

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח ביניים ליום
30 ביוני 2024

30 ביוני
2024

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח ביניים ליום 30 ביוני 2024

תיאור ההתפתחות של עסקי החברה

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

30 ביוני
2024

מובילים התחדשות עירונית



30 ביוני

2024

עדכון פרק א' (תיאור עסקי החברה)
לדוח התקופתי לשנת 2023

מובילים התחדשות עירונית



עדכון פרק א' (תיאור עסקי החברה)

לדוח התקופתי לשנת 2023

של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")¹

1. סעיף 3 לדוח התקופתי - סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה²

1.1. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך למפורט בסעיף 3.1.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם במערכת המגנ"א ביום 14 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-026490) (להלן: "הדוח התקופתי"), ובהמשך למפורט בסעיף 1.1 בדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2024 אשר פורסם במערכת המגנ"א ביום 27 במאי 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-052060) (להלן: "דוח רבעון ראשון"), במועד אישור הדוח נמשכת הלחימה בעזה וכן בגבול הצפוני. לקראת סוף חודש יולי 2024 ובמהלך חודש אוגוסט 2024 עד למועד אישור דוח זה, ניכרת הסלמה במצב המלחמה מול ארגון הטרור 'חיזבאללה' בגבול הצפוני וכן מול איראן וקיים סיכון להסלמה משמעותית נוספת או פריצת מלחמה בהיקף מלא בחזיתות אלו. נכון למועד אישור הדוח, למלחמה השפעה שלילית על החברה ופעילותה. העיכוב שחל עקב המצב הבטחוני בהתקדמות הפרויקטים שבביצוע עלול לחייב את החברה בתשלום פיצויים לרוכשי הדירות לצד גידול בעלויות הישירות של הפרויקטים עקב התארכות משך הביצוע וכן התייקרות עלות העסקתם של פועלי בנייה זרים. לצד זאת, היקף המכירות בפרויקטים של החברה במהלך החציון הראשון של שנת 2024 הצביע על מגמת התאוששות לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2023, אך מגמה זו אינה יציבה ואין כל ודאות לגבי ביצועי המכירות בחציון השני לשנת 2024 הואיל והם מושפעים בין היתר מאי הוודאות באשר להתפתחות המלחמה, הסיכויים להסדר והפסקת אש מחד ומאידך הסיכון להסלמה נוספת. אם יתממש תרחיש פוטנציאלי של הסלמה משמעותית נוספת כאמור לעיל, עלולה להיות לדבר השפעה שלילית נוספת על החברה, עסקיה ונכסיה ובין היתר לפגוע ברווחיות הפרויקטים שבביצוע ולדחות את לוחות הזמנים לביצוע התכנית העסקית של החברה. על רקע מצב זה, ביום 13.8.2024 הורידה סוכנות דירוג האשראי פיץ' ("סוכנות הדירוג") בדרגה אחת את דירוג האשראי של ממשלת ישראל ל-"A" (חלף "+A") והוסיפה תחזית שלילית אשר פירושה כי תיתכן הורדת דירוג נוספת בעתיד הנראה לעין. על פי כלכלני פיץ',

¹ פרק זה כולל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בהתאם לסעיף 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וכן עדכונים נוספים בנוגע לעסקי החברה, אשר אירעו במהלך הרבעון השני של שנת 2024 ועד בסמוך לפני מועד אישור הדוח מיום 25 באוגוסט 2024 (להלן: "מועד אישור הדוח"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (כהגדרתו להלן), למעט עדכונים שנכללו בדוח הרבעון הראשון של שנת 2024 (כהגדרתו להלן).

² במסגרת דוח זה בכלל ובסעיפים 1-2 בפרט נכללים נתונים שונים המבוססים על מחקרים, פרסומים ומקורות מידע אחרים הנגישים לציבור באתרי אינטרנט שונים (להלן: "הפרסומים"). מובהר כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הפרסומים לצורך הכללתם בדוח זה. עוד מובהר כי לא נערכה על ידי החברה או מי מטעמה בדיקה עצמאית באשר לנכונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים הכלולים בפרסומים ולא נערכה בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות האמורות נכון או מדויק.

הנימוק לתחזית השלילית הוא הסיכונים הגיאופוליטיים על ישראל. פיץ' היא האחרונה מבין שלוש חברות הדירוג המדרגות את האג"ח של ממשלת ישראל שמורידה את הדירוג מאז תחילת המלחמה, בהמשך להורדות הדירוג על ידי מודי'ס ו-S&P.

1.2 מצב המשק המקומי, קצב האינפלציה, וריבית הבסיס במשק

ברבעון השני של שנת 2024 (יוני 2024 לעומת מרץ 2024) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.13%³, במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה המדד בכ-2.1%⁴, ובכ-3.2% במהלך שנים-עשר החודשים האחרונים (יולי 2024 לעומת יולי 2023)⁵. למועד אישור הדוח, נותרה ריבית בנק ישראל ללא שינוי, ועומדת על רמה של 4.5%⁶. על פי פרסומי הלמ"ס, מדד מחירי תשומות הבניה למגורים עלה בכ-0.8% במהלך הרבעון השני של שנת 2024⁷ בכ-1.1% במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2024⁸, ובכ-1.9% במהלך 12 החודשים האחרונים (יולי 2024 לעומת יולי 2023)⁹.

