

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח ביניים ליום 30 בספטמבר 2024

30 בספטמבר
2024



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח ביניים ליום 30 בספטמבר 2024

תיאור ההתפתחות של עסקי החברה

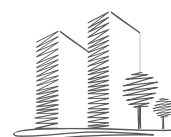
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

30 בספטמבר
2024

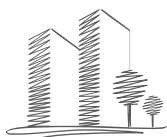
מובילים התחדשות עירונית



30 בספטמבר
2024

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

מבילים 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 הרבעון הראשון") ובסעיף 1.1 בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2024 אשר פורסם במערכת המגנ"א ביום 25 באוגוסט 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-093433) (להלן: "דוח הרבעון השני"), בתקופת הדוח ובמועד אישור הדוח, לצד הימשכות הלחימה בעזה, חלה הסלמה משמעותית בגבול הצפוני, כאשר ביום 30 בספטמבר 2024 החלה ישראל בתמרון קרקעי בשטח דרום לבנון. בנוסף, במהלך חודש אוקטובר 2024 חלה הסלמה משמעותית גם מול איראן, לאחר שביצעה מתקפת טילים כנגד מדינת ישראל. נכון למועד אישור דוח זה, קיים סיכון להסלמה משמעותית נוספת עד כדי פריצת מלחמה בהיקף מלא בין ישראל לאיראן. למלחמה ממשיכה להיות 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 תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הצביע על מגמת התאוששות לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2023, אך מגמה זו אינה יציבה ואין כל ודאות לגבי ביצועי המכירות ביתרת שנת 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.

¹ פרק זה כולל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בהתאם לסעיף 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970, וכן עדכונים נוספים בנוגע לעסקי החברה, אשר אירעו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 ועד בסמוך לפני מועד אישור הדוח מיום 26 בנובמבר 2024 (להלן: "מועד אישור הדוח"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (כהגדרתו להלן), למעט עדכונים שנכללו בדוח הרבעון הראשון של שנת 2024 ובדוח הרבעון השני של שנת 2024 (כהגדרתם 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 ועדכונותם של הנתונים הכלולים בפרסומים ולא נערכה בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות האמורות נכון או מדויק.

על רקע ההתדרדרות הבטחונית, הורידה חברת הדירוג פיץ את דירוג האשראי של ישראל מ- "A+" ל- "A" עם תחזית שלילית. בהודעת הורדת הדירוג מציינת פיץ כי הורדת הדירוג לרמה של A משקפת את ההשפעה של המשך המלחמה בעזה, סיכונים גאו-פוליטיים מוגברים ופעולות צבאיות במספר חזיתות. הסוכנות מדגישה את ההשלכות הכלכליות של המצב הביטחוני, וצופה גירעון תקציבי בשיעור גבוה בשנת 2024, ומעריכה כי יחס החוב-תוצר יישאר מעל לשיעור של 70% בטווח הבינוני. לגבי התחזית העתידית, פיץ מציינת כי התחזית השלילית משקפת את הסיכון להסלמה נוספת של הסכסוך, אשר עלולה להוביל ללחץ נוסף על הדירוג דרך השפעותיה על הביצועים המאקרו-כלכליים, המצב הפיסקלי, מימון חיצוני או יציבות פוליטית.

כמו כן ביום 27.9.2024 הורידה סוכנות דירוג האשראי מודייס, בפעם השניה בשנת 2024, בשתי דרגות את דירוג האשראי של ממשלת ישראל מ- 2A ל- ל- "Baa1" עם תחזית שלילית. על פי כלכלני מודייס, הנימוק לתחזית השלילית הוא ההסלמה החמורה בעימות עם חיזבאללה, סיכון להסלמה רחבה יותר הכוללת את איראן, חוסר ודאות לגבי הביטחון וסיכויי הצמיחה ארוכי הטווח של ישראל והתפתחויות שליליות העלולות להשפיע באופן חמור על המצב הפיננסי של ממשלת ישראל.

