

# בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2022

2022

### בֵּית וְגֵג

החל מיום 1.1.2023 החברה אינה עוד "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בסעיף ג5 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות הדוחות"). מבלי לגרוע מהאמור ובהתאם לתקנה ג5 לתקנות הדוחות, ממשיכה החברה ליישם את ההקלות אותן אימץ דירקטוריון החברה ביום 30.12.2021 המפורטות להלן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (ד) דיווח לפי מתכונת חצי שנתית. כמו כן, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלה הקבועה בסעיף 3ב לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010 לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה; וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני שיסתיים ביום 30 בספטמבר 2023.



# בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2022

### פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2022

### פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2022

### פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

### פרק ד'

פרטים נוספים על החברה

# 2022

מובילים התחדשות עירונית

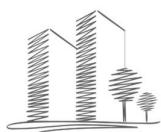


2022

# פרק א'

תיאור עסקי החברה  
לשנת 2022

מובילים התחדשות עירונית



## פרק א' | תיאור עסקי החברה לשנת 2022

### תוכן העניינים

עמוד	סעיף
	<b>תיאור עסקי החברה</b>
1-א	<b>1 תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</b>
1-א	1.1 כללי
2-א	1.2 תחום הפעילות של החברה
3-א	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
3-א	1.4 חלוקת דיבידנדים
4-א	<b>2 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה</b>
4-א	<b>3 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</b>
5-א	3.1 כללי
6-א	3.2 מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים
7-א	3.3 זמינות כוח אדם
7-א	3.4 אינפלציה, שיעור הריבית במשק וענף המשכנתאות
9-א	3.5 שער החליפין של השקל
9-א	3.6 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים
9-א	3.7 המצב הביטחוני והמדיני בישראל
10-א	<b>4 מידע כללי על תחום פעילות</b>
10-א	4.1 מידע כללי על ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו
12-א	4.2 מיזמי התחדשות עירונית
14-א	4.3 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38
19-א	4.4 התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי
21-א	4.5 ההתקשרות עם בעלי הדירות הקיימות במיזמי התחדשות עירונית
23-א	4.6 התקשרויות עם קבלנים וספקים
25-א	4.7 מדיניות מימון פרויקטים
25-א	4.8 גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות
26-א	4.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות
26-א	4.10 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות
28-א	4.11 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות
28-א	4.12 התקשרויות עם צדדים שלישיים לביצוע פרויקטים במשותף
29-א	<b>5 תמצית תוצאות הפעילות</b>
29-א	<b>6 גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה</b>
29-א	6.1 כללי
31-א	6.2 מידע תמציתי על כלל הפרויקטים של החברה
33-א	6.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה
33-א	6.4 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים)
33-א	6.5 צבר הכנסות ומקדמות
34-א	6.6 פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד
37-א	6.7 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה
37-א	6.8 פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד
38-א	6.9 פרויקטים שהסתיימו
39-א	6.10 פרויקטים מותנים
46-א	6.11 הסכמי ליווי פיננסי בפרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד
46-א	6.12 התקשרות עם קבלני ביצוע
47-א	6.13 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר
48-א	6.14 פרויקט רמז 14-16, תל אביב
54-א	6.15 פרויקט אחימאיר 5-9, תל אביב
58-א	6.16 פרויקט ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב

62-א	פרויקט ז'בוטינסקי 133, תל אביב.....	6.17
66-א	פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב.....	6.18
70-א	תחרות.....	7
70-א	כושר ייצור ופרויקטים עתידיים.....	8
70-א	רכוש קבוע ומשרדי החברה.....	9
70-א	הון אנושי.....	10
71-א	הון חוזר.....	11
72-א	השקעות.....	12
72-א	מימון ואשראי.....	13
72-א	מיסוי.....	14
72-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	15
73-א	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים ביחס לחברה בתחום פעילותה.....	16
76-א	הסכמים מהותיים.....	17
77-א	הליכים משפטיים.....	18
77-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	19
77-א	גורמי סיכון.....	20
77-א	גורמי סיכון מאקרו-כלכליים.....	20.1
78-א	גורמי סיכון ענפיים.....	20.2
81-א	גורמי סיכון ייחודיים.....	20.3

# 1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

- 1.1 כללי
- 1.1.1 בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 28.11.2021 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), לצורך ביצוע עסקה לשינוי מבנה שהושלמה ביום 9.2.2022 (להלן: "שינוי המבנה"), במסגרתה הועברו לבעלות החברה 99.46% מזכויות הבעלות וכל זכויות השליטה בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בית וגג" או "השותפות"). טרם ביצוע עסקת שינוי המבנה לא היו לחברה פעילות או נכסים אחרים כלשהם. לפרטים בדבר עסקת שינוי המבנה והשלמתה ראו בתשקיף להשלמה של החברה, המהווה גם תשקיף מדף, הנושא תאריך 28.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023749), כפי שתוקן ביום 6.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026476), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "התשקיף").
- 1.1.2 ביום 23.3.2022 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים של מניותיה על פי התשקיף והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031990) (להלן: "ההודעה המשלימה"), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").
- 1.1.3 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח אין בחברה בעל שליטה כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").
- 1.1.4 ביום 1.1.2023 נמסרה לחברה הודעה מטעם החזקות קשר (2022) – שותפות מוגבלת, תאגיד בבעלות ושליטה של משפחות שחר וקז, בעצמה ו/או באמצעות תאגידי קשורים (להלן: "המשקיעה"), ביחד עם יחידים הנמנים על מייסדי החברה המכהנים כנושאי משרה בחברה: רונן עקביה (מנכ"ל החברה), שחר קליין, צביקה רובינשטיין ואיתי הוז (סמנכ"לים בחברה) והדירקטורית אלונה בר-און (להלן ביחד: "היזמים"), בנוגע לשיתוף פעולה בין המשקיעה והיזמים לרכישת גרעין השליטה בחברה, בדרך של פרסום הצעת רכש מיוחדת, וביום 11.1.2023 עדכנו המשקיעה והיזמים את החברה כי נחתמו ביניהם הסכמים מפורטים בקשר לשיתוף הפעולה האמור, וביקשו, למען הזהירות בלבד, לקבל את אישור החברה להתקשרות היזמים בהסכמי הלוואה עם המשקיעה כעסקה הנוגעת לתנאי הכהונה והעסקה של היזמים כנושאי משרה בחברה, הטעונה אישורים לפי הוראות חוק החברות, בהתאם למדיניות התגמול של החברה או בחריגה ממדיניות התגמול, והכל כמפורט בדיווחי החברה מימים 1.1.2023 ו- 11.1.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-000345 ו- 2023-01-005919, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה. בהמשך לאמור, ביום 19.1.2023 החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאשר, למען הזהירות בלבד, את קבלת ההטבה בידי נושאי המשרה בחריגה ממדיניות התגמול, בתנאי שתקרת שווי ההטבה לא תעלה על 4.5 מיליון ש"ח לכלל נושאי המשרה, ותקרת שווי ההטבה למנכ"ל לא תעלה על 1.3 מיליון ש"ח, בהתאם להערכת שווי שקיבלה החברה, וביום 23.1.2023 פרסמה החברה זימון של האסיפה הכללית של בעלי המניות לצורך אישור ההחלטה האמורה, כמפורט בדוח הזימון (מס' אסמכתא 2023-01-010449), הנכלל

בדוח זה על דרך הפניה. בהמשך לכך, ביום 28.2.2023 אישרה האסיפה הכללית את הצעת ההחלטה<sup>1</sup>. בהתאם לכך ועל בסיס המידע שנמסר לחברה, בכוונת המשקיעה והיזמים לפרסם בסמוך לאחר פרסום דוח זה מפרט של הצעת רכש מיוחדת לרכישת גרעין השליטה בחברה.

1.1.5 ביום 19 בדצמבר 2022 פורסם מפרט הצעת רכש רגילה למניות החברה על ידי המציע COMMUNITY MASTER FUND, לפי מחיר של 600 אג' למניה. ביום 3 בינואר 2023 נמסר לחברה על ידי המציע כי הצעת הרכש לא נענתה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 19 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-152467) ומיום 3 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-09-001672), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

**פרק תיאור עסקי התאגיד, העוסק בתיאור החברה, התפתחותה ותחום פעילותה כולל מעת לעת מידע צופה פני עתיד. מידע כאמור מבוסס על המידע הקיים בחברה במועד הדוח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה, נכון למועד הדוח. יובהר כי, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות האופן מהותי מן התוצאות החזויות או המשתמעות ממידע זה.**

## 1.2 תחום הפעילות של החברה

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

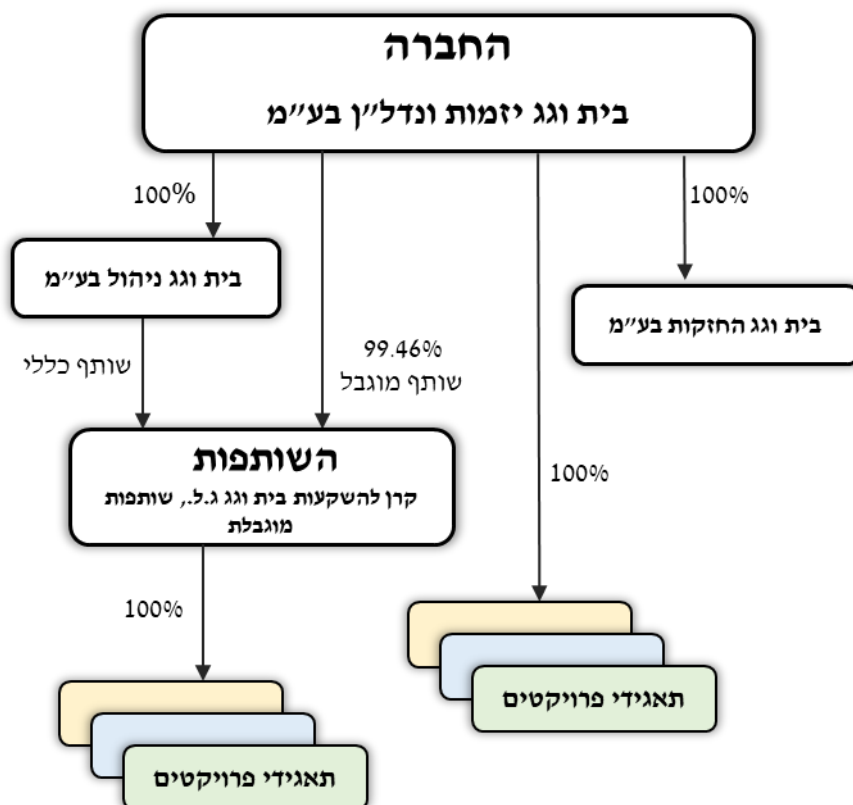
פעילות החברה מתבצעת באמצעות השותפות ותאגידי בת של השותפות, וכן באמצעות בית וגג החזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטה ובעלות מלאה של החברה ותאגידי בת נוספים (להלן ביחד: "תאגידי הפרויקטים"). נכון למועד אישור הדוח, החברה מחזיקה ב- 44 תאגידי פרויקטים (להלן ביחד: "הקבוצה").

מרבית הפרויקטים של הקבוצה במועד הדוח הם באזור תל-אביב וערי מרכז הארץ. עד למועד הדוח השלימה הקבוצה 17 פרויקטים הכוללים 568 יח"ד חדשות. נכון למועד אישור הדוח מבצעים תאגידי הקבוצה 6 פרויקטים הכוללים 211 יח"ד חדשות, ובמקביל לכך מקדמת הקבוצה עוד 5 פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים הכוללים כ- 329 יח"ד חדשות, ועשרות פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי ייזום ותכנון מוקדמים יותר, כמפורט בפרק זה.

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

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

<sup>1</sup> לפרטים אודות דוח תוצאות האסיפה ראו דיווח מיום 28 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-022416)



### 1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למייטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד הדוח, למעט כמפורט בפרק 3 בתשקיף, כפי שעודכן במסגרת ההודעה המשלימה.

### 1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח החברה לא ביצעה חלוקת דיבידנדים. לפרטים בדבר חלוקות שביצעה שותפות בית וגג למשקיעיה ראו סעיף 6.1.5 בתשקיף.  
 נכון למועד הדוח, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות.

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

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



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

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

1.4.3 על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, יתרת הרווחים של החברה הניתנים לחלוקה היא כ- 11,172 אלפי ש"ח.

1.4.4 ביום 9 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה כי החברה לא תחלק דיבידנד בגין רווחיה בשנת 2022, וזאת בשים לב, בין היתר, לצרכי המזומנים הדרושים לחברה בשנתיים הקרובות ליישום תוכניות לקידום הפרויקטים שלה, הכוללות המשך, ייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית.

## **2. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה**

לנתונים כספיים של החברה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2020, 2021 ו-2022 ראו בדוחות הכספיים המאוחדים 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 החברה?**

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

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

<sup>2</sup> 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.

- 3.1.1 משבר הקורונה והשפעתו על החברה - במהלך שנת 2022 המשיכו להתגלות זנים נוספים של נגיף הקורונה, אך על אף מספר הנדבקים הרב יחסית, התחלואה ברובה אינה קשה והממשלה לא הטילה על הפעילות במשק מגבלות משמעותיות. במהלך שנת 2022, לא היו למשבר הקורונה השפעות מהותיות על החברה. על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2023<sup>3</sup> (להלן: **"תחזית בנק ישראל לשנת 2023"**), ההתפתחויות הנוכחיות בנושא הקורונה אינן מלוות בהגבלות שפוגעות בפעילות הכלכלית. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנוגע להתפרצות נגיף הקורונה ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. נכון למועד אישור הדוח, הנהלת החברה אינה יכולה להעריך אם ומתי יגיעו גלי תחלואה נוספים, אלו מגבלות יוטלו על הפעילות הכלכלית במשק (אם בכלל) ומה תהיה השפעת הדבר על המשק בכלל ועל החברה בפרט.
- 3.1.2 הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה - ביום 24.2.2022 פתחה רוסיה במתקפה צבאית כנגד אוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה. על פי תחזית בנק ישראל לשנת 2023, סיום הלחימה בתקופת התחזית עשוי למתן את מחירי האנרגיה והסחורות, להאיץ את הפעילות, ולמתן את קצב האינפלציה ומנגד, החרפה אפשרית בלחימה עלולה להשפיע לרעה על מחירי האנרגיה, הסחורות והפעילות הכלכלית, בעיקר באירופה.
- 3.1.3 החברה אינה חשופה בפעילותה העסקית לשוק הרוסי או האוקראיני, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה. הנהלת החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתח מצב הלחימה באוקראינה בשנה הקרובה ומה תהיה השפעת הדבר על המשק בכלל ועל החברה בפרט.
- 3.1.4 מדיניות ממשלת ישראל החדשה - בחודש דצמבר 2022 הוקמה בישראל ממשלה חדשה, אשר מקדמת במועד אישור הדוח שינויים משמעותיים במערכת המשפט אשר מעוררים מחלוקת בציבור ובקרב גופים ומומחים כלכליים ומשפטיים בישראל ובעולם. נכון למועד הדוח לא ניתן להעריך אלו שינויים ורפורמות שמקדמת הממשלה יאושרו ומה תהיינה השלכותיהם על מצב המשק בכלל ועל שוק הדיור ותחום פעילות החברה בפרט, ובכלל זאת על דירוג האשראי של ישראל, שיעור הריבית והאינפלציה במשק, מחירי הדירות ורמות הביקוש לדירות.

<sup>3</sup> <https://www.boi.org.il/50476>

3.2.1 רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה המשתנה בתחום הבניה למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבניה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס לזמים 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 הבריורקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דירור במחיר מופחת"), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ועוד.

פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה את אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזור ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבניה, המשפיעים בין היתר על מסלולי ההתחדשות העירונית והיתכנותם הכלכלית; קצב התכנון והרישוי של פרויקטים והיטל ההשבחה המוטל על היזם; קביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף וקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; שינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; מתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים, ועוד. להרחבה בדבר החקיקה בתחום ההתחדשות העירונית והרפורמות המתוכננות בתחום הפעילות ראו בסעיף 4.3 להלן.

### 3.2.2 תוכנית הדירור הממשלתית לשנים 2022-2025

ביום 12.6.2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דירור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התכנית"<sup>4</sup>). התכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדירור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למדד תשומות הבניה והבריורקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, ויעדיה כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התכנית (70,000 התחלות בניה בממוצע שנתי), יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דירור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל-300,000 יחידות דירור בקרקעות מדינה; (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דירור. הצעדים במסגרת התכנית כוללים, בין היתר, תיקון לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק מכר דירות")

<sup>4</sup> [https://www.gov.il/he/departments/news/press\\_12062022](https://www.gov.il/he/departments/news/press_12062022)

(לעניין זה ראו בסעיף 4.10.3 להלן); הגדלת ההנחה וההיצע ב"דירה בהנחה"; מעבר לשיטת בנייה מתועשת; הגדלת שכר בודקי התוכניות והוספת עובדים חיצוניים באגפי ההנדסה ברשויות המקומיות לטובת האצת קצב מתן היתרי בניה; מתן סמכות מקבילה לרשויות המקומיות באופן שיוכלו לתכנן בינוי למגורים בשיעור של אלפי מ"ר (בהתאם לסוג הוועדה) ועוד.

### 3.3 זמינות כוח אדם

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. חלק מכוח האדם המועסק ע"י קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים 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 קבלני החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או 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.

### 3.4 אינפלציה, 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 הבטחונות השונים שעל היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, הכוללים עלויות בגין תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבניה, עלויות משפטיות ועוד. לפיכך, למצב שוק האשראי הבנקאי והחוץ 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.

שיעור האינפלציה בשנת 2022 עמד על כ- 5.4%, לעומת אינפלציה בשיעור של כ- 2.8% בשנת 2021. שיעור האינפלציה בשנת 2022 חצה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות – כ- 7% לשנה בארה"ב, וכ- 10% לשנה בגוש האירו. על פי פרסומי מחלקת המחקר בבנק ישראל, עלויות המחירים בשנתיים האחרונות נבעו משילוב של גורמי היצע ובפרט חיצוניים, שהמשמעותיים שביניהם הם השפעות המלחמה באוקראינה, שהביאה לעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות והשיבושים הנמשכים

בשרשרות האספקה, ולצד זאת גורמי ביקוש מקומי, על רקע חזרתו של המשק לשיעורי תעסוקה גבוהים מאלה ששררו טרום משבר הקורונה.<sup>5</sup>

במטרה לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות החל מחודש אפריל 2022 משיעור של 0.1% לשיעור של 4.25% נכון למועד אישור הדוח.

במסגרת תחזית בנק ישראל לשנת 2023, שפורסמה ביום 18.1.2023, העריכו הכותבים כי: (א) התוצר בשנים 2023 ו-2024 יצמח בשיעורים של 2.8% ו-3.5%, בהתאמה, לאחר שעמד על כ-6.3% בשנת 2022; (ב) שיעור האינפלציה בשנת 2023 ובשנת 2024 יעמוד על 3.0% ו-2.0%, בהתאמה; ו-(ג) הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של 2023. התמתנות קצב האינפלציה הצפוי בתקופת התחזית מושפעת, בין היתר, מהתמתנות הביקושים בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת בישראל ובעולם, אך גם מהמשך התמתנות לחצי ההיצע.

שוק המשכנתאות – שיעור ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות המשתנות שהינן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיור במשק, משכך עלייה בריבית בנק ישראל מובילה לעלייה בריבית על המשכנתאות וכן להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקושים. שנת 2022 התאפיינה בתנודתיות בהיקפי הפעילות במשכנתאות, בעיקר כתוצאה מהשינוי בשיעור ריבית הבסיס במשק. היקף נטילת המשכנתאות בשבעת החודשים הראשונים עלה על 10 מיליארד ש"ח לחודש, והגיע לשיא של כ-13.4 מיליארד ש"ח בחודש מרץ 2022 במסגרת של כ-13,500 עסקאות. לאחר מכן, עם עליית שיעור הריבית הבסיסית במשק, החלה ירידה עקבית בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור, אשר הסתכם בחודש דצמבר 2022 בסך של כ-7.5 מיליארד ש"ח במסגרת של כ-8,000 עסקאות בלבד. במהלך תחילת 2023 המשיכה לעלות הריבית הממוצעת למשכנתאות והגיעה לשיא של כ-15 שנה.<sup>6</sup>

מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים – נרשמה בשנת 2022 עליה של 4.8%, וזאת בהמשך לעלויות מדד זה בשנת 2021. לפרטים נוספים אודות מדד תשומות הבנייה והשפעתו על החברה ראו סעיף 3.6 להלן.

שוק הדיור – קצב עליית מחירי הדירות המשיך לעלות במהלך שנת 2022, והגיע לשיעור של כ-17%, קצב גבוה באופן משמעותי בהשוואה לקצב בשנים האחרונות, המהווה שיא של כ-12 שנים.

לצד זאת, לאורך המחצית השנייה של שנת 2022 נרשמה ירידה משמעותית ועקבית במספר העסקאות בדירות ובהיקף המשכנתאות שניטלו. בצד ההיצע, נתוני הבנייה הצביעו על עלייה מתמשכת של מספר התחלות בנייה ושל היתרי הבנייה, שהגיעו במחצית השנייה של שנת 2022 לרמות גבוהות. מאידך נותרו נתוני גמר הבנייה, על רקע התארכות משך הבנייה, נמוכים יחסית. נכון לסוף שנת 2022, מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-53,500 דירות. לפרטים נוספים אודות מחירי הדירות והביקוש לדירות ראו סעיף 4.1.4 להלן.

<sup>5</sup> מקור הנתונים בפסקה הוא בדוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית השנייה של שנת 2022, - <https://www.boi.org.il/52587>

<sup>6</sup> [https://www.boi.org.il/boi\\_files/Pikuah/n01a.xls](https://www.boi.org.il/boi_files/Pikuah/n01a.xls)

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

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

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

### 3.5 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 והיחלשותו ממתנת ומאיצה את עליית מחירי הסחורות המיובאות, בהתאמה.

### 3.6 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרום עלייה של מדד תשומות הבנייה למגורים. בשנים 2021 ו-2022 זינק המדד בשיעור חד של כ- 5.6% ו- 4.8%, בהתאמה, 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 הבנייה בהם מתקשרת החברה, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד זה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת להתייקרות מחיר החוזה. מאידך, הצמדת התמורה בחוזי המכר למדד תשומות הבנייה למגורים ממתנת חשיפה זו. עם זאת, בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר בסעיף 4.10 להלן, גדלה החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבנייה למגורים.

### 3.7 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

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

**מידע צופה פני עתיד** – המידע המובא לעיל ולהלן מבוסס בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, המבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה. המידע, ההערכות והתחזיות האמורות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה אינו בשליטת החברה ולפיכך ההערכות והתחזיות האמורות עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בסביבה המקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופיסקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני או שינויים אחרים שאינם בשליטת החברה.

#### **4. מידע כללי על תחום הפעילות**

##### **4.1 מידע כללי על ענף הבנייה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו**

4.1.1 להלן ריכוז של נתונים עיקריים כלל ארציים על מספר העסקאות למכירת דירות

חדשות ודירות יד שניה, כפי שפורסמו על ידי משרד האוצר ביום 14.2.2023:<sup>7</sup>

(א). החל מחודש אפריל 2022 נרשמת ירידה במספר העסקאות. בסיכום שנתי עמד סך העסקאות בשנת 2022 (כולל יד שניה) על 110,508, ירידה של 27% בהשוואה לשיא במספר העסקאות שנרשם בשנת 2021. במחצית השנייה של 2022 ירד מספר העסקאות בשיעור חד יותר, של 42%, בהשוואה למחצית השנייה של 2021.