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

2.1 מחירי הדירות והביקוש לדירות

על פי נתוני הלמ"ס, במהלך הרבעון השני של שנת 2024 עלה מדד מחירי הדירות בכ-1.02%¹⁰ ובחציון הראשון לשנת 2024 (ינואר 2024 – יוני 2024), עלה המדד בכ-1.05%¹¹. בהתאם לנתוני הלמ"ס, ברבעון השני של שנת 2024 נמכרו כ-22,670 דירות, עלייה של 38.2% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (הרבעון השני של 2023) וירידה של כ-5.8% בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2024. כ-46.4% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, כ-10,250 דירות (כחמישית מהן (17.1%) נמכרו בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (הרבעון השני של 2023) נצפתה עלייה של כ-57.3% בדירות החדשות שנמכרו וירידה של כ-9.1% לעומת שלושת החודשים הקודמים (הרבעון הראשון של 2024). כ-53.6% מסך הדירות שנמכרו ברבעון השני של שנת 2024 הן דירות יד שנייה (כ-12,150 דירות). בדירות יד שנייה נצפתה עלייה של כ-25.1% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וירידה של כ-2.9% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים¹².

2.2 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38

בהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תוקפה של תמ"א 38, ככלל פקע ביום 1.10.2023, וזאת למעט במרחבי תכנון אשר עמדו בתנאים שנקבעו בהחלטות אלה לשם

³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מחשבון הצמדה למדדים (cbs.gov.il)

⁴ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/217/10_24_217b.pdf

⁵ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/258/10_24_258b.pdf

⁶ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-7-2024/>

⁷ https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2024/price06c/c4_1_h.pdf

⁸ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/215/10_24_215b.pdf

⁹ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/256/10_24_256b.pdf

¹⁰ https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2024/price06aa/aa2_1_h.pdf

¹¹ https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2024/price06aa/aa2_1_h.pdf

¹² https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/250/04_24_250b.pdf

הארכת תוקפה של התמ"א. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", ולאור חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (תכנון ובנייה ומקרקעי ציבור), תשפ"ד-2023, תוקפה של התמ"א הוארך עד ליום 29.8.2024.

ביום 6.8.2024 התקבלה החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה שלא לשנות את החלטותיה הקודמות, ביחס לתוקפה של התמ"א. יחד עם זאת, המועצה הארצית שינתה את החלטותיה הקודמות, במובן שקבעה הוראת מעבר לפיה הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשות להיתרים שיוגשו עד ליום 31.12.2024, ובלבד שתיק המידע להיתר ביחס לבקשות אלו ניתן עד ליום 1.8.2024, ושבמועד הגשת הבקשה להיתר, תיק המידע היה בתוקף. נציין, כי ישנן רשויות אשר פעלו בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ובהן תוקף התמ"א יוארך עד ליום 18.5.2026 או עד למועד אישור תכנית חלופית.

לאור האמור, ברשויות בהן הוגשה תכנית חלופית, ניתן להמשיך בקידום פרויקטים בתוך תקופת הארכת התוקף ואילו בתחום רשויות אשר לא הוגשה תכנית חלופית, כגון תל אביב, אך תיק המידע הופק טרם ה- 1.8.2024 ועומד בתוקפו, ניתן לפעול ולהגיש בקשה להיתר עד ליום 31.12.2024 בהתאם להוראות התמ"א ועל אף פקיעתה הצפויה. למען הסר ספק יודגש, כי במרחב תכנון בו אושרה תכנית חלופית אשר לא נקבעו בעניינה הוראות פקיעה, כגון תכניות הרבעים בתל אביב, יעמדו תכניות אלה בתוקפן עד לביטולן ללא תלות בתוקף התמ"א, וניתן להמשיך לקדם פרויקטים מכוחן.

להערכת החברה ומאחר והפרויקטים של החברה הינם ברשויות או מרחבי תכנון בהם הוארך תוקף התמ"א על ידי הגשת תכנית חלופית (או שקיימת תכנית חלופית כגון תכניות רובעים 3 ו-4 בתל אביב), להחלטת המועצה הארצית כאמור לא תהיה השפעה מהותית על החברה.

מידע צופה פני עתיד – הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (לעיל ולהלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, המבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה. המידע, ההערכות והתחזיות האמורות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. מידע זה אינו בשליטת החברה ולפיכך ההערכות והתחזיות האמורות עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בסביבה המאקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופיסקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני, שינויים כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות של ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 בדוח התקופתי בפרק תיאור עסקי התאגיד, או שינויים אחרים שאינם בשליטת החברה.

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

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

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

פרויקט אחימאיר 5-9, תל אביב - פרויקט בתכנון

הנתונים הכספיים המוצגים להלן הינם 50% מהנתונים הכספיים בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע	עלויות שהושקעו
-	-	-	4,451	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
2,657	4,839	4,877	5,048	עלויות מצטברות אחרות	
2,657	4,839	4,877	9,499	סה"כ עלות מצטברת	
2,657	4,839	4,877	9,499	יתרה בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
23,599	23,599	23,599	23,599	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
155,590	153,408	157,715	153,411	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
179,189	177,007	181,314	177,010	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q2/2028				מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	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	
208,690	243,458	242,859	243,141	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 (%)	
93	93	93	93	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
8,771	8,771	8,771	8,771	מ"ר	
2,657	4,839	4,877	9,499	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	

הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט :

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 27 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של כ- 164,250 (82,125-50%) אלפי ש"ח.

