק העידוד או חוק החיזוק כהגדרתם וכמפורט בסעיפים 16.10 ו- 16.11 להלן. יצוין בהקשר זה כי החלטות לביטול העסקה על ידי הבעלים טעונות אישור של רוב מקרב בעלי הדירות ואינן נתונות להחלטת בעל דירה יחיד. 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. לענין 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 פינוי בינוי הוא ארבע חמישיות (80%) ושני שלישים (66.67%), בהתאמה. בעסקה מסוג קומבינציה 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 פינוי הבעלים – הנתונים בדבר עלויות פינוי 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.

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.

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 פינוי 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 ליחיד לשיווק	מספר יחיד מתוכנן לשיווק	מספר יחיד מתוכנן (סה"כ)	מ"ר ממוצע ליחיד	מספר יחיד					
Q1/2027	Q1/2024	26.4%	19,971	75,769	3,312	1.16	74	43	65	86	22	1,985	כ-95%	49.73%	38/2	1. אבן גבירול 172, תל אביב
Q1/2027	Q1/2024	26.4%	19,971	75,769	3,312	1.16	74	43	65	86	22	1,985	כ-73%	49.73%	38/2	2. אבן גבירול 178, תל אביב
Q1/2027	Q1/2024	26.4%	19,971	75,769	3,312	1.16	74	43	65	86	22	1,985	כ-80%	49.73%	38/2	3. אבן גבירול 180, תל אביב
Q1/2026	Q3/2023	24.9%	23,326	93,590	5,132	1.26	104	24	40	95	16	1,060	100%	100%	38/2	4. אפטר 5, תל אביב
Q1/2026	Q2/2023	24.0%	21,598	90,085	4,230	1.62	104	31	49	100	18	1,818	כ-95%	100%	38/2	5. לייב יפה 36, הרצליה
Q4/2025	Q3/2023	26.4%	12,541	47,457	4,024	0.80	105	9	21	84	12	738	כ-90%	100%	38/2	6. דוד המלך 8, תל אביב
Q4/2027	Q2/2025	22.8%	19,896	87,436	5,472	1.72	85	33	48	87	15	2,184	כ-85%	100%	38/2	7. המעגל 35, רמת גן
Q4/2028	Q1/2026	21.2%	27,029	127,692	3,861	2.31	111	45	67	75	22	1,109	כ-95%	100%	פינוי-בינוי	8. חרות 6-8, רמת גן
Q1/2026	Q3/2023	28.1%	22,368	79,573	5,390	0.92	82	18	31	94	13	727	כ-90%	100%	38/2	9. פנקס 4, תל אביב
Q4/2028	Q1/2026	21.1%	22,555	106,728	4,540	2.57	106	36	56	65	20	766	כ-90%	100%	פינוי-בינוי	10. רוקח 19-21, רמת גן
Q1/2026	Q3/2023	22.4%	23,185	103,419	4,133	1.13	92	28	48	94	20	1,557	כ-95%	100%	38/2	11. אפטר 10, תל אביב
Q1/2026	Q4/2023	26.5%	24,180	91,261	4,505	0.95	96	36	68	81	32	1,881	כ-80%	50%	38/2	12. ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב

Q1/2026	Q4/2023	30.1%	39,438	130,983	5,918	1.20	140	18	34	99	16	1,166	כ-80%	100%	38/2	ז'בוטינסקי 133, תל אביב	13.
Q2/2028	Q1/2025	31.7%	91,124	287,321	5,191	1.66	117	232	368	0	0	17,500	כ-85%	50%	קומבינציה	שלב 1 נתניה 542/3	14.
Q3/2029	Q3/2026	31.7%	91,124	287,321	6,447	1.66	117	231	367	0	0	17,500	כ-85%	50%	קומבינציה	שלב 2 נתניה 542/3	15.
Q1/2026	Q3/2023	23.7%	12,174	51,368	7,031	0.74	91	10	25	77	15	766	כ-90%	100%	38/2	קצנלסון 5, תל אביב	16.
Q1/2026	Q4/2023	22.0%	19,546	88,880	2,873	0.77	82	19	39	76	20	952	כ-80%	100%	38/2	ז'בוטינסקי 152, תל אביב	17.
Q2/2026	Q1/2024	26.4%	17,235	65,316	2,873	0.93	101	12	24	84	12	772	כ-95%	100%	38/2	רמז 34, תל אביב	18.
Q2/2026	Q1/2024	23.0%	17,362	75,389	2,538	1.02	102	30	61	85	31	1,423	כ-80%	100%	38/2	אבן גבירול 168, תל אביב	19.
Q4/2028	Q1/2026	21.4%	26,150	121,975	5,422	2.50	112	43	64	80	21	929	כ-95%	100%	פינוי-בינוי	הפודים 45-47, רמת גן	20.
Q4/2026	Q1/2024	25.7%	19,232	74,897	5,148	1.04	91	15	27	86	12	721	כ-90%	100%	38/2	אונקולוס 9, תל אביב	21.

להלן פרטים בדבר סטטוס הליכי התכנון בפרויקטים המותנים.

שם הפרויקט ומיקומו	מסלול הפרויקט	סטטוס הליכי התכנון ובניה
1. אבן גבירול 172, תל אביב	38/2	פרויקטים אלו מקודמים על בסיס תב"ע חדשה בסמכות מקומית למתחם שבין אבן גבירול 170-182, כאשר העירייה הצטרפה כמגישת התב"ע ובתמיכתה. התב"ע אושרה בוועדה המקומית ללא שינויים, הוגש ערר ע"י 2 בניינים שלא התקשרו עם החברה (170 ו-182) לגבי אופן חלוקת המטלות הציבוריות בין החלקות הכלולות בתב"ע, וביום 14.2.2022 התקבלה החלטה בערר לפיה נדחו טענותיהם העיקריות של העוררים. נכון למועד הדוח החברה מקדמת את התכנון של הבקשות לקבלת היתרי בניה. להערכת החברה, לא צפויים בפרויקט זה הליכי התנגדות נוספים מאחר שבקשות ההיתר אינן כוללות הקלות כלשהן מעבר לזכויות הצפויות להיכלל בתב"ע. עם זאת, יצוין כי הגשת הבקשה להיתר בניה לפני מועד הפקיעה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך) מותנה בהסכמת העירייה לקבל את הבקשה טרם אישורה של תכנית עיצוב לאחר אישור תב"ע כנהוג בעיריית תל-אביב ביחס למיזמי תמ"א 38 המבוססים על תב"ע חדשה (ההליך לאישור תכנית עיצוב לא צפוי להסתיים לפני אוקטובר 2022). נכון למועד הדוח לא התקבל אישור פורמאלי לאמור.
2. אבן גבירול 178, תל אביב	38/2	
3. אבן גבירול 180, תל אביב	38/2	
4. אפטור 5, תל אביב	38/2	פרויקט זה מקודם על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע הקיימת והוראות תמ"א 38. נכון למועד הדוח, תיאום התכנון עם העירייה נמצא בשלב מתקדם ולהערכת החברה, הבקשה לקבלת היתר הבניה תוגש לרשות המקומית בתוך מספר חודשים.
5. לייב יפה 36, הרצליה	38/2	פרויקט זה מקודם על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע הקיימת והוראות תמ"א 38. נכון למועד הדוח, תיאום התכנון עם העירייה נמצא בשלבי סיום ולהערכת החברה, הבקשה לקבלת היתר הבניה תוגש לרשות המקומית בתוך מספר חודשים.
6. דוד המלך 8, תל אביב	38/2	פרויקט זה כלול בתוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4, איזור ההכרזה), ולא מתקיימים לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות לגביו הקלות מעבר להנחיות התב"ע. הפרויקט הוא חלק ממבצע של 4 בניינים סמוכים שמקודמים ע"י החברה (2 בניינים נוספים בשלבי חתימות על הסכמים, בניין נוסף במו"מ), אך כל בניין מקודם באופן עצמאי ואינו תלוי בבניינים השכנים. הבקשה לקבלת היתר הבניה הוגשה ואושרה ע"י הוועדה המקומית. נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקבלת האישורים הנוספים הנדרשים לצורך הנפקת היתר הבניה.
7. המעגל 35, רמת גן	38/2	מדיניות עיריית רמת-גן במועד הדוח היא שלא לאשר פרויקט תמ"א 38/2 בבניין בודד. פרויקט זה נכלל במתחם שהעירייה ביקשה לקדם במסלול פינני-בינוי, ברם לאחר שהעירייה לא אישרה חלופות תכנון שונות שגיבשה החברה ביחס למתחם, החליטה החברה לקדם את הפרויקט כבניין בודד במסלול של היתר בניה לפי תמ"א 38/2. בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ולהערכת החברה תוגש לרשות המקומית בחודשים הקרובים. לאור האמור, אין בטחון שהעירייה לא תתנגד לקידום הפרויקט.
8. חרות 6-8, רמת גן	פינני-בינוי	פרויקט פינני בינוי זה כלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לאיזור הפרויקט. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם חברת אנגלאינווסט בע"מ, מעבר לתכנון המשותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות. בדבר אי-הוודאות המאפיינת הליכי תכנון בפרויקטים במסלול פינני-בינוי ראה בפסקה 6.10 (א) לעיל.
9. פנקס 4, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. הכנת בקשת היתר הבניה הושלמה והחברה צפויה להגישה לרשות המקומית בזמן הקרוב.

			יצוין כי בפרויקט זה, אחת מיחידות הדיור בבית המשותף רשומה על שם תושב חוץ שעזב את הארץ ולא ניתן להשיגו (נושא זה בטיפול האפטרופוס הכללי), וכן קיימת בעיית רישום לגבי יחידה נוספת בבית המשותף שנותרה רשומה על שם הקבלן שבנה את הבניין הקיים. החברה פועלת לקידום פתרונות לבעיות אלו ומעריכה כי הן לא תמנענה את ביצוע הפרויקט. יצוין כי נושאים אלו הוסדרו בהסכם שנחתם עם בעלי הדירות.
10.	רוקח 21-19, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט פינוי בינוי זה כלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לאיזור הפרויקט. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תביעה משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם חברת צמח המרמן/רוזי, מעבר לתכנון משותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התביעה כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות. בדבר אי-הוודאות המאפיינת הליכי תכנון בפרויקטים במסלול פינוי-בינוי ראה בפסקה 6.10 (א) לעיל.
11.	אפטור 10, תל אביב	38/2	פרויקט זה מקודם על בסיס הזכויות המוקנות בתביעה הקיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. נכון למועד הדוח, הפרויקט בשלבי תיאום תכנון עם העירייה. להערכת החברה, בקשת היתר הבניה תוגש לעירייה לפני פקיעת תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך). בפרויקט זה קיימת זיקת הנאה במגרש לטובת מעבר דיירים במגרשים שכנים לצורך חניה. החברה פועלת לגיבוש פתרון לבעיה זו והשגת הסכמות עם דיירי הבניינים השכנים ועם העירייה. להערכת החברה פתרון הבעיה עשוי להיות כרוך בהליך משפטי, שעשוי לעכב את הפרויקט. יצוין כי נושא זה הוסדר בהסכם שנחתם על בעלי הדירות.
12.	ז'בוטינסקי 137-135, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. נכון למועד הדוח, הכנת בקשת היתר הבניה בשלבים מתקדמים לאחר שניצגות בעלי הקרקע אישרו את התוכנית. להערכת החברה, בקשת היתר הבניה תוגש בחודשים קרובים לרשות המקומית.
13.	ז'בוטינסקי 133, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. נציגות בעלי הקרקע אישרו את התוכנית ובקשת היתר הבניה הוגשה לוועדה המקומית וממתינה לקביעת מועד דיון לבקשה. להערכת החברה, בקשת היתר הבניה תוגש לרשות המקומית בחודשים הקרובים.
14.	שלב 1 נתניה 542/3	קומבינציה	פרויקטים אלו הם מסוג קומבינציה (ברוטו) עם בעלי הזכויות בקרקע והם מקודמים בהתאם לתוכנית המדיניות של העירייה למתחם. עם השלמת רוב של 60% מקרב בעלי הקרקע העירייה אישרה את קידום התכנון והצטרפה כמגישה לתוכנית לצורך קידומה. נכון למועד הדוח, הפרויקטים בשלבי תיאום תכנון מתקדמים עם העירייה לקראת הגשת התביעה.
15.	שלב 2 נתניה 542/3		
16.	קצנלסון 5, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. נכון למועד הדוח, הכנת בקשת היתר הבניה בשלבים מתקדמים, ולהערכת החברה הבקשה תוגש לרשות המקומית בחודשים הקרובים.
17.	ז'בוטינסקי 152, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. נכון למועד הדוח, הכנת בקשת היתר הבניה בשלבים מתקדמים, לאחר שניצגות בעלי הקרקע אישרו את התוכנית. להערכת החברה, הבקשה תוגש לרשות המקומית בחודשים הקרובים.
18.	רמז 34, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה, ולהערכת החברה ניתן יהיה להגישה לרשות המקומית לפני מועד הפקיעה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך).

19	אבן גבירול 168, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה מתוכנן בהתאם לתוכנית המדינית של עיריית תל אביב לרחוב אבן גבירול. נכון למועד הדוח, בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה, ולהערכת החברה ניתן יהיה להגישה לרשות המקומית לפני מועד הפקיעה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך).
20	הפודים 45-47, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט פינוי בינוי זה כלול במתחם מוגדר, בהתאם למדיניות עיריית רמת גן באזור הפרויקט. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם חברת צ.פ. פרויקטים בע"מ. מעבר לתכנון משותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות. בדבר אי-הוודאות המאפיינת הליכי תכנון בפרויקטים במסלול פינוי-בינוי ראה בפסקה 6.10 (א) לעיל.
21	אונקולוס 9, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. נכון למועד הדוח, בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה, ולהערכת החברה ניתן יהיה להגישה לרשות המקומית לפני מועד הפקיעה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך).

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 מאוד. לפרטים בדבר מתכונת ההתקשרות עם מוסדות פיננסיים לקבלת ליווי פיננסי לפרויקטים של החברה ראו סעיף 4.7 לתשקיף. כל הנתונים הם באלפי ש"ח.

שם הפרויקט ומיקומו	תקרת מסגרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2021	מסגרת אשראי לערבויות	יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.2021	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה
לוחמי סיני 15-17, רמת גן	16,872	16,872	93,000	6,169	93,000	P+1.25%	לא צמודה
בארט 11-19, תל אביב	30,000	30,000	112,772	65,003	112,772	P+1.25%	לא צמודה
עלומים 38-40, רמת גן	15,000	15,000	138,000	77	138,000	P+1.2%	לא צמודה
תל חי 17, רמת גן	9,200	9,200	40,502	16,396	40,502	P+1%	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 בתשקיף.

6.13 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

בטבלה להלן מובא ניתוח רגישות של נתוני הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר לגבי פרויקטים בהקמה, פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה וכן פרויקטים בתכנון אם נחתם בהם הסכם מכירה או שמתבצעת בהם מכירה מוקדמת או שהחל בהם שיווקי משמעותי בדרך אחרת.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה בשיעור של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בשיעור של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה בשיעור של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה	סיני 40, רמת השרון	608	1,077	304	(608)	(304)
סה"כ						
פרויקטים בהקמה	לוחמי סיני 15-17, רמת גן	84	7,928	42	(84)	(42)
	בארט 11-19, תל אביב	2,304	19,505	1,152	(2,304)	(1,152)
	עלומים 38-40, רמת גן	-	24,667	-	-	-
	תל חי 17, רמת גן	610	2,468	305	(610)	(305)
	הגפן 12, רמת גן	1,368	8,456	684	(1,368)	(684)
	סה"כ		2,388	52,100	1,194	(2,388)
פרויקטים בתכנון	בצלאל 9, תל אביב	4,460	17,006	2,230	(4,460)	(1,812)
סה"כ						

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה למגורים (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בשיעור של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בשיעור של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בשיעור של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה	לוחמי סיני 15-17, רמת גן	(66)	7,928	(33)	66	33
	בארט 11-19, תל אביב	465	19,505	232	(465)	(232)
	עלומים 38-40, רמת גן	1,137	24,667	568	(1,137)	(568)
	תל חי 17, רמת גן	1,397	2,468	698	(1,397)	(698)
	הגפן 12, רמת גן	(555)	8,456	(278)	555	278
	סה"כ		2,932	54,567	1,466	(2,932)
פרויקטים בתכנון	בצלאל 9, תל אביב	(2,462)	17,006	(1,231)	2,462	1,231
סה"כ						

טבלאות גילוי מפורטות - פרויקטים מהותיים מאד

6.14 פרויקט רננים 2-4, רמת גן

פרויקט רננים 2-4, רמת גן הוא פרויקט בהקמה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט")

6.14.1 פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	רננים 2-4, רמת גן
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 6203 חלקה 141 המצויים ברחוב רננים 2-4, רמת גן, בשטח רשום של 1,991 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגן רחוב רננים 2-4 רמת גן, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט היו קיימים שני בנייני מגורים בני 3 קומות כ"א, עם 32 דירות קיימות. ביום 30.4.2018 ניתן לפרויקט היתר בניה המאפשר הריסה של הבניינים הקיימים ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות, קומת גג חלקית ושתי קומות מרתפי חניה משותפים, כאשר בכל בניין 36 יח"ד: שתי דירות גן, ארבע דירות בכל קומה טיפוסית ושתי דירות פנטהאוז, ובסה"כ 72 יח"ד חדשות. סה"כ שטח הדירות (עיקרי וממ"דים): 8,073 מ"ר.</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש מאי 2016, ותוקן לאחר מכן (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). בהסכם התמ"א הוסכם כי 32 דירות חדשות בפרויקט יוקצו לבעלים הקיימים וכי היזם יהיה זכאי ל- 40 דירות חדשות, הכוללות 3 דירות גן, 33 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו- 4 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 בתשקיף. ביצוע הפרויקט החל בחודש מאי 2019. נכון ליום 31.12.2021 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב ההקמה, וסיומו צפוי ברבעון השלישי לשנת 2022.</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 קבלת היתר הבנייה	30.4.2018
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	רבעון שלישי לשנת 2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט	יוני 2019
מועד סיום השיווק	הסתיים בחודש אוקטובר 2021.
הסכם עם קבלן ביצוע	<p>בחודש פברואר 2019 התקשר היזם עם ח. מיתר לבניין בע"מ, קבלן בעל סיווג קבלני ג-5 (היקף בלתי מוגבל), על מנת שישמש קבלן ביצוע ראשי בפרויקט.</p> <p>ההסכם עם הקבלן הוא לביצוע כל עבודות הפרויקט עד להשלמתו, בתמורה למחיר חוזי פאושלי סופי וקבוע מראש בסך של כ- 64 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בגין חודש 6/2018. תקופת הביצוע שנקבעה בהסכם הבנייה (כולל גרייס) היא 27 חודשים. כמו כן, הקבלן העמיד ערבות ביצוע בגובה 3.7 מיליון ש"ח.</p> <p>תנאי ההסכם שנחתם עם הקבלן תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 בתשקיף.</p>
מועד התחלת עבודות	מאי 2019
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים שעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף המעמיד ליווי פיננסי לפרויקט (כמפורט להלן) להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.

שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש ספטמבר 2014 והסתיימה בחודש פברואר 2019.
עלויות פינוי ושכירות	עלויות פינוי ושכירויות על פי דוח שמאי בסך של כ- 6,160 אלפי ש"ח.
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 40 דירות יזם בשטח כולל של כ- 4,648 מ"ר (כ- 116 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 32 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 3,438 מ"ר (כ- 107 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	אין

6.14.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יזם (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	40	4,648	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.14.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021			
		30.6.2021	31.12.2021		
28,910	28,910	28,910	28,910	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,754	4,754	4,754	4,753	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
4,673	18,394	32,969	51,340	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
47,695	63,816	78,176	103,673	סה"כ עלות מצטברת	
31,795	31,412	25,103	9,255	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
60	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
77,568	61,496	47,190	23,672	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
6.9%	27.0%	48.4%	73.4%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q3/2022				מועד השלמת בנייה צפוי	

6.14.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5		
8	11	3	6	9	3	21	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
858	1,175	351	764	1,124	376	2,615	מ"ר	
29,959	28,983	29,586	30,217	31,129	32,733	31,316	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
8	19	22	28	37	40	40	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
858	2,033	2,384	3,148	4,272	4,648	4,648	מ"ר	
29,959	29,395	29,423	29,616	30,277	30,476	30,476	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
131,106	133,314	133,964	135,750	144,445	144,671	144,671	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
25,705	59,761	70,145	93,231	129,344	144,671	144,671	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
18.5%	43.7%	51.3%	67.7%	91.9%	100%	100%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
32	21	18	12	3	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,790	2,615	2,264	1,500	376	-	-	מ"ר	
30,593	29,627	29,977	31,096	14,314	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
32	21	18	12	3	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	
30,593	31,316	31,584	32,281	32,733	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	

6.14.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
114,056	106,231	עד ליום 31.12.2021
2,135	38,440	שנת 2022
28,480	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025 ואילך
144,671	144,671	סה"כ

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
160,017	162,224	175,472	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
125,263	125,312	127,345	עלויות פרויקט צפויות
34,754	36,912	48,127	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
97	4,190	34,430	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
34,657	32,722	13,697	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
21.7%	22.8%	27.4%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
27,810	28,127	0	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%	
(302)	(151)	13,697	151	302	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
694	347	13,697	(347)	(694)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.14.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק").		מוסד מלווה	
הסכם הליווי הפיננסי נחתם עם הבנק ביום 27 בדצמבר, 2018. (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת: (א) אשראי למימון הפרויקט – עד כ- 29.5 מיליון ש"ח; (ב) ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות – עד כ- 121 מיליון ש"ח; (ג) ערבויות בתנאי חוק מכר לבעלים הקיימים – עד כ- 102 מיליון ש"ח; ו- (ד) ערבות שכר דירה ותשלום מסים לבעלים הקיימים – עד כ- 4 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לזכויות המוקנות לבנק בתנאים מסוימים להקטין את מסגרות הליווי האמורות.		סה"כ מסגרת (אשראי וערבויות)	
להלן פירוט היתרות של מסגרות הליווי שטרם נוצלו: - אשראי – 29.5 מיליון ש"ח; - ערבויות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות – 6 מיליון ש"ח; - ערבויות שכירות ומיסים – 3.4 מיליון ש"ח.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (ליום 31.12.2021)	
- שיעור הריבית בגין העמדת האשראי - 1.8% + P (3.4%). - עמלות בגין הוצאות ערבויות בין 0.8% ל- 0.9%. - עמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי של כ- 0.2%. - עמלות ליווי פיננסי חד פעמית - 0.55% (מעלות הפרויקט).		מנגנון וטווח הריבית והעמלות העיקריות	

הלוואות לזמן קצר, הריבית משולמת אחת לרבעון.	מועדי תשלום ריבית ופירעון אשראי
אין	תניות פיננסיות מרכזיות
<p>בהסכם הליווי נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת הליווי לפרויקט, לרבות: (א) העמדת הון עצמי מקדמי בסך התחלתי של 25 מיליון ש"ח (אשר הוקטן מאוחר יותר בהתאם לתנאי ההסכם לסך של 20 מיליון ש"ח); (ב) יצירת הבטוחות לטובת הבנק (כמפורט להלן).</p> <p><u>התחייבויות היזם ועילות לביטול מסגרות הליווי ומימוש בטחונות:</u></p> <p>הסכם הליווי כולל שורה ארוכה של התחייבויות מצד היזם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת פירוט של תנאים למשיכת האשראי, בין היתר, בכפוף לאישורו של מפקח מטעם הבנק, הוראות בנוגע להנפקת הערבויות השונות ובקשר לצמצום מסגרת הערבויות, התחייבויות שונות של היזם, בין היתר, בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, התקשרות עם קבלן ביצוע, השימוש בתקבולי מכירת הדירות, ביצוע תשלומי חובה ותשלומים אחרים, קיום הוראות דין, הוראות ומגבלות לגבי ההתקשרויות עם רוכשי דירות היזם ותנאיהן, דוחות ודיווחים שונים, הוראות לגבי סמכויות מפקח הבנייה מטעם הבנק, הוראות בדבר שחרור הבנק ועובדיו מאחריות, תשלומי עמלות שונות לבנק ואופן חישובן, הוראות בנוגע לביטול או שינוי מסגרות אשראי בתנאים מסוימים ועוד.</p> <p>בהסכם הליווי נקבעו הוראות המאפשרות לבנק להקטין או לבטל את מסגרות הליווי השונות בין היתר במקרה של דרישה רגולטורית המופנית אל הבנק על ידי בנק ישראל או רשות מוסמכת אחרת, וכן בכל מקרה שתתקיים איזו מהעילות להעמדת לפירעון מיידי של האשראי ומימוש הבטחונות שהועמדו לטובת הבנק, בין היתר במקרים הבאים: (א) אם היזם הפר או לא יקיים תנאי או התחייבות או יתברר כי הצהרה שניתנה לבנק אינה נכונה, מדויקת או מלאה; (ב) אם ייראה לבנק, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כי חל שינוי בבעלות או בשליטה על היזם או אם מי מבעלי המניות של היזם שעבד את מניותיו לצד שלישי; (ג) אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה אצל היזם למשך 30 יום ומעלה; (ד) אם חל אירוע או חל שינוי אשר יש או עלולה להיות לו השפעה שלילית מהותית כהגדרתה בהסכם; (ה) אם חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו לבנק; (ו) אם היזם יחרוג מהיתר הבניה של הפרויקט או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבניה; (ז) אם קצב מכירת דירות היזם לא יעמדו בתנאי סף שהוגדרו, או אם סך התקבולים לחשבון הפרויקט בגין דירות שנמכרו לא יעמדו בתנאי סף שהוגדרו, או אם מחירי הדירות שיימכרו יהיו נמוכים מתנאי סף שהוגדרו; (ח) אם היזם יחרוג מתקציב עלויות שהוגדר; (ט) במקרה של כינוס נכסים ועיקול נגד היזם; ו- (י) אם החברה תידרש לפרוע מחובותיה/התחייבויותיה כלפי נושים אחרים בפירעון שאינו לפי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות באופן אשר יש בו כדי לפגוע ביכולתה לפרוע את הסכומים המובטחים.</p>	תניות מרכזיות אחרות
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2021
לא. השותפות ערבה לכל התחייבויות היזם.	האם מסוג Non-Recourse
היזם זכאי לשחרור עודפים מחשבון הליווי לאחר פירעון האשראי במלואו, בכפוף לעמידה בהיקפי מכירות כפי שהוגדרו ולאחר מכן בכפוף לאישור הבנק (לרבות התחייבות הבנק כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות ככל שקיימים).	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
הבטחונות שיועמדו לטובת הבנק כוללים, בין היתר: (א) משכנתא על סך של 250 מיליוני ש"ח על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין; (ב) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם בפרויקט ובכלל זה הזכויות בחשבון הפרויקט והזכויות לקבלת כספים מרוכשי הדירות; (ג) ערבות מתמדת של השותפות; (ד) שעבוד זכויות היזם לפי הסכם התמ"א; (ה) שעבוד קבוע על מלוא זכויות היזם בכספים שקיבל מרוכשי הדירות במסגרת המכירה המוקדמת; (ו) מעת לעת, בהתאם לדרישת הבנק, שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם לקבלת כספים והתקבולים מרוכשי הדירות בפרויקט על פי התקשרויות קיימות עימם	בטחונות

ושעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבות הביצוע.

6.14.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט – ראה בסעיף "בטחונות" בטבלה לעיל.

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

רווח גולמי צפוי	48,127
סה"כ התאמות לעודפים*	25,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)	63,527
מועד צפוי למשיכת עודפים	Q3/2022
תנאים למשיכת עודפים	לאחר פירעון האשראי במלואו, ובכפוף לאישור הבנק

* הון עצמי שהושקע - 25,000 אלפי ש"ח, בניכוי 9,600 אלפי ש"ח שנמשכו.

6.15 פרויקט רמז 14-16, תל אביב

פרויקט רמז 14-16, תל אביב הוא פרויקט בהקמה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

6.15.1 פרטים כלליים

רמז 14-16, רמת גן	שם הפרויקט וכתובתו
מקרקעין הידועים כגוש 6213 חלקה 750 המצויים ברחוב רמז 14-16, תל אביב, בשטח רשום של 1,521 מ"ר.	פרטי המקרקעין
פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.	סוג הפרויקט
הפרויקט מבוצע על ידי בית וגן רחוב רמז 14-16 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "היזם"). על מקרקעי הפרויקט היו קיימים שני מבני מגורים בני ארבע קומות הכוללים בסה"כ 26 יח"ד. ביום 10.9.2020 ניתן לפרויקט היתר בניה המאפשר את הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש, הכולל שני אגפים בני 6 קומות כ"א וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ושני מרתפי חניה תת-קרקעיים, הכוללים בסה"כ 50 יח"ד חדשות. סה"כ שטח הדירות (עיקרי וממ"דים): 4,462 מ"ר. הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש מרץ 2015 ותוקן לאחר מכן (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). בהסכם התמ"א הוסכם כי 26 דירות חדשות בפרויקט יוקצו לבעלים הקיימים וכי היזם יהיה זכאי לעד 24 יח"ד חדשות (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 בתשקיף.	תיאור קצר של הפרויקט
99.46%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות.	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
10.9.2020	מועד קבלת היתר הבנייה
רבעון שלישי לשנת 2023	מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה
יוני 2020	מועד התחלת שיווק הפרויקט

מועד סיום השיווק	טרם הסתיים, מועד צפוי – רבעון שני של שנת 2023.
הסכם עם קבלן ביצוע	בחודש דצמבר 2020 התקשר היזם עם פורמה פרויקטים בע"מ, קבלן בעל סיווג קבלני ג-5 (היקף בלתי מוגבל), על מנת שישמש קבלן ביצוע ראשי בפרויקט. ההסכם עם הקבלן הוא לביצוע כל עבודות הפרויקט עד להשלמתו, בתמורה למחיר חוזי פאושלי סופי וקבוע מראש בסך של כ- 44 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בגין חודש 10/2019. תקופת הביצוע שנקבעה בהסכם הבנייה היא 26 חודשים. הקבלן העמיד ערבות ביצוע בגובה 5% מסכום החוזה. תנאי ההסכם שנחתם עם הקבלן תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 בתשקיף.
מועד התחלת עבודות	מאי 2021
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הבעלים שעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף המעמיד ליווי פיננסי לפרויקט (כמפורט להלן) להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש ינואר 2015 והסתיימה בחודש מאי 2015.
עלויות פינוי ושכירות	עלויות פינוי ושכירות על פי דוח שמאי בסך של כ- 5,820 אלפי ש"ח.
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 24 דירות יזם בשטח כולל של כ- 2,210 מ"ר (כ- 92 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 26 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 2,432 מ"ר (כ- 93.5 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	אין

6.15.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	2,210	24	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

6.15.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021		עלויות שהושקעו
		30.6.2021	30.12.2021	
-	44,200	44,200	44,200	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
62	8,259	8,259	8,259	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	576	2,500	עלויות מצטברות בגין בנייה

-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,913	54,654	57,233	64,659	סה"כ עלות מצטברת
1,913	54,654	57,233	58,625	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
115,950	63,209	60,654	55,772	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.0%	0.0%	0.0%	5.2%	שיעור השלמה כספי (%)
Q3/2023				מועד השלמת בנייה צפוי

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה

6.15.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	6	1	2	3	3	9	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	477	80	193	261	374	908	מ"ר	
-	46,061	50,962	43,355	53,509	57,887	52,929	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	6	7	9	12	15	15	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	477	557	750	1,011	1,385	1,385	מ"ר	
-	46,061	46,765	45,887	47,855	50,564	50,564	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
99,518	99,518	100,612	100,612	108,309	113,538	113,538	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	21,971	26,048	34,415	48,381	70,031	70,031	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0.0%	21.6%	25.2%	33.9%	45.7%	62.7%	62.7%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
24	18	17	15	12	9	9	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,210	1,733	1,653	1,460	1,199	825	825	מ"ר	
911	34,870	36,661	32,922	23,678	16,902	16,902	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
16	10	6	7	4	1	1	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	
51,049	53,412	53,624	56,324	57,878	57,843	57,843	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	

6.15.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
34,810	3,742	עד ליום 31.12.2021
12,210	38,799	שנת 2022
24,620	29,099	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025 ואילך
71,640	71,640	סה"כ

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
143,718	143,718	158,900	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
117,863	117,863	120,432	עלויות פרויקט צפויות
25,855	25,855	38,468	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-	-	76	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
25,855	25,855	38,392	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
18.0%	18.0%	24.2%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
45,029	44,745	52,729	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%	
(4,351)	(2,175)	38,392	2,175	4,351	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,894	947	38,392	(947)	(1,894)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.15.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הסכם הליווי הפיננסי בפרויקט זה נחתם עם חברת ביטוח, ולפיכך להבטחת רוכשי הדירות בפרויקט זה מונפקות פוליסות ביטוח, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "הפוליסות"), חלף ערביות בנקאיות.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המבטח").			מוסד מלווה
הסכם הליווי הפיננסי נחתם ביום 30.11.2020 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").			תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת: (א) אשראי למימון הפרויקט – עד כ- 30 מיליון ש"ח; (ב) פוליסות חוק מכר לרוכשי הדירות – עד כ- 95.2 מיליון ש"ח; (ג) ערבויות בתנאי חוק מכר לבעלים הקיימים – עד כ- 117.4 מיליון ש"ח; ו- (ד) ערבות שכר דירה לבעלים הקיימים – עד כ- 5 מיליון ש"ח, ובלבד שהסך המרבי הכולל של מסגרות הליווי לא יעלה על כ- 222 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לזכויות המוקנות למבטח בתנאים מסוימים להקטין את מסגרות הליווי האמורות.</p>			סה"כ מסגרת (אשראי, ערבויות ופוליסות)
להלן פירוט היתרות של מסגרות הליווי שטרם נוצלו:			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (ליום 31.12.2021)
<ul style="list-style-type: none"> - אשראי למימון - 30 מיליון ש"ח; - פוליסות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות – 55 מיליון ש"ח; - ערבויות שכירות ומיסים - 0.4 מיליון ש"ח. 			
<ul style="list-style-type: none"> - שיעור הריבית בגין העמדת האשראי – $P + 1.1\%$ (2.7%); - עמלות בגין הוצאות ערבויות ופוליסות - 0.8%; - אין עמלת הקצאת אשראי; - עמלות נוספות - 0.2 מיליון ש"ח. 			מנגנון וטווח הריבית והעמלות העיקריות
הלוואות לזמן קצר, הריבית משולמת אחת לרבעון			מועדי תשלום ריבית ופירעון אשראי
אין			תניות פיננסיות מרכזיות
<p>בהסכם הליווי נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת הליווי לפרויקט, לרבות: (א) העמדת הון עצמי בהיקף של 20% מעלויות הפרויקט על פי דוח האפס/תחזית עסקית, בכפוף להוראות המאפשרות להקטין את שיעור ההון העצמי מעת לעת בהתאם לנתוני המכירות של דירות היזם; (ב) יצירת הבטוחות לטובת הבנק (כמפורט להלן).</p> <p><u>התחייבויות היזם ועילות לביטול מסגרות הליווי ומימוש בטוחות:</u></p> <p>הסכם הליווי כולל שורה ארוכה של התחייבויות מצד היזם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת פירוט של תנאים למשיכת האשראי, הפוליסות והערבויות השונות, בין היתר, בכפוף לאישורו של מפקח מטעם הבנק, דרישות ותנאים להנפקת הפוליסות והערבויות וזכותו של המבטח בתנאים מסוימים לצמצם את מסגרות הליווי השונות, התחייבויות בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, התקשרות עם קבלן ביצוע, הוראות בנוגע לשימוש בתקבולי מכירת הדירות, ניהול חשבון הפרויקט, התנאים ואופן משיכת הכספים מהחשבון לצורך תשלום הוצאות הפרויקט ושחרור הכספים העודפים בסיום הפרויקט, התחייבויות לביצוע תשלומי חובה ותשלומים אחרים, קיום הוראות דין, חובת ביצוע ביטוחים מסוימים שהוגדרו, הוראות ומגבלות לגבי ההתקשרויות עם רוכשי דירות היזם ותנאיהן, דרישה למתן דוחות ודיווחים שונים, הוראות לגבי סמכויות מפקח הבנייה מטעם המבטח, הוראות בנוגע לעמלות השונות שהמבטח זכאי לקבל ואופן חישובן, והתחייבויות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה.</p> <p>בהסכם הליווי נקבעו הוראות המאפשרות למבטח להקטין או לבטל את מסגרות הליווי השונות לפי שיקול דעתו של המבטח ומבלי שליוס תהיה טענה, בין היתר: (א) במקרה שכתוצאה משינוי רגולציה יוגבלו אפשרויות של מבטח להוציא פוליסות ביטוח או להעמיד בטוחות לפי חוק המכר; בכל מקרה בו יהיה המבטח בדעה על פי שיקול דעתו הבלעדי כי קיים סיכון ממשי כי היזם לא יעמוד באיזו מהצהרותיו או התחייבויותיו באופן שיעמיד</p>			תניות מרכזיות אחרות

<p>בסיכון את אפשרות היזם לפרוע למבטח איזה מהסכומים שבתשלום הוא חב; ו-ג) בכל מקרה של "אירוע הפרה", המוגדר, בין היתר, כהפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי ההסכם או אם יתברר כי הצהרות היזם אינן מדויקות או שלמות או שניתנו שלא בתום לב ובגילוי מוחלט ומלא.</p> <p>במקרה של אירוע הפרה רשאי המבטח לכל הסעדים העומדים לרשותו ולנקוט בפעולות לפי שיקול דעתו, ובכלל זאת לדרוש מהיזם להשקיע הון עצמי נוסף בפרויקט או להעמיד בטחונות נוספים, לממש את הבטחות שהועמדו לו, לתפוש את המקרקעין או הפרויקט או כל חלק מהם ולהשלים את הפרויקט בכל דרך שימצא לנכון.</p>	
<p>לא</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2021</p>
<p>לא. השותפות ערבה לכל התחייבויות היזם.</p>	<p>האם מסוג Non-Recourse</p>
<p>היזם זכאי לשחרור עודפים מחשבון הליווי בכפוף לעמידה בהיקפי מכירות של דירות היזם שהוגדרו ובלאחר מכן לאחר פירעון האשראי במלואו, בכפוף לאישור המבטח (לרבות התחייבות המבטח כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות ככל שקיימים).</p> <p>נכון למועד הדוח, התקבל אישור ונמשכו חלק מהעודפים.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p>
<p><u>לטובת המבטח יועמדו בטחונות הכוללים, בין היתר: (א) משכנתאות בסך של 260 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין; (ב) משכון מוגבל לסך של 260 מיליון ש"ח, על מלוא הזכויות החוזיות של הדיירים על פי הסכם התמ"א; (ג) שעבוד ללא הגבלה בסכום על זכויות היזם על פי הסכם התמ"א במקרקעין ובפרויקט ועל זכות לשיפוי או פיצוי; (ד) שעבוד ללא הגבלה בסכום של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים ליזם מכל רוכש של דירה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו בקשר עם הפרויקט ושל כל זכויות היזם בפרויקט; (ה) שעבוד ללא הגבלה בסכום על חשבון הפרויקט והכספים שיופקדו בו; (ו) שעבוד פוליסות ביטוח של הפרויקט; (ז) ערבות ללא הגבלה בסכום של השותפות להבטחת כל החובות והתחייבויות היזם.</u></p>	<p>בטחונות</p>

6.15.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט – ראה בסעיף "בטחונות" בטבלה לעיל.