(ב). בסיכום שנת 2022 נמכרו 39,360 דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן"), ירידה של 29% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בשנת 2021 והרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים מאז שנת 2018. במחצית השנייה של 2022 ירדו מכירות הקבלנים בשיעור חד יותר, של 46% בהשוואה למחצית השנייה של 2021. בניכוי "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בשנת 2022 ב-29,911 דירות, ירידה של 21% בהשוואה לשנת 2021. במחצית השנייה של 2022 מגיע שיעור הירידה במכירות אלו ל-40% (בהשוואה למחצית השנייה של 2021).

(ג). בסיכום שנתי נרכשו כשמונה עשר אלף דירות ע"י משקיעים בשנת 2022, ירידה חדה של 48% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בשנת 2021. במחצית השנייה של 2022 עומד שיעור הירידה על 61% (בהשוואה למחצית השנייה של 2021).

4.1.2 ביום 14.2.2023 פרסם הלמ"ס נתונים בדבר עסקאות למכירת דירות<sup>8</sup>, לפיהם בשנת 2022 נמכרו בישראל 40,480 דירות חדשות, ירידה של כ-30% לעומת שנת 2021; ברבעון הרביעי של 2022 נמכרו 7,770 דירות חדשות, ירידה של כ-8.7% לעומת הרבעון השלישי; ובחודש דצמבר 2022 נמכרו 2,740 דירות חדשות, ירידה של כ-9.5% לעומת חודש נובמבר 2022. הירידות החדות ביותר נרשמו במחוז המרכז

<sup>7</sup> [https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122022/he/weekly\\_economic\\_review\\_periodic-review-real-estate-122022.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122022/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122022.pdf)

<sup>8</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04\\_23\\_047b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04_23_047b.pdf)

ובמחוז תל-אביב (כ- 50.4% וכ- 47.0%, בהתאמה). על פי פרסום זה, בסוף חודש דצמבר 2022 מספר הדירות שנותרו למכירה עמד על כ-53,542 דירות.

4.1.3 להלן נתונים בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2021 ועד חודש ספטמבר 2022 (להלן בסעיף זה: "התקופה"), כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס:

(א). במהלך התקופה הונפקו היתרי בנייה עבור 80,260 דירות, עליה בשיעור של כ- 25.8% בהשוואה לאותה תקופה בשנה הקודמת. כמחצית (47.2%) מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז.

(ב). במהלך התקופה החלה בנייתן של 70,250 דירות, עלייה של 15.6% לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת. כמחצית מסך הדירות שהחלה בנייתן היו במחוזות תל אביב והמרכז (21.5% ו-25%, בהתאמה).

(ג). כ- 18.0% מסך הדירות שהחלה בנייתן במהלך התקופה נבנות במסגרת התחדשות עירונית. במהלך התקופה החלה בנייתן של 11,590 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש. כ- 58.6% מהדירות נבנו במחוז תל אביב וכ- 25% במחוז המרכז. כ- 82.9% מהדירות (כ- 9,600) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי. במהלך התקופה החלה בנייתן של 4,868 דירות חדשות כתוספת בנייה לבניינים קיימים.

(ד). במהלך התקופה הסתיימה בנייתן של כ-49,830 דירות, עלייה של כ- 3.9% לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת.

(ה). בסוף ספטמבר 2022 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ- 164,550 דירות.

#### 4.1.4 מחירי הדירות והביקוש לדירות

במהלך שנת 2021 התגבר קצב עליית מחירי הדירות והוא הסתכם בעליה בשיעור שנתי של כ- 11.5%. בשנת 2022 הגיע קצב עליית מחירי הדירות לשיא של העשור האחרון והסתכם בשיעור שנתי של כ- 17.1%. ברם, במהלך הרבעון הרביעי של 2022 התמתן קצב עליית מחירי הדירות והסתכם בכ- 1.6% בלבד, כאשר מחירי הדירות החדשות ירדו בתקופה זו בשיעור של כ- 1.4%, זאת על רקע הירידה המהותית בכמות העסקאות ובהיקף נטילת המשכנתאות שנרשמו החל מהמחצית השנייה של שנת 2022, כמפורט לעיל.

עליית מחירי הדירות במהלך שנת 2021 ובמהלך שנת 2022 נבעה להערכת החברה בעיקר מכך שהיצע הדירות אינו מצליח לעמוד בקצב העלייה של הביקוש ועקב עליית מחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה.

<sup>9</sup> הנתונים בדבר התחלת וגמר בנייה לרבעון הרביעי של 2022 צפויים להתפרסם על ידי הלמ"ס לאחר פרסום דוח זה. הנתונים המפורטים לעיל בנוגע לתקופה אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 מבוססים על פרסום הלמ"ס מיום 20.12.2022. ראו:

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2022/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%91%D7%AA%D7%A7%D7%95%D7%A4%D7%94-%D7%90%D7%95%D7%A7%D7%98%D7%95%D7%91%D7%A8-2021-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2022.aspx>



הירידה במספר העסקאות שנרשמה החל מהמחצית השנייה של 2022 והתמתנות העלייה בקצב עליית מחירי הדירות נובעים, להערכת החברה, מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות, הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות וכן מעליית שיעור מס הרכישה על דירה להשקעה, שנכנס לתוקף בסוף שנת 2021. בשים לב לשינויים המהותיים שחלו בשוק הדיור במחצית השנייה של 2022, עליית קצב האינפלציה, העלייה החדה של הריבית הבסיסית, הירידה בכמות העסקאות והתמתנות קצב עליית מחירי הדירות, ובהתחשב באי הוודאות ביחס לשינויים העתידיים בפרמטרים האמורים, החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתח שוק הדיור בהמשך שנת 2023 ובשנים הבאות, וכיצד ישפיעו השינויים האמורים על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

## 4.2 מיזמי התחדשות עירונית

4.2.1 פרויקטים לבניית דירות מגורים נחלקים לפרויקטים במסגרתם היזם רוכש את הזכויות בקרקע (מרמ"י או מגופים פרטיים) על מנת לבצע את הפרויקט ולמכור את כל דירות הפרויקט לרוכשים, ופרויקטים המתבצעים בדרך של חליפין 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 בנינים 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 בבנין חדש שיוקם חלף הבנין הקיים שיהרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור את הדירות הנוספות שניתן לבנות חלף הבנין או מתחם הבנינים 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 לדירור" 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 דירור עד לשנת 2040, ועל רקע זה נקבע, בין היתר, יעד לפיו כ- 20% מסך יחידות הדירור בשנים 2017-2020 יתווספו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ויעד נוסף לפיו עד שנת 2030 יתווספו כ- 35% מסך יחידות הדירור 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 הדירור 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 2021 ניתנו מכוחה בסך הכל היתרי בניה ל- 95,534 יח"ד, ובכלל זאת היתרים ל- 1,964 מבנים הכוללים 38,771 יח"ד בפרויקטים של הריסה ובניה. בשנת 2021, פרויקטים של תמ"א 38 כללו היתרים ל- 545 פרויקטים כ- 55% מהם במסלול הריסה ובנייה. כמחצית מההיתרים בשנת 2021 היו לפרויקטים בתל אביב.

לפרטים נוספים בדבר תמ"א 38 ובדבר תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד"), 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 דירור, 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 6.10.4 להלן.

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

#### 4.3 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38

##### 4.3.1 כללי

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

##### 4.3.2 תמ"א 38 – מסלול 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 – מסלול 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.

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.

על פי חוק החיזוק, הריסה ובניה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38 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 במסלול זה של תמ"א 38 נהרס כאמור המבנה הקיים ותחתיו נבנה בניין חדש, ובהתאם לכך, חלוקת הדירות בין היזם לבעלים ובין הבעלים לבין עצמם נקבעת ככלל בהסכם שנכרת בין הצדדים.

#### 4.3.4 החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2023 ותיקון 139 לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד")

(א). ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובניה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר. בהמשך לכך, בחודש אפריל 2022, קיבלה המועצה החלטה להארכה נוספת של תוקף הוראות תמ"א 38 עד לחודש אוקטובר 2023, וכן קבעה כי לגבי ועדות מקומיות שיועדו כי הן מעוניינות בכך, ניתן יהיה להאריך את תוקף תמ"א 38 ל"תקופה נוספת ואחרונה" עד

לחודש מאי 2026, אם יגישו למוסד התכנון המוסמך עד ליום 1.5.2023 תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 של תמ"א 38.

נכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 צפויה לפקוע בחודש אוקטובר 2023, אלא אם תוארך פעם נוספת על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה. עם זאת, על פי החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022, הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד יום 18.5.2026 ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2023, לפי היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת האמורה; (ב) הוועד המקומות הנוגע בדבר, הכינה תכנית מיתאר כולל להתחדשות עירונית או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023; ו- (ג) הוועדה המקומית מסרה למינהל התכנון הודעה על החלטה כאמור בס"ק (א) לעיל ועל הגשת תכנית כאמור בס"ק (ב) לעיל.<sup>10</sup> בין התוכניות הצפויות להישאר בתוקף כאמור נכללות, בין היתר, תכנית רובע 3 ורובע 4 בתל אביב ומספר תכניות נוספות במחוזות תל אביב והמרכז בהם מתמקדת פעילותה של החברה.

(ב). החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מחודש אפריל 2022 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021, אותו יזמה השרה איילת שקד, אשר אושר במליאת הכנסת ביום 30.06.2022 (להלן: "תיקון 139" או "חלופת שקד"). על פי דברי הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תכנית מפורטת של ממש, העדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים: (1) מסלול הריסה ובניה מחדש - במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש (כגון גן ילדים, מעון יום, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי) ולהגדיל את שטחי הבניה במגרש לצורך שימושים אלו (נוסף על השטח שהוצג לעיל), בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש מעל פני הקרקע; (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל

המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל; (3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו ניתן יהיה, בין היתר, להגדיל את שטחי הבנייה לעד 200% משטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבניה; ו- (4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

כדי לייעל ולזרז את מימושו של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה (להלן: "תקנות רישוי מהיר"). עוד נקבעו בתיקון 139 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. ביום 3.1.2023 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה טיוטה של תקנות רישוי מהיר. נכון למועד אישור הדוח טרם נכנסו התקנות לתוקף.

#### 4.3.5 התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2023-2024

על פי הודעת דוברות משרד האוצר מיום 24.2.2023,<sup>11</sup> ביום 24.2.2023 אישרה ממשלת ישראל את הצעת שר האוצר לתקציב המדינה והתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024 (להלן בסעיף זה: "התכנית"). טיוטת התכנית, כפי שפורסמה ביום 15.2.2023,<sup>12</sup> כוללת, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים מספר הצעות לעריכת שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת הצעות כדלקמן: (1) ייעול הליכי התכנון, בין היתר על ידי הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות, הרחבת מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, הידוק הפיקוח על רשת רישוי מקומית בנוגע למילוי תפקידיה במתן היתרי בניה, והאצת המימוש היתרי בניה, בין היתר על ידי הסמכת וועדת ערר להחליט כי בנסיבות מסוימות אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר עד להכרעה בערר שהוגש על מתן ההיתר; (2) העמקת ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש, בין היתר על ידי הסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה גם אם יש בשטח פחות מ- 24 יחידות אך

[https://www.gov.il/he/departments/news/press\\_24022023](https://www.gov.il/he/departments/news/press_24022023)

<sup>11</sup>

[https://www.gov.il/BlobFolder/news/press\\_15022023/he/PressReleases\\_files\\_EconomicPlan\\_2023-2024-file.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_15022023/he/PressReleases_files_EconomicPlan_2023-2024-file.pdf)

<sup>12</sup>

לפחות 8 יחידות שהן יחידות צמודות קרקע; (3) להפחית את הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין על מנת לאפשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק החיזוק כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקום הרוב הנדרש כיום לפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה בניה שעומד על ארבע חמישיות. המפקח יהיה רשאי לקבוע כי לא יובאו בחשבון זכויותיו של בעל דירה מתנגד אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף; (4) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק (תמ"א 38) גם על תכנית החלה על מבנה טעון חיזוק במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות המס הניתנות לפרויקטי פינוי-בינוי על פרויקטי התחדשות בניינית הכוללים פרויקטים מסוג תמ"א 38 ופרויקטים במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות מס הניתנות כיום לקשישים במסגרת פרויקטי פינוי בינוי גם על עסקאות התחדשות בניינית; (5) הפחתה של דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך התנעתם של ההליכים הראשוניים בפרויקטי פינוי בינוי כך שתידרש הסכמה של בעלי הדירות שבבעלות למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים כיום); (6) קידום פתרונות לעסקאות חוסמות בהתחדשות עירונית, והסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להחליט כי עסקאות פינוי בינוי שנחתמו בין בעלי דירות ליזמים יפקעו במקרים מסוימים, בכפוף לתנאים ולוחות זמנים שפורטו בטיטת התכנית; ו- (7) עדכון של התקן השמאי מספר 21 לפיו נקבע רף הרווח היזמי, כך שגם במצב של ירידת מחירים תהיה לפרויקטים יכולת להתקדם ולהתממש. נכון למועד אישור הדוח אין ודאות לגבי פרטיה הסופיים של התכנית, ועשויים לחול שינויים מהותיים בפרטים שנכללו בטיטת התכנית כמפורט לעיל.

#### 4.3.6 הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

(א). היזם ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס מסוימות: (1) פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבניה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין<sup>13</sup>; (3) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

<sup>13</sup> 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>

(ב). ביום 4.7.2022, אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד מאי שנת 2026, וזאת על מנת למנוע קיפאון בשוק בשל הערכות כי לשוק יידרש זמן רב ליישם את "חלופת שקד". אישור ועדת הכספים האמור כפוף להליך חקיקה ראשית של הכנסת.

(ג). בחודש אוגוסט 2022, רשות המיסים פרסמה החלטה שהתקבלה במחלקת מקרקעין וקבלנים בחטיבה המקצועית, אשר תספק מענה למצב הביניים שנוצר מאז סוף שנת 2021, בעקבות פקיעת תוקפן של הקלות המס בעסקאות תמ"א 38. בהתאם להחלטה, עד ה-1 באוקטובר 2023 יוכלו דיירים ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות מכוח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב הראשוני בהגשת הודעה על ביצוע העסקה, מבלי להגיש הצהרה המחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה<sup>14</sup>. ככל שעד ליום 1 באוקטובר 2023 יתקבל התיקון לחוק המתואר בסעיף זה לעיל, המאריך את תוקפן של ההקלות, יוחלו הקלות המס באופן רטרואקטיבי על עסקאות תמ"א שנחתמו החל מיום 1 בינואר 2022. אם לא יוארך תוקפן של הטבות המס עד 1 באוקטובר 2023, יידרשו הצדדים לעסקה לשלם את המס החל בעסקה, ולא יהיו זכאים להטבות המס על פי פרק 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח רכש), תשכ"ג-1963 ביום 21.2.2023 אישרה ועדת הכספים של הכנסת פעם נוספת את הארכת הטבות המס הנ"ל בשלוש שנים, עד מאי 2026. אישור ועדת הכספים האמור כפוף להליך חקיקה ראשית של הכנסת.

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

(ה). טיוטת התכנית הכלכלית לשנים 2023-2024 כוללת הצעה להחיל את הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק גם על תכנית החלה על "מבנה טעון חיזוק", ואת אלו הניתנות לפרויקטי פינוי-בינוי על פרויקטי "התחדשות בניינית" ואף להרחיב את הפטורים הניתנים בעסקאות תמ"א 38/2. הטיוטה כפופה להליך חקיקה ראשית של הכנסת.

#### 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**

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



**עירונית**"), לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: **"הרשות להתחדשות"**), במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי.

במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו- 2022 שאושר בכנסת ביום 4 בנובמבר 2021<sup>15</sup>, נערכו, בין היתר, תיקונים משמעותיים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי, במטרה לקדם את מימושו של תכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים בדבר התיקונים האמורים ראו סעיף 4.4 לדוח התקופתי לשנת 2021. לפרטים בדבר טיוטת התכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024, ראו סעיף 4.3.5 לעיל.

#### המסלולים האפשריים להכרזה על מתחם פינוי-בינוי

4.4.2

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

חוק ההתחדשות העירונית מתייחס לשני מסלולים אפשריים לקידום מיזם פינוי-בינוי, בהתאם לגורם המבקש לקבל הכרזה על המתחם: (1) המסלול הראשון הוא כאשר המבקשת היא רשות מקומית, או ביוזמת מנהל הרשות בהסכמת רשות מקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ומוצעת לגבי השטח תכנית שכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם (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-בינוי. 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-2006 (להלן: **"חוק עידוד פינוי בינוי"**) קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי

15 חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו- 2022), התשפ"ב-2021

סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "בעל דירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. לצורך זה, הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

#### 4.4.4 הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

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 הפטור מהיטל השבחה הינו לשיקול דעת הרשות המקומית, זאת לעומת מיזמי תמ"א 38 בהם מוקנה פטור מלא מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א. בחוק נקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו.

#### 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 בשליטתה של החברה 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 (למעט אם הוטלו עליהם במפורש במסגרת ההסכם) בקשר עם ביצוע הפרויקט ועד להשלמתו ולמסירת החזקה בדירות הבעלים לידיהם, כך שכל עלויות הפרויקט, לרבות המסים, ההיטלים ויתר תשלומי החובה, תחולנה על היזם.

4.5.3 נוסף להתחייבויות היסוד של היזם לביצוע עבודות הפרויקט ולשאת בכל התשלומים בגין הפרויקט, ההתחייבויות העיקריות הנוספות של היזם על פי ההסכמים הן לפעול לקבלת היתר הבניה הנדרש להקמת הבניין החדש; לטפל ככל שהדבר נדרש בהליכים כנגד בעלי דירות סרבנים על מנת להשיג את הסכמתם לביצוע הפרויקט; להתחיל בביצוע העבודות ולסיים אותן בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם; למסור את דירות הבעלים לדיירים כשהן גמורות ומושלמות, בהתאם לטיב והאיכות שהוגדרו בהסכם ומפרטיו; לטפל ברישום זכויות הבעלים בבית המשותף, לרבות העברת משכנתאות הרשומות על זכויותיהם; להעמיד לטובת הבעלים ערבויות חוק 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 הכוללים, בין היתר, תנאי בנוגע להשגת הסכמות של בעלי הדירות 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 הבניה מרשויות התכנון הרלוונטיות בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם. ככלל, ההסכמים כוללים הוראות לפיהן מועדים שנקבעו לקבלת היתר בניה יידחו במקרה של עיכובים שאינם בשליטת החברה, כגון במקרה של הליכי התנגדות או הגשת ערר. כמו כן, בהסכמים נקבעו הוראות ביחס לאפשרות שתכניות החברה לא תאושרנה במלואן, לפיהן במקרה של חריגה מהתכנון המקורי הפוגעת באופן מהותי בדירות הבעלים מוקנית לדיירים בתנאים מסוימים זכות לבטל את העסקה.

4.5.6 בהסכמים נקבע כי מקום בו נדרשת הסכמת בעלי הדירות או נתונה להם זכות החלטה (כגון 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-17% 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 התקשרויות עם קבלנים וספקים

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: "**ההסכם 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 לרכוש, או לגופו של אדם, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות או בקשר לביצוע העבודות. להבטחת ביצוע מלוא העבודות וקיום כל התחייבויותיו ביחס לכל פרויקט, נדרש הקבלן המבצע להמציא לחברה ערבויות בנקאיות, לרבות ערבות לתקופת הבדק הקבועה בחוק מכר דירות.

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

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

4.6.4 במספר פרויקטים של החברה שהסתיימו בעבר אירעו פשיטות רגל של קבלני הביצוע במהלך הקמת הפרויקט ונדרשה החלפתם, ובחלק מהפרויקטים האמורים אף אירעה פשיטת רגל נוספת לפני השלמת הפרויקט. אירועים אלה גרמו לפגיעה ברווחיות הפרויקט ובחלקם אף הסבו לחברה הפסדים בעבר. מרבית אירועי פשיטת הרגל האמורים היו בין השנים 2014-2017, בהן ענף הביצוע בישראל היה מצוי בעיצומו של גל פשיטות רגל של חברות ביצוע, גדולות כקטנות, בין היתר לאור הקשחת תנאי האשראי של הבנקים לענף הביצוע.

מאז שנת 2018 ועד למועד הדוח, בכל הפרויקטים של החברה נרשם אירוע יחיד של פשיטת רגל של קבלן הביצוע, וזאת בסמוך מאד לסיום העבודות בפרויקט כך שההשפעה של אירוע זה הייתה זניחה.

בעקבות רצף אירועי פשיטת רגל של קבלני ביצוע בשנים 2014-2016, הקימה החברה מחלקה הנדסה מקצועית בראשותו של סמנכ"ל הנדסה בעל ניסיון רב בתחום הביצוע ואימצה שורה של נהלים ושיטות עבודה במטרה לנהל ולצמצם את הסיכונים והחשיפה של החברה לאירועי פשיטת רגל כאמור, אשר להערכת החברה הוכיחו עצמם בשנים האחרונות.

#### 4.7 מדיניות מימון פרויקטים

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

בנוסף להעמדת אשראי לצורך ביצוע עבודות הפרויקט, מעמיד הגוף המממן גם את הערבויות או הפוליסות הנדרשות להבטחת תשלומים וביצוע הבניה, לרבות ערבויות לבעלי הדירות הקיימות ורוכשי דירות לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, או פוליסות ביטוח לפי חוק זה, המונפקות במקרה שהגוף המממן הוא חברת ביטוח.

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

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

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

#### 4.8 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות, כוללים, בין היתר, יכולת איתור של אתרים פוטנציאליים חדשים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש גבוהים, בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי בשים לב להיקף זכויות הבנייה החלות על החלקה; יכולת לבצע ניתוח כלכלי מדויק של הפוטנציאל הגלום בפרויקטים פוטנציאליים; איתנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות לצד יכולת להשיג מימון חיצוני בעלויות נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה; מוניטין של החברה היזמית, קיומו של מערך שירות וטיפול בבעלי הדירות הקיימות ורוכשי דירות, ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של עבודות הפרויקט לצד ניסיון בהתנהלות אל מול רשויות התכנון

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

במהלך שנת 2022 התבצעו תיקוני חקיקה בעלי השפעה ייחודית על פעילות החברה כדלקמן:

4.10.1 **תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (חלופת שקד)** – אושר ביום 30 ביוני 2022. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3.6 לעיל.

4.10.2 **הארכת הקלות המס מתוקף תמ"א 38** - ביום 4 ביולי 2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד לחודש מאי 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3.6 לעיל.

4.10.3 **תיקון מס' 9 לחוק המכר** - ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (להלן – "תיקון מס' 9") הכולל את השינויים העיקריים הבאים:

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

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

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

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



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 בסעיפים 4.4.4 ו-4.3.6 לעיל.  
משטר המס שחל על תחום הפעילות ומשתנה מעת לעת, ובמיוחד הקלות המס שמעניקה המדינה במטרה לעודד את תחום ההתחדשות העירונית, משפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, עלויות הביצוע של הפרויקטים וכן על רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק.  
לפרטים נוספים בדבר היבטי המס החלים על החברה, ראו סעיף 14 להלן.