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

הנתונים הכספיים המוצגים להלן הינם 50% מהנתונים הכספיים בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
933	1,666	2,124	2,346	עלויות מצטברות אחרות	
933	1,666	2,124	2,346	סה"כ עלות מצטברת	
933	1,666	2,124	2,346	יתרה בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,987	8,987	8,987	8,609	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
60,318	59,643	61,555	63,217	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
69,305	68,631	70,542	71,826	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q4/2027				מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	מס' יחידות דיור	
-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	שיעור השיווק של הפרויקט
102,256	104,836	104,840	104,928	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
36	36	36	36	מס' יחידות דיור	

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
3,489	3,489	3,489	3,489	מ"ר	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
933	1,666	2,124	2,346		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-		מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט :

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 4 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של כ- 17,662 (50%-8,831) אלפי ש"ח.

פרויקט ז'בוטינסקי 133, תל אביב - פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,113	1,828	2,171	2,378	עלויות מצטברות אחרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
1,113	1,828	2,171	2,378	סה"כ עלות מצטברת	
1,113	1,828	2,171	2,378	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
9,301	9,301	9,301	9,301	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
91,961	91,246	90,903	92,641	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
101,262	100,547	100,204	101,942	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q3/2027				מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	מס' יחידות דיור	
-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	שיעור השיווק של הפרויקט
142,795	143,675	143,675	143,675	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	שיעור השיווק של האחרון של התקופה (%)
0%	0%	0%	0%	0%	
18	18	18	18	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,503	2,503	2,503	2,503	מ"ר	
1,113	1,828	2,171	2,378	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	

31.12.2022	31.12.2023	2024		
		31.3.2024	30.6.2024	
-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	-	מחיר ממוצע למי"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט:

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 5 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של כ- 43,880 אלפי ש"ח.

פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב - פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,473	2,131	2,180	2,331	עלויות מצטברות אחרות	
1,473	2,131	2,180	2,331	סה"כ עלות מצטברת	
1,473	2,131	2,180	2,331	יתרה בספרים	

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	מס' יחידות דיור מ"ר	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מס' יחידות דיור	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
183,966	183,966	183,966	183,966	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
36	40	40	40	מס' יחידות דיור מ"ר	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,312	4,316	4,316	4,316	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	שטחים שטרם נחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	

פרויקט מתחם העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה - פרויקט מותנה

הנתונים הכספיים המוצגים להלן הינם 50% מהנתונים הכספיים בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	34,260	34,576	34,779	עלויות מצטברות אחרות	
-	34,260	34,576	34,779	סה"כ עלות מצטברת	
-	34,260	34,576	34,779	יתרה בספרים	

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024		
-	-	-	-	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	
-	656,594	656,594	656,594	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	550	550	550	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	57,363	57,363	57,085	מ"ר	
-	770	770	770	שטחי מסחר	
-	34,260	34,576	34,779	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	

עדכון אודות הפרויקטים של החברה:

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

פרויקט בארט 19-11 בתל אביב

בפרויקט זה, אשר סווג בדוח התקופתי כפרויקט בהקמה, נמכרו 25 דירות היזם. ביום 31 במרץ 2024 התקבל אישור אכלוס מהוועדה המקומית, ובהתאם לכך, יסווג הפרויקט כפרויקט שהקמתו הסתיימה.

פרויקט הגפן 12 ברמת גן

בפרויקט זה, אשר סווג בדוח התקופתי כפרויקט בהקמה, נמכרו 16 דירות היזם. ביום 16 ביוני 2024 התקבל אישור אכלוס מהוועדה המקומית, ובהתאם לכך, יסווג הפרויקט כפרויקט שהקמתו הסתיימה.

פרויקט אבן גבירול 168 בתל אביב

בפרויקט זה, אשר סווג בדוח התקופתי כפרויקט מותנה קיימת, נכון למועד אישור הדוח, מחלוקת בין החברה לבין בעלי הזכויות בפרויקט (להלן: "הדיירים"), בנוגע לתוקפו של הסכם תמ"א 38 שנחתם בין הצדדים, והחברה פועלת לאכיפת זכויותיה על פי הסכם התמ"א. יצוין כי המחלוקת החלה בעקבות סירובו של ב"כ הדיירים להעביר לידי החברה את יפוי הכוח (ומסמכים נוספים) שהוחזקו על ידו בנאמנות על פי הוראות הסכם התמ"א, במהלך המחצית השנייה של 2023, ובעקבות זאת הגישה החברה לביהמ"ש בקשה למתן הוראות לחיוב הנאמן למסור את המסמכים האמורים, ברם במסגרת הליך זה העלו הדיירים טענות כנגד תוקף הסכם התמ"א אשר אינן מתאימות לבירור במסגרת הליך של בקשה למתן הוראות, ובהתאם נמחק הליך זה. לאור האמור לעיל החברה בוחנת הגשת תביעה כנגד הדיירים בעניין. יובהר כי בשלב זה לא ניתן להעריך כיצד תוכרע המחלוקת בין הצדדים.

אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה¹³

לפרטים אודות הודעה של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מרכז בעניין פרויקט החברה במתחם 542/3 בנתניה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-077479), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

אסיפה כללית שנתית - ביום 20 באוגוסט 2024 התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושרו הנושאים שלהלן: מינוי מחדש רואה חשבון המבקר (וניתן דיווח בדבר שכרו); מינוי מחדש, עד תום האסיפה השנתית הבאה, של הדירקטורים המכהנים

¹³ סעיף זה כולל שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי התאגיד במהלך הרבעון השני לשנת 2024 ועד בסוף למועד אישור דוח זה.

בדירקטוריון החברה, ה"ה יוסף (גיואי) שוובל, רום שחר, אהוד מכמן ויאיר יעקב טל (דירקטור בלתי תלוי). לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מימים 15 ביולי 2024 ו-20 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-074035 ו-2024-01-091165), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

30 ביוני
2024

דוח דירקטוריון על מצב ענייני
החברה לתקופה שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2024

מובילים התחדשות עירונית



דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 25 באוגוסט 2024, מועד אישור דוח זה ("מועד אישור הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

הסקירה המובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראיו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, לרבות דוח הדירקטוריון על ענייני החברה והדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה באותו מועד, כפי שפורסם ביום 14 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026490) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה,

תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

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

ביום 23.3.2022 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים של מניותיה על פי התשקיף והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-031990), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

2. נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי בת של החברה ושל השותפות (להלן ביחד: "הקבוצה") בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן, בעיקר במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ. לפרטים אודות תחום הפעילות של הקבוצה והסביבה העסקית שלה, ראו סעיפים 1 ו-4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

3. דוח על המצב הכספי

סעיף	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2023
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	19,501	95,481	33,897
ראו להלן תזרימי מזומנים ונזילות.			
פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים	75,057	106,503	98,661
הקיטון נובע משחרור כספים שהופקדו בחשבונות ליווי מפרויקטים שהסתיימו בקיזוז גידול בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים. עיקר הקיטון ב- 30.6.2024 לעומת היתרה ב- 30.6.2023 נובע מקיטון ביתרות בפרויקט בארט ובפרויקט הגפן שהסתיימו (כ-18 מ' ש"ח) וממשיכת עודפים והשקעה במלאי בגין התקדמות בפרויקטים רמז, בצלאל ליפסקי, וסמטת המעלות (כ-19 מ' ש"ח). הקיטון האמור קוזז בגידול ביתרות בפרויקטים אחרים (כ-6 מיליון ש"ח). השינוי בחציון הראשון של שנת 2024 לעומת היתרה בתום שנת 2023 נובע מקיטון ביתרות בפרויקט בארט שהסתיימו (כ-14 מ' ש"ח), וממשיכת עודפים והשקעה במלאי בגין התקדמות בפרויקטים בביצוע (כ-10 מ' ש"ח).			
לקוחות ונכסים בגין חוזה	38,074	37,324	36,117
היתרה מורכבת מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם להוראות IFRS15 על תקבולים בפועל ממכירת הדירות (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע). הקיטון ביתרה ב- 30.6.2024 לעומת היתרה ב- 30.6.2023 נובע מקיטון ביתרות בפרויקטים תל חי ובארט שקוזז בגידול ביתרות בפרויקטים רמז, הגפן, בצלאל וסמטת המעלות.			
חייבים ויתרות חובה	11,123	6,786	7,720
היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, הוצאות מראש וחייבים אחרים.			
מלאי בניינים למכירה	71,700	103,076	91,935
היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות המכר. השינוי בשניים עשר החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2024 נובע מזקיפת עלויות לעלות המכר בגין התקדמות בבניה ובמכירת דירות בסכום העולה על ההשקעה בתקופה זו בפרויקטים רמז, בארט, הגפן, בצלאל, ליפסקי וסמטת המעלות (כ-31 מ' ש"ח).			
סך הכל נכסים שוטפים	215,455	349,170	268,330
נכסים לא שוטפים			
מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך	102,985	42,703	90,187
יתרת השקעה בפרויקטים שמועד תחילת ביצועם הצפוי עולה על שנה. הגידול ביתרה ביום 30.6.2024 לעומת היתרה ביום 30.6.2023 נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקט בת גלים בחיפה (כ-35 מ' ש"ח), גילה בירושלים (כ-7 מ' ש"ח), אחימאיר (כ-5 מ' ש"ח) ובפרויקטים אחרים.			
רכוש קבוע, נטו	1,376	593	558
היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. הגידול ביתרה בחציון הראשון של שנת 2024 נובע בעיקר מהקמת משרד מכירות (שיפורים במושכר).			
נכסי מיסים נדחים	10,099	8,106	9,155
יתרת מיסים נדחים בניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבוונאות IFRS 15.			
סך הכל נכסים לא שוטפים	114,460	51,402	99,900
סך הכל נכסים	329,915	400,572	368,230