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

38,468	רווח גולמי צפוי
15,860	סה"כ התאמות לעודפים*
46,468	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)
Q3/2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
לאחר פירעון האשראי במלואו, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים למשיכת עודפים

* הון עצמי שהושקע, בניכוי 7,860 אלפי ש"ח שנמשכו.

6.16 פרויקט בצלאל 9, תל אביב

פרויקט בצלאל 9, תל אביב הוא פרויקט בתכנון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

6.16.1 פרטים כלליים

<p>בצלאל 9, תל אביב</p>	<p>שם הפרויקט וכתובתו</p>
<p>מקרקעין הידועים כגוש 6217 חלקה 70 המצויים ברחוב בצלאל 9, תל אביב, בשטח רשום של 535 מ"ר.</p>	<p>פרטי המקרקעין</p>
<p>פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.</p>	<p>סוג הפרויקט</p>

<p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגג רחוב ב.ו.ג. רח' בצלאל 9 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית, עם 8 דירות קיימות. ביום 1.8.2021 ניתן לפרויקט היתר בניה, המאפשר הריסה של הבניין הקיים, ובניית בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע ודירות גן, וכן בניית קומת גג חלקית, שלוש קומות מרתפי חניה משותפים, הכולל סה"כ 15 יח"ד: 2 דירות גן, 5 קומות טיפוסיות, בהן 2 דירות בכל קומה, קומה 6 בה דירת פנטהאוז אחת, וקומת גג חלקית ובה 2 דירות פנטהאוז, ובסה"כ 15 יח"ד חדשות. סה"כ שטח הדירות (עיקרי וממ"דים): 1,574 מ"ר.</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש פברואר 2017 (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). בהסכם התמ"א הוסכם כי 8 דירות חדשות בפרויקט יוקצו לבעלים הקיימים וכי היזם יהיה זכאי ל- 7 דירות חדשות, הכוללות דירת גן אחת, 3 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו- 3 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 בתשקיף.</p> <p>המועד לתחילת עבודות ההקמה הינו רבעון שני של שנת 2022. נכון ליום 31.12.2021 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2024.</p>	<p align="center">תיאור קצר של הפרויקט</p>
<p align="right">99.46%</p>	<p>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</p>
<p align="center">באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות.</p>	<p>מבנה האחזקה בפרויקט</p>
<p align="center">-</p>	<p>ציון שמות השותפים בפרויקט</p>
<p align="center">עלות</p>	<p>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</p>
<p align="center">1.8.2021</p>	<p>מועד קבלת היתר הבנייה</p>
<p align="center">רבעון שני לשנת 2024</p>	<p>מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה</p>
<p align="center">מרץ 2022</p>	<p>מועד התחלת שיווק הפרויקט</p>
<p align="center">רבעון שני לשנת 2024</p>	<p>מועד חזוי לסיום השיווק</p>
<p>בחודש יולי 2021 התקשרה החברה עם א. עיסאם בניה ויזמות בע"מ, קבלן בעל סיווג קבלני ג-3, על מנת שישמש קבלן ביצוע רשום בפרויקט.</p> <p>ההסכם עם הקבלן כולל עבודות חפירה, דיפון, שלד, גמר (רטובות), בטיחות וניהול אתר בתמורה למחיר חוזי פאושלי סופי וקבוע מראש בסך של כ- 9.4 מ' ש"ח.</p> <p>המחיר הפאושלי אינו צמוד למדד תשומות הבנייה אולם נקבעו במסגרת הגנות לקבלן אם יעלה מחיר ברזל בניין מעל לרף שנקבע בהסכם.</p> <p>תקופת הביצוע שנקבעה בהסכם היא 24 חודשים. החברה תתקשר עם יתרת קבלני המשנה והספקים הנדרשים בהסכמים משולשים איתם עם קבלן הביצוע.</p>	<p align="center">הסכם עם קבלן ביצוע</p>
<p align="center">רבעון שני לשנת 2022</p>	<p>מועד חזוי התחלת עבודות</p>
<p>זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הבעלים הקיימים שעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף המעמיד ליווי פיננסי לפרויקט (כמפורט להלן) להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.</p>	<p>זכויות משפטיות בקרקע</p>
<p>כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש פברואר 2016 והושלמה בחודש פברואר 2017.</p>	<p>שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים</p>
<p>עלויות פינני ושכירויות על פי דוח שמאי בסך של כ- 1,770 אלפי ש"ח.</p>	<p>עלויות פינני ושכירות</p>
<p>הפרויקט כולל 7 דירות יום בשטח כולל של כ- 737 מ"ר (כ- 105 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 8 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 837 מ"ר (כ- 105 מ"ר בממוצע לדירה).</p>	<p>יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים</p>
<p align="center">אין</p>	<p>חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט</p>
<p align="center">לא בוצע</p>	<p>אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת</p>

דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	אין

6.16.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	7	737	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.16.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021			
		30.6.2021	31.12.2021		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	718	1,360	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
446	835	1,929	2,978	סה"כ עלות מצטברת	
446	835	1,929	2,978	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו והשקעו השלמה
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
131,852	131,805	131,749	24,618	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q2/2024				מועד השלמת בנייה צפוי	

6.16.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
-	-	-	-	-	-	-	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
-	-	-	-	-	-	-	מ"ר	עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
34,795	36,244	36,244	36,244	36,244	44,603	44,603	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	7	7	7	7	7	7	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
737	737	737	737	737	737	737	מ"ר	
446	835	1,219	1,929	2,290	2,978	2,978		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	-		מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף
-	-	-	-	-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף

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 2019	שנת 2020	שנת 2021	
34,795	36,244	44,603	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
27,387	26,764	27,596	עלויות פרויקט צפויות
7,408	9,480	17,006	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
7,408	9,480	17,006	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
21.3%	26.2%	38.1%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
47,221	49,187	60,531	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%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(4,460)	(2,230)	17,006	2,230	4,460	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
2,462	1,231	17,006	(1,231)	(2,462)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק").		מוסד מלווה	
הסכם הליווי הפיננסי נחתם עם המלווה בחודש דצמבר 2021 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת: (א) אשראי למימון הפרויקט – עד כ- 9 מיליון ש"ח; (ב) ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות - עד כ- 36 מיליון ש"ח; (ג) ערבויות בתנאי חוק מכר לבעלים הקיימים – עד כ- 45 מיליון ש"ח; ו- (ד) ערבות שכר דירה לבעלים הקיימים – עד כ- 1 מיליון ש"ח, ובלבד שהסך המירבי הכולל של מסגרות הליווי לא יעלה על כ- 81 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לזכויות המוקנות לבנק בתנאים מסוימים להקטין את מסגרות הליווי האמורות.		סה"כ מסגרת (אשראי וערבויות)	
להלן פירוט היתרות של מסגרות הליווי שטרם נוצלו: - אשראי - 9 מיליון ש"ח; - ערבויות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות - 81 מיליון ש"ח; - ערבויות שכירות ומיסים - 1 מיליון ש"ח.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (ליום 31.12.2021)	
- שיעור הריבית בגין העמדת האשראי - $P + 1.2\%$ (2.8%); - עמלות בגין הוצאות ערבויות - 0.8%; - עמלת הקצאת אשראי - 0.2%; - עמלות ליווי פיננסי חד פעמית - 0.5% (מעלות הפרויקט).		מנגנון וטווח הריבית והעמלות העיקריות	
הלוואות לזמן קצר, הריבית משולמת אחת לרבעון.		מועדי תשלום ריבית ופירעון אשראי	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
בהסכם הליווי נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת הליווי לפרויקט, לרבות: (א) העמדת הון עצמי מצטבר בסכום השווה ל- 4.6 מיליון ש"ח (ב) יצירת הבטוחות לטובת הבנק כמפורט בהסכם הליווי (כמפורט להלן). <u>התחייבויות היזם ועילות לביטול מסגרות הליווי ומימוש בטחונות:</u> הסכם הליווי כולל שורה ארוכה של התחייבויות מצד היזם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת פירוט של תנאים למשיכת האשראי, הפוליסות והערבויות השונות, בין היתר, בכפוף לאישורו של מפקח מטעם הבנק, דרישות ותנאים להנפקת הפוליסות והערבויות וזכותו של הבנק בתנאים מסוימים לצמצם את מסגרות הליווי השונות, התחייבויות בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, התקשרות עם קבלן ביצוע, הוראות בנוגע לשימוש בתקבולי מכירת הדירות, ניהול חשבון הפרויקט, התנאים ואופן משיכת הכספים מהחשבון לצורך תשלום הוצאות הפרויקט ושחרור הכספים העודפים בסיום הפרויקט, התחייבויות לביצוע תשלומי חובה ותשלומים אחרים, קיום הוראות דין, חובת ביצוע ביטוחים מסוימים שהוגדרו, הוראות ומגבלות לגבי ההתקשרויות עם רוכשי דירות היזם ותנאיהן, דרישה למתן דוחות ודיווחים שונים, הוראות לגבי סמכויות מפקח הבנייה מטעם הבנק, הוראות בנוגע לעמלות השונות שהמלווה זכאי לקבל ואופן חישובן, והתחייבויות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה. בהסכם הליווי נקבעו הוראות המאפשרות לבנק להקטין או לבטל את מסגרות הליווי השונות בין היתר במקרה של דרישה רגולטורית המופנית אל הבנק על ידי בנק ישראל או רשות מוסמכת אחרת, וכן בכל מקרה שתתקיים איזו מהעילות להעמדת לפירעון מידי של האשראי ומימוש הבטחונות שהועמדו לטובת הבנק, בין היתר במקרים הבאים: (א) אם היזם הפר או לא יקיים תנאי או התחייבות או יתברר כי הצהרה שניתנה לבנק אינה נכונה, מדויקת או מלאה; (ב) אם ייראה לבנק, לפי שיקול דעתו		תניות מרכזיות אחרות	

<p>הבלעדי, כי חל שינוי בבעלות או בשליטה על היזם או אם מי מבעלי המניות של היזם שעבד את מניותיו לצד שלישי; (ג) אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה אצל היזם למשך 45 יום ומעלה; (ד) אם חל אירוע או חל שינוי אשר יש או עלולה להיות לו השפעה שלילית מהותית כהגדרתה בהסכם; (ה) אם חל שינוי לרעה בבוטוחות שניתנו לבנק; (ו) אם היזם יחרוג מהיתר הבניה של הפרויקט או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבנייה; (ז) אם קצב מכירת דירות היזם לא יעמדו בתנאי סף שהוגדרו, או אם סך התקבולים לחשבון הפרויקט בגין דירות שנמכרו לא יעמדו בתנאי סף שהוגדרו, או אם מחירי הדירות שיימכרו יהיו נמוכים מתנאי סף שהוגדרו; (ח) אם היזם יחרוג מתקציב עלויות שהוגדר; (ט) במקרה של כינוס נכסים ועיקול נגד היזם; ו- (י) אם החברה תידרש לפרוע מחובותיה/התחייבויותיה כלפי נושים אחרים בפירעון שאינו לפי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות באופן אשר יש בו כדי לפגוע ביכולתה לפרוע את הסכומים המובטחים.</p>	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2021
לא. השותפות ערבה לכל התחייבויות היזם.	האם מסוג Non-Recourse
היזם זכאי לשחרור עודפים מחשבון הליווי לאחר פירעון האשראי במלואו, בכפוף לאישור הבנק (לרבות התחייבות הבנק כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות ככל שקיימים).	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
<p>הביטחונות שיועמדו לטובת הבנק כוללים, בין היתר: (א) משכנתא על סך של 100 מיליוני ש"ח על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין; (ב) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם בפרויקט ובכלל זה הזכויות בחשבון הפרויקט והזכויות לקבלת כספים מרוכשי הדירות; (ג) ערבות מתמדת של השותפות; (ד) שעבוד זכויות היזם לפי הסכם התמ"א; (ה) שעבוד קבוע על מלוא זכויות היזם בכספים שקיבל מרוכשי הדירות במסגרת המכירה המוקדמת; (ו) מעת לעת, בהתאם לדרישת הבנק, שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם לקבלת כספים והתקבולים מרוכשי הדירות בפרויקט על פי התקשרויות קיימות עימם ושעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבות הביצוע.</p>	בטחונות

6.16.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט – ראה בסעיף "בטחונות" בטבלה לעיל.

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

17,006	רווח גולמי צפוי
4,600	סה"כ התאמות לעודפים*
21,606	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)
Q2/2024	מועד צפוי למשיכת עודפים
לאחר פירעון האשראי במלואו, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים למשיכת עודפים

* הון עצמי שהושקע - 16,200 אלפי ש"ח, בניכוי 9,300 אלפי ש"ח שנמשכו.

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 7225 ו-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 וגג 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 ביצוע בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות בשני הבניינים (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב האמוראים 11 והאמוראים 13 אשר תוקנו לאחר מכן (להלן: "הסכמי התמ"א"). לפי הסכמי התמ"א ייבנו שני בניינים חדשים בני 8 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. כאשר בכל בניין יהיו 2 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 2 דירות פנטהאוז, 8 קומות טיפוסיות, בהן 4 דירות בכל קומה, ובסה"כ 36 יח"ד בכל בניין ו-72 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 28 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים (14 דירות בכל בניין) והיזם יהיה זכאי ל-44 דירות חדשות, הכוללות 4 דירות גן, 36 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו-4 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): 8,620 מ"ר. הסכמי התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 בתשקיף.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער ותחילת עבודות ההקמה הינו לקראת סוף שנת 2022, זאת בהתאם ובכפוף לאמור תחת הסעיף "נושאים מיוחדים" להלן. נכון ליום 31.12.2021 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2025.</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 בפסקאות 6.7.10 (א) ו-(ב) לעיל.</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 רביעי לשנת 2022
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון שני לשנת 2025
מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט	רבעון רביעי לשנת 2022
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון שני לשנת 2025
הסכם עם קבלן ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלני ביצוע. בהסכמי התמ"א היזם התחייב שהקבלן המבצע של הפרויקט יהיה חברת אחים שגראוי (1989) בע"מ או קבלן ראשי אחר שזוהתו 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	דצמבר 2022