#### 4.12 התקשרויות עם צדדים שלישיים לביצוע פרויקטים במשותף

4.12.1 נכון למועד הדוח, לחברה מספר פרויקטים אותם היא תבצע 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 המהותי מאד בתכנון ברח' ז'בוטינסקי 135-137 המבוצע בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (50%); (4) הפרויקט המהותי מאד בתכנון ברח' אחימאיר 5-9 בתל-אביב המבוצע בשיתוף עם אקרו מכרזים בע"מ (50%); (5) הפרויקט המותנה ברח' אבן גבירול 168 המבוצע בשיתוף עם צבס אבן גבירול 168 תל אביב בע"מ (50%) (6) הפרויקט המותנה במועצה המקומית קדימה- צורן המבוצע בשיתוף עם חברת טופ מרחבי השרון ייזום 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, שירות 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 לשנים שהסתיימו וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

פרמטר	2022	2021	2020
הכנסות בתחום הפעילות (מאוחד)	271,885	298,542	121,474
רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)	56,582	55,625	16,948
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	421,279	351,018	323,782

## 6. גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה

### 6.1 כללי

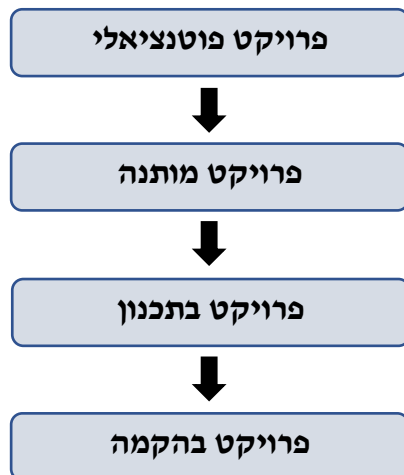
#### 6.1.1 הגדרות

בסעיף 6 זה, תינתן למונחים שלהלן המשמעות המופיעה לצידם:

- הנחיית הגילוי** - הצעת החקיקה של רשות ניירות ערך לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדלי"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 2022 הוא 100%; (ב) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022; 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 2022, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו.
- פרויקט בתכנון** - פרויקט שהקמתו טרם החלה, אך להערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2023 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 כזים 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 6 פרויקטים בהקמה, 5 פרויקטים בתכנון, 25 פרויקטים מותנים וכן 3 פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח.

6.1.4 פרויקטים פוטנציאליים נוספים  
נוסף לפרויקטים הנ"ל, נכון למועד הדוח לחברה כ-40 פרויקטים פוטנציאליים, הכוללים על פי תכניות ראשוניות שטרם אושרו כ-1,150 יח"ד חדשות במסגרת מיזמי תמ"א 38, וכ-1,500 יח"ד חדשות במסגרת מיזמים במסלול פינזי-בינוי וסה"כ כ-1,725 יח"ד חדשות פוטנציאליות לשיווק על ידי החברה.

**אזהרת מידע צופה פני עתיד**: המידע המפורט בסעיף 6 זה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך. מידע זה הכולל, בין היתר, פרטים ביחס להכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו, מבוסס על תכניות עבודה, לוחות זמנים, הנחות לגבי נתונים מאקרו-כלכליים וגורמים חיצוניים

אחרים, הנחות לגבי השגת הסכמות של בעלי זירות 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
<b>פרויקטים מהותיים מאד בהקמה</b>								
1. רמז 14-16, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	50	24	99.46%	100%	ספטמבר 2020	מאי 2021	Q3/2023
<b>פרויקטים מהותיים מאד בתכנון</b>								
1. אחימאיר 5-9, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	165	93	49.73%	כ-95%	Q4/2023	Q2/2024	Q3/2027
2. זבוטינסקי 135-137, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	68	36	50%	כ-80%	Q4/2023	Q2/2024	Q1/2027
3. זבוטינסקי 133, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	34	18	100%	כ-80%	Q4/2023	Q2/2024	Q3/2026
<b>פרויקט מותנה מהותי מאד</b>								
1. האמוראים 11-13, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	64	36	99.46%	100%	Q2/2024	Q3/2024	Q2/2027
<b>פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד</b>								
1. תל חי 17, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	18	12	99.46%	100%	פברואר 2020	מרץ 2021	Q2/2023
2. בארט 11-19, תל אביב	תמ"א 38/1 – חיזוק ותוספת	65	25	99.46%	100%	ינואר 2020	מרץ 2021	Q3/2023
3. הגפן 12, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	25	16	99.46%	100%	מאי 2021	נובמבר 2021	Q4/2023
4. בצלאל 9, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	15	7	99.46%	100%	אוגוסט 2021	יולי 2022	Q3/2024

מועד סיום ההקמה או המועד המשוער	מועד תחילת ההקמה או המועד המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	שיעור חתימות שנתקבלו למועד הדוח	שיעור החזקה	כמות יח"ד לשיווק על ידי החברה	כמות יח"ד בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם וכתובת הפרויקט	
Q4/2025	מאי 2023	דצמבר 2022	100%	99.46%	26	38	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	סמטת המעלות 3, רמת השרון	5.
<b>פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד</b>									
Q2/2025	Q2/2023	Q1/2023	100%	99.46%	12	23	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	ליפסקי 18, תל אביב	1.
Q4/2026	Q2/2024	Q4/2023	כ-90%	100%	19	39	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	זבוטינסקי 152, תל אביב	2.
<b>פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאד</b>									
Q1/2027	Q2/2024	Q1/2024	כ-90%	100%	10	25	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	קצנלסון 5, תל אביב	1.
Q1/2027	Q3/2024	Q1/2024	100%	100%	24	40	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אפטר 5, תל אביב	2.
Q1/2027	Q3/2024	Q2/2024	כ-95%	100%	12	24	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	רמז 34, תל אביב	3.
Q2/2027	Q3/2024	Q2/2024	כ-90%	100%	18	31	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	פנקס 4, תל אביב	4.
Q3/2027	Q4/2024	Q3/2024	כ-75%	50%	30	61	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 168, תל אביב	5.
Q2/2027	Q4/2024	Q2/2024	כ-90%	100%	15	27	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אונקולוס 9, תל אביב	6.
Q4/2027	Q4/2024	Q3/2024	כ-95%	100%	28	48	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אפטר 10, תל אביב	7.
Q3/2027	Q4/2024	Q3/2024	כ-80%	100%	9	22	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 6, תל אביב	8.
Q3/2027	Q4/2024	Q3/2024	כ-90%	100%	9	21	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 8, תל אביב	9.
Q3/2027	Q4/2024	Q3/2024	כ-80%	100%	9	22	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 12, תל אביב	10.
Q3/2027	Q4/2024	Q3/2024	כ-95%	100%	31	49	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	לייב יפה 36 א' ו-ב', הרצליה	11.
Q3/2027	Q4/2024	Q3/2024	כ-90%	100%	13	22	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	לייב יפה 36 ד', הרצליה	12.
Q2/2027	Q4/2024	Q3/2024	100%	100%	16	39	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	פנקס 30, תל אביב	13.
Q3/2027	Q1/2025	Q3/2024	כ-85%	100%	33	48	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	המעגל 35, רמת גן	14.
Q4/2027	Q2/2025	Q4/2024	כ-95%	49.73%	43	65	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 172, תל אביב	15.
Q4/2027	Q2/2025	Q4/2024	כ-73%	49.73%	43	65	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 178, תל אביב	16.
Q4/2027	Q2/2025	Q4/2024	כ-80%	49.73%	43	65	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 180, תל אביב	17.
Q1/2028	Q3/2025	Q4/2024	100%	100%	53	88	פינוי-בינוי	מגדל 41-29, רעננה	18.
Q1/2029	Q3/2025	Q1/2025	כ-85%	50%	232	368	קומבינציה	שלב 1, נתניה 542/3 -	19.
Q1/2029	Q2/2026	Q3/2025	כ-90%	100%	36	56	פינוי-בינוי	רוקח 21-19, רמת גן	20.
Q1/2029	Q2/2026	Q3/2025	כ-95%	100%	43	64	פינוי-בינוי	הפודים 45-47, רמת גן	21.
Q1/2029	Q3/2026	Q1/2026	כ-95%	100%	45	67	פינוי-בינוי	חרות 8-6, רמת גן	22.
Q2/2030	Q4/2026	Q2/2026	כ-85%	50%	231	367	קומבינציה	שלב 2, נתניה 542/3 -	23.

מועד סיום ההקמה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	שיעור חתימות שנתקבלו למועד הדוח	שיעור החזקה	כמות יח"ד לשיווק על ידי החברה	כמות יח"ד בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם וכתובת הפרויקט	
Q1/2031	Q2/2027	Q1/2027	כ-70%	50%	667	912	פינוי-בינוי	מתחם בן צבי, קדימה צורן	24.

### 6.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

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

### 6.4 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים)

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022. הנתונים בדבר מספר יחידות הדיור הכולל בפרויקט כולל גם את הדירות הנבנות עבור בעלי הדירות בבניין שנהרס.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022	
סה"כ	
211	מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה
110	מספר יחידות דיור כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
92,621	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
78,024	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
80	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד תום תקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה
29	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה
30	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

### 6.5 צבר הכנסות ומקדמות

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

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	שנה
33,124,878	39,371,145	רבעון 1
33,124,878	39,371,145	רבעון 2
30,280,069	36,216,530	רבעון 3
4,518,758	8,115,043	רבעון 4
3,395,625	5,627,541	שנת 2024
-	-	שנת 2025
-	-	שנת 2026 ואילך
104,444,208	128,701,404	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 - הרווח הגולמי החזוי מהפרויקט בתוספת ההון העצמי שהגדרתו בהסכם הליווי.

"שיעור ההשלמה הכספי" מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2022 לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות בלבד. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

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

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

### 6.6.1 נתונים כלליים

בטבלה להלן מובאים נתונים כלליים בדבר פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד. 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%.

ההכנסות והעלויות הצפויות כוללות מתן שירותי בניה לבעלי קרקע.

יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2022	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכר מחייבים			סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן חוזי מכר מחייבים	שיעור השלמה כספית ליום 31.12.2022	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיעור	כמות יח"ד לשיעור / כמות יח"ד כוללת	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת הבנייה	שם הפרויקט
							עד ליום 31.12.2021 (במצטבר)	עד ליום 31.12.2022 (במצטבר)	מיום ועד 1.1.2023 למועד הדוח							
4,637	8%	2,885	17%	31,182	34,067	-	9	12	-	12	78%	95	12/18	Q2/2023	מרץ 2021	תל חי 17, רמת גן
39,208	20%	27,558	15%	109,202	136,760	-	17	25	-	25	78%	115	25 / 65	Q3/2023	מרץ 2021	בארט 19-11, תל אביב
14,820	20%	10,320	15%	40,486	50,806	-	10	16	-	16	40%	88	16 / 25	Q4/2023	נובמבר 2021	הגפן 12, רמת גן
20,088	28%	16,288	13%	42,678	58,965	4	-	3	-	3	12%	105	7/ 15	Q3/2024	יולי 2022	בצלאל 9, תל אביב
34,051	23%	24,446	15%	82,584	107,030	26	-	-	-	-	0%	84	26/ 38	Q4/2025	מאי 2023	סמטת המעלות 3, רמת השרון



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

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר *	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים					חוזי מכר חתומים מחייבים, סמוך למועד הדוח		מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2022				שם הפרויקט ומיקומו
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי של ההכנסות המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		הכנסות שהוכרו	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	מיום 1.1.2023 ועד למועד הדוח	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	היטלים ופיתוח	
						יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו										
10%	552	6,309	-	-	-	5,690	22,476	21,857	22,270	21,548	-	5,757	6,209	-	12,188	1,278	1. תל חי 17, רמת גן
26%	4,596	24,034	-	-	-	30,631	77,297	83,894	30,246	36,508	-	19,438	15,109	-	44,795	2,420	2. בארט 19-11, תל אביב
25%	9,167	24,957	-	-	-	13,548	27,957	16,547	25,263	27,578	-	15,790	5,059	-	8,924	1,688	3. הגפן 12, רמת גן
36%	22,561	43,122	53,859	29,991	13,583	7,923	7,039	1,831	-	55,856	-	20,561	4,955	-	2,235	1,361	4. בצלאל 9, תל אביב
28%	35,100	88,163	27,683	88,163	29,522	-	-	-	-	-	-	53,063	4,717	-	211	5,726	5. סמטת המעלות 3, רמת השרון

\* רווח גולמי שטרם הוכר לרבות הכנסות והעלויות בגין שירותי בניה לבעלי קרקע הינו : תל חי 17 רמת גן - 568, בארט 19-11 תל אביב - 6,930, הגפן 12 רמת גן - 850, בצלאל 9 תל אביב - 15,690 וסמטת המעלות 3 רמת השרון - 24,446.

6.7 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

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

6.8 פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד

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

6.8.1 נתונים כלליים

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

מידע נוסף	יח"ד בפרויקט				האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	שם הפרויקט ומיקומו	
	מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי								
	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד							
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה במסגרת תכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). התקבל היתר ברבעון הראשון של שנת 2023.	79	23	79	11	לא	Q2/2025	Q2/2023	99.46%	2,860	ליפסקי 18, תל אביב	1.
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה במסגרת תכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשה להיתר בנייה. צפי לקבלת היתר ברבעון הרביעי של שנת 2023.	92	39	76	20	לא	Q4/2026	Q2/2024	100%	809	זבוטינסקי 152, תל אביב	2.

6.8.2 נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

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

שם הפרויקט ומיקומו	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2022			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2022	מספר חוזים מוקדמים חוזים חתומים	חוזי מכר חתומים מחייבים, סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות הוכרו	
	היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים חתומים	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
1. ליפסקי 18, תל אביב	-	-	2,680	-	-	-	-	55,546	52,735	19%	10,125	52,735	
2. זבוטינסקי 152, תל אביב	-	-	809	-	-	-	-	51,413	90,538	26%	23,195	90,538	

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

6.9 פרויקטים שהסתיימו

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

שם הפרויקט	מועד כניסת העסקה לתוקף	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	מספר יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (מע"מ)
						תקופה שוטפת (שנת 2022)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2022)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2022)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2022)	מצטבר מתחילת הפרויקט	
1. לוחמי סיני 17-15, רמת גן	11 / 2018	מרץ 2019	אפריל 2022	34	70	7,786	71,452	8,025	65,698	(239)	5,754	3%-	8%	21,965
2. עלומים 38-40, רמת גן	11 / 2018	אפריל 2019	אפריל 2022	46	94	6,733	122,559	5,817	99,105	916	23,453	14%	19%	21,092
3. רננים 2-4, רמת גן	12 / 2018	מאי 2019	אוגוסט 2022	40	116	47,333	176,181	36,634	128,616	10,699	47,565	23%	27%	27,549

6.10.1 כללי

נכון למועד הדוח, לחברה 25 פרויקטים מותנים, בהם הושגו הסכמות עם הבעלים בהתאם לרוב הנדרש (למעט בפרויקטים אבן גבירול 178 אשר שיעור ההסכמות בו במועד הדוח עומד על כ- 73%, ואבן גבירול 168 אשר שיעור ההסכמות בו במועד הדוח עומד על כ- 75%).

מתוך הפרויקטים המותנים, הוגשו בקשות היתרי בניה בפרויקטים הבאים: ז'בוטינסקי 133 תל אביב, אפטר 5 תל אביב, לייב יפה 36 א' ו-ב' הרצליה, ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, ז'בוטינסקי 152 תל אביב, פנקס 4 תל אביב, קצנלסון 5 תל אביב ורמוז 34 ותל אביב, 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 בסעיף 6.10.3 להלן.

6.10.2

בטבלה המובאת בסעיף 6.10.3 להלן כלולה תחזית של ההכנסות והרווח הגולמי בפרויקטים המותנים. מובהר כי תחזיות אלו חושבו על בסיס הערכות והנחות אשר אינם בשליטת החברה ואין ודאות כי יתממשו, ובכלל זאת ההנחות העיקריות הבאות: (א) ההנחה כי תכניות החברה תאושרנה על ידי מוסדות התכנון ללא שינוי מהותי לרעה; (ב) ההנחה כי כל הפרויקטים המותנים במסלול תמ"א 38 יוגשו לאישור לפני פקיעתה הצפויה של תמ"א 38; (ג) ההנחה כי רמת מחירי הדיור במועד

בו תשווקנה דירות הפרויקטים לא תהיה שונה מהותית מרמת מחירי הדירות במועד הדוח; (ד) ההנחה כי עלויות הביצוע של הפרויקטים תהיינה דומות לעלויות הביצוע במועד הדוח; (ה) ההנחה כי עלויות תשלומי החובה שחלים על החברה, לרבות היטלי השבחה, מס שבח, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, לא תהיינה שונות מהותית מאומדני החברה המתבססים על עלותם ושיעורם במועד הדוח; (ו) ההנחה כי החברה תצליח להתמודד בהצלחה ולאכוף את ביצוע הפרויקט על כל הדיירים הסרבנים המתנגדים לפרויקט; ו- (ז) ההנחה כי התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי הדיירים יתקיימו במועד 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 טיפוסי לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ותנאיו, ראו בסעיף 4.5 לעיל.

#### פרטים בדבר הפרויקטים המותנים

6.10.3

בטבלה להלן מובאים פרטים בדבר הפרויקטים המותנים. לעניין זה יצוין כדלקמן:

(א). שיעור הסכמות הבעלים – בהתייחס לנתונים בדבר שיעור הסכמות הבעלים יצוין כי, נכון למועד הדוח, שיעור ההסכמות אשר מאפשר כפיית ביצוע של פרויקטים במסלול תמ"א 38/2 ופרויקטים במסלול פינוי בינוי הוא ארבע חמישיות (80%) (לפירוט בדבר הצעה להקטנת שיעור זה ראו סעיף 4.3.4 (ג) ושני שלישים (66.67%), בהתאמה. בעסקה מסוג קומביניציה בפרויקטים בנתניה 542/3, ניתן לבצע את הפרויקטים גם אם לא תושג הסכמה של כל בעלי הזכויות בקרקע, בדרך של אישור תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה במסגרת אישור התב"ע. יצוין כי נתוני ההכנסות והרווח הגולמי החזוי המפורטים בטבלה לגבי עסקה זו מבוססים על ההנחה כי יעלה בידי החברה להשיג את כל הסכמות הבעלים (100%). יודגש כי אין ודאות שהנחה זו תתממש, ואם לא כן צפויות הכנסות החברה החזויות להיות נמוכות יותר, אך להערכת החברה שיעור הרווח הגולמי החזוי אינו צפוי להשתנות באופן מהותי כתוצאה מכך.

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

(ג). עלויות 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 לסיום ההקמה	מועד חזוי לתחילת ההקמה	שיעור הרווח הגולמי החזוי	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	עלויות פיננסיים הבעלים (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע	יחידות דיור מתוכננות					שטח החלקה (מ"ר)	שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח	חלק החברה בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט
							מצב מתוכנן			מצב קיים						
							מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד					
Q1/2027	Q2/2024	24.5%	12,604	51,368	4,133	0.74	91	10	25	77	15	766	כ-90%	100%	38/2	1. קצנלסון 5, תל אביב
Q1/2027	Q3/2024	26.7%	24,995	93,590	4,596	1.26	104	24	40	95	16	1,060	100%	100%	38/2	2. אפטר 5, תל אביב
Q1/2027	Q3/2024	29.5%	20,741	70,316	3,090	0.85	96	12	24	84	12	772	כ-95%	100%	38/2	3. רמז 34, תל אביב
Q2/2027	Q3/2024	29.7%	23,629	79,573	4,171	0.92	82	18	31	94	13	727	כ-90%	100%	38/2	4. פנקס 4, תל אביב
Q3/2027	Q4/2024	27.5%	21,504	78,103	4,886	1.02	102	30	61	85	31	1,423	כ-75%	50%	38/2	5. אבן גבירול 168, תל אביב
Q2/2027	Q4/2024	24.3%	18,230	74,897	3,752	1.04	91	15	27	86	12	721	כ-90%	100%	38/2	6. אונקולוס 9, תל אביב
Q4/2027	Q4/2024	23.2%	24,015	103,419	5,918	1.13	92	28	48	94	20	1,557	כ-95%	100%	38/2	7. אפטר 10, תל אביב
Q3/2027	Q4/2024	30.7%	17,716	57,789	4,813	1	118	9	22	84	13	2,214	כ-80%	100%	38/2	8. דוד המלך 6, תל אביב
Q3/2027	Q4/2024	30.6%	17,675	57,789	4,813	1	118	9	21	84	12	738	כ-90%	100%	38/2	9. דוד המלך 8, תל אביב
Q3/2027	Q4/2024	30.7%	17,716	57,789	4,813	1	118	9	22	84	13	2,214	כ-80%	100%	38/2	10. דוד המלך 12, תל אביב
Q3/2027	Q4/2024	25.3%	22,765	90,085	4,116	1.62	104	31	49	100	18	1,818	כ-95%	100%	38/2	11. לייב יפה 36 א' ו-ב', הרצליה
Q3/2027	Q4/2024	21.1%	10,321	48,949	3,037	1.78	131	13	22	100	9	909	כ-90%	100%	38/2	12. לייב יפה 36 ד', הרצליה

מועד חזוי לסיום ההקמה	מועד חזוי לתחילת ההקמה	שיעור הרווח הגולמי החזוי	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	עלויות פיננסיים הבעלים (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע	יחידות דיור מתוכננות					שטח החלקה (מ"ר)	שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח	חלק החברה בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט	
							מצב מתוכנן			מצב קיים							
							מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד						
Q2/2027	Q4/2024	23.5%	27,518	116,960	5,419	0.81	112	16	39	69	23	1,078	100%	100%	38/2	פנקס 30, תל אביב	13.
Q3/2027	Q1/2025	25.9%	22,686	87,436	4,657	1.72	85	33	48	87	15	2,184	כ-85%	100%	38/2	המעגל 35, רמת גן	14.
Q4/2027	Q2/2025	27.4%	20,783	75,769	3,048	0.94	67	43	65	86	22	1,985	כ-95%	50%	38/2	אבן גבירול 172, תל אביב	15.
Q4/2027	Q2/2025	27.4%	20,783	75,769	3,048	0.94	67	43	65	86	22	1,985	כ-73%	50%	38/2	אבן גבירול 178, תל אביב	16.
Q4/2027	Q2/2025	27.4%	20,783	75,769	3,048	0.94	67	43	65	86	22	1,985	כ-80%	50%	38/2	אבן גבירול 180, תל אביב	17.
Q1/2028	Q3/2025	23%	41,871	182,142	8,190	3.04	122	53	88	34	35	2,522	100%	100%		פינוי-בינוי רעננה	18.
Q1/2029	Q3/2025	28.5%	84,794	297,214	1,486	1.66	117	232	368	-	136	17,500	כ-85%	50%		קומבינציה 542/3	19.
Q1/2029	Q2/2026	22%	22,985	104,573	5,136	3.5	114	36	56	65	20	766	כ-90%	100%		פינוי-בינוי רמת גן	20.
Q1/2029	Q2/2026	23%	32,229	139,846	5,433	2.25	109	43	64	80	21	929	כ-95%	100%		פינוי-בינוי רמת גן	21.
Q1/2029	Q3/2026	26.8%	34,004	126,966	5,390	2.31	111	45	67	75	22	1,109	כ-95%	100%		פינוי-בינוי רמת גן	22.
Q2/2030	Q4/2026	28.5%	84,794	297,214	1,486	1.66	117	231	367	0	136	17,500	כ-85%	50%		קומבינציה 542/3	23.
Q1/2031	Q2/2027	21.4%	131,735	614,591	30,015	3.05	90	667	912	68	245	35,000	כ-70%	50%		פינוי-בינוי מתחם בן צבי, קדימה צורן	24.



להלן פרטים בדבר סטטוס הליכי התכנון בפרויקטים המותנים.