סעיף	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברים לשנויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות				
ספקים ונותני שירותים	4,402	2,447	1,215	השינוי נובע משינוי ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בפרויקטים שונים.
זכאים ויתרות זכות	11,970	15,200	14,744	היתרה מורכבת בעיקר מיתרת הוצאות לשלם. הקיטון נובע בעיקרו מקיטון ביתרה זו.
הפרשה למיסים שוטפים	221	8,173	7,975	-
מקדמות מרוכשי דירות	13,167	38,691	25,265	תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הקיטון ביתרה בתום החציון הראשון של שנת 2024 לעומת היתרה בתום החציון הראשון של שנת 2023 נובע מהתקדמות בפרויקטים השונים (קיטון בסך של כ- 27 מ' ש"ח) שקוזז בגידול בתשלומי רוכשים בשלבי ביצוע מוקדמים (בסך של כ- 1 מ' ש"ח).
התחייבויות לבעלי מקרקעין	48,277	77,351	65,285	התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים שבביצוע. הקיטון ביתרה ב- 30.6.2024 לעומת היתרה ב- 30.6.2023 נובע מהתקדמות בעבודות הבניה וביצוע תשלום שכר דירה לדיירים בכלל הפרויקטים שבביצוע.
סך הכל התחייבויות שוטפות	78,037	141,862	114,484	-
הון				
הון מניות	550	550	550	-
פרמיה על מניות	76,362	74,194	74,194	-
קרנות הון	174,013	172,406	174,504	קרנות ההון כוללות את השפעת עסקת השינוי המבני (ייחוס ההון שיוחס לבעלי הזכויות שאין מקנות שליטה עובר למועד השלמת השינוי המבני, לבעלים של החברה לרבות יצירה לראשונה של נכסי מסים נדחים) לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. כמו כן כוללות עלות תשלום מבוסס מניות והטבה בגין הלוואה כאמור בביאורים 21 ו-26א לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.
יתרת עודפים	40	10,371	3,579	יתרת הרווחים שנבעו לבעלי מניות החברה.
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	250,965	257,521	252,827	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	913	1,189	919	זכויות מיעוט בשותפות. השינוי ברבעון השני של שנת 2024 הינו בגין חלק המיעוט ברווח.
סך הכל הון	251,878	258,710	253,746	-
סך התחייבויות והון	329,915	400,572	268,230	-

4. תוצאות הפעילות

הסבר לשינויים המהותיים	לשנת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף	
	לשנה שהסתיימה ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשנת החודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	30 ביוני 2023		30 ביוני 2024
באלפי ש"ח						
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים שבביצוע החברה והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 נרשמו הכנסות נמוכות בכ- 15% מהכנסות החברה בתקופה המקבילה של שנת 2023. הקיטון נבע מהשלמת פרויקט תל חי שתרם להכנסות בחציון הראשון של שנת 2023 ובנוסף מעיכוב בהתקדמות הביצוע בפרויקטים שבביצוע (בעיקר בצלאל, סמטת המעלות וליפסקי) בגין מלחמת חרבות ברזל ודחיית תחילת הביצוע של פרויקטים עוקבים.	131,038	36,441	34,329	78,926	67,176	הכנסות
עלות מכר ההכנסות הנ"ל. הקיטון בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023 נובע מהטעמים המפורטים לעיל.	110,165	27,648	28,945	62,629	57,069	עלות המכר
הקיטון ברווח הגולמי וביעורו (כ-15%) בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 בהשוואה לרווח הגולמי ושיעורו בששת החודשים המקבילים בשנת 2023 נבע בעיקר מהקיטון בהכנסות שהוכרו (כמפורט לעיל) בגין מלחמת חרבות ברזל ובנוסף לגידול בעלויות בגין המלחמה (התארכות לוחות זמנים שהביאה לגידול בעלויות עובדי בניין, דמי השכירות המשולמים לבעלי הקרקע ועלויות נוספות).	20,873	8,793	5,384	16,297	10,107	רווח גולמי
עלויות פרסום, שיווק ומכירה .	3,248	705	949	1,529	1,706	הוצאות מכירה ושיווק
עלויות בגין פרויקטים בשלב התקשוריות לפני שהושג רוב נדרש (ולפיכך עלויות אלו אינן מהוונות למלאי).	5,243	1,480	1,544	2,796	2,442	הוצאות ייזום
בעיקר עלויות שכר לרבות הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות, שכירות ואחזקת משרד ויעוץ מקצועי. הקיטון בעלויות בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023 נובע מקיטון בהוצאות תשלום מבוסס מניות והטבה בגין הלוואה. הפרטים נוספים בנוגע להוצאות בגין הענקות אופציות לא סחירות לנושאי משרה וליזמים, והטבה בגין הלוואה ראו ביאורים 21 ו-26 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.	20,215	5,510	4,641	10,848	9,366	הוצאות הנהלה וכלליות
היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו.	707	1,100	805	1,254	916	הוצאות אחרות
-	(8,540)	(2)	(2,555)	(130)	(4,323)	הפסד תפעולי
בעיקר הכנסות ריבית על יתרת המזומנים ופיקדונות מוגבלים. בנוסף הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי בגין חוזים עם לקוחות.	6,393	1,697	1,074	3,366	2,190	הכנסות מימון
בעיקר הוצאות מימון בפרויקטים השונים שלא ניתנות להיוון בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. עיקר הוצאות בגין רכיב מימון משמעותי בגין הסכמי קומבינציה ועמלות אחרות (אין לחברה אשראי פיננסי).	4,824	1,108	968	1,682	2,134	הוצאות מימון