<p>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.</p>	<p>זכויות משפטיות בקרקע</p>
<p>כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אוקטובר 2015</p>	<p>שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים</p>
<p>טרם בוצע דוח שמאי.</p>	<p>עלויות פינוי ושכירות</p>
<p>הפרויקט כולל 36 דירות יזם בשטח כולל של כ- 4,368 מ"ר (כ- 121 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 28 דירות בעלים, בשטח כולל של כ- 3,350 מ"ר (כ- 114 מ"ר בממוצע לדירה).</p>	<p>יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים</p>
<p>ראה בפסקה "נושאים מיוחדים"</p>	<p>חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט</p>
<p>לא בוצע</p>	<p>אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת</p>
<p>קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.</p>	<p>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</p>
<p>הבקשה לקבלת היתר בניה בפרויקט זה כללה, בהתאם להסכמי התמ"א, תכנון של שני בניינים חדשים הכוללים כ"א 8 קומות טיפוסיות, קומת כניסה וקומת גג. בקשה זו אושרה בשנת 2017 ע"י הוועדה המקומית בתל-אביב, אשר החליטה אגב כך לדחות התנגדויות שהוגשו כנגד התכנית על ידי דיירים בבניינים השכנים. על החלטה זו של הוועדה המקומית הוגש על ידי המתנגדים ערר, בין היתר, בטענה שאין לאשר יותר מ- 6 קומות טיפוסיות בבנייני הפרויקט, כאשר הערר שהוגש התקבל ברובו, החברה הגישה לבית המשפט עתירה מנהלית כנגד ההחלטה, ביהמ"ש החליט להחזיר את הדיון לוועדת הערר לדיון חוזר, וביום 15.2.2022 התקבלה החלטת ועדת הערר, שתוקנה על ידי ועדת הערר ביום 28.2.22, שמשמעותה, להערכת החברה, על פי ייעוץ משפטי שקיבלה, שבנייני הפרויקט יכללו 7 קומות טיפוסיות (במקום 8 קומות טיפוסיות לפי התכנית שאושרה בוועדה המקומית), כך שמספר דירות היזם בפרויקט יעמוד על 36 יח"ד במקום 44 יח"ד לפי התכנון המקורי (להלן: "התכנון החדש"). בהתאם, בכוונת החברה להגיש לוועדה המקומית בקשה מתוקנת לקבלת היתר בניה על בסיס התכנון החדש, אשר תהיה טעונה אישור הוועדה המקומית. לאור הניסוח של החלטת ועדת הערר, שאינו ברור דיו לעניין מספר הקומות הטיפוסיות האפשרי וכולל לכאורה מספר סתירות פנימיות, הוגשה ע"י היזמים בקשת הבהרה לוועדת הערר. כמו כן, למרות קביעת ועדת הערר במסגרת החלטתה הראשונה לכך שעדכון התכנון בהתאם להחלטה יעשה בדרך של תיקון הבקשה שאושרה בוועדה המקומית, מחלקת הרישוי בעיריית תל אביב מסרה לחברה כי היא עומדת על כך שבקשת היתר הבניה תוגש בדרך של בקשת היתר בניה חדשה, דבר הצפוי לגרום לדחיית לוח הזמנים של הפרויקט מעבר למועד שצפתה החברה. במסגרת בקשת הבהרה לוועדת הערר כאמור לעיל, התבקשה הבהרתם גם לעניין זה.</p> <p>נכון למועד אישור הדוח, לעירייה וליזמים בפרויקטים השכנים עומדת זכות להגיש עתירה מנהלית כנגד החלטת ועדת הערר, הן לגבי מספר הקומות הטיפוסיות בבנייני הפרויקט והן לגבי נושאים אחרים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר, אשר למיטב ידיעת החברה אינם תואמים את עמדת העירייה. הגשת עתירה מנהלית כאמור עלולה לעכב את ההליכים לקבלת היתר הבניה בפרויקט זה.</p> <p>נכון למועד הדוח, לא ידוע לחברה מה תהיה עמדת ועדת הערר בנוגע לנושאים שהתבקשה הבהרה בעניינם כאמור לעיל, וכמו כן לא ידוע לחברה מה תהיה עמדת עיריית תל אביב בנוגע לתכנון החדש שתבקש החברה לאשר.</p>	<p>נושאים מיוחדים</p>

6.17.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יזם (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	36	4,368	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.17.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021			
		30.6.2021	31.12.2021		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,229	1,276	1,332	1,305	סה"כ עלות מצטברת	
1,229	1,276	1,332	1,305	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
131,852	131,805	131,749	131,776	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q2/2025				מועד השלמת בנייה צפוי	

(א). שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	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	

-	-	-	-	-	-	-	מ"ר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
181,094	181,094	181,094	181,094	181,094	181,094	181,094	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
36	36	36	36	36	36	36	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,368	4,368	4,368	4,368	4,368	4,368	4,368	מ"ר	
1,229	1,276	1,332	1,332	1,305	1,305	1,305	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	

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

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

בהתייחס לנתונים המפורטים בטבלה להלן בנוגע לרווח הגולמי בפרויקט, יצוין כדלקמן:

(1). נתוני ההכנסות ועלויות הפרויקט חושבו על בסיס התכנון החדש של הפרויקט, כהגדרתו בפסקה (א) לעיל;

(2). עלויות הפרויקט חושבו על בסיס ההנחה שעלויות הביצוע של הפרויקטים תהיינה דומות לעלויות הביצוע, נכון למועד הדוח, של פרויקט בעל מאפיינים דומים מבחינת מיקום הפרויקט, סטנדרט הבנייה, גודל וסוג הדירות וכן הלאה. כמו כן, העלויות של תשלומי החובה השונים בפרויקט, לרבות היטלי השבחה, מס שבח, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, תהיינה אף הן דומות לעלויות של תשלומים מסוגים אלה כפי שהן במועד הדוח. בהתאם לכך, העלויות שהובאו בחשבון כוללות עלויות ביצוע בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח ליח"ד בשטח ממוצע של 118 מ"ר, ובסה"כ כ-89 מיליון ש"ח; עלויות מיסוי, אגרות והיטלים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח; עלויות תכנון, יועצים ושיווק בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח; הוצאות עבור בעלי הקרקע בסך של כ- 9.2 מיליון ש"ח; עלויות בלתי צפויות מראש והוצאות ניהול בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח (כל הנתונים הכספיים לא כוללים מע"מ).

(3). ההכנסות הצפויות בפרויקט חושבו על בסיס ההנחה שרמת מחירי הדיור במועד שיווק הדירות תהיה דומה לרמת המחירים במועד הדוח. בהתאם, מחירי המכירה של הדירות חושבו לפי מחיר ממוצע למ"ר של 41.5 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
181,094	181,094	181,094	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
133,081	133,081	133,081	עלויות פרויקט צפויות
48,013	48,013	48,013	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
48,013	48,013	48,013	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
26.5%	26.5%	26.5%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
41,459	41,459	41,459	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

6.17.6 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%	
(18,109)	(9,055)	48,013	9,055	18,109	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
13,178	6,589	48,013	(6,589)	(13,178)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.17.7 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.17.8 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

6.17.9 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 בפסקה ו' לעיל.

6.18 פרויקט אחימאיר 5-9, תל אביב

פרויקט אחימאיר 5-9 בתל אביב 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 בפרויקטים אלו ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

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 וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה (100%) של השותפות, ביחד עם צד שלישי - אקרו מכרזים בע"מ מקבוצת אקרו נדל"ן (להלן ביחד בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים 3 בנייני מגורים בני 6 קומות, עם 72 דירות קיימות ויחיד נוספת הרשומה על שם חברת החשמל לישראל בע"מ.</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 קומות 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): 16,300 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 בחודש אוקטובר 2022 והמועד המשוער להתחלת ביצוע הפרויקט הוא חודש דצמבר 2022. נכון ליום 31.12.2021 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2026.</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 בפסקאות 6.7.10 (א) ו- (ב) לעיל.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	49.73%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעורים שווים על ידי אקרו מכרזים בע"מ ועל ידי בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת.
ציון שמות השותפים בפרויקט	אקרו מכרזים בע"מ 50%
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה	רבעון ראשון לשנת 2023
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון שלישי לשנת 2026
מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט	רבעון ראשון לשנת 2023
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון שלישי לשנת 2026
הסכם עם קבלן ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלני ביצוע, תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 בתשקיף.
מועד חזוי להתחלת עבודות	רבעון ראשון לשנת 2023
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	95% מהבעלים הקיימים חתמו על הסכם התמ"א. החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אפריל 2014 וטרם הסתיימה.

טרם בוצע דוח שמאי	עלויות פינני ושכירות
הפרויקט כולל 93 דירות יזם בשטח כולל של כ- 8,714 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).	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
החלו הליכים בקשר עם דיירת סרבנית.	נושאים מיוחדים

6.18.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יזם (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	93	8,714	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.18.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021			
		30.6.2021	31.12.2021		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,523	1,616	1,693	2,004	סה"כ עלות מצטברת	
1,523	1,616	1,693	2,004	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
148,693	148,617	148,617	148,306	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	

0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)
Q3/2026				מועד השלמת בנייה צפוי

6.18.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5		
-	-	-	-	-	-	-	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	
208,744	208,744	208,744	208,744	208,744	208,744	208,744	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
93	93	93	93	93	93	93	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
8,714	8,714	8,714	8,714	8,714	8,714	8,714	מ"ר	
1,523	1,616	1,693	1,693	1,305	1,305	1,305	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	

6.18.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה, הנמצא בשלב התכנון, טרם נמכרו יח"ד.

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

בהתייחס לנתונים המפורטים בטבלה להלן בנוגע לרווח הגולמי בפרויקט, יצוין כדלקמן:

(א). עלויות הפרויקט חושבו על בסיס ההנחה שעלויות הביצוע של הפרויקטים תהיינה דומות לעלויות הביצוע, נכון למועד הדוח, של פרויקט בעל מאפיינים דומים מבחינת מיקום הפרויקט, סטנדרט הבנייה, גודל וסוג הדירות וכן הלאה. כמו כן, העלויות של תשלומי החובה השונים בפרויקט, לרבות היטלי השבחה, מס שבח, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, תהיינה אף הן דומות לעלויות של תשלומים מסוגים אלה כפי שהן במועד

הדוח. בהתאם לכך, העלויות שהובאו בחשבון כוללות עלויות ביצוע בסך של כ- 1.13 מיליון ש"ח ליחיד בשטח ממוצע של 98 מ"ר, ובסה"כ כ-187 מיליון ש"ח; עלויות מיסוי, אגרות והיטלים בסך של כ-47 מיליון ש"ח; עלויות תכנון, יועצים ושיווק בסך של כ-22 מיליון ש"ח; הוצאות עבור בעלי הקרקע בסך של כ-21 מיליון ש"ח; עלויות בלתי צפויות מראש והוצאות ניהול בסך של כ-20 מיליון ש"ח (כל הנתונים הכספיים לא כוללים מע"מ, ומתייחסים ל-100% מהזכויות בפרויקט).

(ב). ההכנסות הצפויות בפרויקט חושבו על בסיס ההנחה שרמת מחירי הדיור במועד שיווק הדירות תהיה דומה לרמת המחירים במועד הדוח. בהתאם, מחירי המכירה של הדירות חושבו לפי מחיר ממוצע למ"ר של 47.9 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
208,744	208,744	208,744	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
150,310	150,310	150,310	עלויות פרויקט צפויות
58,434	58,434	58,434	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
58,434	58,434	58,434	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
28%	28%	28%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
47,910	47,910	47,910	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%	
(20,874)	(10,437)	58,434	10,437	20,874	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
14,831	7,415	58,434	(7,415)	(14,831)	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 בפסקה ו' 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(ד) והגורמים המפורטים בסעיף 6.7.10 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, המשך בחברות יזמיות קטנות בעלות פעילות בהיקף מוגבל, וכלה בקבוצות 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 וותימות 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 להחרף 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 ההון האנושי של הקבוצה מורכב מעובדים ונותני שירותים בחברה ותאגידי הקבוצה. 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 בקבוצה משתנים מעובד לעובד וכוללים תנאים נלווים שונים לרבות זכויות סוציאליות והפרשות לפנסיה על פי דין. לפרטים בדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה בחברה ראו בפרק 8 לתשקיף.

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

31.12.2020	31.12.2021	סמוך למועד הדוח	
7	7	7	הנהלה
9	8	8	כספים, משפטי ותפעול
3	3	3	יזום ופיתוח עסקי
7	7	7	הנדסה לקוחות ושיווק
26	25	25	סה"כ

10.3 השקעות החברה בהכשרה באימונים והדרכה

החברה נוהגת לקיים הדרכות לעובדיה ולעובדי חברות 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.

10.4 תלות באנשי מפתח

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

11. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2021 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, אשראי ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח), וכן אשראי מספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים (12) שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להמשך שלוש עד חמש שנים.

לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים (12) סווגו מלאי ומזומנים בחשבונות ליווי אשר חזוי שיושבו בתקופה שלאחר שניים עשר חודשים (12), כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה למתן שירותי בניה שהן לתקופה ארוכה יותר משניים עשר חודשים (12), סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות ליום ה- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו- 2021 :

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
ליום 31.12.2021			
259,053	(74,376)	333,429	נכסים שוטפים
162,278	(31,214)	193,492	התחייבויות שוטפות
96,775	(43,162)	139,937	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים
ליום 31.12.2020			
130,003	(178,379)	308,382	נכסים שוטפים
72,959	(100,309)	173,268	התחייבויות שוטפות
57,044	(78,070)	135,114	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים
ליום 31.12.2019			
89,528	(184,861)	274,389	נכסים שוטפים
65,337	(61,362)	126,699	התחייבויות שוטפות
24,191	(123,499)	147,690	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים

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 וחברות ביטוח במסגרת הסכמים לליווי פיננסי של הפרויקטים השונים (להלן: "**הסכמי הליווי**"). לפרטים בדבר מתכונת ההתקשרות בהסכמי הליווי ראו סעיף 4.7 בתשקיף. לפרטים בדבר הסכמי הליווי בפרויקטים שאינם מהותיים מאד ראו סעיף 6.11 בתשקיף, ולפרטים בדבר הסכמי ליווי בפרויקטים מהותיים מאד ראו בסעיפים 6.14 עד 6.18 בתשקיף. עד למועד הדוח לא נטלה החברה הלוואות לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי.

14. מיסוי

עד למועד הקמת החברה, כל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות נשא בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים/רווחים שנצברו בקרן ובשותפויות הבת ולפיכך בספרי הקרן והשותפויות לא הוכרו השפעות מיסים. רק ממועד השלמת השינוי המבני, לראשונה החבות במס תבוצע ברמת החברה החדשה ולא ברמת המשקיעים כאשר חבות זו תחול מכאן ואילך באופן שלא ניתן יהיה לקזז הפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות לפני מועד זה. לפרטים נוספים ראו באור 1 לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020.

על החברה יחול מס חברות ששיעורו בשנת 2022 הוא 23%.

מיסוי קבלנים: על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18 ד' 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 מיסים נדחים.

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 הבנייה לפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה ובדיקת רמות הזיהום הקרקע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן לעמוד בדרישות החקיקה וחוק העזר הרלוונטיים. במהלך ביצוע עבודות הבנייה החברה מחויבת 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 שנים שקדמו למועד הדוח לא הוטלו כנגד החברות בקבוצה 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 החברות בקבוצה 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. 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:

16.1 חוק התכנון והבנייה ותמ"א 38

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "חוק התכנון"), הוא המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה 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 בנייה שניתן על ידי רשות מקומית על פי תכניות התב"ע הרלוונטיות החלות על החלקה ומכוח הוראות תמ"א 38, שהיא תכנית מתאר ארצית שאושרה לראשונה בשנת 2005. לפרטים בדבר תמ"א 38 על תיקוניה, ראו סעיף 4.3 בדוח. מיזמי התחדשות עירונית במסלול פינני-בינוי מחייבים הליכי תכנון ואישור של תב"ע חדשה, על פי הוראות חוק התכנון.

16.2 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 בנייה, 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.

16.3 תקנים

פעילות הבנייה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבניה, החומרים המשמשים לבנייה והבטיחות בעבודה. תקני הבנייה 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.

16.4 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.

16.5 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 מטעמה 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.

16.6 חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר")

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, לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (להלן בסעיף זה: "המועד החוזי"), ללא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד, ולאחר מכן דמי שכירות כאמור כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, אך הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הפיצויים הנ"ל לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו; (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. אין להתנות על חוק המכר אלא לטובת הקונה.

16.7 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 במשכנתא 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, 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.

16.8 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 2021, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת ניתנה למנהל הרשות הסמכות (שלפני כן הייתה נתונה לשר הבינוי והשיכון) להכריז על מתחמי פינוי ובינוי לבקשת רשות מקומית או לבקשת יזם. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4 בתשקיף.

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

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("חוק המעאכרים") 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 ובינוי או עסקת תמ"א 38 יעמוד בתוקפו שישה חודשים, אך בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק יכול ותוקפו יוארך.

16.10 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 שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים – לפרטים ראו סעיף 4.4 בתשקיף. כמו כן, חוק העידוד כולל הוראות לפיהן ניתן לבטל הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק.

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 שולבו ועודכנו בחוק העידוד הוראות שלפני כן נכללו בחוק המעאכרים, המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי ובינוי 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.

16.11 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 – לפרטים ראו סעיף 4.3 בתשקיף.

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת 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 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.

16.12 חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה 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.

17. הסכמים מהותיים

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

18. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, למעט כאמור בביאור ד.21. לדוחות הכספיים.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

19.1 לפעול למימוש מלא של צבר הפרויקטים של החברה וקידום של כל הפרויקטים בשלביהם השונים לביצוע ומימוש, תוך הקפדה על בניה איכותית בסטנדרטים גבוהים.

19.2 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.

19.3 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.

20. גורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הכלליים של החברה:

20.1 גורמי סיכון מאקרו-כלכליים

20.1.1 משבר הקורונה

בעקבות התפרצות של זנים נוספים של נגיף הקורונה ברחבי העולם ובישראל עשויה הממשלה להטיל מגבלות משמעותיות על הפעילות במשק, לרבות מגבלות תנועה, מגבלות על פעילות במקומות העבודה, הטלת סגרים ביהודה ושומרון ומגבלות על כניסה לישראל של עובדים זרים. מגבלות אלו עלולות להביא למחסור בעובדים ולגרום לירידה זמנית או מתמשכת בביקוש לדירות, ובמקרה קיצוני אף להוביל למשבר כלכלי נרחב במשק כולו.

20.1.2 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 קצה 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 יוצר מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

20.1.3 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.

20.1.4 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.

20.1.5 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.

20.1.6 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה, והחמרה במצב הביטחוני עלולה להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, להגדיל את עלויות ביצוע הפרויקטים ולגרום לעיכובים ואיחורים במסירת הדירות. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק.

20.2 גורמי סיכון ענפיים

20.2.1 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.

20.2.2 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.

20.2.3 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 בנייה. 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 סעיף 6.7.10 בתשקיף.

20.2.4 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. נכון למועד הדוח, מסלול תמ"א 38, שהוא המסלול לפיו בוצעו מרבית הפרויקטים של החברה עד כה, עומד לפקוע בחודש אוקטובר 2022, ואין כל ודאות שהמסלול חלופי לתמ"א 38 (ראו סעיף 4.3.5 לעיל) אכן יהווה תחליף ראוי אשר יאפשר לקדם פרויקטים בעלי היתכנות כלכלית מספקת. כמו כן, גם השינויים האחרונים שנערכו במסגרת חוק ההסדרים 2021 בנוגע לפרויקטים במסלול פינוי-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.

20.2.5 תחרות

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

20.2.6 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.

20.2.7 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.

20.3 גורמי סיכון ייחודים

20.3.1 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.

20.3.2 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.

20.3.3 ליקויי בנייה

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

20.3.4 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.