שם הפרויקט ומיקומו	מסלול הפרויקט	סטטוס הליכי התכנון ובניה
1. קצנלסון 5, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה ובקרום תשובץ לדיון בוועדה המקומית לצורך אישורה. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
2. אפטר 5, תל אביב	38/2	הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת ותמ"א 38, הוגשה בקשת היתר בניה ובקרום צפוי להתקבל מועד לדיון בוועדה המקומית בהתנגדויות השכנים ובאישור בקשת היתר הבניה.
3. רמז 34, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה ובקרום תשובץ לדיון בוועדה המקומית לצורך אישורה. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
4. פנקס 4, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), הכנת בקשת היתר הבניה הושלמה הוגשה לעירייה, וכעת נמצאת בסבב תיקונים והתאמות לקראת קידום התהליך לאישור הבקשה בוועדה המקומית. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
5. אבן גבירול 168, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 המתוכנן בהתאם לתוכנית המדיניות של עיריית תל אביב לרחוב אבן גבירול בשילוב עם תוכנית רובע 4, בהתאם לסיכום מוקדם עם אגף ההנדסה בעיריית תל אביב. בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה ותוגש לעירייה בתוך כחודשיים.
6. אונקולוס 9, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה, תוגש לעירייה בתוך כחודש. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
7. אפטר 10, תל אביב	38/2	הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38, כעת בשלבי תיאום תכנון עם העירייה. קיימת זיקת הנאה במגרש עם מגרשים שכנים לצרכי חניה ויתכנו שינויים בפרויקט בהמשך בהתאם לסיכומים עם השכנים ועם העירייה בעניין זה. הכנת בקשת היתר הבניה לקראת סיום ותוגש לעירייה בשבועות הקרובים.
8. דוד המלך 6, תל אביב	38/2	במחצית השניה של שנת 2022 הושגו חתימותיהם של למעלה מ-80% מבעלי הזכויות בבתים המשותפים ברחוב דוד המלך 6 ו-12, בתל אביב, לביצוע פרויקטים מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש. הפרויקטים יבוצעו באופן של הריסת הבניינים הקיימים, בני 3 קומות מעל קומת קרקע, והקמת בניינים חדשים במקומם, בני 7 קומות, הכוללים, על פי התכנון הנוכחי, 44 דירות חדשות מתוכן 18 דירות חדשות אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט. פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. הפרויקט הינו חלק ממקבץ של 4 בניינים סמוכים שמקודמים ע"י החברה (2 בניינים נוספים השלימו חתימות על הסכמים, בניין נוסף במו"מ). ניתן לקדם כל בניין במתחם למימוש עצמאי, למעט במקרה שיתוכנן חניון משותף, ובמקרה כזה כל בקשות ההיתרים יוגשו יחד.
9. דוד המלך 8, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. הפרויקט הינו חלק ממקבץ של 4 בניינים סמוכים שמקודמים ע"י החברה (2 בניינים נוספים השלימו חתימות על הסכמים, בניין נוסף במו"מ). ניתן לקדם כל בניין במתחם למימוש עצמאי, למעט במקרה שיתוכנן חניון משותף, ובמקרה כזה כל בקשות ההיתרים יוגשו יחד.
10. דוד המלך 12, תל אביב	38/2	במחצית השניה של שנת 2022 הושגו חתימותיהם של למעלה מ-80% מבעלי הזכויות בבתים המשותפים ברחוב דוד המלך 12 ו-12, בתל אביב, לביצוע פרויקטים מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש. הפרויקטים יבוצעו באופן של הריסת הבניינים הקיימים, בני 3 קומות מעל קומת קרקע, והקמת בניינים חדשים במקומם, בני 7 קומות, הכוללים, על פי התכנון הנוכחי, 44 דירות חדשות מתוכן 18 דירות חדשות אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט. פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. הפרויקט הינו חלק ממקבץ של 4 בניינים סמוכים שמקודמים ע"י החברה (2 בניינים נוספים השלימו חתימות על הסכמים, בניין נוסף במו"מ). ניתן לקדם כל בניין במתחם למימוש עצמאי, למעט במקרה שיתוכנן חניון משותף, ובמקרה כזה כל בקשות ההיתרים יוגשו יחד.

שם הפרויקט ומיקומו	מסלול הפרויקט	סטטוס הליכי התכנון ובניה
11. לייב יפה 36 א' ו-ב', הרצליה	38/2	הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. בחודש דצמבר 2022 הושגו חתימותיהם של למעלה מ-80% מבעלי הזכויות בבית המשותף ברחוב לייב יפה 36 ד' בהרצליה, לביצוע פרויקט מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובנייה מחדש. הפרויקט יבוצע באופן של הריסת הבניין הקיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע, והקמת בניין חדש תחתיו, בן 8 קומות, הכולל, על פי התכנון הנוכחי, 22 דירות חדשות מתוכן 13 דירות חדשות אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט. בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ותוגש לעירייה בתוך 4-6 חודשים. הפרויקט נמצא בצמידות לפרויקט נוסף של החברה, שנמצא בשלב מעט מתקדם יותר.
12. לייב יפה 36 ד', הרצליה	38/2	הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תב"ע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ותוגש לעירייה בתוך 4-6 חודשים. הפרויקט נמצא בצמידות לפרויקט נוסף של החברה, שנמצא בשלב מעט מתקדם יותר.
13. פנקס 30, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה, תוגש לעירייה בתוך כחודש. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
14. המעגל 35, רמת גן	38/2	הפרויקט נכלל במתחם שהעירייה ביקשה לקדם במסלול פינני בינוי, עקב שינוי מדיניות הוחלט לקדמו במסלול היתר בניה של תמ"א 38/2. בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ותוגש בקרוב לעירייה לדיון בוועדה המקומית.
15. אבן גבירול 172, תל אביב	38/2	הפרויקטים מקודמים על בסיס תב"ע בסמכות מקומית למתחם שבין אבן גבירול 170-182, כאשר העירייה הצטרפה כמגישה התב"ע ובתמיכתה. התב"ע אושרה בוועדה המקומית ולאחר דחיית מרבית הטענות בערר שהוגש וקבלת הערות מינוריות שכבר הוטמעו, ניתן אישור סופי לעירייה לפרסום התב"ע ברשומות והליך זה צפוי להסתיים בזמן הקרוב. תוכנית העיצוב ובקשת ההיתר בהכנה ועם סיום הכנתן יוגשו לעירייה להמשך התהליך. לא צפויים הליכי התנגדויות נוספות מאחר ובקשות ההיתר אינן כוללות הקלות כלשהן מעבר לאמור בתב"ע שתאושר.
16. אבן גבירול 178, תל אביב	38/2	
17. אבן גבירול 180, תל אביב	38/2	
18. מגדל 41-19, רעננה	פינוי-בינוי	פרויקט פינני בינוי בסמכות ועדה מחוזית. התב"ע לפרויקט כבר אושרה ופורסמה ברשומות, וכעת אדריכלי הפרויקט מכינים את בקשת היתר הבניה ולהערכת החברה הבקשה תוגש בתוך 4-6 חודשים. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
19. שלב 1 נתניה 542/3	קומבינציה	פרויקט מסוג קומבינציה עם בעלי קרקע בהתאם לתוכנית המדיניות של העירייה למתחם. עם השלמת רוב של 60% מקרב בעלי הקרקע העירייה אישרה את קידום התכנון והצטרפה כמגישה לתוכנית לצורך קידומה. לאחר דיון בוועדה המקומית התקבלה המלצת הוועדה המקומית לאשר את הפרויקט, וכעת מתבצעת ההגשה לדיון בוועדה המחוזית. במסגרת תיאום התכנון עם העירייה כבר נעשה הליך פרה רולינג אצל הוועדה המחוזית והתקבל אישורה העקרוני לבינוי המוצע.
20. רוקח 21-19, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט פינני בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם יזם אחר, מעבר לתכנון משותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות.
21. הפודים 45-47, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט פינני בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים שהתקשרו עם יזם אחר. בימים אלו מתקיימים דיונים עם העירייה לגבי אופן קידום התהליך, באם לקדם שני תתי מתחמים עצמאיים, כאשר כל חברה תקים את תת המתחם שלה - או - קמת מגדל מגורים שיכלול את מרבית זכויות הבניה במתחם, וימומש באמצעות שתופות בין שתי החברות היזמיות. במהלך חודש מרץ צפוי דיון פרה רולינג בנושא עם הוועדה המקומית. התנהלו בנושא מס' דיונים עם החברה היזמית הנוספת ויש שיתוף פעולה מלא בין הצדדים.
22. חרות 6-8, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט פינני בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים שהתקשרו עם יזם אחר, מעבר לתכנון משותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות.

שם הפרויקט ומיקומו	מסלול הפרויקט	סטטוס הליכי התכנון ובניה
23. שלב 2 נתניה 542/3	קומבינציה	פרויקט מסוג קומבינציה עם בעלי קרקע בהתאם לתוכנית המדיניות של העירייה למתחם. עם השלמת רוב של 60% מקרב בעלי הקרקע העירייה אישרה את קידום התכנון והצטרפה כמגישה לתוכנית לצורך קידומה. לאחר דיון בוועדה המקומית התקבלה המלצת הוועדה המקומית לאשר את הפרויקט, וכעת מתבצעת ההגשה לדיון בוועדה המחוזית. במסגרת תיאום התכנון עם העירייה כבר נעשה הליך פרה רולינג אצל הוועדה המחוזית והתקבל אישורה העקרוני לבניוי המוצע.
24. מתחם בן צבי, קדימה צורן	פינוי-בינוי	פרויקט מסוג פינוי בינוי בסמכות הוועדה המחוזית. הושלמו חתימות על הסכמים מחייבים של הרוב הנדרש ב-2 מתחמים מתוך 4 שהחברה פעילה בהם, וכעת נמצא בשלבי תיאום תכנון עם המועצה המקומית, הרשות להתחדשות עירונית ורשות מקרקעי ישראל.

#### 6.11 הסכמי ליווי פיננסי בפרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד

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

שם הפרויקט ומיקומו	תקרת מסגרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2022	מסגרת אשראי לערבויות	יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.2022	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה
תל חי 17, רמת גן	9,200	9,200	40,502	1,104	40,502	P+1%	לא צמודה
הגפן 12, רמת גן	9,000	9,000	57,000	4,326	57,000	P+1.1%	לא צמודה
בארט 11-19, תל אביב	30,000	30,000	112,772	12,777	112,772	P+1.25%	לא צמודה
בצלאל 9, תל אביב	9,100	9,100	82,053	27,140	82,053	P+1.25%	לא צמודה
סמטת המעלות 3, רמת השרון	20,000	20,000	125,000	125,000	125,000	P+1.3%	לא צמודה

#### 6.12 התקשרות עם קבלני ביצוע

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

6.13 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

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

יצוין כי בפרויקטים תל חי 17 רמת גן, בארט 19-11 תל אביב והגפן 12 רמת גן, הסתיימו מכירות הדירות ולכן הטבלה להלן לא מציגה ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה בשיעור של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה בשיעור של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה בשיעור של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
פרויקטים בהקמה	בצלאל 9, תל אביב	1,755	15,690	(1,755)	(3,509)	
	סמטת המעלות 3, רמת השרון	4,408	24,446	(4,408)	(8,816)	
	<b>סה"כ</b>	<b>6,163</b>	<b>40,136</b>	<b>(6,163)</b>	<b>(12,325)</b>	
פרויקטים בתכנון	ליפסקי 18, תל אביב	2,637	10,125	(2,637)	(5,274)	
	זבוטינסקי 152, תל אביב	4,527	23,195	(4,527)	(9,054)	
	<b>סה"כ</b>	<b>7,164</b>	<b>33,320</b>	<b>(7,164)</b>	<b>(14,328)</b>	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה למגורים (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה בשיעור של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה בשיעור של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה בשיעור של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
פרויקטים בהקמה	תל חי 17, רמת גן	(72)	568	72	144	
	בארט 11-19, תל אביב	539	6,930	(539)	(1,078)	
	הגפן 12, רמת גן	(137)	6,850	137	274	
	בצלאל 9, תל אביב	(904)	15,690	904	1,809	
	סמטת המעלות 3, רמת השרון	(2,786)	24,446	2,786	5,572	
	<b>סה"כ</b>	<b>(3,360)</b>	<b>54,484</b>	<b>3,360</b>	<b>(6,721)</b>	
פרויקטים בתכנון	ליפסקי 18, תל אביב	(2,016)	10,125	2,016	4,033	
	זבוטינסקי 152, תל אביב	(3,365)	23,195	3,365	6,729	
	<b>סה"כ</b>	<b>(5,381)</b>	<b>159,707</b>	<b>5,381</b>	<b>(10,762)</b>	

**טבלאות גילוי מפורטות - פרויקטים מהותיים מאד**

6.14 פרויקט רמז 14-16, תל אביב

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

6.14.1 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.	<b>פרטי המקרקעין</b>
פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.	<b>סוג הפרויקט</b>
<p>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").</p> <p>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): 4,642 מ"ר.</p> <p>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 לעיל.</p> <p>ביצוע הפרויקט החל בחודש מאי 2021. נכון ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב ההקמה, וסיומו צפוי ברבעון השלישי לשנת 2023.</p>	<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>
99.46%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות.	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
-	<b>ציון שמות השותפים בפרויקט</b>
עלות	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
10.9.2020	<b>מועד קבלת היתר הבנייה</b>
רבעון שלישי לשנת 2023	<b>מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה</b>
יוני 2020	<b>מועד התחלת שיווק הפרויקט</b>
הסתיים בחודש נובמבר 2022	<b>מועד סיום השיווק</b>
<p>בחודש דצמבר 2020 התקשר היזם עם פורמה פרויקטים בע"מ (מקבוצת דניה-סיבוס), 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- 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 לעיל.</p>	<b>הסכם עם קבלן ביצוע</b>
מאי 2021	<b>מועד התחלת עבודות</b>
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.	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>

רמז 14-16, רמת גן	שם הפרויקט וכתובתו
כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש ינואר 2015 והסתיימה בחודש מאי 2015.	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים
עלויות פינוי ושכירות על פי דוח שמאי בסך של כ- 5,820 אלפי ש"ח.	עלויות פינוי ושכירות
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).	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
אין	נושאים מיוחדים

#### 6.14.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	24	2,210	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

#### 6.14.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022			עלויות שהושקעו
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני		
44,200	44,200	44,200	44,200	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
8,259	8,259	8,259	8,259	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	2,500	7,524	24,458	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
2,195	9,700	11,469	13,158	עלויות מצטברות אחרות	
54,654	64,659	71,452	90,075	סה"כ עלות מצטברת	
54,654	58,625	55,608	30,647	יתרה בספרים	

2020	2021	2022			
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני		
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
63,209	55,773	50,803	30,325	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
63,209	55,773	50,803	30,325	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0.0%	5.2%	15.1%	48.5%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q3/2023				מועד השלמת בנייה צפוי	

6.14.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022				
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני	כל התקופה		
6	9	4	5	9	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
477	908	358	467	825	מ"ר	
42,762	47,926	52,906	47,998	48,102	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
6	15	19	24	24	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
477	1,385	1,743	2,210	2,210	מ"ר	
46,335	48,570	49,471	48,638	48,638	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
99,518	113,538	116,447	117,438	117,438	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
21,971	70,031	92,078	117,011	117,011	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
21.6%	62.7%	76.9%	100%	100%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
18	9	5	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,733	825	467	-	-	מ"ר	
34,870	16,902	17,439	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
18	9	5	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
47,462	48,102	47,998	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	

6.14.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

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)	
70,358	56,741	עד ליום 31.12.2022
46,653	60,270	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025
-	-	שנת 2026 ואילך
<b>117,011</b>	<b>117,011</b>	<b>סה"כ</b>

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
143,718	158,900	163,673	הכנסות צפויות בגין הפרויקט *
117,863	120,432	120,400	עלויות פרויקט צפויות
25,855	38,468	43,273	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	76	19,733	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
25,855	38,392	23,540	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
18.0%	24.2%	26.4%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
40,671	48,132	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

\*כולל הכנסות בגין קומבינציה

6.14.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)  
בפרויקט הסתיימה מכירת הדירות ולכן הטבלה להלן לא מציגה ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה.

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%	
(1,609)	(804)	23,540	804	1,609	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.14.8 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	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	
-	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 אשר הוקטנה עקב התקדמות הפרויקט ל-10 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 המירבי 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 31.12.2022)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- אשראי למימון - 10 מיליוני ש"ח;</li> <li>- פוליסות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות – 14.7 מיליוני ש"ח;</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- שיעור הריבית בגין העמדת האשראי – <math>P + 1.1\%</math>;</li> <li>- עמלות בגין הוצאות ערבויות ופוליסות - 0.8%;</li> <li>- אין עמלת הקצאת אשראי;</li> <li>- עמלות נוספות - 0.2 מיליוני ש"ח.</li> </ul>			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</p>			תניות מרכזיות אחרות

<b>מימון ספציפי שנלקח לפרויקט</b>	
<p>ממשי כי היזם לא יעמוד באיזו מהצהרותיו או התחייבויותיו באופן שיעמיד 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 הבטוחות שהועמדו לו, לתפוש את המקרקעין או הפרויקט או כל חלק מהם ולהשלים את הפרויקט בכל דרך שימצא לנכון.</p>	
לא	<b>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2021</b>
לא. השותפות ערבה לכל התחייבויות היזם.	<b>האם מסוג Non-Recourse</b>
<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>	<b>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</b>
<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>	<b>בטחונות</b>

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

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

43,273	רווח גולמי צפוי
8,000	סה"כ התאמות לעודפים*
51,273	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)
Q3/2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
לאחר פירעון האשראי במלואו, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים למשיכת עודפים

\* 15,860 אלפי ש"ח הון עצמי שהושקע, בניכוי 7,860 אלפי ש"ח שנמשכו.

6.15 פרויקט אחימאיר 5-9, תל אביב

פרויקט אחימאיר 5-9, תל אביב הוא פרויקט בתכנון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

6.15.1 פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	אחימאיר 5-9, תל אביב
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 6631 חלקה 128 המצויים ברחוב אחימאיר 5-9, תל אביב, בשטח רשום של 5,561 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, הכולל תב"ע שבסמכות הוועדה המקומית, לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38.
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע במשותף על ידי בית 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 בסעיף זה: "היזם").</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש אוקטובר 2014 (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ובהתאם להחלטת ועדת ערר תל אביב, לאחר הריסת הבניינים הקיימים, יבנו 2 בניינים חדשים שיכללו 3 קומות מרתפי חניה משותפים, 19 קומות מעל קומת הקרקע, בכל קומה עד 5 דירות, 5 דירות גן ו- 4 דירות גג. בסה"כ 165 יחיד חדשות. סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-16,300 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 המשווער הוא ברבעון הרביעי לשנת 2023 והמועד המשווער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השני לשנת 2024 נכון ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2027. אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	49.73%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעורים שווים על ידי אקרו מכרזים בע"מ ועל ידי בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת.
ציון שמות השותפים בפרויקט	אקרו מכרזים בע"מ 50%
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד קבלת היתר הבנייה	רבעון רביעי לשנת 2023
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	רבעון שלישי לשנת 2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט	רבעון שלישי לשנת 2023
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון שלישי לשנת 2026
הסכם עם קבלן ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע, תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לעיל.
מועד חזוי התחלת עבודות	רבעון שני לשנת 2024
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף אשר יעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	כ-95% מהבעלים הקיימים חתמו על הסכם התמ"א. החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אפריל 2014 וטרם הסתיימה.
עלויות פינוי ושכירות	טרם בוצע דוח שמאי
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 93 דירות יזם בשטח כולל של כ-8,714 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).

שם הפרויקט וכתובתו	אחימאיר 9-5, תל אביב
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	החלו הליכים בקשר עם דיירת סרבנית, תביעה תוגש מיד עם אישור בקשת היתר הבניה.

### 6.15.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	8,714	93	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

### 6.15.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022			עלויות שהושקעו
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
1,616	2,004	2,350	2,657	עלויות מצטברות אחרות	
1,616	2,004	2,350	2,657	סה"כ עלות מצטברת	
1,616	2,004	2,350	2,657	יתרה בספרים	

6.15.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022				
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני	כל התקופה		
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
208,744	208,744	208,690	208,690	208,690	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
93	93	93	93	93	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
8,714	8,714	8,714	8,714	8,714	מ"ר	
1,616	2,004	2,350	2,657	2,657	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	

6.15.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון טרם נמכרו יח"ד.

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
208,744	208,744	208,690	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
150,310	150,310	150,193	עלויות פרויקט צפויות
58,434	58,434	58,497	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
58,434	58,434	58,497	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
28.0%	28.0%	28.0%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
44,466	44,466	44,454	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%	
(20,869)	(10,434)	58,497	10,434	20,869	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
14,956	7,478	58,497	(7,478)	(14,956)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.15.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.15.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט –

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

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

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

6.16 פרויקט ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב

פרויקט ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב הוא פרויקט בתכנון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט")

6.16.1 פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 6213, חלקה 1162, המצויים ברחוב ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, בשטח רשום של 1,881 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש הכלול בתכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4).
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע במשותף על ידי בית וגג ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה (100%) של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ, ביחד עם צד שלישי - אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אפריקה מגורים בע"מ (להלן ביחד בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים שני בנייני מגורים מחוברים, בני 4 קומות, עם 16 דירות קיימות בכל בניין. ברבעון השלישי של שנת 2021 נחתם הסכם התקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות בשני הבניינים (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב (להלן: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ייבנה בניין מאוחד הכולל 2 כניסות, ויהיה בן 7 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. הבניין יכלול 6 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 6 דירות פנטהאוז, 7 קומות טיפוסיות, בהן 8 דירות בכל קומה, ובסה"כ 68 יחיד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 32 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים (16 דירות בכל כניסה) והיזם יחזיק 36 דירות חדשות, הכוללות 6 דירות גן, 24 יחיד בקומות הטיפוסיות ו- 6 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-7,080 מ"ר. הסכם התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הינו ברבעון הרביעי לשנת 2023 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השני לשנת 2024. זאת בהתאם ובכפוף לאמור תחת הסעיף "נושאים מיוחדים" להלן. נכון ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2027.</p> <p><b>אזהרת מידע צופה פני עתיד:</b> המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעורים שווים ע"י בית וגג ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, שותפות מוגבלת ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ.
ציון שמות השותפים בפרויקט	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אפריקה מגורים בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד קבלת היתר הבנייה	רבעון רביעי לשנת 2023
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	רבעון ראשון לשנת 2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט	רבעון שני לשנת 2024
מועד סיום השיווק	רבעון שני לשנת 2026
הסכם עם קבלן ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לדוח.
מועד התחלת עבודות	רבעון שני לשנת 2024
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	על ההסכם חתמו 26 בעלי דירות מתוך 32, המהווים רוב של כ-81%.
עלויות פינוי ושכירות	טרם בוצע דוח שמאי.

שם הפרויקט וכתובתו	ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 36 דירות יזם בשטח כולל של כ-3,457 מ"ר (כ-96 מ"ר בממוצע לדירה), ו-32 דירות בעלים, בשטח כולל של כ-3,622 מ"ר (כ-113 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	ראו בפסקה "נושאים מיוחדים" להלן.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	צפויים הליכים משפטיים כנגד דיירת סרבנית אחת לפחות. החלה הערכות לקראת הגשת התביעה לאחר אישור הפרויקט ע"י הוועדה המקומית.

### 6.16.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	36	3,457	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

### 6.16.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022			עלויות שהושקעו
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	467	715	933	עלויות מצטברות אחרות	
-	467	715	933	סה"כ עלות מצטברת	
-	467	715	933	יתרה בספרים	



6.16.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022			כל התקופה	
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני			
-	-	-	-	-	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 סוף התקופה
-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	91,261	102,256	102,256	102,256	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	36	36	36	36	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	3,457	3,457	3,457	3,457	מ"ר	
-	467	715	933	933	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	

6.16.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון טרם נמכרו יח"ד.

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
-	91,261	102,256	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	67,081	74,029	עלויות פרויקט צפויות
-	24,180	28,227	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
-	24,180	28,227	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
-	26.5%	27.6%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
-	46,759	52,392	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%	
(10,226)	(5,113)	28,227	5,113	10,226	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
6,618	3,309	28,227	(3,309)	(6,618)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.16.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.16.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

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

נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתר העודפים הצפויה במועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בסעיף 6.16.6 לעיל.