הסבר לשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
	באלפי ש"ח					
רווח תפעולי בניכוי הוצאות מימון נטו.	(6,971)	587	(2,449)	1,554	(4,267)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
הפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות.	639	(564)	539	(1,041)	722	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
-	(6,332)	23	(1,910)	513	(3,545)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
מיוחס ל:						
-	(6,353)	(30)	(1,906)	439	(3,539)	בעלי מניות החברה
-	21	53	(4)	74	(6)	זכויות שאינן מקנות שליטה

5. תזרימי מזומנים ונזילות

הסברים לשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום	לששת החודשים שהסתיימו ביום לשלושת החודשים שהסתיימו ביום				סעיף
	31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
	באלפי ש"ח					
התזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים. בחציון הראשון של שנת 2024 ובחציון המקביל אשתקד התזרים ששימש להשקעה במלאי עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות.	(107,473)	(8,355)	(17,507)	(38,325)	(37,084)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששוחררו מחשבונות אלו. בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני בשנים 2024 ו-2023 הסכומים ששוחררו מחשבונות אלו עלו על הסכומים שהופקדו בהם על ידי רוכשי דירות בהיקף דומה.	65,127	37,752	4,446	57,346	22,687	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
השינוי בחציון הראשון של שנת 2024 הינו בגין תמורה ממימוש כתבי אופציה.	(217)	-	-	-	1	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

6.

מקורות מימון

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

ליום 30 ביוני 2024 הסתכם הון החברה לסך של כ-252 מליוני ש"ח.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

מידע נוסף ואירועים לאחר מועד הדוח

לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

מצבת התחייבויות התאגיד

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

רונן עקביה, מנכ"ל

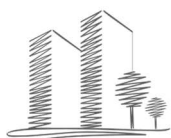
שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 25 באוגוסט, 2024.

30 ביוני
2024

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

מובילים התחדשות עירונית





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

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

א.ג.נ,

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

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

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 25 באוגוסט 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

סומך חייקין
רואי חשבון

25 באוגוסט, 2024

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים**

ליום 30 ביוני 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
5-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
9-12	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

25 באוגוסט, 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,897	95,481	19,501
98,661	106,503	75,057
36,117	37,324	38,074
7,720	6,786	11,123
91,935	103,076	71,700
268,330	349,170	215,455
90,187	42,703	102,985
558	593	1,376
9,155	8,106	10,099
99,900	51,402	114,460
368,230	400,572	329,915
1,215	2,447	4,402
14,744	15,200	11,970
7,975	8,173	221
25,265	38,691	13,167
65,285	77,351	48,277
114,484	141,862	78,037
550	550	550
74,194	74,194	76,362
174,504	172,406	174,013
3,579	10,371	40
252,827	257,521	250,965
919	1,189	913
253,746	258,710	251,878
368,230	400,572	329,915

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

סך הכל נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

הון

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

סך התחייבויות והון

שחר קליין
סמנכ"ל כספים

רונו עקביה
מנכ"ל

שלמה זהר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 באוגוסט 2024

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

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
131,038	36,441	34,329	78,926	67,176	הכנסות
110,165	27,648	28,945	*62,629	57,069	עלות המכר
20,873	8,793	5,384	16,297	10,107	רווח גולמי
3,248	705	949	1,529	1,706	הוצאות מכירה ושיווק
5,243	1,480	1,544	*2,796	2,442	הוצאות ייזום
20,215	5,510	4,641	*10,848	9,366	הוצאות הנהלה וכלליות
707	1,100	805	*1,254	916	הוצאות אחרות
(8,540)	(2)	(2,555)	(130)	(4,323)	הפסד תפעולי
6,393	1,697	1,074	3,366	2,190	הכנסות מימון
4,824	1,108	968	*1,682	2,134	הוצאות מימון
(6,971)	587	(2,449)	1,554	(4,267)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
639	(564)	539	(1,041)	722	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(6,332)	23	(1,910)	513	(3,545)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(6,353)	(30)	(1,906)	439	(3,539)	רווח (הפסד) מיוחס ל:
21	53	(4)	74	(6)	בעלי מניות החברה
(6,332)	23	(1,910)	513	(3,545)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					סך-הכל
(0.12)	(0.0006)	(0.03)	0.008	(0.06)	רווח (הפסד) למניה:
					רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

* סווג מחדש -ראה ביאור ג2, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן הון בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		הון מניות
						פרמיה	זכויות שאינן מקנות שליטה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
253,746	919	252,827	3,579	1,264	11,810	161,430	74,194	550
(3,545)	(6)	(3,539)	(3,539)	-	-	-	-	-
1	-	1	-	-	(*)	-	1	(*)
-	-	-	-	-	(2,167)	-	2,167	-
1,369	-	1,369	-	-	1,369	-	-	-
307	-	307	-	307	-	-	-	-
<u>251,878</u>	<u>913</u>	<u>250,965</u>	<u>40</u>	<u>1,571</u>	<u>11,012</u>	<u>161,430</u>	<u>76,362</u>	<u>550</u>

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

הפסד לתקופה
כתבי אופציה למניות שמומשו
כתבי אופציה למניות שפקעו
עלות תשלום מבוסס מניות
הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