בנוסף, ביום 1.10.2024 הורידה סוכנות דירוג האשראי S&P בדרגה אחת את דירוג האשראי של ממשלת ישראל מ- "A+" ל- "A" עם תחזית שלילית. כלכלני סוכנות הדירוג הסבירו את הפחתת דירוג האשראי בהחרפת הסכסוך של ישראל וחיזבאללה בימים שלפני מועד פרסום ההודעה, אשר עשוי להפוך לאינטנסיבי וממושך בסבירות גבוהה. לעלייה בשיעורי הריבית בישראל, עשויה להיות השפעה הן על עלות גיוס אשראי על ידי החברה ועל ריבית המשכנתאות שעלולה לפגוע בכח הקניה של רוכשי דירות ובכך על הביקושים לרכישת דירות.

1.2 מצב המשק המקומי, קצב האינפלציה, וריבית הבסיס במשק

ברבעון השלישי של שנת 2024 (ספטמבר 2024 לעומת יוני 2024) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.3%³, במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה המדד בכ-3.4%⁴, ובכ-3.5% במהלך שנים-עשר החודשים האחרונים (אוקטובר 2024 לעומת אוקטובר 2023)⁵. למועד אישור הדוח, נותרה ריבית בנק ישראל ללא שינוי, ועומדת על רמה של 4.5%⁶.

מדד מחירי תשומות הבניה למגורים עלה בכ-1% במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024⁷, בכ-2.1% במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024⁸, ובכ-2.4% במהלך 12

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

⁴ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/329/10_24_329b.pdf

⁵ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/359/10_24_359b.pdf

⁶ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/25-11-24/>

⁷ https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2024/price09c/c4_1_h.pdf

⁸ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/327/10_24_327b.pdf

החודשים האחרונים (אוקטובר 2024 לעומת אוקטובר 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 השלישי של שנת 2024 עלה מדד מחירי הדירות בכ- 1% ובשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2024 (ינואר 2024 – ספטמבר 2024), עלה המדד בכ- 5.2%¹⁰. בהתאם לנתוני הלמ"ס, ברבעון השלישי של שנת 2024 (יולי 2024 – ספטמבר 2024) נמכרו כ- 24,350 דירות, עלייה של 31.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (הרבעון השלישי של 2023) ועלייה של כ- 4.3% בהשוואה לרבעון השני של שנת 2024 (אפריל 2024 – יוני 2024). כ- 44.2% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות (כ- 10,760 דירות) כחמישית מהן (כ- 21.2%) נמכרו בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (הרבעון השלישי של 2023) נצפתה עלייה של כ- 35.4% בדירות החדשות שנמכרו וירידה של כ- 1.2% לעומת שלושת החודשים הקודמים (הרבעון השני של 2024). כ- 55.8% מסך הדירות שנמכרו ברבעון השלישי של שנת 2024 הן דירות יד שנייה (כ- 13,590 דירות). בדירות יד שנייה נצפתה עלייה של כ- 28.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ועלייה של כ- 9% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים¹¹.

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 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, מקום בו תמ"א 38 לא פקעה ביום 1.10.2023 תוקפה של התמ"א הוארך לפחות 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 מרחב תכנון בו תמ"א 38 פקעה ביום 29.8.2024, 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 15.5.2025 או 18.5.2026 (בהתאם להחלטת הועדה המקומית הרלוונטית), או עד למועד אישור תכנית חלופית, לפי המוקדם.