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

## 6.17.1 פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	ז'בוטינסקי 133, תל אביב
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 6213, חלקה 924, המצויים ברחוב ז'בוטינסקי 133 תל אביב, בשטח רשום של 1,166 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש הכלול בתכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4).
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגג ז'בוטינסקי 133 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת בבעלות מלאה של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיים בניין מגורים בן 4 קומות, עם 16 דירות קיימות. ברבעון השלישי של שנת 2021 נחתם הסכם התקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב ז'בוטינסקי 133 תל אביב (להלן: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ייבנה בניין הכולל בן 7 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. הבניין יכלול 3 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 3 דירות פנטהאוז, 7 קומות טיפוסיות, בהן 4 דירות בכל קומה, ובסה"כ 34 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 16 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים והיזם יהיה זכאי ל- 18 דירות חדשות, הכוללות 3 דירות גן, 12 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו- 3 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-4,690 מ"ר. הסכם התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הוא ברבעון הרביעי לשנת 2023 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השני לשנת 2024, זאת בהתאם ובכפוף לאמור תחת הסעיף "נושאים מיוחדים" להלן. נכון ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026.</p> <p><b>אזהרת מידע צופה פני עתיד:</b> המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי החברה.
ציון שמות השותפים בפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה	רבעון רביעי לשנת 2023
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון שלישי לשנת 2026
מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט	רבעון שני לשנת 2024
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון שני 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 לדוח.
מועד חזוי להתחלת עבודות	רבעון שני לשנת 2024
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	על ההסכם חתמו 13 בעלי דירות מתוך 16, המהווים רוב של 81%.

שם הפרויקט וכתובתו	ז'בוטינסקי 133, תל אביב
עלויות פיננסי ושכירות	טרם בוצע דוח שמאי.
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 18 דירות יזם בשטח כולל של כ- 2,612 מ"ר (כ-145 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 16 דירות בעלים, בשטח כולל של כ-2,074 מ"ר (כ-130 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	אין

### 6.17.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סה"כ יזם (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	2,612	18	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

### 6.17.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022			עלויות שהושקעו
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	378	621	1,113	עלויות מצטברות אחרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	378	621	1,113	סה"כ עלות מצטברת	
-	378	621	1,113	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

6.17.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022			
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני	כל התקופה	
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	מ"ר
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	מ"ר
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	130,983	142,795	142,795	142,795	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
-	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	18	18	18	18	מס' יחידות דיור
-	2,612	2,612	2,612	2,612	מ"ר
-	378	621	1,113	1,113	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח

6.17.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון טרם נמכרו יח"ד.

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
-	130,983	142,795	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	91,545	103,202	עלויות פרויקט צפויות
-	39,438	39,593	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
-	39,438	39,593	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
-	30.1%	27.7%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
-	93,664	102,110	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

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

השפעת ירידה בשיעור של 10% של הירידה	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(14,279)	(7,140)	39,593	7,140	14,279	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
8,985	4,492	39,593	(4,492)	(8,985)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

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

6.17.10 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט  
 נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתר העודפים הצפויה במועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בסעיף 6.17.6 לעיל.

6.18 פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב

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

6.18.1 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 לעיל.</p> <p>עם התקדמות הליכי התכנון והרישוי, נקבע ע"י ועדת ערר תל אביב שהיקפי הבניה יופחתו והבניינים החדשים יהיו בני 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, כמו גם שינויים שנדרשו לקווי הבניין ופרסום הקלות.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הינו ברבעון השני לשנת 2024 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השלישי לשנת 2024, זאת בהתאם ובכפוף לאמור תחת הסעיף "נושאים מיוחדים" להלן. נכון ליום 31.12.2022 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2027.</p> <p><b>אזהרת מידע צופה פני עתיד:</b> המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה, לרבות הגורמים המפורטים בסעיפים 6.10.1 ו-6.10.2 לעיל.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	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 שני לשנת 2024
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון שני לשנת 2027
מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט	רבעון רביעי לשנת 2023
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 שזהותו תובא מראש לאישור נציגות בעלי המקרקעין. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים

שם הפרויקט וכתובתו	האמוראים 11-13, תל אביב
	את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לדוח.
מועד חזוי להתחלת עבודות	רבעון שלישי לשנת 2024
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אוקטובר 2015
עלויות פינני ושכירות	טרם בוצע דוח שמאי.
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 36 דירות יזם בשטח כולל של כ- 4,312 מ"ר (כ- 120 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 28 דירות בעלים, בשטח כולל של כ- 3,192 מ"ר (כ- 114 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	ראו בפסקה "נושאים מיוחדים" להלן
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	בתיאום עם אגף ההנדסה של עיריית תל אביב, החברה תגיש בתוך מספר שבועות תיקון של בקשת ההיתר שכבר אושרה, שיהיה טעון אישור הוועדה המקומית לאור הקלות נדרשות לגבי החניון התת קרקעי, המחסנים הדירתיים בתת הקרקע והקמת בניין בהתאם לתמ"א 38, הכל בהתאם להנחיית ועדת הערר.

## 6.18.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סה"כ יזם (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	4,312	36	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-



6.18.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022			
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,276	1,305	1,329	1,473	עלויות מצטברות אחרות	
1,276	1,305	1,329	1,473	סה"כ עלות מצטברת	
1,276	1,305	1,329	1,473	יתרה בספרים	

(א). שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022				
		30.6.2022 חציון ראשון	31.12.2022 חציון שני	כל התקופה		
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
181,094	181,094	183,966	183,966	183,966	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
36	36	36	36	36	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,368	4,368	4,312	4,312	4,312	מ"ר	
1,276	1,305	1,329	1,473	1,473	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	

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

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
181,094	181,094	183,966	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
133,081	133,081	132,571	עלויות פרויקט צפויות
48,013	48,013	51,395	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
48,013	48,013	51,395	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
26.5%	26.5%	27.9%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
41,459	41,459	37,931	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

6.18.6 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%	
(5,140)	(2,570)	51,395	2,570	5,140	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
13,210	6,605	51,395	(6,605)	(13,210)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.18.7 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.18.8 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

6.18.9 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 בסעיף 6.18.5 לעיל.

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

## **7. תחרות**

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

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

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

## **8. כושר ייצור ופרויקטים עתידיים**

לפרטים בדבר הפרויקטים הפוטנציאליים של החברה ראו בסעיף 6.1.4 לעיל.

## **9. רכוש קבוע ומשרדי החברה**

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

## **10. הון אנושי**

10.1 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 תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה.

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

31.12.2021	31.12.2022	סמוך למועד הדוח	
7	7	7	הנהלה
8	12	12	כספים, משפטי ותפעול
3	7	7	ייזום ופיתוח עסקי
7	9	9	הנדסה לקוחות ושיווק
25	35	35	סה"כ

10.3 **השקעות החברה בהכשרה באימונים והדרכה**

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

10.4 **תלות באנשי מפתח**

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

11. **הון חוזר**

ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2022 מורכב מנכסים שוטפים, הכוללים בעיקר מלאי בניינים בהקמה, יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים בחשבונות ליווי, לקוחות ונכסים בגין חוזה ויתרות חייבים ויתרות חובה, בניכוי התחייבויות שוטפות, הכוללים בעיקר התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי מקרקעין, הפרשה למסים שוטפים, וכן אשראי מספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי מאחר ותקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להמשך שלוש עד חמש שנים.

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

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות ליום 31 בדצמבר 2022 :

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
347,060	(39,293)	376,353	נכסים שוטפים
147,649	(19,459)	167,108	התחייבויות שוטפות
189,411	(19,834)	209,245	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 לדוח. לפרטים בדבר הסכמי הליווי בפרויקטים שאינם מהותיים מאד ראו סעיף 6.11 לדוח, ולפרטים בדבר הסכמי ליווי בפרויקט מהותי מאד ראו סעיף 6.14.8 לדוח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך החברה לא נטלה הלוואות לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי ולא נצלה את מסגרות האשראי הפיננסי העומדות לרשותה במסגרת הסכמי הליווי של הפרויקטים השונים.

## **14. מיסוי**

על החברה 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, ורווח משירותי בניה בהתאם לשיעור התקדמות הבניה, ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מיסים נדחים. לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

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 1ג' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

## **15. סיכונים סביבתיים וזרכי 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 הבניה, כגון טיפול ופינוי פסולת בניין, מפגעי רעש ועוד. לצורך קבלת היתרי הבניה לפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה ובדיקת רמות זיהום הקרקע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן לעמוד בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. במהלך ביצוע עבודות הבניה 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 השנים 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 תאגידי הקבוצה הליכים משפטיים או טענות מהותיות כלשהן בקשר עם מפגעים סביבתיים.

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

#### **16. 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 תכנית 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 פינוי-בינוי מחייבים הליכי תכנון ואישור של תב"ע חדשה, על פי הוראות חוק התכנון. לפרטים בדבר מסלול פינוי-בינוי ראו סעיף 4.3 בדוח.

##### **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 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)

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. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), לפירוט בדבר התיקון ראו סעיף 4.10.3 לדוח.

**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 במשכנתה ראשונה; (4) רישום הערת אזהרה; או (5) המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית. במסגרת הפרויקטים של החברה ובהתאם להסכמי הליווי הפיננסי, מבטיחה החברה את כספי רוכשי הדירות באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

יצוין, כי ביום 24 ביולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. ביחס לפרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש, בהם כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיה, 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-בינוי לבקשת רשות מקומית או לבקשת יזם. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4 לדוח.

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

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



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

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 שולבו ועודכנו בחוק העידוד הוראות שלפני כן נכללו בחוק המאכערים, המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי-בינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם לא התקשר במשך שנתיים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שבמשך 4 שנים לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תכנית פינוי ובינוי למוסד התכנון המוסמך לאשרה.

**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 בדוח.

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 תאגידי הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, למעט כאמור בביאור 22ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

## **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, לדירור 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 קצב הייזום, הפיתוח והשיווק בשל ירידה במשאבים הפנויים במשק ובביקושים, וכן מיתון עשוי לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

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. יצוין כי תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר בסעיף 4.10 לעיל מגדיל את החשיפה של החברה לשינויים במדד 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 בניה. פרויקטים אלו עשויים שלא לצאת לפועל וההשקעות בהם עלולות לרדת לטמיון, עקב מגוון רחב של סיבות וגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות התנגדות של הרשות המקומית או רשויות התכנון, או הצבת תנאים או דרישות שיפגעו בכדאיות הפרויקט, התנגדות מצד דיירים בבניין הקיים או בבניינים סמוכים, בעיות טכניות ברישום זכויות הבעלים שימנעו אפשרות לקבל ליווי פיננסי לפרויקט, התנגדות מצד דיירים סרבנים שההליכים המשפטיים כנגדם לא יצליחו, ועוד. התממשות גורמי סיכון אלו ואחרים המפורטים בדוח תשפיע לרעה על עסקי החברה, ויפגעו בתחזיות הרווח הכלולות בדוח ביחס לפרויקטים אלו. בפרויקטים שטרם אושרו על ידי הוועדה המקומית קיימת לא פעם אי ודאות לגבי היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לאשר. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.10 ו-6.19 ו-6.1.4 לדוח.

## 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. אין כל וודאות ש"חלופת שקד" לתמ"א 38 (ראו סעיף 4.3.4 לעיל), שהוא המסלול לפיו בוצעו מרבית הפרויקטים של החברה עד כה, אכן יהווה תחליף ראוי אשר יאפשר לקדם פרויקטים בעלי היתכנות כלכלית מספקת. כמו כן, גם השינויים שנערכו במסגרת חוק ההסדרים 2021 בנוגע לפרויקטים במסלול פינני-בינוי גורמים בשלב זה לאי ודאות באשר להשלכות של שינויים אלו על בעלי הדירות מחד והיזמים מנגד, וקיים סיכון שעקב שינויים אלו דווקא יקטן באופן משמעותי היקף הפרויקטים של התחדשות עירונית, לפחות בטווח הקצר, בין היתר, עקב תנאי אי-הוודאות, הקטנת סל התמורות שיוכלו בעלי דירות לקבל בפרויקטים אלה, ופגיעה ברווחיות היזמים. כמפורט בדוח, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים והשפעתו על שוק האשראי וענף המשכנתאות, קביעת מדיניות בקשר עם העסקת פועלים מאזורי יהודה ושומרון וחבל עזה ומכסות להעסקת

פועלים זרים, קביעת הטבות ותמריצי מס והענקת מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות על פי מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת. לכל המהלכים של ממשלת ישראל בתחום הפעילות, לרבות אלו שנועדו לעודד ולהגדיל את היצע הדירות ולקדם את תחום ההתחדשות העירונית, עלולה בסופו של דבר להיות השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

#### 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 לזוּם פרויקטים חדשים ולפגוע בשיעורי הרווח בפרויקטים, דבר שעלול להקשות או לא לאפשר השגת ליווי פיננסי לפרויקטים עקב רווחיות 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.

#### 20.2.8 סיכוני סייבר

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף (להלן: "מערכות מחשוב"). מטבע הדברים, מערכות המחשוב עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקיפות סייבר שמטרתם לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש השוטף במערכות המחשוב ו/או במידע השמור בהן. לאירועים כאמור פוטנציאל נזק ישיר ועקיף על החברה, ועל כן במהלך שנת 2022 החלה החברה בתהליך מיפוי מערכות המחשוב והערכה למידת החשיפה הקיימת לחברה בעטיים של אירועים אלה. בין היתר, בוצע על ידי מבקר הפנים סקר סיכונים לצורך בחינת הסיכונים להם חשופות מערכות המחשוב של החברה ולמידת יכולתה להתמודד איתם. החברה מעריכה כי מידת החשיפה של מערכות המחשוב אינה גבוהה.

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 אפסי"). 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 – סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי החברה בכללותה:

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

2022

# פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי  
החברה לשנת 2022

מובילים התחדשות עירונית





## דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח"), לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 9 במרץ 2023, מועד אישור הדוחות הכספיים ("מועד אישור הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

החל מיום 1.1.2023 החברה אינה עוד "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה ג' לתקנות הדוחות. מבלי לגרוע מהאמור ובהתאם לתקנה ג' לתקנות הדוחות, ממשיכה החברה 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: 2022-01-023749), כפי שתוקן ביום 6.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026476) והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031990) (להלן: "ההודעה המשלימה"), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן ביחד: "התשקיף"). ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

### 2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות השותפות ותאגידי בת של החברה ושל השותפות (להלן ביחד: "הקבוצה") בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן, בעיקר במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ. לפרטים אודות תחום הפעילות של החברה, נתונים עיקריים אודות הפרויקטים שלה, אירועים עיקריים בתקופת הדוח, הסביבה העסקית של החברה והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח זה.

3. המצב הכספי

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2021	2022	
	באלפי ש"ח		
			<b>נכסים שוטפים</b>
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.	11,247	76,460	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול נובע מהפקדות של תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע בחשבונות הליווי (הפקדות עודפות על משיכות). עיקר הגידול ביתרות מקורו בהפקדות בפרויקטים רמז, בארט, הגפן, בצלאל ותל חי (כ- 41 מיליון ש"ח), שקוזה בקיטון ביתרות בפרויקטים רננים, פני הגבעה, לוחמי סיני ועלומים (כ- 36 מיליון ש"ח).	159,712	164,018	פיקדונות מוגבלים בתאגידיים
היתרה מורכבת מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם להוראות IFRS-15 על תקבולים בפועל ממכירת הדירות (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע). הקיטון ביתרה נובע מתקבולים שהתקבלו בפרויקטים בהיקף העולה על ההכרה בהכנסה מהם בעיקר בפרויקטים לוחמי סיני, עלומים ורננים שבנייתם הושלמה.	33,026	32,063	לקוחות ונכסים בגין חוזה
היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, הוצאות מראש וחיובים אחרים.	4,209	9,244	חיובים ויתרות חובה
היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות המכר. הקיטון נובע מזקיפת עלויות לעלות המכר בגין התקדמות בבניה ומכירת דירות בסכום העולה על ההשקעה בתקופה זו בפרויקטים שבביצוע, קיטון המקוזה בתוספת השקעה בפרויקטים שהתווספו (בצלאל וסמטת המעלות).	125,235	92,621	מלאי בניינים למכירה
	<b>333,429</b>	<b>374,406</b>	<b>סך-הכל נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
יתרת השקעה בפרויקטים שטרם התקבל עבורם היתר בניה. הגידול נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקט מגדל רעננה.	17,223	37,470	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
היתרה מורכבת בעיקר משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. הגידול בין התקופות נובע מרכישת רכוש קבוע בניכוי פחת שנוקף.	366	516	רכוש קבוע, נטו
החל ממועד השלמת שינוי המבנה והעברת הבעלות בשותפות לחברה, החברה נושאת בהשלכות המס הנובעות כתוצאה מהחזקה בשותפות ובתאגידי הבת שלה ומשכך יצרה לראשונה נכסי מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בדוחותיה הכספיים. עד למועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה, נשא כל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות בחבות המס/קניבל את חלקו בהפסדים שנצברו בשותפות ובתאגידי הבת שלה לפיכך בספרי השותפות ותאגידי הבת שלה לא הוכרו מסים נדחים. היתרה נובעת משינוי כאמור ומעדכונה ממועד זה ואילך. לפרטים נוספים ראו ביאורים ג'1 ו-20 בדוחות הכספיים המאוחדים.	-	8,887	נכסי מיסים נדחים
	<b>17,589</b>	<b>46,8873</b>	<b>סך-הכל נכסים לא שוטפים</b>
	<b>351,018</b>	<b>421,279</b>	<b>סך נכסים</b>

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2021	2022	
	באלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
הקיטון נובע מירידה ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בגין הפרויקטים שהושלמו, בעיקר בפרויקטים לוחמי סיני ועלומים.	4,701	3,521	ספקים ונותני שירותים
היתרה והגידול בה מורכבים בעיקר מיתרת הוצאות לשלם.	11,321	25,465	זכאים ויתרות זכות
כאמור לעיל, החל ממועד השלמת שינוי המבנה והעברת הבעלות בשותפות לחברה, החברה נושאת בהשלכות המס הנובעות כתוצאה מהחזקה בשותפות ובתאגידי הבת שלה ומשכך רשמה הפרשה למיסים שוטפים בגין התקופה החל ממועד שינוי המבנה.	-	7,912	הפרשה למיסים שוטפים
תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הקיטון נובע מקיטון ביתרות בפרויקטים שהסתיימו, שקוזז בגידול מכירות ובתשלומי רוכשים ותחילת פרויקטים נוספים.	84,763	56,279	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, שקוזז בגידול הנובע מיצירה של התחייבות לרוכשי מקרקעין בפרויקטים בצלאל וסמטת המעלות.	92,707	73,285	התחייבויות לבעלי מקרקעין
	<b>193,492</b>	<b>166,462</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
			<b>הון</b>
במועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה הונפקו על ידי החברה 45 מיליון מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת. בחודש מרץ 2022 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף כ-10 מניות רגילות נוספות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). לפרטים נוספים ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.	-	550	הון מניות
התמורה הכוללת בגין מניות החברה שהונפקו בבורסה כאמור לעיל, הסתכמה לסך של כ-78 מיליון ש"ח. יתרת הפרמיה משקפת בעיקרה את תמורת הנפקה בניכוי עלויות הנפקה ובניכוי הערך הנקוב של המניות שהונפקו. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.	-	74,194	פרמיה על מניות
יתרת קרנות ההון כוללת את השפעת עסקת שינוי המבנה (ייחוס ההון שיוחס לבעלי הזכויות שאין מקנות שליטה עובר למועד השלמת שינוי המבנה, לבעלים של החברה לרבות יצירה לראשונה של נכסי מסים נדחים) לפרטים נוספים ראו ביאור 1ג' לדוחות הכספיים המאוחדים. כמו כן יתרה זו כוללת עלות תשלום מבוסס מניות כאמור בביאורים 19א' ו-19ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.	-	169,026	קרנות הון
היתרה נובעת מהרווחים בתקופה שנבעו לבעלי מניות החברה. לעניין מספרי ההשוואה ראו ביאור 1ג' לדוחות הכספיים המאוחדים וכן לסעיף "זכויות שאינן מקנות שליטה" להלן.	-	9,932	יתרת עודפים
	-	<b>253,702</b>	<b>סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
עובר להשלמת שינוי המבנה, שיעור בעלות היזמים בשותפות היה זניח ובדוחות הכספיים פרפורמה כל הון החברה יוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. לאחר השלמת שינוי המבנה ומאחר שהחברה מחזיקה ב-99.46% מהזכויות בשותפות, רובו המוחלט של ההון יוחס לבעלי מניות החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.	157,526	1,115	זכויות שאינן מקנות שליטה
	-	<b>157,526</b>	<b>סך-הכל הון</b>
	-	<b>351,018</b>	<b>סך התחייבויות ויון</b>

4. תוצאות הפעילות

הסברים לשוניים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2020	2021	2022	
	באלפי ש"ח			
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים בביצוע החברה, והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. כתוצאה מצמצום בהיקף ההכנסות מפרויקטים שהושלמו (בעיקר לוחמי סיני, עלומים ורננים) כאשר החלק המשמעותי של הכנסות מפרויקטים שבביצוע (בעיקר רמז, הגפן ובצלאל) צפויים להירשם בתקופות מאוחרות יותר, בשנת 2022 נרשמו הכנסות נמוכות בכ- 10% מהכנסות החברה בשנת 2021. הגידול בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020 נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות ומהתקדמות בעבודות הבניה בפרויקטים שבביצוע, בעיקר בפרויקטים לוחמי סיני, רננים ועלומים.	121,474	298,542	271,885	הכנסות
הקיטון בשנת 2022 לעומת שנת 2021 והגידול בשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובעים מהטעמים המפורטים לעיל.	104,526	242,917	215,303	עלות המכר
הגידול ברווח הגולמי ובשיעורו (כ- 21%) בשנת 2022 בהשוואה לרווח הגולמי ושיעורו בשנת 2021 (כ- 19%) ו- 2020 (כ- 14%) נובע מהכרה ברווח מפרויקטים בעלי שיעור רווחיות גבוה יותר, וסיומם של פרויקטים בעלי שיעור רווח נמוך יותר.	16,948	55,625	56,582	רווח גולמי
-	1,964	1,416	1,175	הוצאות מכירה ושיווק
עיקר הגידול בהוצאות הנהלה והכלליות בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נובע מגידול בהוצאות שכר ונלוות, הוצאות תשלום מבוסס מניות ובהוצאות יעוץ משפטי ומקצועי הנובעים בעיקרם מהפיכתה של החברה לחברה ציבורית.	13,430	14,112	23,838	הוצאות הנהלה וכלליות
היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות בגין ייזום פרויקטים שטרם הגיעו להבשלה המאפשרת היוון עלויות למלאי והוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו	769	1,891	4,191	הוצאות אחרות, נטו
-	785	38,206	27,378	רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר
הוצאות בגין הענקות אופציות לא סחירות לנושאי משרה וליזמים. לפרטים נוספים ראו ביאורים 19א' ו- 19ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.	-	-	4,664	הוצאות תשלום מבוסס מניות
הוצאות בגין רישום למסחר של מניות החברה בבורסה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.	-	-	3,850	הוצאות בגין רישום למסחר
-	785	38,206	18,864	רווח תפעולי
-	44	1	901	הכנסות מימון
-	3,778	7,261	5,340	הוצאות מימון
רווח תפעולי בניכוי הוצאות מימון נטו	(2,949)	30,946	14,425	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
החל ממועד השלמת שינוי המבנה והעברת הזכויות בשותפות לחברה, החברה נושאת בהשלכות המס הנובעות כתוצאה מהחזקה בשותפות ובתאגידי הבת בהתאם, החל ממועד זה החברה מכירה בהשלכות מסים שוטפים ומסים נדחים בדוחותיה הכספיים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 12 בדבר מסים על הכנסה. עד למועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה, נשא כל אחד מהשותפים המוגבלים בקרן בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים שנצברו בשותפות ותאגידי הבת לפיכך בספרי השותפות ותאגידי הבת לא הוכרו מיסים נדחים. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ג' בדוחות הכספיים המאוחדים.	-	-	4,228	הוצאות מסים על ההכנסה
	(2,949)	30,946	10,197	סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

הסברים לשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2020	2021	2022	
	באלפי ש"ח			
<b>מיוחס ל:</b>				
-	-	-	9,932	בעלי מניות החברה
-	(2,949)	30,946	265	זכויות שאינן מקנות שליטה

#### 5. תזרימי מזומנים ונזילות

הסברים ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2020	2021	2022	
	באלפי ש"ח			
נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים. בשנת 2022 התזרים ששימש להשקעה במלאי עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות. בשנת 2021 התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה עלו על סכומי ההשקעה במלאי בפרויקטים. בשנת 2020 התזרים ששימש להשקעה במלאי בפרויקטים זהה בעיקרו לתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות.	(275)	155,109	(4,488)	תזרים מזומנים נטו (ששימש לפעילות) שנבע מפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששוחררו מחשבונות אלו. בשנת 2022 הסכומים שהופקדו על ידי רוכשי דירות בחשבונות אלו עלו על הסכומים ששוחררו מהם. בשנת 2021 הסכומים שהופקדו בחשבונות אלו עלו באופן ניכר על הסכומים ששוחררו מהם. בשנת 2020 הסכומים ששוחררו מחשבונות אלו עלו על הסכומים שהופקדו בהם.	23,637	(133,095)	(4,593)	תזרים מזומנים נטו (ששימש לפעילות) שנבע מפעילות השקעה
בשנת 2022 נבעו לחברה מזומנים בגין הנפקת מניות בחברה (בניכוי הוצאות הנפקה). בשנת 2021 המזומנים שימשו בעיקר לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה ולחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. בשנת 2020 המזומנים שימשו בעיקר לחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.	(8,940)	(36,188)	74,294	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

#### 6. מקורות מימון

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

בחודש מרץ 2022 השלימה החברה הנפקה של 10,026,000 מניות החברה, במסגרת הצעה לא אחידה, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, למשקיעים מוסדיים בישראל. תמורה ההנפקה הסתכמה לכ-78 מיליון ש"ח (ברוטו).

ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם הון החברה לסך של כ-255 מיליון ש"ח.

## חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

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

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים)(תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הערוכים ליום 31 בדצמבר 2023.

כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ב1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא תחול על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

### 2. תרומות

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

### 3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

לעניין זה יצוין כי נכון למועד הדוח, מר שלמה זהר, יו"ר הדירקטוריון והגב' אלונה בר-און, דירקטורית בחברה והגב' מירב וולקינסון ומר רונן טוב, דירקטורים חיצוניים החברה, סווגו בדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 לפרק ד' המצורף לדוח זה.

### 4. דירקטורים בלתי תלויים

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

### 5. תוכנית אכיפה פנימית

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

## 6. מבקר פנימי

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

## 7. 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 המשרד המבקר	סוג השרות	בגין שנת 2022	בגין שנת 2021
KPMG סומך חייקין	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת	500	600
KPMG סומך חייקין	ייעוץ ואחרות	50	80

## 8. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

## 9. מידע נוסף ואירועים לאחר מועד הדוח

ביום 1 בינואר 2023 נמסרה לחברה הודעה חתומה בידי נושאי משרה בחברה, ה"ה רונן עקביה, שחר קליין, אלונה בר און, צביקה רובינשטיין ואיתי הוז (להלן: "נושאי המשרה"), ביחד עם החזקות קשר (2000) - שותפות מוגבלת, תאגיד בבעלות ושליטה של משפחות שחר וקז (להלן: "המשקיעה"), בדבר כוונתם לשתף פעולה במטרה לרכוש את גרעין השליטה בחברה וזאת בדרך של פרסום הצעת רכש מיוחדת, בין היתר, בכפוף לחתימת הסכמים מפורטים (להלן: "שיתוף הפעולה"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 1 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-000345) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 11 בינואר 2023 נמסר לחברה כי נושאי המשרה והמשקיעה חתמו על הסכמים מפורטים בנוגע לשיתוף הפעולה. במסגרת שיתוף הפעולה, התקשרו נושאי המשרה עם המשקיעה בהסכמי הלוואה אשר תנאיהם עשויים לגלם הטבה מסוימת (להלן: "ההלוואה"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 11 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-005919) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 23 בינואר 2023, למען הזהירות בלבד, זימנה החברה אסיפה של בעלי מניות ליום 28

בפברואר 2023, לצורך מתן אישור לנושאי המשרה לקבלת ההטבה הגלומה בתנאי ההלוואה, כעסקה הנוגעת לתנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים אודות קבלת ההטבה ואישור החריגה ממדיניות התגמול ראו דוח זימון אסיפה מיום 23 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-010449) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 28 בפברואר 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות את קבלת ההטבה כמפורט בדוח הזימון כאמור לעיל<sup>1</sup>. למיטב ידיעת החברה, במסגרת שיתוף הפעולה בין נושאי המשרה והמשקיעה, במטרה לרכוש את גרעין השליטה בחברה, בכוננתם לפרסם הצעת רכש מיוחדת.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה, ראו באור 24 לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים לדוח זה.

### **חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

#### **1. מצבת התחייבויות התאגיד**

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

---

רונן עקביה, מנכ"ל

---

שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 9 במרץ, 2023.

---

<sup>1</sup> ראו דוח תוצאות אסיפה מיום 28 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-022416)



**נספח א' – פרטים אודות המבקר הפנימי**

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

פירוט	סעיף
<p>המבקר הפנימי פועל על פי תוכנית עבודה רב שנתית שאושרה ביום 9 במרץ 2023. המבקר הפנימי המליץ על תכנית ביקורת רב שנתית המבוססת על סקר סיכונים לקביעת יעדי הביקורת הפנימית. התוכנית הרב שנתית מתבססת על עריכת ביקורות בקשר עם תהליכים מרכזיים בחברה. התכנית הרב שנתית ותכנית עבודת הביקורת הפנימית לשנים 2023-2025 נערכה על-ידי המבקר הפנימי של החברה בתיאום עם הנהלת החברה, הוצגה בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון, ואושרה על ידי הדירקטוריון. תכנית העבודה לא מותירה בידי המבקר בפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, ועל כן שינוי בתוכנית האמורה כפוף לאישור ועדת הביקורת.</p>	<p><b>השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה</b></p>
<p>העסקתו של המבקר הפנימי בשירותי הביקורת הפנימית בשנת הדיווח הסתכמה בכ-360 שעות. היקף שעות הביקורת אשר נקבע לשנת 2023 הינו כ-500 שעות עבודה. היקף זה נקבע לאור הערכת הנהלת החברה והמבקר את היקף השעות המשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע הביקורת הנדרשת ובהתבסס על גודל ומורכבות פעילותה העסקית של החברה.</p>	<p><b>היקף העסקה</b></p>
<p>הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם, ובהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. נחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות והתנאים שצוינו לעיל, וזאת בהתחשב בהודעתו של המבקר הפנימי כפי שנמסרה לדירקטוריון החברה.</p>	<p><b>עריכת הביקורת</b></p>
<p>דוח סקר סיכונים והצעה לתוכנית הביקורת הפנימית לשנת 2023 נערכו ונידונו בוועדת הביקורת ובדירקטוריון.</p>	<p><b>דין וחשבון המבקר הפנימי</b></p>
<p>למבקר הפנימי גישה מלאה ובלתי מוגבלת למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים לצורך עריכת הביקורת על פי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.</p>	<p><b>גישה למידע</b></p>
<p>להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2022, הינם סבירים בנסיבות העניין בהתחשב במבנה הארגוני, במהות פעילותיה העסקית של החברה ובהיקפן, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.</p>	<p><b>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</b></p>

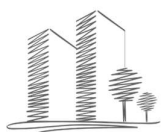
פירוט	סעיף
<p>תגמול המבקר הפנימי מחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידו, ובהתאם לתעריף שעתי שסוכם עמו מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. להערכת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על אופן הפעלת שיקול דעתו המקצועי העצמאי בעריכת הביקורת.</p>	<p><b>תגמול</b></p>

2022

# פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר  
2022

מובלים התחדשות עירונית



**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2022**

**תוכן העניינים**

עמוד

2	דוח רואי חשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים
5-6	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
7	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
8-40	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן – החברה), לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות 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 הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והישויות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות הפעולות שלהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע – 2010.

סומך חייקין  
רואי חשבון

9 במרס, 2023

2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
11,247	76,460	4	מזומנים ושווי מזומנים
159,712	164,018	5	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
33,026	32,063	6	לקוחות ונכסים בגין חוזה
4,209	9,244	7	חייבים ויתרות חובה
125,235	92,621	8	מלאי בניינים למכירה
333,429	374,406		<b>סך-הכל נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
17,223	37,470	8	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
366	516		רכוש קבוע, נטו
-	8,887	20	נכסי מסים נדחים
17,589	46,873		<b>סך-הכל נכסים לא שוטפים</b>
351,018	421,279		<b>סך נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,701	3,521	9	ספקים ונותני שירותים
11,321	25,465	10	זכאים ויתרות זכות
-	7,912	20	הפרשה למסים שוטפים
84,763	56,279	6	מקדמות מרוכשי דירות
92,707	73,285	11	התחייבויות לבעלי מקרקעין
193,492	166,462		<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
		21	<b>הון</b>
-	550		הון מניות
-	74,194		פרמיה על מניות
-	169,026		קרנות הון
-	9,932		יתרת עודפים
-	253,702		<b>סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
157,526	1,115		זכויות שאינן מקנות שליטה
157,526	254,817		<b>סך-הכל הון</b>
351,018	421,279		<b>סך-התחייבויות והון</b>
		שחר קליין	שלמה זהר
		סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון
		רונן עקביה	
		מנכ"ל	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 9 במרץ, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
121,474	298,542	271,885	12	הכנסות
104,526	242,917	215,303	13	עלות המכר
16,948	55,625	56,582		רווח גולמי
1,964	1,416	1,175		הוצאות מכירה ושיווק
13,430	14,112	23,838	14	הוצאות הנהלה וכלליות
769	1,891	4,191	15	הוצאות אחרות, נטו
785	38,206	27,378		רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר
-	-	4,664	19	הוצאות תשלום מבוסס מניות
-	-	3,850	ג'1	הוצאות בגין רישום למסחר
785	38,026	18,864		רווח תפעולי
44	1	901	16	הכנסות מימון
3,778	7,261	5,340	16	הוצאות מימון
(2,949)	30,946	14,425		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	4,228	20	הוצאות מסים על ההכנסה
(2,949)	30,946	10,197		סך-הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
-	-	9,932		מיוחס ל:
(2,949)	30,946	265		בעלי מניות החברה
(2,949)	30,946	10,197		זכויות שאינן מקנות שליטה
				סך-הכל
-	-	0.18	ב'1	רווח נקי למניה:
				רווח נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**  
**יתרה ליום 1 בינואר 2022**  
 רווח נקי  
 עסקת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה (ראו באור 1 להלן)  
 עלות תשלום מבוסס מניות  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון בעלים (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
150,514	150,514	-	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
30,946	30,946	-	שינויים במהלך שנת 2021 :
(23,934)	(23,934)	-	רווח נקי
			השקעות (חלוקות) נטו
<b>157,526</b>	<b>157,526</b>	<b>-</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון בעלים (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
162,921	162,921	-	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(2,949)	(2,949)	-	שינויים במהלך שנת 2020 :
(9,458)	(9,458)	-	הפסד
			השקעות (חלוקות) נטו
<b>150,514</b>	<b>150,514</b>	<b>-</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(2,949)	30,946	10,197	רווח (הפסד) לשנה
			<u>התאמות בגין:</u>
126	113	137	פחת והפחתות
-	-	7,596	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	4,228	מסים על הכנסה
230	254	-	הוצאות מימון
356	367	11,961	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</u>
			<u>התאמות בגין:</u>
17,731	126,871	65,047	ירידה במלאי ז"ק
(266)	(2,246)	(20,247)	(עלייה) במלאי ז"א
10,727	(21,240)	963	ירידה (עלייה) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
(57)	238	(5,035)	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
(5,770)	63,198	(28,484)	עלייה (ירידה) במקדמות לרוכשי דירות
4,381	(3,871)	(1,179)	עלייה (ירידה) בספקים
(23,753)	(47,031)	(51,855)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
(675)	7,877	14,144	עלייה (ירידה) בזכאים
2,318	123,796	(26,646)	
(275)	155,109	(4,488)	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
23,666	(133,039)	(4,306)	פרעון (הפקדה) לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
(29)	(56)	(287)	רכישת רכוש קבוע
23,637	(133,095)	(4,593)	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(9,458)	(23,934)	-	השקעות (חלוקות) לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
-	-	74,294	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
748	(12,000)	-	אשראי לזמן קצר
(230)	(254)	-	ריבית ששולמה
(8,940)	(36,188)	74,294	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
14,422	(14,174)	65,213	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
10,999	25,421	11,247	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
25,421	11,247	76,460	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
			<b>פעילות מהותית שאינה במזומן</b>
71,641	12,050	32,433	רכישת מקרקעין כנגד התחייבות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**באור 1 - כללי**

**א. הישות המדווחת**

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

החברה פועלת בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום, השבחה, בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל ושווק 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 ממסלול "פינוי בינוי" ועסקאות קומבינציה.

**ב. רישום למסחר והנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך**

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

**ג. 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 בתכנון בתוך תקופת הקרן), ובמקביל לכך, תפעל החברה לביצוע הנפקה ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (IPO) (להלן: "שינוי המבנה"). בנוסף, בהתאם לקבוע בהסכם שינוי המבנה, לאחר שינוי המבנה, הוקצו ליזמים כתבי אופציה למניות החברה, לפרטים נוספים ראו באור 19 להלן.

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

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

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

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

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

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

## באור 1 - כללי (המשך)

### ג. עסקת שינוי המבנה (המשך)

1. נכסים והתחייבויות של הפעילויות הנרכשות הוכרו לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי ערכם הפנקסי.
2. עד למועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה, הגורמים שהחזיקו בקרן ואינם חלק מבעלי השליטה היוו 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 והקצאת המניות לבעלי השליטה והמחזיקים האחרים, מנקודת מבט החברה לא קיימים עוד זכויות שאינן מקנות שליטה בקרן (למעט זכויות שאינן מהותיות המשקפות החזקה של 0.54% בקרן שאינן מוחזקות על ידי החברה) ולפיכך במועד זה ההון הוקצה מחדש מהזכויות שאינן מקנות שליטה לבעלים.
3. עד למועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה, כל אחד מהשותפים המוגבלים בקרן נשא בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות ולפיכך בספרי הקרן והשותפויות לא הוכרו השפעות מיסים. רק ממועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה, לראשונה החבות במס הינה ברמת החברה ולא ברמת המשקיעים כאשר חבות זו חלה מאותו מועד באופן שלא ניתן 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 מלוא השפעות המס יוחסו לזכויות שאינן מקנות שליטה, המספרים אינם משקפים חבות במס כאמור.  
לאחר השלמת שינוי המבנה הכירה החברה לראשונה בנכסי מסים נדחים בגין הסכומים אשר צפויים להתהפך בתקופה שבה החברה מחזיקה בקרן ותישא בהשלכות המס הנובעות מההחזקה בה. בהתאם, החברה זקפה סך של 5,202 אלפי ש"ח כנכסי מסים נדחים אשר נזקפו כנגד הגדלה של ההון המיוחס לבעלי מניות החברה כחלק מהשלמת עסקת שינוי המבנה. מאותו מועד ואילך החברה זוקפת מסים נדחים ושוטפים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 12 בדבר מסים על הכנסה.
4. בתקופות השוואה כל הרווח יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ולפיכך הרווח למניה הינו אפס. במידה וכל הרווח היה מיוחס לבעלים, הרווח והפסד בכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 היה כ-0.688 ש"ח למניה וכ-0.066 ש"ח למניה, בהתאמה.

### ד. השפעת התפרצות נגיף הקורונה על החברה

במהלך שנת 2022 המשיכו להתגלות זנים נוספים של נגיף הקורונה, אך על אף מספר הנדבקים הרב יחסית, התחלואה ברובה אינה קשה והממשלה לא הטילה על הפעילות במשק מגבלות משמעותיות. בתחילת חודש מרץ של שנת 2022 בוטל התו הירוק. נכון למועד הדוח, ההתפתחויות הנוכחיות בנושא הקורונה אינן מלוות בהגבלות שפוגעות בפעילות הכלכלית, החברה שבה לפעול במתכונת מלאה. להתפרצות נגיף הקורונה, לא קיימת השפעה מהותית על פעילות הליבה של החברה, החברה ממשיכה בפעילותה הסדירה ובמתכונת מלאה, לרבות המשך ייזום תוכניות, בניית הפרויקטים, אספקת חומרי הגלם הדרושים ובכח האדם הפועל באתרי הפרויקטים, והיא מעריכה כי תוכל להמשיך בפעילות הסדירה גם בעתיד. מגמת ההתאוששות הלכה וגברה, ונראה כי השפעת נגיף הקורונה בישראל ואף במקומות רבים בעולם נמצאת בדעיכה. אולם, קיימת עדיין מידה של חוסר וודאות לגבי הסיכונים הכרוכים בהתפשטות הנגיף, לאור הסיכון בגילוי וריאנטים נוספים של נגיף הקורונה והחשש מהחזרה של מגבלות כתוצאה מכך.

### ה. מלחמת רוסיה-אוקראינה

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

## באור 1 - כללי (המשך)

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

לקראת סוף שנת 2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובנייה החלטה לסיים את תוקפה של תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) באוקטובר 2022. בהחלטה נקבע כי הוראות התמ"א הקיימות ימשיכו לחול עד תחילת אוקטובר 2022. בנוסף, נקבעו מספר הוראות מעבר לפיהן בקשה להיתר שהוגשה עד לתאריך זה - ימשיכו לחול עליה הוראות התמ"א. בחודש אפריל 2022 קיבלה המועצה החלטה להארכה נוספת של תוקף הוראות תמ"א 38 עד לחודש אוקטובר 2023 וכן קבעה כי לגבי ועדות מקומיות שיודיעו שהן מעוניינות בכך, ניתן יהיה להאריך את תוקף תמ"א 38 לתקופה נוספת ואחרונה עד לחודש מאי 2026 אם יגישו למוסד התכנון המוסמך עד ליום 1 במאי 2023 תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 של תמ"א 38. תוכנית הרובעים בתל אביב הינה תוכנית מכח סעיף 23 של תמ"א 38 לפיכך, כל הפרויקטים של החברה בתל אביב ניתנים למימוש במסגרת תמ"א 38 בכפוף להגשת בקשה להיתר בניה עד לחודש מאי 2026. החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 התקבלה על רקע הליך החקיקה במסגרתו תוקן ביום 30 ביוני 2022 חוק התכנון והבניה במטרה 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").

## ז. 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 שלישים 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.

## ח. הגדרות

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

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 9 במרץ 2023.

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

### ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

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

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

### ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים – בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
- הפרשות;

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

### ד. תקופת המחזור התפעולי

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

### ה. מידע על מגזרי פעילות

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

### ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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



**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

**1. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

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

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

**2. קביעת שווי הוגן**

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

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

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

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית

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

#### א. בסיס איחוד

##### (1) צירופי עסקים תחת אותה שליטה

רכישת זכויות בעסקים שבשליטת בעל המניות 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) חברות בנות

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

##### (3) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברות, 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 ורווח 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

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

#### 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 ומוגבלים 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)).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### (1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

##### **מדידה עוקבת ורווחים 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 מגדירים).

##### **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 הוגן, 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.

##### **קיזוז מכשירים פיננסיים**

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

#### (3) הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה מניות 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 למצבו 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 המוקם על הקרקע. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

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

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

#### 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 מהווות 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. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

#### 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.

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

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. ירידת ערך (המשך)

#### (1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבותיו 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

#### (1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישורין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישורין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור מוכרת כחלק מעלות ציוד זה. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח רווח והפסד.

#### (2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל החברה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

#### (3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

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 ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. רכוש קבוע (המשך)

(3) פחת (המשך)

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו 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 לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. 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. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

(1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. 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 החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה.

(3) הפרשה לבדק ולגמור בגין פרויקטים שהסתיימו

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

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

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ח. הכנסות (המשך)

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 ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (ב) סדרה 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.

#### 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 לחברה 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 החזוי 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.



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

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.

**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 עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

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

ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את 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 שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ח. הכנסות (המשך)

עלויות שהווננו 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).

#### נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לחברה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהחברה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה 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.

#### קיזוז 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, הכנסות מדיבידנדים, 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. רווח למניה**

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

**יא. הוצאת מסים על הכנסה**

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

**מסים שוטפים**

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

מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

**קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים**

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

**עמדות מס לא וודאיות**

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

**מסים נדחים**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. החברה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת ובחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש ההשקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

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

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

**קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים**

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

**באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
(1) <b>תיקון ל-IAS1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת</b>	התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל-1 IAS (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. 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. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.	התיקון ייושם בתקופת 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) <b>תיקון ל-IAS1, הצגת דוחות כספיים: גילוי למדיניות החשבונאית</b>	בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית <u>המהותית</u> שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשות הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל-1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.	התיקון ייושם בתקופת דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם.	החברה בוחנת את השלכות התיקון על דוחותיה הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.
(3) <b>תיקון ל-IAS12 מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת</b>	התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.	התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור.	החברה בוחנת את השלכות התיקון על דוחותיה הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יג. שינויים במדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
<b>תיקון ל-37 IAS הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים – עלויות לקיום חוזה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> <li>עלויות תוספתיות; וכן</li> <li>הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).</li> </ul> </li> </ul>	<p>התיקון יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם.</p>	<p>ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.</p>

יד. תשלום מבוסס מניות

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

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

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	מזומנים ושווי מזומנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,247	76,460	

לעניין חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים ראו בבאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 5 - פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
159,712	164,018	

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

**באור 6 - לקוחות ונכסים בגין חוזה ומקדמות מרוכשי דירות**

**א. הרכב**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

33,026	32,063
--------	--------

84,763	56,279
--------	--------

**נכסים שוטפים:**

הכנסות לקבל ממכירת דירות מגורים

**התחייבויות שוטפות:**

מקדמות מרוכשי דירות

**ב. תנועה בשנה**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(9,780)	(51,737)
259,639	215,545
(301,596)	(188,024)

(51,737)	(24,216)
----------	----------

33,026	32,063
--------	--------

84,763	56,279
--------	--------

**יתרת פתיחה, נטו**

הכנסות שהוכרו בשנה, נטו (\*)  
מקדמות שהתקבלו בשנה

**יתרה לסוף השנה, נטו**

מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות

מוצג במסגרת התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

(\*) ההכנסות כוללות הכנסות ממכירת דירות ואינן כוללות הכנסות בגין ההתחייבות למתן שירותי בניה. לעניין חשיפת החברה לסיכונים אשראי ראו בבאור 17 בדבר מכשירים פיננסיים.