20.3.5 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 – סיכונים 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			
			משבר הקורונה
+		+	הרעה במצב המשק בישראל
	+		העלאת שיעור הריבית במשק
+			עליית מדד תשומות הבנייה
+			שינויים בשער החליפין של השקל
		+	המצב הביטחוני והמדיני בישראל
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
סיכונים מיוחדים לחברה			
+			צמיחה מואצת
		+	סיכון יזמי
	+		ליקויי בנייה
	+		הישענות על הסכמים לליווי פיננסי
	+		הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2021

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 2021 ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח"), לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 30 במרץ 2022, מועד אישור הדוחות הכספיים ("מועד אישור הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

החברה היא "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה ג' לתקנות הדוחות. ביום 30 בדצמבר 2021 החליט הדירקטוריון ליישם את כל ההקלות הרלוונטיות ביחס לחברה הניתנות לתאגידים קטנים על פי 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: 01-2022-023749), כפי שתוקן ביום 6.3.2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-026476) והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-031990) (להלן: "ההודעה המשלימה"), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן ביחד: "התשקיף"). ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות 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 הקבוצה והסביבה העסקית שלה, ראו סעיפים 1 ו-4 בפרק א' לדוח זה.

2. השפעת משבר הקורונה

לפירוט בדבר השפעת משבר הקורונה על החברה ראו סעיף 3.1 לפרק א'.

3. דוח על המצב הכספי פרופורמה

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2020	2021	
	באלפי ש"ח		
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.	25,421	11,247	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול נובע מגידול בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע, שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים, בעיקר בפרויקטים רננים (גידול של כ- 43 מ' ש"ח), רמז (גידול של כ- 23 מ' ש"ח) ועלומים (גידול של כ- 17 מ' ש"ח).	26,673	159,712	פיקדונות מוגבלים בתאגידיים בנקאיים
הגידול נובע מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע תחת הוראות IFRS15 על תקבולים בפועל ממכירת הדירות (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע), בעיקר בפרויקטים עלומים, רננים ולוחמי סיני.	11,785	33,026	לקוחות, נכסים בגין חוזה
היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, מקדמות לספקים וחיובים אחרים.	4,447	4,209	חייבים ויתרות חובה
היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות הנמכר. הקיטון נובע מזקיפת עלויות לעלות המכר בגין דירות שנמכרו בפרויקטים בשלבים מתקדמים, בעיקר בפרויקטים רננים, עלומים ולוחמי סיני, בסכום העולה על ההשקעה שנעשתה במהלך שנת 2021. בנוסף סווגו מלאים מזמן קצר לזמן לארוך כתוצאה מהתחלת ביצוע הפרויקטים הגפן ותל חי.	240,056	125,235	מלאי בניינים למכירה
הגידול נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקטים בצלאל ואבן גבירול. מנגד, סווגו מלאים מזמן ארוך לזמן קצר כתוצאה מהתחלת ביצוע הפרויקטים הגפן ותל חי.	14,977	17,223	מלאי לזמן ארוך
היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. השינוי בין התקופות נובע מפחת שנוקף.	423	366	רכוש קבוע
אשראי במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים. במהלך שנת 2021 נפרע כל האשראי שעמד בתחילת השנה.	12,000	-	אשראי שוטף מתאגידיים פיננסיים
הקיטון נובע מקיטון ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בגין הפרויקטים שבביצוע, בעיקר בפרויקט עלומים.	8,572	4,701	ספקים, נותני שירותים
הגידול נובע בעיקרו מגידול ביתרת מוסדות בעיקר בגין מע"מ לשלם בגין תקבולים שנגבו.	3,445	11,321	זכאים ויתרות זכות
תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הגידול נובע מגידול במכירות ובתשלומי רוכשים ותחילת פרויקטים נוספים.	21,565	84,763	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, שקוזה בגידול הנובע מיצירה של התחייבות לרוכשי מקרקעין בפרויקטים הגפן ותל חי.	127,686	92,707	התחייבות לרוכשי מקרקעין
מאחר ועובר לשינוי המבנה שיעור בעלות היזמים בקרן היה זניח, בדוחות הכספיים פרופורמה כל הון החברה מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. לאחר השלמת שינוי המבנה כל ההון ייוחס לבעלי המניות.	150,514	157,526	זכויות שאינן מקנות שליטה
ראו לעיל	-	-	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	150,514	157,526	סה"כ הון
-	323,782	351,018	סך מאזן

4. תוצאות הפעילות

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר			סעיף
	2019	2020	2021	
	באלפי ש"ח			
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים בביצוע החברה, והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. הגידול בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020 ובשנת 2019 נובע מגידול בהשוואה לשנת 2019 נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות ומהתקדמות בעבודות הבניה בפרויקטים שבביצוע, בעיקר בפרויקטים לוחמי סיני, רננים ועלומים.	105,567	121,474	298,542	הכנסות
הגידול בשנת 2021 לעומת שנת 2020 ובשנת 2020 בהשוואה לשנת 2019 נובע מהטעמים המפורטים לעיל.	90,904	104,526	242,917	עלות ההכנסות
הגידול בשיעור הרווח הגולמי בשנת 2021 (18.6%) בהשוואה לשיעור הרווח הגולמי בשנים 2020 ו-2019 (13.9%) נובע מהכרה ברווח מפרויקטים בעלי שיעור רווחיות גבוה יותר, וסיומם של פרויקטים בעלי שיעור רווח נמוך יותר.	14,663	16,948	55,625	רווח גולמי
הרווח הגולמי בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות אחרות.	(5,196)	785	38,206	רווח (הפסד) תפעולי
רווח (הפסד) תפעולי בניכוי הוצאות מימון נטו.	(9,864)	(2,949)	30,946	רווח (הפסד) נקי
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל-				
-	-	-	-	בעלי מניות החברה
-	(9,864)	(2,949)	30,946	זכויות (חובות) שאינן מקנות שליטה

5. נזילות

הסברים ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2019	2020	2021	
	באלפי ש"ח			
נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים אלו. בשנת 2021 התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה עלו על סכומי ההשקעה במלאי בפרויקטים אלו. בשנת 2020 התזרים ששימש להשקעה במלאי בפרויקטים זהה בעיקרו לתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות. בשנת 2019 התזרים ששימש להשקעה במלאי עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות.	(6,243)	(275)	155,109	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששוחררו מחשבונות אלו. בשנת 2021, הסכומים שהופקדו על ידי רוכשי דירות בחשבונות אלו עלו באופן ניכר על הסכומים ששוחררו מהם. בשנת 2020 הסכומים ששוחררו מחשבונות אלו, עלה על הסכומים שהופקדו בהם ובשנת 2019 הסכומים שהופקדו עלו על הסכומים ששוחררו.	(29,324)	23,637	(133,095)	תזרים מזומנים נטו (ששימש לפעילות) שנבע מפעילות השקעה
שנת 2021, המזומנים ששימשו בעיקר לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה ולחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. בשנת 2020 המזומנים שימשו בעיקר לחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. בשנת 2019 נבעו לחברה מזומנים מהשקעה שנעשתה על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, ושימשו לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה.	39,608	(8,940)	(36,188)	תזרים מזומנים נטו (ששימש לפעילות) שנבע מפעילות מימון

6. מקורות מימון

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

בחודש מרץ 2022 השלימה החברה הנפקה של 1,026,000 מניות החברה, במסגרת הצעה לא אחידה, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות אופן ההצעה"), למשקיעים מוסדיים בישראל. תמורה ההנפקה הסתכמה לכ- 78,002 ש"ח (ברוטו).

ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם הון החברה לסך של 157,526 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של הקבוצה ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים מאוחדים פרפורמה ליום 31 בדצמבר 2021.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

לעניין זה יצוין כי נכון למועד הדוח, מר שלמה זהר, יו"ר הדירקטוריון והגב' אלונה בר-און, דירקטורית בחברה סווגו בדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

3. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון. נכון למועד הדוח לא מכהן בחברה דירקטור בלתי תלוי.

4. מבקר פנימי

נכון למועד הדוח לא מכהן בחברה מבקר פנימי. בכוונת החברה לפעול למינוי מבקר פנימי, בהתאם למועדים הקבועים בדין.

5. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים ושכר טרחתם:

רואי החשבון המבקרים של החברה הם KPMG סומך חייקין, מרח' 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 המשוד המבקר	סוג השרות	בגין שנת 2021	בגין שנת 2020
KPMG סומך חייקין	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי אחרים	680	415

6. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התסקיף אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו באור 21 לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2021 המצורפים לדוח זה.

2. 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: 30 במרץ, 2021.

בֵּית וָגֵג
מובילים התחדשות עירונית



פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר

2021

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה
ליום 31 בדצמבר 2021**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי חשבון המבקרים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי פרופורמה
4	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר פרופורמה
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון פרופורמה
6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים פרופורמה
7-35	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

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 פרופורמה המצורפים של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד פרופורמה, הרווח הכולל פרופורמה, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אשר נערכו בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1 לדוחות הכספיים פרופורמה. דוחות כספיים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג-1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שישמשו 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 פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי פרופורמה של החברה והישויות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות הפעולות פרופורמה שלהן, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1 לדוחות הכספיים פרופורמה.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 במרץ, 2022

דוחות מאוחדים על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר

2020	2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
25,421	11,247	4	מזומנים ושווי מזומנים
26,673	159,712	5	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
11,785	33,026	6	לקוחות ונכסים בגין חוזה
4,447	4,209	7	חייבים ויתרות חובה
240,056	125,235	8	מלאי בניינים למכירה
<u>308,382</u>	<u>333,429</u>		סך-הכל נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
14,977	17,223	8	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
423	366		רכוש קבוע, נטו
<u>15,400</u>	<u>17,589</u>		סך-הכל נכסים לא שוטפים
<u>323,782</u>	<u>351,018</u>		סך נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
12,000	-	9	אשראי מתאגידים פיננסיים
8,572	4,701	10	ספקים ונותני שירותים
3,445	11,321	11	זכאים ויתרות-זכות
21,565	84,763	6	מקדמות מרוכשי דירות
127,686	92,707	12	התחייבויות לבעלי מקרקעין
<u>173,268</u>	<u>193,492</u>		סך-הכל התחייבויות שוטפות
			הון
-	-		הון בעלים (*)
150,514	157,526		זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
<u>150,514</u>	<u>157,526</u>		סך-הכל הון
<u>323,782</u>	<u>351,018</u>		סך-התחייבויות והון

שחר קליין
סמנכ"ל כספים

רונן עקביה
מנכ"ל

שלמה זהר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במרץ, 2022

(*) להרחבה בדבר השינוי הצפוי בהון החברה בקשר למיון 99.46% מההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה להון החברה ראה באור 1 ב.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
105,567	121,474	298,542	13	הכנסות
90,904	104,526	242,917	14	עלות המכר
14,663	16,948	55,625		רווח גולמי
1,517	1,964	1,416		הוצאות מכירה ושיווק
14,115	13,430	14,112	15	הוצאות הנהלה וכלליות
4,227	769	1,891	16	הוצאות אחרות, נטו
(5,196)	785	38,206		רווח (הפסד) תפעולי
51	44	1	17	הכנסות מימון
4,719	3,778	7,261	17	הוצאות מימון
(9,864)	(2,949)	30,946		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	ב1	מסים על ההכנסה
(9,864)	(2,949)	30,946		סך-הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
-	-	-		מיוחס ל:
(9,864)	(2,949)	30,946		בעלי מניות החברה
				בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,864)	(2,949)	30,946		רווח נקי (הפסד) למניה :
-	-	-	ב1	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון פרופורמה

			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		
	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	הון בעלים (*)			
סך הכל אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
150,514	150,514	-			יתרה ליום 1 בינואר 2021
30,946	30,946	-			שינויים במהלך שנת 2021:
(23,934)	(23,934)	-			רווח נקי
					השקעות (חלוקות) נטו
157,526	157,526	-			יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	הון בעלים (*)			
סך הכל אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
162,921	162,921	-			יתרה ליום 1 בינואר 2020
(2,949)	(2,949)	-			שינויים במהלך שנת 2020:
(9,458)	(9,458)	-			הפסד
					השקעות (חלוקות) נטו
150,514	150,514	-			יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	הון בעלים (*)			
סך הכל אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
130,133	130,133	-			יתרה ליום 1 בינואר 2019
(9,864)	(9,864)	-			שינויים במהלך שנת 2019:
42,652	42,652	-			הפסד
					השקעות (חלוקות) נטו
162,921	162,921	-			יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) להרחבה בדבר השינוי הצפוי בהון החברה בקשר למיון 99.46% מההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה להון החברה ראה באור 1 ב.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים פרפורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
(9,864)	(2,949)	30,946	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לשנה
			התאמות בגין:
167	126	113	פחת והפחתות
239	230	254	הוצאות מימון
406	356	367	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
			התאמות בגין:
19,984	17,731	126,871	ירידה במלאי ז"ק
(7,515)	(266)	(2,246)	ירידה (עלייה) במלאי ז"א
(13,632)	10,727	(21,240)	ירידה (עלייה) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
6,116	(57)	238	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
18,900	(5,770)	63,198	עלייה (ירידה) במקדמות לרוכשי דירות
(1,126)	4,381	(3,871)	עלייה (ירידה) בספקים
(19,616)	(23,753)	(47,031)	ירידה בהתחייבות לשירותי בניה
104	(675)	7,877	עלייה (ירידה) בזכאים
3,215	2,318	123,796	
(6,243)	(275)	155,109	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(29,264)	23,666	(133,039)	פרעון (הפקדה) לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
(60)	(29)	(56)	רכישת רכוש קבוע
(29,324)	23,637	(133,095)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
42,651	(9,458)	(23,934)	השקעות (חלוקות) לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(2,804)	748	(12,000)	אשראי לזמן קצר
(239)	(230)	(254)	ריבית ששולמה
39,608	(8,940)	(36,188)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
4,041	14,422	(14,174)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
6,958	10,999	25,421	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
10,999	25,421	11,247	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
-	71,641	12,050	פעילות מהותית שאינה במזומן רכישת מקרקעין כנגד התחייבות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא דרך אבא הלל סילבר 17א', רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת ביום 28 בנובמבר, 2021. החברה הוקמה לצורך ביצוע שינוי מבני (כמפורט להלן) במסגרתו הועברו לבעלות החברה זכויות ואחזקות בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן "הקרן"), וזכויות השותף הכללי בקרן אשר עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית.

לאחר השלמת שינוי המבנה וטרם השלמת תהליך הרישום למסחר והנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך (להלן: "ההנפקה"), בעלי השליטה בחברה היו היזמים אשר החזיקו בכ- 8.50% מהון המניות של החברה. כמו כן, בעלי מניות עיקריים נוספים הינם חברות מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ אשר החזיקו טרם ההנפקה בכ- 42% מהון המניות של החברה, פועלים אקוויטי בע"מ אשר החזיקה טרם ההנפקה בכ- 8.8% מהון המניות של החברה, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ אשר החזיקה טרם ההנפקה בכ- 9.9% מהון המניות של החברה ובית וגג פידר השקעות א' בע"מ אשר החזיקה טרם ההנפקה בכ- 11.17% מהון המניות של החברה.

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

בקשר להשלמת תהליך של רישום למסחר והנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך מתאריך 24 במרץ 2022 ראה באור ג' להלן.

ב. עסקת שינוי המבנה

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

בנוסף, נקבע בהסכם שינוי המבנה כי לאחר שינוי המבנה, יוקצו ליזמים כתבי אופציה למניות החברה בהיקף המשקף 6.9% מהון המניות המונפק של החברה (לאחר מימוש). מחיר המימוש של האופציות ישקף את שווי החברה בהנפקה. על פי תנאי כתבי האופציה, היזמים רשאים לממש את האופציות כך שיקבלו רק את מרכיב ההטבה בכתבי האופציות, תמורת תשלום ערכן הנקוב של המניות המונפקות בלבד (Cashless Exercise). כתבי האופציה ניתנים למימוש בשלוש מנות שוות בתקופה של שש שנים שתחל במועד השלמת שינוי המבנה כך שמועד הפקיעה של שליש מכתבי האופציה יהא בתום שנתיים ממועד ההשלמה, של שליש בתום ארבע שנים ממועד ההשלמה ושל שליש בתום שש שנים ממועד ההשלמה. האופציות תהיינה כפופות גם למועדי הבשלה.

ההסכם היה מותנה בקבלת אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה לבקשה להחלטת מיסוי לפיה העברת הזכויות בקרן מהמשקיעים לחברה לא תחויב במס, לרבות מס שבח, במועד ההשלמה של שינוי המבנה.

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

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

הסכם שינוי המבנה קבע כי החברה הוקמה לצורך ביצוע עסקת שינוי המבנה. ההסכם קבע הוראות בדבר התנהלות החברה בתקופה שבין כניסתו לתוקף של ההסכם ועד למועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, ככל שיושלם תהליך ההנפקה. במסגרת הוראות אלו, נקבע בין היתר, כי כל עוד החברה החדשה לא תונפק לציבור השליטה והניהול יותרו בידי היזמים. למרות האמור לעיל, נקבעה רשימת החלטות בחברה (שינוי מבנה, פירוק או מיזוג החברה, עסקה מהותית לרכישה או מימוש, עסקאות בעלי עניין, הקצאת מניות או שינוי זכויות הצמודות למניות, תנאי ההנפקה, עיתוי ההנפקה, שווי בהנפקה, מבנה ההנפקה וכו') אשר אישורן דורש מלבד אישור היזמים אישור מיוחד של בעלי מניות החברה ברוב משתנה בהתאם לסוג החלטתה.

כמו כן, נקבע כי במידה ועד ליום 31.12.2023 לא תונפק החברה מכל סיבה שהיא, היזמים יציעו הצעה להמשך פעילות החברה במתכונת הקיימת או במתכונת אחרת, או למימוש, מכירה ו/או רכישה של נכסי החברה, או כל הצעה אחרת בקשר לפעילות לאחר מועד זה. אם הצעת היזמים לא תתקבל, אזי ניתן יהיה לקבל החלטה על פירוק החברה ברוב של 60% מבין בעלי המניות לאותו מועד.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. עסקת שינוי המבנה (המשך)

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

עובר למועד ביצוע שינוי המבנה השליטה בקרן הייתה בידי היזמים (באמצעות השותף הכללי בקרן), אשר בהתאם להסכם הקרן על תיקונו, ריכזו את זכויות הניהול וקבלת ההחלטות הבלעדית לפעילותה של הקרן וכן זכויות לתשואות קבועות ומשתנות מהותיות שכללו דמי ניהול, דמי הצלחה ואת הזכות לרכישת פרויקטים שלא יבוצעו בתוך תקופת הקרן אשר קודמו בתקופת הקרן ועל חשבונה.

במסגרת שינוי המבנה היזמים העבירו לחברה את הזכויות האמורות וזאת בתמורה לכ- 8.50% מהון המניות של החברה (ללא השקעה כספית מצידם) והקצאת כתבי אופציה כאמור לעיל.