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

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

רווח נקי לתקופה
עלות תשלום מבוסס מניות
הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

(*) פחות מאלף ש"ח.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן הון		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		פרמיה	הון מניות
				בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
253,027	917	252,110	1,946	1,418	10,404	161,430	76,362	550	
(1,910)	(4)	(1,906)	(1,906)	-	-	-	-	-	
608	-	608	-	-	608	-	-	-	
153	-	153	-	153	-	-	-	-	
251,878	913	250,965	40	1,571	11,012	161,430	76,362	550	
256,700	1,136	255,564	10,401	-	8,989	161,430	74,194	550	
23	53	(30)	(30)	-	-	-	-	-	
1,030	-	1,030	-	-	1,030	-	-	-	
957	-	957	-	957	-	-	-	-	
258,710	1,189	257,521	10,371	957	10,019	161,430	74,194	550	

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

יתרה ליום 1 באפריל 2024 (מבוקר)

הפסד לתקופה
עלות תשלום מבוסס מניות
הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

יתרה ליום 1 באפריל 2023 (מבוקר)

הפסד לתקופה
עלות תשלום מבוסס מניות
הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

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

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן הון		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		הון מניות	
				קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תשלום	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
									לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
254,817	1,115	253,702	9,932	-	7,596	161,430	74,194	550	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(6,332)	21	(6,353)	(6,353)	-	-	-	-	-	הפסד
1,264	-	1,264	-	1,264	-	-	-	-	הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה
(217)	(217)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה משותפת מאוחדת
4,214	-	4,214	-	-	4,214	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
253,746	919	252,827	3,579	1,264	11,810	161,430	74,194	550	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
(6,332)	23	(1,910)	513	(3,545)
188	53	52	93	99
4,214	1,030	608	2,423	1,369
1,264	957	153	957	307
(639)	564	(539)	1,041	(722)
(5,384)	(1,650)	(889)	(3,219)	(1,876)
(357)	954	(615)	1,295	(823)
21,674	1,329	11,012	10,532	20,235
(12,567)	408	(9,145)	(5,233)	(12,798)
(4,054)	(690)	(3,364)	(5,261)	(1,957)
1,523	266	(475)	2,458	(3,403)
(31,014)	(4,093)	(7,514)	(17,588)	(12,098)
(2,306)	(780)	1,323	(1,013)	3,186
(28,987)	(4,936)	(7,295)	(16,921)	(17,008)
(10,721)	(2,486)	(413)	(10,265)	(2,774)
(66,452)	(10,982)	(15,871)	(43,291)	(26,617)
5,984	1,650	889	3,219	1,876
(166)	-	-	(61)	(7,975)
5,818	1,650	889	3,158	(6,099)
(67,323)	(8,355)	(17,507)	(38,325)	(37,084)
(40,150)	-	-	-	-
(107,473)	(8,355)	(17,507)	(38,325)	(37,084)
65,357	37,752	4,765	57,515	23,604
(230)	-	(319)	(169)	(917)
65,127	37,752	4,446	57,346	22,687
(217)	-	-	-	-
-	-	-	-	1
(217)	-	-	-	1
(42,563)	29,397	(13,061)	19,021	(14,396)
76,460	66,084	32,562	76,460	33,897
33,897	95,481	19,501	95,481	19,501
20,987	-	-	20,987	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים

התאמות בגין הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי

מזומנים:

פחת והפחותות
עלות תשלום מבוסס מניות
הוצאות הלוואה מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה
מסים על הכנסה
הכנסות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

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

ריבית שהתקבלה
מסים על הכנסה ששולמו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תשלומים על חשבון רכישת קרקעות
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לרבות
רכישת קרקעות**

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
פרעון לפיקדונות מוגבלים בתאגידי בנקאיים
רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו
מפעילות מימון**

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שאינה במזומן

רכישת מקרקעין כנגד התחייבות

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

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא דרך אבא הלל סילבר 17א', רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת ביום 28 בנובמבר 2021. החברה הוקמה לצורך ביצוע שינוי מבנה 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, ביום 24 במרץ 2022 נרשמו מניות החברה למסחר והונפקו מניות נוספות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

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

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

במועד אישור הדוח נמשכת הלחימה בעזה וכן בגבול הצפוני. לקראת סוף חודש יולי 2024 ובמהלך חודש אוגוסט 2024 עד למועד אישור דוח זה, ניכרת הסלמה במצב המלחמה מול ארגון הטרור 'חיזבאללה' בגבול הצפוני וכן מול איראן וקיים סיכון להסלמה משמעותית נוספת או פריצת מלחמה בהיקף מלא בחזיתות אלו.