**ג. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע:**

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

צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת			31 בדצמבר
2025 ואילך	2024	2023	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,930	16,640	174,429	196,999

סה"כ סכומי

מחויבות ביצוע

שטרם קוימו או

קוימו חלקית ליום

31 בדצמבר

מכירת דירות

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
885	428	מקדמות לספקים
650	6,264	מוסדות ממשלתיים
1,320	1,136	הוצאות מראש
250	180	חייבים מצדדים קשורים
1,104	1,236	חייבים אחרים
<b>4,209</b>	<b>9,244</b>	

חשיפת החברה לסיכוני אשראי ולסיכוני מטבע ראו בבאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין**

א. פירוט מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לפי פרויקטים

31 בדצמבר 2021 (*)	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,625	30,647	רמז 14-16 תל אביב (1)
33,128	4,086	בארט 11-19 תל אביב (2)
7,002	1,288	תל חי 17 רמת גן (3)
10,800	7,910	הגפן 12 רמת גן (4)
2,978	19,168	בצלאל 9 תל אביב (5)
1,163	29,522	סמטת המעלות 3 רמת השרון (6)
11,539	-	אחרים
<b>125,235</b>	<b>92,621</b>	<b>סך-הכל מלאי זמן קצר (*)</b>
<b>17,223</b>	<b>37,470</b>	<b>סך-הכל מלאי לזמן ארוך (7)</b>
4,104	-	(*) הרכב מלאי לזמן קצר:
121,131	92,621	מלאי דירות גמורות
		מלאי דירות בהקמה
<b>125,235</b>	<b>92,621</b>	<b>סה"כ</b>
<b>12,718</b>	<b>34,504</b>	<b>מתוכו מלאי חזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים</b>

(\*) מוין מחדש.

1. פרויקט רמז 14-16 תל אביב  
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב רמז 14-16 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 50 דירות מתוכן 24 דירות למכירה על ידי החברה ו-26 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ינואר 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2023.

2. פרויקט בארט 11-19 תל אביב  
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/1" במסלול של חיזוק ועיבוי ברחוב בארט 11-19 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 65 דירות מתוכן 25 דירות למכירה על ידי החברה ו-40 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ינואר 2020. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2023.

**באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)****א. פירוט מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לפי פרויקטים (המשך)**

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

4. **פרויקט הגפן 12 רמת גן**  
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב הגפן 12 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 25 דירות מתוכן 16 דירות למכירה על ידי החברה ו-9 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש מאי 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2023.

5. **פרויקט בצלאל 9 תל אביב**  
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב בצלאל 9 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 15 דירות מתוכן 7 דירות למכירה על ידי החברה ו-8 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש אוגוסט 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נמכרו 3 דירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2024.

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

7. **מלאי לזמן ארוך**  
החברה נמצאת בשלבים שונים של ייזום ותכנון 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 והיישיות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של התקשרויות ומשאים ומתנים עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים במסלול התחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) ובמסלול "פינוי בינוי". במקביל, פועלת החברה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום, התכנון והרישוי, ובשלבים מתקדמים לקבלת מימון מתאגידים פיננסיים. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. החברה מהוננת עלויות למלאי כאמור החל מהמועד בו הושג רוב החתימות הנדרש להוצאה לפועל של הפרויקט. עלויות המתהוות טרם מועד זה נזקפות לדוח רווח או הפסד. על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובבניין/ובמתחם (לפי העניין) ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדייר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים.  
תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים. נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוחות הכספיים עומדות החברה והישויות המאוחדות במועדים שנקבעו באבני הדרך להתקיימות התנאים המתלים בהסכמים עבור הפרויקטים הכלולים בסעיף מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין.

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



**באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)**

**ב. מידע נוסף (המשך)**

על הפרויקטים של החברה במסלול תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) חלות הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, הקובע, בין היתר, כי הריסה ובנייה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 טעונה החלטה מראש של כל בעלי הדירות, אך המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 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 ראו באור 1 לעיל.

לפיכך, בהתאם להוראות החוק הנ"ל, החברה רואה בהשגת שיעור החתמות וכתבי הסכמה של 80% מבעלי הדירות בפרויקט תמ"א 38 ושני שלישים בפרויקט פינוי בינוי ("הרוב הנדרש לכפייה") כאמור כנקודת ציון בהערכותיה להיתכנות ביצוע הפרויקט.

**באור 9 - ספקים ונותני שירותים**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,999	2,707	חשבונות פתוחים המחאות לפירעון
702	814	
<b>4,701</b>	<b>3,521</b>	

**באור 10 - זכאים ויתרות זכות**

**הרכב:**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
610	1,045	עובדים בגין שכר מוסדות הוצאות לשלם בעלי עניין - זכאים זכאים אחרים
8,569	585	
1,574	21,070	
480	2,765	
88	-	
<b>11,321</b>	<b>25,465</b>	

**באור 11 - התחייבויות לבעלי מקרקעין**

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
92,707	73,285	התחייבות לבעלי מקרקעין
87,439	68,297	<b>הרכב:</b> התחייבות למתן שירותי בניה
5,268	4,988	התחייבות פיננסית לתשלום שכר דירה ולתשלומים אחרים
<b>92,707</b>	<b>73,285</b>	

**באור 12 - הכנסות ממכירת דירות**

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
100,097	259,639	215,545
21,377	38,903	56,340
<b>121,474</b>	<b>298,542</b>	<b>271,885</b>

הכנסות ממכירת דירות  
הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע

**באור 13 - עלות המכר**

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,043	53,176	56,598
84,483	189,741	158,705
<b>104,526</b>	<b>242,917</b>	<b>215,303</b>

עלות קרקע  
עלויות בניה ואחרות

**באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,757	9,525	14,268
-	-	2,932
126	114	137
1,551	1,194	1,680
1,077	1,617	2,751
919	1,662	2,070
<b>13,430</b>	<b>14,112</b>	<b>23,838</b>

שכר, משכורות והוצאות נלוות  
תשלום מבוסס מניות (\*)  
פחת והפחתות  
שכירות ואחזקת משרד  
שירותים מקצועיים  
אחרות

(\*) לעניין תשלום מבוסס מניות ראו באור 19, בדבר תשלום מבוסס מניות.

**באור 15 - הוצאות אחרות, נטו**

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
781	1,572	2,866
(12)	319	1,325
<u>769</u>	<u>1,891</u>	<u>4,191</u>

הוצאות טרום פרויקטים והוצאות בגין פרויקטים ללא היתכנות כלכלית (\*)  
הוצאות (הכנסות) בגין פרויקטים שהסתיימו

סך-הכל הוצאות אחרות, נטו

(\*) הוצאות בגין פרויקטים לגביהם טרם התקיימו התנאים להתחלת היוון עלויות למלאי והוצאות בגין פרויקטים ללא היתכנות כלכלית שקידומם על ידי החברה הופסקו.

**באור 16 - הוצאות והכנסות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44	1	901
<u>44</u>	<u>1</u>	<u>901</u>
230	254	2
1,793	2,558	2,048
1,755	4,449	3,290
<u>3,778</u>	<u>7,261</u>	<u>5,340</u>

הכנסות מימון:  
הכנסות ריבית

סך-הכל הכנסות מימון

הוצאות מימון:  
הוצאות ריבית  
רכיב מימון משמעותי קומבינציה  
עמלות בנקים ואחרים

סך-הכל הוצאות מימון

**באור 17 - מכשירים פיננסיים**

א. סווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,247	76,460
159,712	164,018
1,019	1,236
4,701	3,521
5,268	4,988
2,142	23,835

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת  
מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים  
חייבים אחרים

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת  
ספקים קבלנים ונותני שירותים  
התחייבות לשכר דירה לדיירים  
זכאים ויתרות זכות

**באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. גורמי סיכון פיננסיים**

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

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

**(1) סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמדו בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות. החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת דירות נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

**(2) סיכון נזילות**

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022					
שנה ראשונה (2023)	שנה שניה (2024)	שנה שלישית (2025)	שנה רביעית (2026)	שנה חמישית (2027)	מעל חמש שנים
25,465	-	-	-	-	-
2,989	1,428	980	-	-	-
3,521	-	-	-	-	-
<b>31,975</b>	<b>1,428</b>	<b>980</b>	-	-	-
זכאים ויתרות זכות התחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים ספקים					
ליום 31 בדצמבר 2021					
שנה ראשונה (2022)	שנה שניה (2023)	שנה שלישית (2024)	שנה רביעית (2025)	שנה חמישית (2026)	מעל חמש שנים
11,321	-	-	-	-	-
3,879	1,548	-	-	-	-
4,701	-	-	-	-	-
<b>19,901</b>	<b>1,548</b>	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות התחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים ספקים					

**באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(3) סיכון שיעור הריבית

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

(4) סיכון מדד

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. 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 עקב תיקון מס' 9 לחוק המכר לפיו ניתן להצמיד רק 40% מהתמורה בחוזי המכר למדד, לחברה עלולה להיווצר חשיפה גבוהה יותר לעליית המדד. ככל ששיעור המדד יותר גבוה, כך ההפרש בין הגידול בעלויות לבין הגידול בהכנסות יהיה יותר גדול. ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרות לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-31,236 אלפי ש"ח אשר צמודים למדד תשומות הבנייה.

**באור 18 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

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

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
250	180
480	2,764

במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות  
חייבים ויתרות חובה

זכאים ויתרות זכות

יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הינה 274 אלפי ש"ח.  
יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינה 250 אלפי ש"ח.

ב. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
אלפי ש"ח	מס אנשים	אלפי ש"ח	מס אנשים	אלפי ש"ח	מס אנשים
4,200	6	4,200	6	5,854	6
-	-	-	-	2,500	6
-	-	-	-	2,200	5
-	-	-	-	7,307	9
270	2	262	2	661	6
4,470		4,462		18,522	

דמי ניהול (1)

מענק הנפקה (2)

מענק (3)

תשלום מבוסס מניות (4)

גמול דירקטורים (5)

סך הכל

**באור 18 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**(1) דמי ניהול :**

**א. יו"ר הדירקטוריון:**

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

**ב. מנכ"ל החברה:**

ביום 24 בפברואר 2022 החברה חתמה על הסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה, הסכם זה נכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה בחודש מרץ 2022. מנכ"ל החברה יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים (משכורת) כנגד חשבונית בסך של 100 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה ומע"מ כדין. בנוסף יהיה זכאי לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (המנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי המורכב מרכיב מדיד בהיקף של עד שבע משכורות חודשיות, ומרכיב שיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או יעדי ביצוע של עד שלוש משכורות חודשיות. כמו כן זכאי לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

**ג. משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים:**

ביום 24 בפברואר 2022 סמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל, המשמש גם כסמנכ"ל הפיתוח העסקי, יהיו זכאים כל אחד לדמי ניהול חודשיים (משכורת) כנגד חשבונית בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה ומע"מ כדין. בנוסף יהיו זכאים כל אחד לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי המורכב מרכיב מדיד בהיקף של עד חמש משכורות חודשיות וחצי, ומרכיב שיקול דעת מנכ"ל החברה ו/או יעדי ביצוע של עד שלוש משכורות חודשיות. כמו כן זכאי לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

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

ביום 24 בפברואר 2022 סמנכ"ל ייזום ותפעול וסמנכ"ל רגולציה, יהיו זכאים כל אחד לדמי ניהול חודשיים (משכורת) כנגד חשבונית בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה ומע"מ כדין. בנוסף יהיו זכאים כל אחד לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי המורכב מרכיב מדיד בהיקף של עד ארבע משכורות חודשיות, ומרכיב שיקול דעת מנכ"ל החברה ו/או יעדי ביצוע של עד שלוש משכורות חודשיות. כמו כן זכאי לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

**(2) מענק הנפקה:**

בהסכם שינוי המבנה נקבע כי היזמים יהיו זכאים לקבלת מענקי הנפקה מיוחדים מהחברה, המותנים בהתקיימות השלמת הנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לאחר השלמת ההנפקה בחודש מרץ 2022 היזמים קיבלו מענקים בסך של 2.5 מיליון ש"ח (מתוכם 2.3 מיליון ש"ח לצדדים קשורים ובעלי עניין), בגין המענקים כאמור הכירה החברה בהוצאות בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בסעיף הוצאות בגין רישום למסחר.

**(3) מענק:**

בשנת 2022 בהתאם למדיניות התגמול של החברה והסכמי העסקה פרטניים של נושאי המשרה, הוענקו לנושאי משרה בכירים (מנכ"ל וסמנכ"לים) מענקים בגין עמידה בשיעור העולה על 110% מהיעד המדיד (הרווח הנקי השנתי) שקבעה החברה ומענקים נוספים שהוענקו לנושאי המשרה (למעט המנכ"ל) בשיקול דעת. לפרטים נוספים ראו סעיף (1) לעיל.

**(4) תשלום מבוסס מניות:**

לפרטים נוספים בגין תשלום מבוסס מניות ראו באור 19, בדבר תשלום מבוסס מניות.

**(5) גמול דירקטורים:**

הסכום הנקוב כולל שכר שקיבלו נציגי המשקיעים בשותפות בגין תפקידיהם בשותף הכללי של שותפות בית וגג עד למועד ההנפקה.

**באור 18 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ג. עסקאות עם צדדים קשורים**

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

- (1) ביום 8 בדצמבר 2020 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז, עסקה למכירת דירה בת 2 חדרים בקומה השנייה בפרויקט רמז 14-16 תל אביב, למר רוני עקביה, מנכ"ל החברה, בשטח של 56 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 3.02 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקה במחיר שוק במהלך העסקים הרגיל.
- (2) ביום 1 בנובמבר 2021 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז, שתי עסקאות למכירת דירה בת 4 חדרים בקומה השישית בפרויקט רמז 14-16 תל אביב, לקרובת הגבי אלונה בר-און, יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, בשטח של 112.5 מ"ר בתוספת שתי חניות ומחסן, בתמורה לסך של 8.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ולמכירת דירה בת 5 חדרים בקומה התשיעית בפרויקט רננים 2-4 רמת גן בשטח של 152 מ"ר בתוספת שתי חניות, בתמורה לסך של 6.65 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). שתי העסקאות אושרו על ידי דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקאות במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.
- (3) ביום 22 בנובמבר 2021 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז, עסקה למכירת דירה בת 3 חדרים בקומה השנייה בפרויקט הגפן 12 רמת גן, לקרובתו של מר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה, בשטח של 81 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 2.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון השותף הכללי בקרן דאז ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקה במחיר שוק במהלך העסקים הרגיל.
- (4) ביום 23 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 22 בנובמבר 2022 את התקשרות החברה למכירת דירה בת 2.5 חדרים בקומת קרקע, בפרויקט בצלאל 9 תל אביב למר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה, בשטח של 66 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 5.2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה במחיר שוק במהלך העסקים הרגיל.

**באור 19 - תשלום מבוסס מניות**

- א. במסגרת השלמת עסקת שינוי המבנה, הקצתה החברה 3,354,417 כתבי אופציה ליזמים בשווי כולל של כ-8.2 מיליון ש"ח. מחיר המימוש שנקבע באופציות הינו 7.78 ש"ח לאופציה (כפוף להתאמות בגין חלוקות דיבידנדים, חלוקות מניות הטבה והנפקת זכויות). כמו כן האופציות ניתנות למימוש לבחירת הניצעים בדרך של תשלום מחיר המימוש או בדרך של "מימוש נטו" (Cashless). הקצאת האופציות נעשתה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. מתוך האופציות שהוקצו, 1,207,589 כתבי אופציה הבשילו, 715,608 כתבי אופציה יבשילו בתום שנה וחצי (להלן: "מנה 1"), 715,608 כתבי אופציה יבשילו בתום 3 שנים (להלן: "מנה 2") ו-715,612 כתבי אופציה יבשילו בתום 4 שנים (להלן: "מנה 3"). בשנת 2022 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין ההענקה כאמור בסך של כ-4,566 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלאק אנד שולס (מודל מקובל לתמחור אופציות). להלן הפרמטרים העיקריים ששימשו בחישוב שווי האופציות כאמור לעיל - מחיר מניה - 7.78 ש"ח, תקופות מימוש האופציות - שנתיים למנה הראשונה, 4 שנים למנה השנייה ו-6 שנים למנה השלישית, שיעור ריבית חסרת סיכון - 0.84% למנה הראשונה, 1.23% למנה השנייה ו-1.52% למנה השלישית, סטיית תקן - 44.8% למנה הראשונה, 39.2% למנה השנייה ו-37.4% למנה השלישית.
- ב. ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית נוספת להקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה ועובדים בחברה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. ביום 24 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאת כתבי אופציה ל-7 נושאי משרה, ליו"ר הדירקטוריון 888,646 כתבי אופציה במחיר מימוש של 7.78 ש"ח לאופציה, וליתר ששת נושאי המשרה 2,371,565 כתבי אופציה במחיר מימוש של 7.78 ש"ח לאופציה בתוספת פרמיה של 8% בגין המנה הראשונה, 15% בגין המנה השנייה, 20% בגין המנה השלישית ו-25% בגין המנה הרביעית. האופציות ניתנות למימוש לבחירת הניצעים בדרך של תשלום מחיר המימוש או בדרך של "מימוש נטו" (Cashless). השווי ההוגן הכולל של כל הענקה כאמור הסתכם לכ-7.6 מיליון ש"ח. כתבי האופציה יבשילו במנות שנתיות שוות על פני 4 שנים. בשנת 2022 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין ההענקה כאמור בסך של כ-3,030 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלאק אנד שולס (מודל מקובל לתמחור אופציות). להלן הפרמטרים העיקריים ששימשו בחישוב שווי האופציות כאמור לעיל - מחיר מניה - 7.78 ש"ח, תקופות מימוש האופציות - 3 שנים למנה הראשונה, 4 שנים למנה השנייה, 5 שנים למנה השלישית ו-6 שנים למנה הרביעית, שיעור ריבית חסרת סיכון - 1.05% למנה הראשונה, 1.23% למנה השנייה, 1.35% למנה השלישית ו-1.52% למנה הרביעית, סטיית תקן - 42.3% למנה הראשונה, 39.2% למנה השנייה, 38.9% למנה השלישית ו-37.4% למנה הרביעית, תשואות דיבידנד - 0%.

**באור 20 - מסים על ההכנסה**

**א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:**

**שיעור מס חברות:**

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2020-2022 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס שלעיל.

**מיסוי קבלנים:**

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

**ב. מרכיבי הוצאות מסים על ההכנסה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**הוצאות מיסים שוטפים**  
בגין השנה השוטפת (1)

-                                 -                                 **7,912**

**הכנסות מסים נדחים**  
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (2)

-                                 -                                 **(3,684)**

**סך הוצאות מיסים על ההכנסה**

-                                 -                                 **4,228**

(1) מתוכם סכום הטבה הנובע מהפסד לצורך מס מתקופות קודמות שלא הוכר בעבר ואשר שימש להפחתת הוצאות מיסים שוטפים

**1,351**

(2) לעניין סכום הטבה הנובע מהכרה לראשונה של נכס מס נדחה מתקופה קודמת ראו באור 1ג', בדבר עסקה שינוי המבנה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

רווח לפני מסים על ההכנסה  
שיעור המס הסטטוטורי

-                                 -                                 **14,425**

מס מחושב לפי שיעור המס  
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:

-                                 -                                 **23%**

הוצאות לא מוכרות  
ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו

-                                 -                                 **3,318**

מסים נדחים  
הפרשים אחרים

-                                 -                                 **2,058**

**הוצאות מיסים על ההכנסה**

-                                 -                                 **(1,351)**

-                                 -                                 **203**

-                                 -                                 **4,228**



**באור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים**

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

בגין פרויקטים אלפי ש"ח	יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2022 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד שינויים אשר נזקפו להון במסגרת שינוי המבנה (1) יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
-	
3,684	
5,203	
<u>8,887</u>	

(1) לעניין סכום הטבה הנובע מהכרה לראשונה של נכס מס נדחה מתקופה קודמת ראו באור ג', בדבר עסקה שינוי המבנה.

**באור 21 - הון וקרנות הון**

**א. הון מניות ופרמיה על מניות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי מניות 0.01 ש"ח ע.ג.		
-	-	-
-	-	45,000
-	-	10,026
-	-	<u>55,026</u>
-	-	<u>100,000</u>

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

הון רשום

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

**ב. קרנות הון**

(1) לפרטים בדבר עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ראו באור ג', בדבר עסקה שינוי המבנה.  
(2) לפרטים בדבר תשלום מבוסס מניות ראו באור ג', תשלום מבוסס מניות.

**באור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים**

**א. התקשרויות**

ראו באור ג', בדבר עסקת שינוי המבנה.

**ב. שיעבודים**

להבטחת פירעון מימון שניתן לישויות הקבוצה מתאגידים פיננסיים, העמידו ישויות הקבוצה בטחונות שונים לרבות שעבוד קבוע על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקטים, שעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבון הפרויקט, שעבוד חשבון העודפים, ערבות של החברה ושל הקרן לישויות המוחזקות, שעבודים נוספים על כספים, נכסים וזכויות הנובעים מהפרויקטים ועוד.

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

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

**באור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)**

- ג. ערבויות**
- (1) ליום 31 בדצמבר 2022 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- 461 מיליון ש"ח, (31 בדצמבר 2021 - כ-540 מיליון ש"ח).
- (2) ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה ערבויות שכר דירה וערבויות אוטונומיות אחרות שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בסך של כ-9 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 סך של כ-10 מיליון ש"ח).

**ד. תביעות משפטיות**

ישויות פרויקטים המוחזקות על ידי החברה מנהלות מספר הליכים אל מול תביעות וטענות דיירים ורוכשים בנוגע לטענות על ליקויי בניה, איחורים בביצוע העבודות ועגמת נפש וסעדים כספיים נוספים בסך כולל של כ-2.1 מיליון ש"ח.

**באור 23 - רווח למניה**

**רווח בסיסי למניה**

חישוב הרווח הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2022 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

**רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	9,932
-	-	-
-	-	9,932

רווח לשנה  
התאמות:  
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	55,026
-	-	55,026
-	-	0.18

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

**רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)**

**רווח מדולל למניה**

חישוב הרווח המדולל למניה ליום 31 בדצמבר 2022 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, באופן הבא:

**רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	9,932
-	-	-
-	-	9,932

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה  
התאמות:  
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	55,026
-	-	-
-	-	55,026
-	-	0.18

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך  
חישוב רווח בסיסי למניה  
התאמות:  
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך  
חישוב רווח מדולל למניה ליום 31 בדצמבר

**רווח נקי מדולל למניה (בש"ח למניה)**

## באור 23 - רווח למניה (המשך)

ביום 31 בדצמבר 2022, 6,615 אלפי כתבי אופציה לא נכללו בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל), מאחר והשפעתם אנטי-מדללת.

שווי השוק הממוצע של מניות החברה, לצורך חישוב ההשפעה המדללת של כתבי האופציה למניות, התבסס על מחירי שוק מצוטטים לתקופה במהלכה היו כתבי האופציה במחזור.

## באור 24 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

### 1. הצעת רכש

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בינואר 2023 נמסרה לחברה הודעה מטעם החזקות קשר (2022) שותפות מוגבלת, תאגיד בבעלות ושליטה של משפחות שחר וקז, (להלן: "המשקיעה"), ביחד עם נושאי משרה בחברה, בנוגע לשיתוף פעולה בין המשקיעה ליזמים לרכישת גרעין השליטה בחברה. ביום 11 בינואר 2023 חתמו המשקיעה וחברות בשליטת רונן עקביה (מנכ"ל החברה), אלונה בר-און (דירקטורית בחברה), שחר קליין, צביקה רובינשטיין ואיתי הוז (סמנכ"לים בחברה) (להלן: "היזמים") על הסכמים מפורטים בנוגע לשיתוף הפעולה, במסגרת הסכמים אלו הסכימו המשקיעה וחברות היזמים לבצע יחדיו (כמציעים) הצעת רכש מיוחדת (להלן: "הצעת הרכש"), לרכישת לפחות 20,964,906 מניות (המהוות כ-38.1% מהון המניות המונפק של החברה), המותנה ברכישה מינימלית של 9,959,706 מניות (המהוות כ-18.1% מהון המניות המונפק של החברה), במחיר שלא יפחת מ-720 אגורות למניה. היזמים ירכשו בין 18% ל-22% מכמות המניות שתרכשנה במסגרת הצעת הרכש, כפי שיסכימו ביניהם הצדדים עד למועד פרסום המפרט, אך המשקיעה רשאית להגביל את כמות המניות שירכשו היזמים לשיעור מירבי של 6.5% מהון המניות המונפק של החברה או לשיעור מירבי של 18% מסך מניות הקיבול, לפי שיקול דעתה הבלעדי (להלן: "מניות היזמים"). חלוקת מניות היזמים תהיה 50% לחברה בבעלות משותפת של רונן עקביה ושחר קליין, 20.5% לחברה בבעלות אלונה בר-און, 22% לחברה בבעלות צביקה רובינשטיין ורון שחר (רון שחר אינו צד לשיתוף הפעולה בהצעת הרכש, אך הוא צד להסכם בעלי המניות המפורט להלן) ו-7.5% לחברה בבעלות איתי הוז.