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

מאחר והישויות המועברות נשלטות, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת החזקות בישויות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הישויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה על מנת לשקף את רכישת הישויות המועברות, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים. בהתאם לכך, ההנחות הבאות יישמו לצורך הכנת דוחות הפרופורמה:

1. הנכסים וההתחייבויות של הפעילויות הנרכשות הוכרו לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי ערכם הפנקסני.
2. עד למועד הקמת החברה, הגורמים המחזיקים בקרן ואינם חלק מבעלי השליטה מהווים זכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשיעור החזקתם בקרן.
- בהתחשב ברווחים שנצברו בתקופות השוואה, נכון למועדים אלו כל ההון יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. עם הקמת החברה החדשה והקצאת המניות לבעלי השליטה והמחזיקים האחרים, מנקודת מבט החברה החדשה לא קיימים עוד זכויות שאינן מקנות שליטה בקרן ולפיכך במועד זה מלוא ההון יוקצה מחדש מהזכויות שאינן מקנות שליטה לבעלים.
3. עד למועד הקמת החברה, כל אחד מהשותפים המוגבלים בקרן נשא בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות ולפיכך בספרי הקרן והשותפויות לא הוכרו השפעות מיסים. רק ממועד הקמת החברה החדשה, לראשונה החבות במס תבוצע ברמת החברה החדשה ולא ברמת המחזיקים כאשר חבות זו תחול מכאן ולהבא באופן שלא ניתן יהיה לקזז הפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות לפני מועד זה.
- במספרי השוואה, רישום המס בדוחות המאוחדים משקפים את אלו שהיו צריכים להיות מוכרים מנקודת מבט בעלי השליטה. מאחר ובתקופות השוואה מלא השפעות המס יוחסו לזכויות שאינן מקנות שליטה, המספרים אינם משקפים חבות במס כאמור.
- במועד הקמת החברה החדשה החברה צפויה להכיר במיסים נדחים בגין הסכומים אשר צפויים להתהפך בתקופה שבה החברה מחזיקה בקרן ותישא בהשלכות המס הנובעות מההחזקה בה.
4. בתקופות השוואה כל הרווח/הפסד יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ולפיכך הרווח למניה הינו אפס. במידה וכל הרווח היה מיוחס לבעלים, הרווח/ההפסד למניה בכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו- 2019 היה כ- 0.688 ש"ח למניה, כ- (0.066) ש"ח למניה וכ- (0.219) ש"ח למניה, בהתאמה.

הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות התקינה הבינלאומית IFRS.

באור 1 - כללי (המשך)

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

ביום 24 במרץ 2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. במסגרת ההנפקה הונפקו 10,026,000 מניות חדשות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת בתמורה כוללת בסך של כ- 78,002 אלפי ש"ח ונרשמו למסחר 45,000,000 מניות קיימות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת. החברה נשאה בעלויות כוללות המיוחסות לתהליך הרישום למסחר וההנפקה בסך של כ- 4,170 אלפי ש"ח.

ד. השפעת התפרצות נגיף הקורונה על החברה

בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (Covid-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם וגם בישראל. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילה ממשלת ישראל וממשלות אחרות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם.

במהלך שנת 2020 בעקבות מגבלות התנועה והתעסוקה אשר הוטלו לסירוגין על ידי המדינה, החברה עבדה במתכונת מצומצמת, אשר כללה הוצאת חלק מהעובדים לחופשה ללא תשלום וחלק מהעובדים אף הונחו לעבודה מהבית.

החל מהרבעון השני לשנת 2021 ניכרה מגמת התאוששות מהמשבר בישראל וזאת לאור שיעור מתחסנים גבוה באוכלוסייה. התאוששות זו אפשרה הקלות בתעבורה ביעדים שונים בעולם, ובכלל זאת חזרה לשגרה עסקית. נכון למועד הדיווח, למרות קצב החיסון המהיר במדינת ישראל, לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית במשק. מאחר שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, הערכת החברה בדבר השפעותיו כפופה לשינויים בהתאם להתפתחויות. למרות התפשטות נגיף הקורונה, לא קיימת השפעה מהותית על פעילות הליבה של החברה, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, לרבות המשך ייזום תוכניות, בניית הפרויקטים, אספקת חומרי הגלם הדרושים ובכח האדם הפועל באתרי הפרויקטים.

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

לקראת סוף שנת 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה כי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) תסתיים באוקטובר 2022. על פי הוראות המעבר שנקבעו בהחלטה, הוראות התמ"א הקיימות ימשיכו לחול עד תחילת אוקטובר 2022. בנוסף, נקבעו מספר הוראות מעבר לפיהן בקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית עד לתאריך זה - ימשיכו לחול עליה הוראות התמ"א. להערכת החברה יתרת הפרויקטים של הקרן המצויים בהליכי תכנון ורישוי יבוצעו במסגרת הוראות תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית. יצוין כי ביום 17.11.2021 פרסמה הממשלה הצעת חוק לתיקון חוק התכנון והבניה, שנועדה להסדיר חלופה לתמ"א 38 אשר נועדה לאפשר ביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית במתחמים קטנים ואף בבניין בודד, לצד פרויקטים במסלול "פינוי בינוי" ("חלופת שקד"). בחודש מרץ 2022 הודיעה שרת הפנים איילת שקד על כוונתה לפעול להארכת תמ"א 38 בשנה נוספת, עד לחודש אוקטובר 2023, זאת במקביל לקידום חלופת שקד ולהביאה לאישור בקריאה שניה ושלישית, כך ששתי התוכניות תהיינה בתוקף במקביל ותתאפשר בחירה בין הליכי הרישוי בשני המסלולים הנ"ל.

ו. תיקון חוק פינוי ובינוי

במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו- 2022), התשפ"ב- 2021 אשר אושר ביום 4 בנובמבר 2021, נערכו, בין היתר, תיקונים בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006 (להלן: "חוק פינוי ובינוי").

במסגרת התיקון לחוק פינוי ובינוי, נקבעו מספר הוראות אשר יש בהן להקל על הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים, בין היתר, הופחת הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות כך שהרוב יעמדו על שני שליש מבעלי הדירות במקום 80%. להערכת החברה, התיקון עשוי לאפשר קידום מהיר יותר של עסקאות התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי המתעכבות בשל סירוב של מיעוט מבעלי הדירות.

באור 1 - כללי (המשך)

<p>ז. הגדרות</p> <p>דוחות כספיים אלה:</p> <p>החברה - בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ.</p> <p>ישויות מאוחדות - חברות או שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.</p> <p>הקבוצה - החברה והישויות המאוחדות שלה.</p> <p>היזמים - הגברת אלונה בר-און, מר איתי הוז, מר רון שחר, מר צביקה רובינשטיין, מר רונן עקביה ומר שחר קליין.</p> <p>הקרן - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת.</p> <p>חברת הניהול - בית וגג ניהול בע"מ.</p> <p>המשקיעים - השותפים המוגבלים לשעבר בקרן.</p> <p>צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.</p> <p>בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.</p>	<p>ז. הגדרות</p> <p>דוחות כספיים אלה:</p> <p>החברה - בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ.</p> <p>ישויות מאוחדות - חברות או שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.</p> <p>הקבוצה - החברה והישויות המאוחדות שלה.</p> <p>היזמים - הגברת אלונה בר-און, מר איתי הוז, מר רון שחר, מר צביקה רובינשטיין, מר רונן עקביה ומר שחר קליין.</p> <p>הקרן - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת.</p> <p>חברת הניהול - בית וגג ניהול בע"מ.</p> <p>המשקיעים - השותפים המוגבלים לשעבר בקרן.</p> <p>צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.</p> <p>בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

<p>א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים</p> <p>הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.</p> <p>הדוחות המאוחדים פרופורמה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2022.</p> <p>דוחות כספיים פרופורמה אלו נערכו בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970.</p>	<p>א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים</p> <p>הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.</p> <p>הדוחות המאוחדים פרופורמה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2022.</p> <p>דוחות כספיים פרופורמה אלו נערכו בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970.</p>
<p>ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה</p> <p>הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.</p> <p>השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.</p>	<p>ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה</p> <p>הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.</p> <p>השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.</p>
<p>ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים – בסיס המדידה</p> <p>הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו; - הפרשות; <p>למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.</p>	<p>ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים – בסיס המדידה</p> <p>הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו; - הפרשות; <p>למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.</p>
<p>ד. תקופת המחזור התפעולי</p> <p>המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להימשך שלוש עד חמש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.</p>	<p>ד. תקופת המחזור התפעולי</p> <p>המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להימשך שלוש עד חמש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.</p>

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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, מגזרי 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 חיצוניים 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.

מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה 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.	ראה באור 13 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות ובאור 6' לקוחות
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	ראה באור 8, בדבר מלאי וזכויות במקרקעין.
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.	ראה באור 13 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות ובאור 6' לקוחות
סווג מלאי וזכויות במקרקעין	בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדליין אומדת החברה את מועד סיום הקמת הפרויקטים.	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים	ראה באור 8 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

ז. 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 בביאור 18, 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.

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות החברה, למעט, כמתואר בסעיף שינויים במדיניות החשבונאית בבאור 2(ח), בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

א. בסיס איחוד

(1) צירופי עסקים תחת אותה שליטה

רכישת זכויות בעסקים שבשליטת בעל המניות השולטת בקבוצה או רכישת זכויות בעסקים המקנות שליטה משותפת מישויות שבשליטת בעל המניות השולטת 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. כל הפרש בין המזומן ששולם עבור הרכישה לבין ערכי הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ביום השגת שליטה מוכר ישירות בהון.

(2) ישויות בנות

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

(3) עסקאות שבוטלו באיחוד

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

(4) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקו היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד.

הקצאת רווח או הפסד רווח כולל אחר בין בעלי המניות

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה 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.

גריעת נכסים פיננסיים

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- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
 - התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
- כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות חייבים, מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים 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.

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, החברה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של

תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, החברה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של החברה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

מדידה עוקבת רווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. התחייבויות פיננסיות מיועדות לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם החברה מנהלת התחייבויות אלה וביצועיהן מוערכים בהתבסס על שוויין ההוגן, וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה החברה את ניהול הסיכונים, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות

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

קניזת מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוויזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקניז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IAS 37 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם להוראות IFRS 15. כל עדכון של ההתחייבות בהתאם לאמור מוכר ברווח והפסד.

(4) הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון. עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, 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 המוקדם על הקרקע / בקבלת היתר בנייה. 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.

ד. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

ה. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה

החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת; וכן
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15);

החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות ונכסי חוזה בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

לגבי נכסי חוב אחרים, החברה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
- מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, החברה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

החברה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום.

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

החברה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או
- התשלומים החוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

החברה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

הפסדי אשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חוזיים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי.

הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החוזיים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המירבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החוזיים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה החברה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חוזיים

הפסדי אשראי חוזיים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהחברה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החוזיים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

הצגת הפרשה להפסדי אשראי חוזיים בדוח על המצב הכספי

הפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

ו. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של הטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

שיעורי הפחת הינם כדלקמן:

7% - 15%	ריהוט וציוד משרדי-
10%	שיפורים במושכר-
33%	מחשבים, ציוד אלקטרוני ותוכנות-

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ז. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה 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. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות.

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הפרשות (המשך)

(1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה 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. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

(2) חוזים מכבידים

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויותיה החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החוזיה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החוזיה נטו להמשך קיום החוזה.

ח. הכנסות

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

החברה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומהוה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או תבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (ב) הסדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

החברה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של החברה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, החברה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה. בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. 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.

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הכנסות (המשך)

תמורה משתנה

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

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. בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות.

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

לצורך מדידת מחיר העסקה, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון 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.

כמו כן, בעסקאות קומבינציה בעין, החברה מכירה ברכיב מימון משמעותי בגין התחייבות החוזה שמוכרת עם קבלת הקרקע.

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

הכנסות מוכרות כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, 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.

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הכנסות (המשך)

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך החברה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס).

בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מודדת את 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 וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין 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 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 ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהחברה יכולה לזהות באופן ספציפי; 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 שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

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.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.

החברה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה.

השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ח. הכנסות (המשך)****נכס חוזה והתחייבות חוזה**

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה 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 מלקוחות) מוכרת כאשר החברה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהחברה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

ט. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, רווחים משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וסיכוני ריבית על הלוואות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוצגים במסגרת סעיף נפרד) והוצאות מימון בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה.

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות והוצאות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של

הנכס הפיננסי או לעלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית, לפי העניין. בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
(1) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת	התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.	התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	החברה בוחנת את השלכות התיקון על דוחותיה הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.
(2) תיקון ל- IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים	על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה הכוללות את העלויות הבאות: - עלויות תוספתיות; וכן - הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).	התיקון יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם. בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.	החברה בוחנת את השלכות התיקון על דוחותיה הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,421	11,247

מזומנים ושווי מזומנים

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,673	159,712

פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים (1)

(1) 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. ההרכב

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,785	33,026

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל ממכירת דירות מגורים

21,565	84,763
--------	--------

התחייבויות שוטפות:

מקדמות מרוכשי דירות

ב. תנועה בשנה

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(4,823)	(9,780)
100,096	259,639
(105,053)	(301,596)
(9,780)	(51,737)

יתרת פתיחה, נטו

הכנסות שהוכרו בשנה, נטו (*)
מקדמות שהתקבלו בשנה

יתרה לסוף השנה, נטו

11,785	33,026
21,565	84,763

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.

חשיפת החברה לסיכונים אשראי מפורטת בביאור 18 בדבר מכשירים פיננסיים.

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

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				31 בדצמבר	
2024 ואילך	2023	2022	2021	31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	91,335	224,810	316,145		מכירת דירות

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
946	885	מקדמות לספקים
1,733	650	מוסדות ממשלתיים
304	1,320	הוצאות מראש
91	250	חייבים מצדדים קשורים
1,373	1,104	חייבים אחרים
4,447	4,209	

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

א. פירוט מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לפי פרויקטים

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020 (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	5,554	שפירא 8 רמת גן (1)
404	32,908	עלומים 38-40 רמת גן (2)
9,255	45,706	רננים 2-4 רמת גן (3)
1,618	22,294	לוחמי סיני 15-17 רמת גן (4)
58,625	59,418	רמז 14-16 תל אביב (5)
33,128	38,044	בארט 11-19 תל אביב (6)
-	3,469	אלוף הניצחון 16-18 רמת גן (7)
-	7,567	פני הגבעה 27 רמת גן (8)
22,205	25,096	אחרים
125,235	240,056	סך-הכל מלאי זמן קצר (*)
17,223	14,977	סך-הכל מלאי לזמן ארוך (9)
4,104	38,217	(*) הרכב מלאי לזמן קצר:
121,131	201,839	מלאי דירות גמורות
125,235	240,056	מלאי דירות בהקמה
		סה"כ
12,718	155,234	מתוכו מלאי חזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים

(*) מוין מחדש.

- פרויקט שפירא 8 רמת גן**
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב עלומים 38-40 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 37 דירות מתוכן 20 דירות למכירה על ידי החברה ו-17 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש דצמבר 2016. החברה השלימה את הקמת הפרויקט במהלך שנת 2020. נכון למועד הדיווח נמכרו כל הדירות בפרויקט.
- פרויקט עלומים 38-40 רמת גן**
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב עלומים 38-40 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 70 דירות מתוכן 46 דירות למכירה על ידי החברה ו-24 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש מאי 2017. החברה השלימה את הבניה במהלך שנת 2021. נכון למועד הדיווח נמכרו כל הדירות בפרויקט. מסירת יחידות הדיור צפויה להתקיים ברבעון השני של שנת 2022.
- פרויקט רננים 2-4 רמת גן**
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב רננים 2-4 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 72 דירות מתוכן 40 דירות למכירה על ידי החברה ו-32 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש אפריל 2018. נכון למועד הדיווח נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה ולמסור את יחידות הדיור במהלך שנת 2022.
- פרויקט לוחמי סיני 15-17 רמת גן**
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב לוחמי סיני 15-17 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 50 דירות מתוכן 34 דירות למכירה על ידי החברה ו-16 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש אפריל 2017. נכון למועד הדיווח נותרה דירה אחת במלאי שטרם נמכרה. החברה עתידה להשלים את הבניה ולמסור את יחידות הדיור במהלך הרבעון השני של שנת 2022.

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

א. פירוט מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לפי פרויקטים (המשך)

5. 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 לתאריך הדיווח החברה מכרה 15 דירות בפרויקט. לאחר תאריך הדיווח נמכרה דירה נוספת. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2023.
6. פרויקט בארט 11-19 תל אביב
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/1" במסלול של חיזוק ותוספת בניה 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 לתאריך הדיווח החברה מכרה 17 דירות בפרויקט. לאחר תאריך הדיווח מכרה החברה עוד 5 דירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2023.
7. פרויקט אלוף הניצחון 16-18 רמת גן
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב אלוף הניצחון 16-18 רמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 36 דירות מתוכן 24 דירות למכירה על ידי החברה ו- 12 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש דצמבר 2014. נכון למועד הדיווח החברה מכרה את כל הדירות בפרויקט. החברה השלימה את הבניה במהלך שנת 2020.
8. פרויקט פני הגבעה 27 רמת גן
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב פני הגבעה 27 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 26 דירות מתוכן 17 דירות למכירה על ידי החברה ו- 9 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש פברואר 2017. נכון למועד הדיווח נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה השלימה את הבניה ומסירת הדירות במהלך שנת 2021.
9. מלאי לזמן ארוך
החברה נמצאת בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, חלקם במתווה של עסקאות קומבינציה במסלול התחדשות עירונית "תמ"א 38/1" 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.

ב. מידע נוסף

1. החברה והיישויות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של התקשרויות ומשאים ומתנים עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, רובם במסלולי התחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38/2 (הריסה ובניה) וחלקם במסלול "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 מהוננת עלויות למלאי כאמור החל מהמועד בו הושג רוב החתימות הנדרש להוצאה לפועל של הפרויקט. עלויות המתהווות טרם מועד זה נזקפות לדוח רווח או הפסד.
על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובניין/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 והחברות הבנות במועדים שנקבעו באבני הדרך להתקיימות התנאים המתלים בהסכמים עבור הפרויקטים הכלולים בסעיף מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין.