נכון למועד אישור הדוח, למלחמה השפעה שלילית על החברה ופעילותה. העיכוב שחל עקב המצב הבטחוני בהתקדמות הפרויקטים שבביצוע עלול לחייב את החברה בתשלום פיצויים לרוכשי הדירות לצד גידול בעלויות הישירות של הפרויקטים עקב התארכות משך הביצוע וכן התייקרות עלות העסקתם של פועלי בנייה זרים. לצד זאת, היקף המכירות בפרויקטים של החברה במהלך החציון הראשון של שנת 2024 הצביע על מגמת התאוששות לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2023. אך מגמה זו אינה יציבה ואין כל ודאות לגבי ביצועי המכירות בחציון השני לשנת 2024 הואיל והם מושפעים בין היתר מאי הוודאות באשר להתפתחות המלחמה, הסיכויים להסדר והפסקת אש מחד ומאידך הסיכון להסלמה נוספת. להערכת החברה, אם יתממש תרחיש פוטנציאלי של הסלמה משמעותית נוספת כאמור לעיל, עלולה להיות לדבר השפעה שלילית נוספת על החברה, עסקיה ונכסיה ובין היתר לפגוע ברווחיות הפרויקטים שבביצוע ולדחות את לוחות הזמנים לביצוע התכנית העסקית של החברה.

החברה העריכה מחדש את יכולתה לעמוד בלוחות הזמנים של הפרויקטים בביצוע. עקב כך, עדכנה הקבוצה את אומדניה באשר למדידת התקדמות הפרויקטים, והתאימה את הערכותיה באשר לעלויות הצפויות, בין היתר בגין איחורים במסירת הדירות. ההשפעות החשבונאיות של עדכון אומדני ההכנסות והעלויות קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

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

ג. שינויים בריבית ובאינפלציה

בחציון הראשון של שנת 2024 מדד המחירים לצרכן עלה ב-2.1% ומדד תשומות הבניה למגורים בישראל עלה ב-1.1%. לצד עליית המחירים החל בנק ישראל, להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. העליה בריבית ובאינפלציה המשפיעה על ריבית המשכנתאות שעלולה לפגוע בכח הקניה של רוכשי הדירות ובכך על הביקושים לרכישת דירות. העליה במדד תשומות הבניה למגורים מביאה להתייקרות עלויות הבניה של החברה בפרויקטים שבביצוע. ההשפעות החשבונאיות של שינויי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

באור 1 - כללי (המשך)**ד. תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)**

בהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תוקפה של תמ"א 38, ככלל פקע ביום 1.10.2023, וזאת למעט במרחבי תכנון אשר עמדו בתנאים שנקבעו בהחלטות אלה לשם הארכת תוקפה של התמ"א. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", ולאור חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (תכנון ובניה ומקרקעי ציבור), תשפ"ד-2023, תוקפה של התמ"א הוארך עד ליום 29.8.2024.

ביום 6.8.2024 התקבלה החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה שלא לשנות את החלטותיה הקודמות, ביחס לתוקפה של התמ"א. יחד עם זאת, המועצה הארצית שינתה את החלטותיה הקודמות, במובן שקבעה הוראת מעבר לפיה הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשות להיתרים שיוגשו עד ליום 31.12.2024, ובלבד שתיק המידע להיתר ביחס לבקשות אלו ניתן עד ליום 1.8.2024, ושמועד הגשת הבקשה להיתר, תיק המידע היה בתוקף. נציין, כי ישנן רשויות אשר פעלו בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ובהן תוקף התמ"א יוארך עד ליום 18.5.2026 או עד למועד אישור תכנית חלופית.

לאור האמור, ברשויות בהן הוגשה תכנית חלופית, ניתן להמשיך בקידום פרויקטים בתוך תקופת הארכת התוקף ואילו בתחום רשויות אשר לא הוגשה תכנית חלופית, כגון תל אביב, אך תיק המידע הופק טרם ה- 1.8.2024 ועומד בתוקפו, ניתן לפעול ולהגיש בקשה להיתר עד ליום 31.12.2024 בהתאם להוראות התמ"א ועל אף פקיעתה הצפויה. למען הסר ספק יודגש, כי במרחב תכנון בו אושרה תכנית חלופית אשר לא נקבעו בעניינה הוראות פקיעה, כגון תכניות הרבעים בתל אביב, יעמדו תכניות אלה בתוקפן עד לביטולן ללא תלות בתוקף התמ"א, וניתן להמשיך לקדם פרויקטים מכוחן.

להערכת החברה ומאחר והפרויקטים של החברה הינם ברשויות או מרחבי תכנון בהם הוארך תוקף התמ"א על ידי הגשת תכנית חלופית (או שקיימת תכנית חלופית כגון תכניות רובעים 3 ו-4 בתל אביב), להחלטת המועצה הארצית כאמור לא תהיה השפעה מהותית על החברה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיוח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 באוגוסט 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. שינוי בסיווג

החברה ביצעה סיווג מחדש לא מהותי למספרי ההשוואה על מנת להתאימם לאופן ההצגה בדוחות הכספיים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

למעט המפורט להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים:	התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסויימות של ההתחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפות אשר 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 והתיקון העוקב יושמו בתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2024. התיקון והתיקון העוקב יושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	לתיקון לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.
תקן דיווח כספי בינלאומי 18 IFRS, גילוי בדוחות הכספיים	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים. בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצהרה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "GAAP-non").	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.	החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות ונכסים בגין חוזה, חייבים ויתרות חובה, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 5 - יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח
1,388	596	1,396
982	-	621

במסגרת הנכסים השוטפים והתחייבויות השוטפות

חייבים ויתרות חובה

זכאים ויתרות זכות

30 ביוני

2024

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

מובילים התחדשות עירונית



**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

תאריך: 25 באוגוסט 2024

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, רוני עקביה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת ולבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ד)2

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שחר קליין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת ולבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.