רכישת מניות היזמים תמומן באמצעות הלוואות נושאות ריבית שתעמיד המשקיעה לחברות היזמים, שתעמודנה לפירעון (קרן וריבית) בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד העמדת הלוואות (להלן: "ההלוואות"). ההלוואות תובטחנה בשעבוד של מניות היזמים ובשעבוד של מניות נוספות שבבעלות היזמים (להלן: "המניות הנוספות") ללא זכות חזרה ללווים. בתנאי ההלוואות נקבע, בין היתר, כי למשקיעה תהיה זכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי במקרה בו היזם הרלוונטי (למעט הדירקטורית אלונה בר-און) יתפטר ממשרתו בחברה או יסיים כהונתו בה או במקרה שיפוט מוחמת "עילת פיטורין".

בין המשקיעה ליזמים נחתם הסכם בעלי מניות שייכנס לתוקף במועד השלמת הצעת הרכש (אם תושלם), אשר יחול ביחס לכל המניות שתרכשנה בהצעת הרכש והמניות הנוספות, שיכלול, בין היתר, הוראות לפיהם הצבעות היזמים באסיפות הכלליות של החברה תהיינה באופן זהה וכחטיבה אחת בהתאם לעמדת המשקיעה, לאחר התייעצות עם היזמים ותוך שקילת עמדת היזמים, אך בהצבעות הנוגעות להרכב הדירקטוריון יצביעו הצדדים באופן שהדירקטוריון יכלול דירקטור אחד שיוצע על ידי היזמים, ושאר הדירקטורים יהיו דירקטורים שיוצעו על ידי המשקיעה. כמו כן נקבעו הוראות חסימה מלאה לתקופה של 3 שנים שתחול ביחס למניות היזמים והמניות הנוספות; הוראות בדבר מתן זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות גרירה. ההסכם יפקע ביחס לכל אחד מהיזמים וחברות היזמים - החל מהמועד בו יחדלו מלהחזיק במניות או אופציות של החברה וביחס לכל הצדדים - החל מהמועד בו המשקיעה תחזיק פחות מ-10% מהון המניות המונפק של החברה.

תנאי ההלוואה לחברות היזמים, עשויה לגלם הטבה מסוימת. מאחר וההלוואה תתקבל במסגרת שיתוף פעולה עם המשקיעה (צד ג' שאינו החברה), אין המדובר בהטבה הניתנת לנושאי משרה בקשר לעסקה או פעולה של החברה, אולם לשם הזהירות התבקשה החברה לאשר את קבלת ההטבה מהמשקיעה כעסקה הנוגעת לתנאי כהונתם. מאחר ומדיניות התגמול של החברה אינה מתייחסת לאפשרות כזו, יש לאשר קבלת ההטבה כחריגה ממדיניות התגמול. ביום 19 בינואר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למען הזהירות בלבד, את קבלת ההטבה בידי נושאי המשרה בחריגה ממדיניות התגמול, בתנאי ששווי ההטבה לא יעלה על 4.5 מיליון ש"ח לכלל נושאי המשרה ובתנאי ששווי ההטבה למנכ"ל לא יעלה על 1.3 מיליון ש"ח. ביום 28 בפברואר 2023 אישרה גם אסיפת בעלי המניות את קבלת ההטבה כאמור.

**באור 24 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

**2. פרויקט ברחוב פנקס 30 בתל אביב**

בחודש יולי 2022 השלימה החברה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובנייה מחדש ברחוב פנקס 30 בתל-אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של 100% מבעלי הזכויות בבית המשותף, וחתימותיהם של למעלה מ-80% על תוספת להסכם שנחתמה בהמשך. הפרויקט יבוצע באופן של הריסת הבניין הקיים, בן 3.5 קומות, והקמת בניין חדש תחתיו, בן 9 קומות, הכולל, על פי התכנון הנוכחי, 41 דירות חדשות ויחידה מסחרית חדשה אחת, מתוכן 21 דירות חדשות ויחידה המסחרית החדשה אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט.

**3. פרויקט במתחם 542/3 בנתניה**

בחודש ספטמבר 2022 התקבלה בחברה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה, להמליץ בפני הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז, להפקיד תוכנית מפורטת שהוגשה לאישור הוועדה המקומית (להלן: "התוכנית המוצעת") במסגרת פרויקט קומבינציה במתחם 3/542 בנתניה, המבוצע בשיתוף פעולה בין החברה (50%) לבין חברות אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (ביחד 50%). התוכנית המוצעת משתרעת על כ-49 דונם בחלקה המערבי של העיר נתניה, וכוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ושינויי ייעודי הקרקע, עבור הקמת 735 יחידות דיור חדשות בבניה מרקמית בשילוב בניה גבוהה הכוללת 7 בנייני מגורים בני 10 ועד 30 קומות, ובנוסף שטחים נוספים עבור מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים לרווחת הציבור.

**4. פרויקט פינני בינוי במועצה המקומית קדימה צורן**

בחודש דצמבר 2022 השלימה החברה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט מסוג פינני-בינוי במועצה המקומית קדימה צורן במתחמים בן צבי (רחובות בן צבי, רוזנבך וגורדון) וההסתדרות (רחוב ההסתדרות) לאחר שהושגו חתימותיהם של הרוב הנדרש בכל אחד מהמתחמים. הפרויקט יבוצע באופן של הריסת הבניינים הקיימים, הכוללים 246 דירות מגורים, והקמתו של מתחם חדש הכולל, על פי התוכנית הנוכחית של המועצה ומיטב ידיעת החברה, כ-912 דירות מגורים חדשות ובנוסף שטחי מסחר (להלן: "פרויקט קדימה"). הפרויקט מבוצע בשיתוף פעולה בין החברה (50%) לבין חברת טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ (50%). פרויקט קדימה כולל שניים מבין חמישה מתחמים הכלולים במסגרת תב"ע להתחדשות עירונית המקודמת על ידי מועצת קדימה צורן, בסיוע משרד השיכון "במסלול רשויות". החברה מצוייה בשלבי חתימות מחייבים בשני מתחמים נוספים ובמידה ויושלמו החתימות גם במתחמים אלה, החברה תהיה יזמית הפרויקטים בארבעה מתוך חמשת המתחמים.

**5. פרויקט פינני בינוי ברחוב מגדל ברעננה**

בחודש דצמבר 2022 החברה זכתה במכרז פומבי שפרסמה החברה הלאומית לשיכון בע"מ ("עמידר") לרכישת הזכויות וההתחייבויות בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני-בינוי ברחוב מגדל 41-29 ברעננה בתמורה לכ-14.5 מיליון ש"ח. הפרויקט חתום על-ידי 100% מהדיירים במתחם. הפרויקט יבוצע באופן של הריסת הבניינים הקיימים, הכוללים 35 דירות מגורים, והקמתו של מתחם חדש הכולל 3 בנייני מגורים הכוללים כ-88 דירות חדשות, מתוכן 53 דירות חדשות אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט.

**6. פרויקט לייב יפה 36 ד', הרצליה**

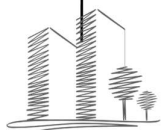
בחודש דצמבר 2022 הושגו חתימותיהם של למעלה מ-80% מבעלי הזכויות בבית המשותף ברחוב לייב יפה 36 ד' בהרצליה, לביצוע פרויקט מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובנייה מחדש. הפרויקט יבוצע באופן של הריסת הבניין הקיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע, והקמת בניין חדש תחתיו, בן 8 קומות, הכולל, על פי התכנון הנוכחי, 22 דירות חדשות מתוכן 13 דירות חדשות אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט. פרויקט זה יצטרף לפרויקט קיים של החברה ברחוב לייב יפה 36 א' ו-ב' בהרצליה.

**7. פרויקטי דוד המלך 6 ו-12, תל אביב**

במחצית השנייה של שנת 2022 הושגו חתימותיהם של למעלה מ-80% מבעלי הזכויות בבתי המשותפים ברחוב דוד המלך 6 ו-12, בתל אביב, לביצוע פרויקטים מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובנייה מחדש. הפרויקטים יבוצעו באופן של הריסת הבניינים הקיימים, בני 3 קומות מעל קומת קרקע, והקמת בניינים חדשים במקומם, בני 7 קומות, הכוללים, על פי התכנון הנוכחי, 44 דירות חדשות מתוכן 18 דירות חדשות אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט. פרויקטים אלו יצטרפו לפרויקט קיים של החברה ברחוב דוד המלך 8 בתל אביב.

2022

מובילים התחדשות עירונית



# פרק ד'

פרטים נוספים על החברה  
לשנת 2022



**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 2022

**פקסימיליה:** 03-5008030

**תאריך הדוח:** 9 במרץ 2022

תקנה 10א:

תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהחציונים בשנת 2022 ולשנת 2022 בכללותה (באלפי ש"ח)

שנת 2022	חציון שני 2022	חציון ראשון 2022	
271,885	156,502	115,383	הכנסות
215,303	121,683	93,620	עלות המכר
56,582	34,819	21,763	<b>רווח גולמי</b>
1,175	498	677	הוצאות מכירה ושיווק
23,838	15,408	8,430	הוצאות הנהלה וכלליות
4,191	2,292	1,899	הוצאות אחרות, נטו
27,378	16,621	10,757	<b>רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר</b>
4,664	-	4,664	הוצאות תשלום מבוסס מניות
3,850	-	3,850	הוצאות בגין רישום למסחר
18,864	16,621	2,243	<b>רווח תפעולי</b>
901	865	36	הכנסות מימון
5,340	1,487	3,853	הוצאות מימון
14,425	15,999	(1,574)	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על הכנסה</b>
4,228	3,056	1,172	הוצאות מיסים על ההכנסה
10,197	12,943	(2,746)	<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
			<b>מיוחס ל:</b>
9,932	12,763	(2,831)	בעלי מניות החברה
265	180	85	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה



**תקנה 10'ג':****שימוש בתמורת ניירות ערך**

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

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

ערך בדוח הכספי הנפרד כמשמעותו בתקנה 19, נכון ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	זכויות מינוי הדירקטורים/מנהלים של החברה בישות (בשרשור סופי)	זכויות ההצבעה של החברה בישות (בשרשור סופי)	זכויות החברה בישות (בשרשור סופי)	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	מספר מניות/יחידות השתתפות	מדינת התאגדות	ישות מאוחדת/ כלולה	שם הישות
-	100%	100%	99.46%	-	99.46% מזכויות שותף מוגבל, 100% זכויות שותף כללי	ישראל	מאוחדת	השותפות - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת

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

החברה לא נתנה או קיבלה הלוואות מתאגידי בת בשנת הדיווח.

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

הכנסות ריבית			דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות			דיבידנדים			סה"כ רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס לשנה	שם התאגיד
מועדי תשלום לאחר יום 31.12.22	שנתקבלו לאחר יום 31.12.22 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.22	מועדי תשלום לאחר יום 31.12.22	שנתקבלו לאחר יום 31.12.22 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.22	מועדי תשלום לאחר יום 31.12.22	שנתקבלו לאחר יום 31.12.22 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.22					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,456	-	25,456	31,305	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, למעט הפסקת מסחר קצובה בגין הודעת החברה.

**תקנה 21:**

**תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידי שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה שאינו נמנה בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה (במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר <sup>3</sup>	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול/ שכר דירקטורים	תשלום מבוסס מניות <sup>2</sup>	מענק <sup>1</sup>	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,234	-	-	-	-	-	-	322	912	-	-	25%	יו"ר דירקטוריון	שלמה זהר
3,349	417	-	-	-	-	-	1,447	885	600	1.17%	100%	מנכ"ל	רון עקביה
2,870	417	-	-	-	-	-	1,165	788	500	1.17%	100%	סמנכ"ל כספים	שחר קליין
2,850	417	-	-	-	-	-	1,145	788	500	1.17%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	צביקה רובינשטיין
2,544	665	-	-	-	-	-	887	692	300	1.17%	100%	סמנכ"ל רגולציה	איתי הוז
3,206	417	-	-	-	-	-	888	1,601	300	1.17%	100%	סמנכ"ל יזום ותפעול	רון שחר
1,290	167	-	-	-	-	-	139	984	-	1.09%	-	דירקטורית	אלונה בר און

<sup>1</sup> המענקים שהוענקו לנושאי המשרה ביחס לשנת 2022 אושרו ביום 9 במרץ 2023, זאת בגין (א) עמידה בשיעור העולה על 120% מיעד הרווח הנקי השנתי שקבעה החברה ועמד על כ-10.6 מיליון ש"ח; ו-(ב) מענקים נוספים שהוענקו לנושאי המשרה (למעט המנכ"ל) בשיקול דעת, והכל בהתאם ובכפוף לתקרות שנקבעו במדיניות התגמול והסכמי ההעסקה הפרטניים של נושאי המשרה, כמפורט בפרק זה להלן; ו-(ג) מענק בשיקול דעת שהוענק למנכ"ל החברה בגין שנת 2022 בגובה של 1.5 משכורות, בהתאם ובכפוף לתקרות שנקבעו במדיניות התגמול והסכמי ההעסקה הפרטני שנחתם עמו, שאינו כלול בטבלה המוצגת לעיל.

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

<sup>3</sup> כמתואר בסעיף 8.2.2 בתשקיף החברה, נושאי המשרה היו זכאים למענקי הנפקה אשר הוענקו להם בעקבות השלמת ההנפקה של החברה בשנת 2022.

## תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים לעיל:

### 1. הסכם העסקה עם מר שלמה זהר, יו"ר הדירקטוריון

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

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

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

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

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

2.1. ההסכם הוא לתקופה בלתי קצובה שתחל ביום 1.3.2022.

2.2. מר עקביה זכאי למרכיבי תגמול כדלקמן:

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

2.2.2. נוסף לשכר הבסיס, מר עקביה זכאי לתנאים נלווים, הכוללים, בין היתר, העמדת רכב והחזקתו לרבות התקנת דלק והוצאות דלק וגילום המס בגינם, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, והכל עד לתקרת עלות חודשית ממוצעת לחברה של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (המנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים). נוסף לאמור, מר עקביה זכאי להחזר הוצאות סבירות כמקובל בחברה כנגד קבלות.

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

2.2.4. בונוס שנתי מדיד ובשיקול דעת

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

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

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

2.3. ביטוח, פטור ושיפוי

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

2.4. סיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת

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

2.4.2. בהסכם הניהול נקבע כי במקרה שהחברה תסיים את העסקתו של מר עקביה, שלא עקב קיומה של עילת פיטורין (כהגדרתה בהסכם), וכן במקרה שמר עקביה יסיים ביוזמתו את העסקתו בחברה בעקבות אירוע שינוי שליטה (כהגדרתו להלן), אזי: (i) תואץ תקופת ההבשלה של כל כתבי אופציה שהוענקו למר עקביה אשר טרם הבשילו עד למועד סיום העסקתו, ו- (ii) מר עקביה יהיה זכאי לקבל במועד סיום העסקתו תקופת הודעה מוקדמת של שישה חודשים ונוסף לכך סכום השווה לשלושה חודשי שכר, שיחושב על בסיס עלות התגמול לו זכאי מר עקביה על פי

ההסכם. בתקופת ההודעה המוקדמת רשאית החברה לדרוש ממר עקביה להמשיך למלא את תפקידו, וכן, לדרוש ממר עקביה להעביר את התפקיד בצורה מסודרת למי שייבחר על ידי החברה להחליפו בתפקיד. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יהיה מר עקביה זכאי לקבל את מלוא התגמול לו זכאי מר עקביה, בין אם ימשיך למלא את תפקידו ובין אם לא יתבקש להמשיך בתפקיד. לעניין זה, הביטוי "אירוע שינוי שליטה" משמעותו - שינויים באחזקה במניות החברה בעקבותיהם דיווחה החברה כי קיים בחברה בעל שליטה חדש (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), למעט במקרה שבעלי השליטה הם גופים המנויים בסעיפים (1) עד (4) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך בלבד.

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

#### 2.5. אי-תחרות

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

#### 2.6. שונות

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

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

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

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

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

התנאים הנלווים). נוסף לאמור, מר קליין זכאי להחזר הוצאות סבירות כמקובל בחברה כנגד קבלות.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7. גמול הדירקטורים

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

התשלום הכולל שהוכר על ידי החברה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, בגין גמול הדירקטורים בחברה, הינו כ- 873 אלפי ש"ח<sup>4</sup>.

#### **8. עסקאות עם נושאי משרה ובעלי עניין**

לפרטים בדבר עסקאות לפיהן נושאי משרה בחברה רכשו מהחברה מספר דירות בתנאי שוק, ובמהלך העסקים הרגיל אשר אינן משפיעות באופן מהותי על רווחיות החברה, ראו באור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

#### **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 31 בדצמבר 2022, ראו דוח מידי של החברה מיום 5 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-004257), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

#### **תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

לפרטים אודות מספר המניות הכלולות בהון הרשום והמונפק של החברה וניירות הערך ההמירים של החברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 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:

<sup>4</sup> הסכום הנקוב לעיל אינו כולל שכר שקיבלו ה"ה רפי אהרונוסון, דן מריאן ואלונה בר און בגין תפקידיהם בשותף הכללי של שותפות בית וגג בשנת 2022 עד למועד ההנפקה, בסך כולל של כ- 111 אלפי ש"ח.



**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:	ועדת השקעות	הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת ביקורת	ועדת השקעות	ועדת השקעות
דירקטור בלתי תלוי:	-	-	-	-
דירקטור חיצוני:	-	-	-	-
האם הוא עובד של החברה, תאגיד בת שלה או תאגיד קשור שלה או של בעל עניין בחברה והתפקיד אותו ממלא:	לא	לא	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

שם	שלמה זהר	אלונה בר-און	רפי אהרונסון	דני מריאן
		שותפות מוגבלת; חברת ועד מנהל בבית יגאל אלון		
<b>פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: (מלבד החברה)</b>	פרטנר תקשורת בע"מ; Delek Energy USA, Inc.; ועד מנהל אוניברסיטת בר אילן; ישרש 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.	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.	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.	דירקטור ב- אל הר בע"מ; Valor בע"מ; יו"ר ב- אקונום בע"מ.
<b>האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא	לא	לא	לא
<b>האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית</b>	כן	כן	לא	לא

שם	ג'ואי שובל	מירב וולקינסון	רון טוב
<b>תפקיד בחברה:</b>	דירקטור	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
<b>מספר תעודת זהות:</b>	334078243	032122400	058763418
<b>תאריך לידה:</b>	21.02.1967	11.06.1975	16.05.1964
<b>מען להמצאת כתבי בית דין:</b>	בן יהודה 6, רעננה	דן 63 מודיעין	עוזי חיטמן 9 נתניה
<b>נתינות:</b>	ישראל	ישראל	ישראל

שם	ג'ואי שׁוּבֵל	מירב ׁולקינסון	רונן טוב
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת התגמול	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול
דירקטור בלתי תלוי:	-	כן	כן
דירקטור חיצוני:	-	כן	כן
האם הוא עובד של החברה, תאגיד בת שלה או תאגיד קשור שלה או של בעל עניין בחברה והתפקיד אותו ממלא:	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	27.06.2022	27.06.2022	27.06.2022
השכלה:	-	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית ירושלים תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן	M.A – מימון, האוני' העברית B.A – כלכלה ומנהל עסקים, האוני' העברית
עיסוקו בחמש השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון GOTTEX ISRAEL	סמנכ"ל כספים – אוריון ש.מ. בע"מ	משנה למנכ"ל – בית השקעות מיטב 2013-2021 יו"ר דירקטוריון – מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ 2013 – עד היום מנכ"ל - רימונים סוכנות לביטוח בע"מ – 2022 עד היום
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: (מלבד החברה)	יו"ר דירקטוריון GOTTEX ISRAEL ; סוגל – חברה פרטית.	דח"צית בחברת א.מ.ת מחשוב בע"מ	יו"ר דירקטוריון מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	כן, גיסו של מר שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון החברה	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	כן	כן

**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה**

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

מספר תעודת זהות:	רונן עקביה	שחר קליין	איתי הוז	רון שחר	צביקה רובינשטיין	מיכאל בריק	עירית מעייני	אסתי הלוי	נועם פרקש
038310926	024213712	028746428	033544743	034174250	016573495	027167808	038158085	065660078	
תאריך לידה:	10.12.1975	01.1.1969	28.9.1971	28.11.1976	10.8.1977	4.8.1962	9.6.1974	28.8.1982	
מועד תחילת כהונה בבית וגג:	15.10.2017	15.10.2017	28.3.2011	1.4.2010	1.4.2010	1.4.2016	18.3.2015	14.7.2022	
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל רגולציה	סמנכ"ל יזום ותפעול	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	סמנכ"ל הנדסה	מנהלת שיווק ומכירות	חשבת	מבקר הפנים
בעל עניין בחברה:	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	LL.B במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	BA בחשבונאות ומנהל עסקים במכללה למנהל; MBA במנהל עסקים במכללה למנהל.	תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה	תואר שני MBA בכלכלה וניהול, EDINBURGH UNIVERSITY	-	תואר ראשון הנדסת בניין, בית הספר הארצי קריית הטכניון	תואר ראשון בתקשורת חזותית, באסכולה מימד	תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע בבית הספר הגבוה לטכנולוגיה בירושלים	BA במנהל עסקים במכללה למנהל- המסלול האקדמי.
ניסיון בחמש השנים האחרונות:	מנהל כללי בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל כספים בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל רגולציה בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל יזום ותפעול בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל מחלקת יזום בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל הנדסה בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	מנהלת שיווק ומכירות בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת; מנהלת מחלקת תוכן שיווקי, בגלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ;	חשבת בחברה ובקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	שותף בפאהן קנה ניהול בקרה

**תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים**

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

**תקנה 27: רואי החשבון של החברה**

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

**תקנה 28: שינוי שנעשה בתקנון החברה**

לא נעשו שינויים בתקנון החברה מאז רישומה למסחר בבורסה.

**תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים ואסיפות כלליות מיוחדות**

ביום 27 ביוני 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את הנושאים שלהלן: מינוי הגב' מירב וולקינסון כדירקטורית חיצונית בחברה; מינוי מר רונן טוב כדירקטור חיצוני בחברה; מינוי מר יוסי (גיואי) שובל כדירקטור בחברה הכללה בהסדרי הביטוח לנושאי המשרה וכן הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי, לדירקטורים מירב וולקינסון, רונן טוב וגיואי שובל. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 23 ביוני 2022 ו-26 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-077773 ו-2022-01-066240, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

**תקנה 29א: החלטות החברה**

**פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה**

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

(ב) ביום 8 בפברואר 2023, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, את חידושה של פוליסת הביטוח השוטפת של החברה לתקופה של שנה נוספת, בהתאם להוראות מדיניות התגמול.

---

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

תאריך: 9 במרץ 2023

**תפקידים:**

יו"ר הדירקטוריון

מנהל כללי

**שמות החותמים:**

שלמה זהר

רונן עקביה