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

2. בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006 (חוק "פינוי ובינוי כאשר ישנו שיעור הסכמה של 80% או יותר מבעלי הדירות במתחם פינוי ובינוי לביצוע עסקת פינוי ובינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מתחם מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, רשאי בית המשפט, בכפוף לתנאים מסוימים הנקובים בחוק לאשר את ביצוע העסקה ולמנות גורם אחר שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב או לחייב את בעל הדירה המסרב באחריות בנויקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מתחם המסכימים לעסקה. לעניין תיקון חוק פינוי בינוי בשנת 2021 ראה באור 1 לעיל.

על הפרויקטים של החברה במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה חלות הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, הקובע, בין היתר, כי הריסה ובניה 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 ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. לפרטים נוספים ראה באור 1 לעיל.

לפיכך, בהתאם להוראות החוק הנ"ל, החברה רואה בהשגת שיעור החתמות וכתבי הסכמה של 80% מבעלי הדירות ("הרוב הנדרש לכפייה") כאמור כנקודת ציון בערכותיה להיתכנות ביצוע הפרויקט. לעניין תיקון חוק הדייר הסרבן בשנת 2021 ראה באור 1 לעיל.

ביאור 9 - אשראי מתאגידים פיננסיים

ההרכב

שיעור הריבית השנתית ליום		שיעור הריבית השנתית ליום
ליום 31 בדצמבר		31 בדצמבר
2020	2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
12,000	-	P+1.4%

אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים (2)

(1) החברה מתקשרת בהסכמי ליווי עם תאגידים פיננסיים, במסגרתם ניתנות לחברה ולשותפיה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מחויבת החברה לעמוד בתנאי ביצוע, היקפי מכירות והעמדת הון עצמי כמפורט בכל הסכם. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקטים בכפוף לעמידת החברה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבעו בהסכמי הליווי.

(2) שיעור הריבית הממוצעת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 P + 1.4% הריבית הינה ריבית משתנה בגובה ריבית הפריים בתוספת מרווח כפי שנקבע בהסכמי ההלוואה.

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,284	3,999
1,288	702
8,572	4,701

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
683	610
247	8,569
1,981	1,574
512	480
22	88
3,445	11,321

עובדים בגין שכר
מוסדות
הוצאות לשלם
בעלי עניין - זכאים
זכאים אחרים

באור 12 - התחייבויות לבעלי מקרקעין

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
127,686	92,707
111,731	87,439
15,955	5,268
127,686	92,707

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לבעלי מקרקעין:
התחייבות לבעלי מקרקעין

הרכב:

התחייבות למתן שירותי בניה
התחייבות פיננסית לתשלום שכר דירה ולתשלומים אחרים

באור 13 - הכנסות ממכירת דירות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
85,036	100,097	259,639
20,531	21,377	38,903
105,567	121,474	298,542

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע

באור 14 - עלות המכר

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,298	20,043	53,176
72,606	84,483	189,741
90,904	104,526	242,917

עלות קרקע
עלויות בניה ואחרות

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,183	11,434	10,833
1,102	1,077	1,617
2,830	919	1,662
14,115	13,430	14,112

שכר ונלוות (*)
שירותים מקצועיים
אחרות

(*) לעניין תנאי העסקה של צדדים קשורים ראה באור 19 להלן.

באור 16 - הוצאות אחרות, נטו

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,522	781	1,572
705	(12)	319
4,227	769	1,891

הוצאות טרום פרויקטים והוצאות בגין פרויקטים ללא התכנות כלכלית (1)
הוצאות (הכנסות) בגין הפרשות (ביטול הפרשות) להפסד (2)

סך-הכל הוצאות אחרות, נטו

- היתרה משקפת הוצאות בגין פרויקטים לגביהם טרם התקיימו התנאים להתחלת היוון עלויות למלאי וכן הפחתה לדוח רווח או הפסד של עלויות שהווננו בעבר לפרויקטים ובמועד מאוחר יותר נקבע כי פרויקטים אלו ללא היתכנות כלכלית ונזנחו על ידי החברה.
- היתרה הינה בגין פרויקטים שהחברה החליטה למכור לחיצוניים עקב חוסר כדאיות כלכלית ויצרה הפרשה להפסד בגינם, לאחר שהפרויקטים נמכרו במחיר גבוה מתחזיות החברה, החברה ביטלה הפרשות להפסדים והכירה בהם כהכנסות אחרות.

באור 17 - הוצאות והכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51	44	1	הכנסות מימון:
51	44	1	הכנסות ריבית
			הכנסות מימון
239	230	254	הוצאות מימון:
1,980	1,793	2,558	הוצאות ריבית
2,500	1,755	4,449	רכיב מימון משמעותי קומבינציה
4,719	3,778	7,261	עמלות בנקים ואחרים
			הוצאות מימון

באור 18 - מכשירים פיננסיים

א. סווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,421	11,247	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
26,673	159,712	מזומנים ושווי מזומנים
1,373	1,019	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
		חייבים אחרים
12,000	-	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
8,572	4,701	אשראי מתאגידים פיננסיים
15,955	5,268	ספקים קבלנים ונותני שירותים
2,515	2,142	התחייבות לשכר דירה לדיירים
		זכאים ויתרות זכות

ב. גורמי סיכון פיננסיים

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

באור 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.

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים

(2) סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותיה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר והלוואות מאחרים, הנפקות אגרות חוב בבורסה וכן באמצעות הלוואות מהחברה האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי.

גישת החברה לניהול סיכוני 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 תחרישים 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 מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2021					
שנה ראשונה (2022)	שנה שנייה (2023)	שנה שלישית (2024)	שנה רביעית (2025)	שנה חמישית (2026)	מעל חמש שנים
11,321	-	-	-	-	-
3,879	1,548	-	-	-	-
4,701	-	-	-	-	-
19,901	1,548	-	-	-	-

זכאים ויתרות זכות התחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים ספקים

ליום 31 בדצמבר 2020					
שנה ראשונה (2021)	שנה שנייה (2022)	שנה שלישית (2023)	שנה רביעית (2024)	שנה חמישית (2025)	מעל חמש שנים
12,208	-	-	-	-	-
3,445	-	-	-	-	-
8,913	5,153	2,672	-	-	-
9,347	-	-	-	-	-
33,913	5,153	2,672	-	-	-

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים זכאים ויתרות זכות התחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים ספקים

(3) סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים בריבית משתנה. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד הפירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעונן אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיותה ותזרים המזומנים שלה.

(4) סיכון מדד

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. 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. להערכת החברה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של החברה בפרויקטים השונים לבין השינויים במדד תשומות הבנייה. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה יתרות לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ- 33,026 אלפי ש"ח אשר צמודים למדד תשומות הבנייה.

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מאחרים שיתרת הקרן בגינן נושאת ריבית משתנה המשקפת תנאי שוק תואמת או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 19 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

(1) בין החברה וצדדים קשורים, בוצעו מספר עסקאות אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק במהלך השנה כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,380	4,200	4,200	דמי ניהול למנהלים
273	270	262	גמול נציגי משקיעים

(2) ביום 8 בדצמבר 2020 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי, עסקה למכירת דירה בת 2 חדרים בקומה השנייה בפרויקט רמז 14-16, תל אביב, למר רונן עקביה, מנכ"ל החברה, בשטח של 56 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 3.02 מליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון השותף הכללי ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקה במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.

(3) ביום 1 בנובמבר 2021 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי, שתי עסקאות למכירת דירה בת 4 חדרים בקומה השישית בפרויקט רמז 14-16, תל אביב, לקרובת הגב' אלונה בר-און, יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, בשטח של 112.5 מ"ר בתוספת שתי חניות ומחסן, בתמורה לסך של 8.5 מליון ש"ח (כולל מע"מ) ולמכירת דירה בת 5 חדרים בקומה התשיעית בפרויקט רננים 2-4 בשטח של 152 מ"ר בתוספת שתי חניות, בתמורה לסך של 6.65 מליון ש"ח. שתי העסקאות אושרו על ידי דירקטוריון השותף הכללי ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקאות במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.

(4) ביום 22 בנובמבר 2021 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי, 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 מליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון השותף הכללי ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקה במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.

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

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
91	250
512	480

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

חייבים ויתרות חובה

זכאים ויתרות זכות

יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הינה 45 אלפי ש"ח. יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינה 250 אלפי ש"ח.

באור 19 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים
4,653	8	4,470	8	4,462	8

סך התגמול

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים

- השותף הכללי בקרן, התקשר בהסכמים למתן שירותים עם חברות פרטיות בבעלות כל אחד ממנהלי החברה (להלן "חברות הניהול" או "חברת הניהול"), לפיהם יוענקו על ידי מנהלי החברה שירותי ניהול. בהסכמי הניהול נקבעו התנאים כמפורט בתמצית להלן:
הסכמי הניהול יעמדו לתקופה בלתי קצובה. על אף האמור כל אחד מהצדדים להסכמים אלו (השותף הכללי או חברת הניהול) רשאי להביא לסיום הסכם הניהול מכל סיבה שהיא וזאת בהודעה מוקדמת בכתב שתימסר על ידי השותף הכללי או חברת הניהול לצד השני, 120 יום מראש (למעט מקרים שנקבעו בהסכמים, שאז רשאי השותף הכללי להביא את הסכם הניהול ליום לאתרו).
בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו דמי ניהול חודשיים (כפי שיפורטו להלן) בתוספת מע"מ כדין. הסכמי הניהול כוללים הסדרים מקובלים בדבר חופשה שנתית, ימי מחלה, התחייבות לסודיות ואי תחרות. כמו כן זכאים המנהלים להיות מבוטחים בביטוח דירקטורים ונושאי משרה.
- תמורת שירותי הניהול שניתנו על ידי מר רונן עקביה, מנכ"ל החברה שולמו דמי ניהול חודשיים בסך של 85 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש.
- תמורת שירותי הניהול שניתנו על ידי יתר המנהלים (מלבד המנכ"ל), שולמו דמי ניהול חודשיים בסך של כ- 280 אלפי ש"ח בשנת 2019, 265 אלפי ש"ח בשנת 2020 ו-265 אלפי ש"ח בשנת 2021 (והכל בתוספת מע"מ כדין).
- לנציגי המשקיעים בקרן, שולם גמול בעבור השתתפותם בישיבות נציגות המשקיעים בקרן בסך של 273 אלפי ש"ח בשנת 2019, 270 אלפי ש"ח בשנת 2020 ו-262 אלפי ש"ח בשנת 2021 (והכל בתוספת מע"מ כדין).
- לעניין כתבי אופציה שהוקצו ליזמים במסגרת הסכם שינוי המבנה ראה באור 19 ב' לעיל. כמו כן, לעניין כתבי אופציה שהוקצו לנושאי משרה לאחר תאריך הדיווח ראה באור 21 (4) להלן.
- בהסכם שינוי המבנה נקבע כי היזמים יהיו זכאים לקבלת מענקי הנפקה מיוחדים מהחברה, המותנים בהתקיימות השלמה של הנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בישראל. לאחר השלמת ההנפקה מחודש מרץ 2022 היזמים זכאים למענקים בסך של 2.5 מיליון ש"ח.
- לפרטים נוספים בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים לאחר תאריך הדיווח ראה באור 21 (5) להלן.

ה. התחייבויות תלויות וערביות

בדבר ערבות הקרן לישויות הקבוצה בקשר עם אשראי שהועמד לישויות במסגרת הסכמים ליווי מתאגידים פיננסיים, ראה ביאור 2.

באור 20 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התקשרויות

בקשר עם הסכם שינוי מבנה, ראה ביאור 1ב.

ב. שיעבודים

(1) 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 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 המידי 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 2021 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- 540 מליון ש"ח, (31 בדצמבר 2020 - כ- 299 מליון ש"ח).

(2) ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה ערבויות שכר דירה וערבויות אוטונומיות אחרות שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בסך של כ- 10 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 סך של כ- 9 מליון 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- 3.8 מיליון ש"ח.

באור 21 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

1. בקשר עם הסכם שינוי מבנה, ראה ביאור 1ב.

2. בקשר להשלמת תהליך רישום למסחר והנפקה של מניות החברה בבורסה לניירות ערך ראה באור 1ג לעיל.

3. ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית נוספת להקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה ועובדים בחברה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות מכוחה תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. ביום 24 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאת אופציות ל- 7 נושאי משרה, ליו"ר הדירקטוריון 888,646 כתבי אופציה, וליתר ששת נושאי המשרה אופציות בכמות שתקבעה בהתאם למחיר המניה לאחר הנפקת החברה בשווי כוללי של 5.3 מ' ש"ח.

4. ביום 24 בפברואר 2022, החברה מינתה את מר שלמה זהר לכהן כיו"ר הדירקטוריון. החברה התקשרה עם מר זהר בהסכם אשר יכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה, החל מיום 1 במרץ 2022 בתמורה להעמדת השירותים (בהיקף משרה של 25%) יהיה מר זהר זכאי לסך חודשי של 31,250 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף יהיה זכאי לתגמול הוני בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

באור 21 - אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

5. ביום 24 בפברואר 2022, החברה חתמה על הסכמי העסקה חדשים עם אנשי המפתח בחברה. הסכמים אלו נכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה בחודש מרץ 2022. להלן תיאור עיקרי ההסכמים:

- מנכ"ל החברה יהיה זכאי לסך חודשי של 100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ 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, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
- סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל המשמש גם כסמנכ"ל הפיתוח העסקי, יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש. בנוסף יהיו זכאים לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
- סמנכ"ל ייזום ותפעול וסמנכ"ל הרגולציה, יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש. בנוסף יהיו זכאים לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

א. להלן רשימה של השותפויות והחברות המאוחדות של החברה:

שיעור זכויות בהון המניית ובזכויות ההצבעה
 ליום 31 בדצמבר

2020	2021	מיקום פעילות	
100%	100%	ישראל	בית וגג ג.ל. בע"מ
100%	100%	ישראל	קרן להשקעות בית וגג ג.ל. שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב ביירון 13 תל אביב שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג בר אילן 15 רעננה, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב גדעון 20-22 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב הירדן 14-16 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב הרא"ה 67-69 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב הרב לוי 11 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב השרון 31 הרצליה, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב ויצמן 25 הרצליה, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב מכבי 22 רעננה, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב פנחס 25 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רוקח 19-21 ר"ג, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב אבא הלל 53-51 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב ברודצקי 29 תל אביב, שותפות מוגבלת
50%	50%	ישראל	בית וגג מעונות ברכה 5 ראשון לציון (עסקה משותפת) *
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב קרן היסוד 15 רעננה, שותפות מוגבלת
50%	50%	ישראל	הרצל 6 בע"מ *
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב הבנים 13 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב הרב אורבוך 5 רמת השרון, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג אלוף הניצחון 16-18 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	קריגר התנאים 12-18 בע"מ *
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב מרוזין 9 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב האגדה 5 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב סיני 40 רמת השרון, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב פנקס 12-14 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב שפירא 8 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב פני הגבעה 27 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב לוחמי סיני 15-17 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב עלומים 38-40 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב רננים 2-4 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב תל חי 17 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב רמז 14-16 תל אביב, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב בארט 11-19 תל אביב, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב הגפן 12 רמת גן, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	ב.ו.ג. רחוב בצלאל 9 תל אביב, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב ליפסקי 18 תל אביב, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	ב.ו.ג. רחוב סמטת המעלות 3 רמת השרון, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב אמוראים 11 תל אביב, שותפות מוגבלת
			בית וגג פרויקט תמ"א 38 ברחוב האמוראים 13 תל אביב, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג פרויקט תמ"א 38 ברחוב אבן גבירול 172 תל אביב, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב אבן גבירול 178 תל אביב, שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית וגג רחוב אבן גבירול 180 תל אביב, שותפות מוגבלת

* שיעור החברה בהפסדים 100%

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021
(מבוקרים)**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוח על המצב הכספי
4	דוח על רווח והפסד ורווח כולל אחר
5	באורים לדוחות הכספיים



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 הדוח על המצב הכספי המצורף של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. דוח כספי זה הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוח כספי זה 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 ולבצעה 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, הדוח על המצב הכספי הנ"ל משקף באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021. בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע – 2010.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 במרץ 2022

ליום 31 בדצמבר
2021
(מבוקר)
אלפי ש"ח

-

-

-

-

-

-

-

נכסים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך כל ההתחייבויות וההון

שחר קליין
סמנכ"ל כספים

רונן עקביה
מנכ"ל

שלמה זהר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במרץ 2022.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2021	
אלפי ש"ח	
-	הכנסות
-	עלות המכר
-	רווח גולמי
-	הוצאות מכירה ושיווק
-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	הוצאות אחרות, נטו
-	רווח (הפסד) תפעולי
-	הכנסות מימון
-	הוצאות מימון
-	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	מסים על ההכנסה
-	סך-הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	רווח נקי (הפסד) למניה :
-	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה
-	(*) מועד הקמת החברה

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא דרך אבא הלל סילבר 17א, רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת ביום 28 בנובמבר, 2021. החברה הוקמה לצורך ביצוע שינוי מבני (כמפורט להלן) במסגרתו הועברו לבעלות החברה זכויות ואחזקות בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן "הקרן"), וזכויות השותף הכללי בקרן אשר עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית.

לאחר השלמת שינוי המבנה וטרם השלמת תהליך הרישום למסחר והנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך (להלן: "ההנפקה"), בעלי השליטה בחברה היו היזמים אשר החזיקו בכ- 8.50% מהון המניות של החברה. כמו כן, בעלי מניות עיקריים נוספים הינם חברות מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ אשר החזיקו טרם ההנפקה בכ- 42% מהון המניות של החברה, פועלים אקוויטי בע"מ אשר החזיקה טרם ההנפקה בכ- 8.8% מהון המניות של החברה, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ אשר החזיקה טרם ההנפקה בכ- 9.9% מהון המניות של החברה ובית וגג פידר השקעות א' בע"מ אשר החזיקה טרם ההנפקה בכ- 11.17% מהון המניות של החברה.

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

בקשר להשלמת תהליך של רישום למסחר והנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך מתאריך 24 במרץ 2022 ראה באור ג' להלן.

ב. עסקת שינוי המבנה

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

בנוסף, נקבע בהסכם שינוי המבנה כי לאחר שינוי המבנה, יוקצו ליזמים כתבי אופציה למניות החברה בהיקף המשקף 6.9% מהון המניות המונפק של החברה (לאחר מימוש). מחיר המימוש של האופציות ישקף את שווי החברה בהנפקה. על פי תנאי כתבי האופציה, היזמים רשאים לממש את האופציות כך שיקבלו רק את מרכיב ההטבה בכתבי האופציות, תמורת תשלום ערך הנקוב של המניות המונפקות בלבד (Cashless Exercise). כתבי האופציה ניתנים למימוש בשלוש מנות שוות בתקופה של שש שנים שתחל במועד השלמת שינוי המבנה כך שמועד הפקיעה של שליש מכתבי האופציה יהא בתום שנתיים ממועד ההשלמה, של שליש בתום ארבע שנים ממועד ההשלמה ושל שליש בתום שש שנים ממועד ההשלמה. האופציות תהיינה כפופות גם למועדי הבשלה.

ההסכם היה מותנה בקבלת אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה לבקשה להחלטת מיסוי לפיה העברת הזכויות בקרן מהמשקיעים לחברה לא תחויב במס, לרבות מס שבח, במועד ההשלמה של שינוי המבנה.

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

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

הסכם שינוי המבנה קבע כי החברה הוקמה לצורך ביצוע עסקת שינוי המבנה. ההסכם קבע הוראות בדבר התנהלות החברה בתקופה שבין כניסתו לתוקף של ההסכם ועד למועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, ככל שיושלם תהליך ההנפקה. במסגרת הוראות אלו, נקבע בין היתר, כי כל עוד החברה החדשה לא תונפק לציבור השליטה והניהול יותרו בידי היזמים. למרות האמור לעיל, נקבעה רשימת החלטות בחברה (שינוי מבנה, פירוק או מיזוג החברה, עסקה מהותית לרכישה או מימוש, עסקאות בעלי עניין, הקצאת מניות או שינוי זכויות הצמודות למניות, תנאי ההנפקה, עיתוי ההנפקה, שווי בהנפקה, מבנה ההנפקה וכו') אשר אישורן דורש מלבד אישור היזמים אישור מיוחד של בעלי מניות החברה ברוב משתנה בהתאם לסוג ההחלטה.

כמו כן, נקבע כי במידה ועד ליום 31.12.2023 לא תונפק החברה מכל סיבה שהיא, היזמים יציעו הצעה להמשך פעילות החברה במתכונת הקיימת או במתכונת אחרת, או למימוש, מכירה ו/או רכישה של נכסי החברה, או כל הצעה אחרת בקשר לפעילות לאחר מועד זה. אם הצעת היזמים לא תתקבל, אזי ניתן יהיה לקבל החלטה על פירוק החברה ברוב של 60% מבין בעלי המניות לאותו מועד.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. עסקת שינוי המבנה (המשך)

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

עובר למועד ביצוע שינוי המבנה השליטה בקרן הייתה בידי היזמים (באמצעות השותף הכללי בקרן), אשר בהתאם להסכם הקרן על תיקונו, ריכזו את זכויות הניהול וקבלת ההחלטות הבלעדית לפעילותה של הקרן וכן זכאות לתשואות קבועות ומשתנות מהותיות שכללו דמי ניהול, דמי הצלחה ואת הזכות לרכישת פרויקטים שלא יבוצעו בתוך תקופת הקרן אשר קודמו בתקופת הקרן ועל חשבונה.

במסגרת שינוי המבנה היזמים העבירו לחברה את הזכויות האמורות וזאת בתמורה לכ- 8.50% מהון המניות של החברה (ללא השקעה כספית מצידם) והקצאת כתבי אופציה כאמור לעיל.

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

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

ביום 24 במרץ 2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. במסגרת ההנפקה הונפקו 10,026,000 מניות חדשות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת בתמורה כוללת בסך של כ- 78,002 אלפי ש"ח ונרשמו למסחר 45,000,000 מניות קיימות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת. החברה נשאה בעלויות כוללות המיוחסות לתהליך הרישום למסחר וההנפקה בסך של כ- 4,170 אלפי ש"ח.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:	
החברה	- בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ.
ישויות מאוחדות	- חברות או שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
הקבוצה	- החברה והישויות המאוחדות שלה.
היזמים	- הגברת אלונה בר-און, מר איתי הוז, מר רון שחר, מר צביקה רובינשטיין, מר רונן עקביה ומר שחר קליין.
הקרן	- קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת.
חברת הניהול	- בית וגג ניהול בע"מ.
המשקיעים	- השותפים המוגבלים לשעבר בקרן.
צד קשור	- כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין	- כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע – 2010. הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2022.



פרק ד'

פרטים נוספים על החברה לשנה שהסתיימה ביום 31

בדצמבר 2021

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 2021
פקסימיליה : 03-5008030
תאריך הדוח : 30 במרץ 2022

תקנה 10א:

תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהחציונים בשנת 2021 ולשנת 2021 בכללותה (באלפי ש"ח)

שנת 2021	חציון שני 2021	חציון ראשון 2021	
298,542	168,384	130,158	הכנסות
242,917	138,491	104,426	עלות המכר
55,625	29,893	25,732	רווח גולמי
1,416	898	518	הוצאות מכירה ושיווק
14,112	7,725	6,387	הוצאות הנהלה וכלליות
1,891	893	998	הוצאות אחרות
38,206	20,377	17,829	רווח (הפסד) תפעולי
1	-	1	הכנסות מימון
7,261	2,195	5,066	הוצאות מימון
30,946	18,182	12,764	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על הכנסה
-	-	-	מיסים על ההכנסה
30,946	18,182	12,764	רווח (הפסד) כולל לתקופה
			מיוחס ל:
-	-	-	בעלי מניות החברה
30,946	18,182	12,764	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.

לעניין תקנות 11, 12 ו-13 להלן, יצוין כי בתאריך המאזן לא היתה לחברה החזקה בחברות או ישויות בנות. במועד השלמת עסקת שינוי המבנה, ביום 9.2.2022, הועברו לבעלות החברה 99.46% מהזכויות בשותפות בית וגג וכל זכויות הניהול והשליטה בשותפות. הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31.12.2021 משקפים למפרע את רכישת הזכויות בקרן לפי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest) כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים.

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

שם הישות	ישות מאוחדת/ כלולה	מדינת התאגדות	מספר מניות/יחידות השתתפות	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	זכויות החברה בישות (בשרשור סופי)	זכויות ההצבעה של החברה בישות (בשרשור סופי)	זכויות מינוי הדירקטורים/מנהלים של החברה בישות (בשרשור סופי)	ערך בדוח הכספי הנפרד כמשמעותו בתקנה 9ג, נכון ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
השותפות - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	מאוחדת	ישראל	99.46% מזכויות שותף מוגבל, 100% זכויות שותף כללי	-	99.46%	100%	100%	-

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 31.12.21	שנתקבלו לאחר יום 31.12.21 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.21	מועדי תשלום לאחר יום 31.12.21	שנתקבלו לאחר יום 31.12.21 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.21	מועדי תשלום לאחר יום 31.12.21	שנתקבלו לאחר יום 31.12.21 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.21					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,946	-	30,946	30,946	השותפות - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת

תקנה 20: ניירות ערך שנרשמו למסחר

ביום 24 במרץ 2022 נרשמו למסחר בבורסה 55,026,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ע.נ. כל אחת. 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 2021: (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 (במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ²	שיעור החזקות בהון התאגידי ¹	היקף משרה	תפקיד	שם
1,020	-	-	-	-	-	-	1,020	-	-	1.17%	100%	מנכ"ל	רון עקביה
1,038	-	-	-	-	-	-	1,038	-	-	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	מיכאל בריק
840	-	-	-	-	-	-	840	-	-	1.17%	100%	סמנכ"ל כספים	שחר קליין
720	-	-	-	-	-	-	720	-	-	1.17%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	צביקה רובינשטיין
720	-	-	-	-	-	-	720	-	-	1.17%	100%	סמנכ"ל יזום ותפעול	רון שחר
720	-	-	-	-	-	-	720	-	-	1.17%	100%	סמנכ"ל רגולציה	איתי הוז
360	-	-	-	-	-	-	360	-	-	1.09%	25%	דירקטורית	אלונה בר-און

¹ לפרטים אודות החזקות נושאי המשרה באופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה שהוענקו לנושאי משרה סמוך לפני הרישום למסחר, ראו תקנה 24 להלן.

² בעקבות השלמת ההנפקה על פי התשקיף זכאים מספר נושאי משרה בכירה בחברה למענקי הנפקה בסך כולל של 2.5 מיליון ש"ח, כמתואר בסעיף 8.2.2 בתשקיף.

תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים לעיל:

1. הסכם העסקה עם מר רונון עקביה, מנכ"ל החברה

מר עקביה כיהן כמנכ"ל השותף הכללי של שותפות בית וגג, החל משנת 2017 ועד למועד ביצוע השינוי המבני, 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 רונון עקביה בנוגע להעסקת מר עקביה כמנכ"ל החברה, שעיקריו מתוארים להלן (בסעיף זה: "ההסכם").

1.1. ההסכם הוא לתקופה בלתי קצובה שתחל ביום 1.3.2022.

1.2. מר עקביה זכאי למרכיבי תגמול כדלקמן:

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.2.3. מר עקביה יהיה זכאי לקבלת בונוס שנתי, תגמול הוני ומענקים משתנים אחרים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

1.2.4. בונוס שנתי מדיד ובשיקול דעת

(א) מר עקביה זכאי לקבלת בונוס שנתי מדיד בהיקף של עד שבע (7) 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

(ב) 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 (3) משכורות חודשיות, ללא צורך באישור האסיפה הכללית, ובלבד שסך המענק השנתי שישולם למר עקביה (המדיד ובשיקול דעת) לא יעלה על עשר (10) משכורות בשנה כלשהי.

1.3. 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.

1.4. סיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת

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

1.4.2. 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 זכאית חברת הניהול 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 זכאית חברת הניהול, 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.

1.4.3. 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.

1.5. אי-תחרות

הסכם הניהול 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.

1.6. שונות

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

2. הסכם העסקה עם מר שלמה זוהר, יו"ר הדירקטוריון

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

ההתקשרות עם מר זוהר היא לתקופה בלתי קצובה, החל מיום 1.3.2022, עבור היקף משרה של 25%. בתמורה להעמדת השירותים יהיה מר זוהר 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 זוהר זכאי לתנאים נלווים לשכר הבסיס ולהחזר הוצאות, כפי שיהיה מקובל בחברה מעת לעת. מר זוהר 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.

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

מר שחר קליין כיהן כסמנכ"ל הכספים בשותפות בית וגן, החל משנת 2017 ועד למועד ביצוע השינוי המבני, 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. 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 וחצי (8.5) משכורות 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 הוא ממייסדי הקרן ובמועד השינוי המבני 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 מיכאל בריק, סמנכ"ל הנדסה

מר מיכאל בריק מכהן כסמנכ"ל הנדסה בקרן מאז שנת 2016. סמוך לפני תאריך התשקיף התקשרה החברה עם מר בריק בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל הנדסה בחברה. תנאי העסקתו של מר בריק דומים לתנאי העסקתו של מר שחר קליין, כמפורט בסעיף 3 לעיל, בשינויים אלה: שכר הבסיס (משכורת) יעמוד על סך חודשי של 70 אלפי ש"ח, ותקרת העלות החודשית הממוצעת לחברה של התנאים הנלווים להם יהיה זכאי תהיה 17,000 ש"ח.

6. גמול הדירקטורים

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.

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

בחברה אין בעל שליטה שביכולתו לכוון את פעילות התאגיד.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, נכון ליום 28 במרץ 2022, ראו דוח מידי של החברה מיום 28 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-031233), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

לפרטים אודות מספר המניות הכלולות בהון הרשום והמונפק של החברה וניירות הערך ההמיירים של החברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 23 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-033877), 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 24 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-034192), 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	רפי אהרונסון	דני מריאן
תפקיד בחברה:	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית	דירקטור	דירקטור
מספר תעודת זהות:	050884774	034377408	004449153	067213389
תאריך לידה:	30.09.1951	2.10.1977	11.08.1949	9.07.1952
מען להמצאת כתבי בית דין:	ויצמן 40, פתח תקווה	חיסין 4א' - כניסה ב' תל אביב	המרגנית 10, הרצליה	העבודה 23, בנימינה
נתינות:	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
חברות בוועדות הדירקטוריון:	-	-	-	-
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	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	20.02.2022	30.12.2021	30.12.2021	30.12.2021
השכלה:	תואר ראשון כלכלה והתמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; MBA במנהל עסקים התמחות חשבונאות ומימון, אוניברסיטת McGill קנדה	BA חשבונאות וכלכלה באוניברסיטת תל אביב; MBA במנהל עסקים ב-INSEAD צרפת וסינגפור.	MA במעדי המדינה, אוניברסיטת בר אילן	Bac בהנדסה אזרחית, הטכניון מכון טכנולוגי.
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 בגלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ (בחברה זו דירקטורית ומנכ"ל); מוניטין עתונות אחזקות (1985) בע"מ; קרן להשקעות בית וגן ג.ל.,	מנכ"ל אלפא השקעות נדל"ן בע"מ	בעלים של חברת עידנים ניהול ואחזקות 2000 בע"מ

		שותפות מוגבלת; חברת ועד מנהל בבית יגאל אלון		
דירקטור ב- אל הר בע"מ; Valor בע"מ; צמיתות 81 בע"מ; יו"ר ב- אקווגום בע"מ; מרכז שיקום וספורט איל"ן חיפה בע"מ.	דירקטור חיצוני בחברת לודז'יה בע"מ; דירקטור ב: חברת אלפא נדל"ן בע"מ; שחקים ים בע"מ; בוני ברק בע"מ; טרובוביץ בלטנר בע"מ.	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 ב- גלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ; מוניטין עתונות אחזקות (1985) בע"מ; בית וגג ג.ל. בע"מ; העמותה לילדים בסיכון.	פרטנר תקשורת בע"מ; Delek Energy USA, Inc.; ועד מנהל אוניברסיטת בר אילן; ישרס חברה להשקעות בע"מ; Nobles Assets (BVI) Ltd.; דן תחבורה ציבורית בע"מ; נאמן גרופ (נ.ו.) בע"מ; סונול ישראל בע"מ; טמפו בע"מ; ISPAK.	פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: (מלבד החברה)
לא	לא	לא	לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:
לא	לא	כן	כן	האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה

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

עירית מעייני	מיכאל בריק	צביקה רובינשטיין	רון שחר	איתי הוז	שחר קליין	רונון עקביה	
027167808	016573495	034174250	033544743	028746428	024213712	038310926	מספר תעודת זהות:
9.6.1974	4.8.1962	10.8.1977	28.11.1976	28.9.1971	01.1.1969	10.12.1975	תאריך לידה:
19.3.2020	1.4.2016	1.1.2011	1.1.2011	28.3.2011	15.10.2017	15.10.2017	מועד תחילת כהונה בשותפות בית וגג:
מנהלת שיווק ומכירות	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	סמנכ"ל יזום ותפעול	סמנכ"ל רגולציה	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:
לא	לא	לא	לא	כן	לא	כן	בעל עניין בחברה:
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:
תואר ראשון בתקשורת חזותית, באסכולה מימד	תואר ראשון הנדסת בניין, בית הספר הארצי קריית הטכניון	-	-	MBA בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה.	BA בחשבונאות ומנהל עסקים במכללה למנהל; MBA במנהל עסקים במכללה למנהל.	LL.B במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	השכלה:
מנהלת מחלקת תוכן שיווקי, בגלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ; מנהלת שיווק באלדר שיווק פרויקטים (2000) בע"מ	סמנכ"ל הנדסה בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל יזום ותפעול בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל רגולציה קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל כספים בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	מנהל כללי בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	ניסיון בחמש השנים האחרונות:

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 29א: החלטות החברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה

סמוך לפני תאריך התשקיף אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות בחברה רכישה של פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כדלקמן:

(א) פוליסת ביטוח שוטפת:

החברה רכשה פוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה למתן כיסוי ביטוחי על בסיס מועד הגשת התביעה, בגבולות אחריות של עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה הביטוח השתמ"א-1981, המבטחת את כל הדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה ו/או נושאי משרה שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי), כפי שיכהנו מעת לעת, בחברה ובחברות בנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, כולן או חלקן, בהתאם לשיקול דעתה של החברה, וכן נושאי משרה המכהנים בחברות קשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות. החברה רשאית, בכפוף להוראות מדיניות התגמול שלה, להאריך או לחדש פוליסת ביטוח קיימת (ככל שתהיה) ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה בתנאי שוק, בהוצאה שאינה מהותית לחברה. פוליסת הביטוח השוטפת כוללת כיסוי בגין תביעות אזרחיות שתוגשנה כנגד החברה עצמה (במובחן מתביעות כנגד נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך בקשר עם ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה בת"א (Entity Coverage for Securities Claims). להרחבה זו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטחים קודמת לזכותה של החברה.

(ב) פוליסת POSI:

החברה רכשה פוליסה ייעודית נפרדת מסוג (Public Offering of) POSI (Securities Insurance) (להלן: "פוליסת POSI"), לביטוח אחריותם וחבותם של החברה, הדירקטורים, נושאי המשרה ובעלי השליטה בחברה, בגין תביעות אפשרויות הנובעות מההנפקה הראשונית לציבור של ניירות ערך על ידי החברה על

פי תשקיף החברה, כאשר פוליסת POSI תכלול את התנאים העיקריים שלהלן: גבול אחריות של עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח של 7 שנים מיום ההנפקה בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה ביטוח תשמ"א-1981. הפרמיה והשתתפויות העצמיות של החברה בגין פוליסת ה-POSI הינם בהתאם לתנאי השוק במועד רכישת פוליסת ה-POSI בהוצאה שאינה מהותית לחברה.

(ג) פוליסת RUN-OFF:

פוליסה המכסה את נושאי המשרה של החברה בגין פעילות העבר באמצעות כיסוי מסוג תקופת גילוי מוארכת בגין תקופת העבר שאינה נכללת בתאריך הרטרואקטיבי הנקוב בפוליסה שנערכה לפי הפוליסה השוטפת של קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת, וזאת לתקופת ביטוח של 7 שנים (להלן: "**פוליסת ה-RUN OFF**") ובגבולות אחריות של עד 2 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה הביטוח התשמ"א-1981. הפרמיה והשתתפויות העצמיות של החברה בגין פוליסת ה- RUN OFF הינם בהתאם לתנאי השוק במועד רכישת פוליסת ה-RUN OFF בהוצאה שאינה מהותית לחברה.

מתן כתבי פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי

סמוך לפני תאריך התשקיף אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות בחברה הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה, בהתאם לנוסח המצורף כנספח לפרק 8 לתשקיף.

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

תאריך: 30 במרץ 2022

שמות החותמים:

שלמה זהר

רונן עקביה

תפקידם:

יו"ר הדירקטוריון

מנהל כללי