⁹ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/357/10_24_357b.pdf

¹⁰ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/madad/doclib/2024/358/10_24_358t1.pdf

¹¹ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/355/04_24_355b.pdf

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 9-5, 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	30.9.2024		
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע	עלויות שהושקעו
-	-	-	4,451	7,597	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
2,657	4,839	4,877	5,048	5,961	עלויות מצטברות אחרות	
2,657	4,839	4,877	9,499	13,558	סה"כ עלות מצטברת	
2,657	4,839	4,877	9,499	13,558	יתרה בספרים	
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
23,599	23,599	23,599	23,599	3,089	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
155,590	153,408	157,715	153,411	163,657	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
179,189	177,007	181,314	177,010	166,657	סה"כ עלות שנתרת להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q3/2028					מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024				
		31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024		
-	-	-	-	-	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	243,414	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
8,771	8,771	8,771	8,771	8,771	מ"ר	
2,657	4,839	4,877	9,499	13,558	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 28 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של כ- 171,943 (50%-85,972) 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	30.9.2024		
-	-	-	-	-	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	2,504	עלויות מצטברות אחרות	
933	1,666	2,124	2,346	2,504	סה"כ עלות מצטברת	
933	1,666	2,124	2,346	2,504	יתרה בספרים	
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,987	8,987	8,987	8,609	8,659	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
60,318	59,643	61,555	63,217	63,345	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
69,305	68,631	70,542	71,826	72,004	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
0.0%	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	30.9.2024		
-	-	-	-	-	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	104,933	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

31.12.2022	31.12.2023	2024				
		31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024		
36	36	36	36	36	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,489	3,489	3,489	3,489	3,489	מ"ר	
933	1,666	2,124	2,346	2,504	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 5 חוזי מכירה מוקדמים מותגים בתמורה כוללת של כ- 30,483 (15,241-50%) 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	30.9.2024		
-	-	-	-	-	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	2,495	עלויות מצטברות אחרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,113	1,828	2,171	2,378	2,495	סה"כ עלות מצטברת	
1,113	1,828	2,171	2,378	2,495	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
9,301	9,301	9,301	9,301	9,301	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
91,961	91,246	90,903	92,641	92,640	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
101,262	100,547	100,204	101,942	101,941	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0.0%	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	30.9.2024		
-	-	-	-	-	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	144,436	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	

31.12.2022	31.12.2023	2024			שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
		31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024		
0%	0%	0%	0%	0%		
18	18	18	18	18	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	מ"ר	
1,113	1,828	2,171	2,378	2,495	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 7 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של כ- 60,735 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	30.9.2024		
-	-	-	-	-	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	2,428	עלויות מצטברות אחרות	
1,473	2,131	2,180	2,331	2,428	סה"כ עלות מצטברת	
1,473	2,131	2,180	2,331	2,428	יתרה בספרים	

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024				
		31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024		
-	-	-	-	-	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	מכל הפרויקט
183,966	183,966	183,966	183,966	183,966	סה"כ הכנסות צפויות	
-	-	-	-	-	מחזורי הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר	שיעור השיווק של הפרויקט
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
36	40	40	40	40	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,312	4,316	4,316	4,316	4,316	מ"ר	
1,473	2,131	2,180	2,331	2,428	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
-	-	-	-	-	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	30.9.2024	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
-	34,260	34,576	34,779	35,135	עלויות מצטברות אחרות
-	34,260	34,576	34,779	35,135	סה"כ עלות מצטברת
-	34,260	34,576	34,779	35,135	יתרה בספרים

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

31.12.2022	31.12.2023	2024			
		31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	מ"ר
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	656,594	656,594	656,594	656,594	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
-	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	550	550	550	550	מס' יחידות דיור
-	57,363	57,363	57,085	57,085	מ"ר
-	770	770	770	770	שטחי מסחר
-	34,260	34,576	34,779	35,135	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתום 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 רמז 16-14 בתל אביב

בפרויקט זה, אשר סווג בדוח התקופתי כפרויקט בהקמה, נמכרו 24 דירות היזם. ביום 8 בספטמבר 2024 התקבל אישור אכלוס מהוועדה המקומית, ובהתאם לכך, יסווג הפרויקט כפרויקט שהקמתו הסתיימה.

פרויקט צירלסון בתל אביב

בחודש אוגוסט 2024, החברה השלימה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ברחוב צירלסון 30 בתל אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של למעלה מ-67% מבעלי הזכויות בבית המשותף.

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 ייפוי 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.

5. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה¹²

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם לרכישת מקרקעין בגבעת שמואל ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 בספטמבר 2024 (אסמכתא מספר : 2024-01-602211), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹² סעיף זה כולל שינויים וחידושים אשר אירעו בעסקי התאגיד במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 ועד למועד אישור דוח זה.

30 בספטמבר
2024

דוח דירקטוריון על מצב ענייני
החברה לתקופה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 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 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 26 בנובמבר 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, רכישה, 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 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	28,379	45,714	33,897	ראו להלן תזרימי מזומנים ונזילות.
פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים	59,568	96,296	98,661	הקישון נובע משחרור כספים שהופקדו בחשבונות ליווי מפרויקטים שהסתיימו בקיזוז גידול בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים. עיקר הקישון ב- 30.9.2024 לעומת היתרה ב- 30.9.2023 נובע ממשיכת עודפים בפרויקטים תל חי, רננים ואחרים שהסתיימו (כ-12 מ' ש"ח), וממשיכת עודפים והשקעה במלאי בגין התקדמות בפרויקטים רמז, בארט, הגפן וסמטת המעלות (כ-27 מ' ש"ח), הקישון האמור קוזז בגידול בהשקעה במלאי בגין התקדמות בפרויקטים בצלאל וליפסקי (כ-2.5 מ' ש"ח). השינוי בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30.9.2024 לעומת היתרה בתום שנת 2023 נובע מקישון ממשיכת עודפים בפרויקטים לעיל שהסתיימו (כ-9 מ' ש"ח), וממשיכת עודפים והשקעה במלאי בגין התקדמות בפרויקטים רמז, בארט, ליפסקי וסמטת המעלות (כ-32 מ' ש"ח), והשקעה במלאי בגין התקדמות בפרויקטים בביצוע (כ-1.6 מ' ש"ח).
לקוחות ונכסים בגין חוזה	42,462	39,099	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). הגידול ביתרה ב- 30.9.2024 לעומת היתרה ב-30.9.2023 נובע מגידול ביתרות בפרויקטים סמטת המעלות, בצלאל, רמז וליפסקי שקוזז בקישון ביתרות בפרויקטים בארט, הגפן ותל חי.
חייבים ויתרות חובה	11,688	10,074	7,720	היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, הוצאות מראש וחייבים אחרים.
מלאי בניינים למכירה	59,247	100,134	91,935	היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות המכר. השינוי בשניים עשר החודשים שהסתיימו ביום 30.9.2024 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-41 מ' ש"ח).
סך הכל נכסים שוטפים	201,344	291,317	268,330	-
נכסים לא שוטפים				
מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך	116,996	79,025	90,187	יתרת השקעה בפרויקטים שמועד תחילת ביצועם הצפוי עולה על שנה. הגידול ביתרה ביום 30.9.2024 לעומת היתרה ביום 30.9.2023 נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקטים אחימאיר בתל אביב (כ-9 מ' ש"ח), ויטנברג בגבעת שמואל (כ-7 מ' ש"ח), גילה בירושלים (כ-7 מ' ש"ח) ובפרויקטים אחרים.
רכוש קבוע, נטו	1,300	545	558	היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. הגידול ביתרה ליום 30.6.2024 נובע בעיקר מהקמת משרד מכירות (שיפורים במושכר).
נכסי מיסים נדחים	12,731	8,749	9,155	יתרת מיסים נדחים בניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS 15.
סך הכל נכסים לא שוטפים	131,027	88,319	99,900	-

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
סך הכל נכסים	332,371	379,636	368,230	-
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים פיננסיים	14,144	-	-	אשראי במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים. הגידול ביתרה ב-30.9.2024 נובע מפרויקטים ליפסקי וסמטת המעלות.
ספקים ונותני שירותים	2,363	1,913	1,215	השינוי נובע משינוי ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בפרויקטים שונים.
זכאים ויתרות זכות	19,890	14,118	14,744	היתרה מורכבת בעיקר מיתרת הוצאות לשלם. הגידול נובע בעיקרו מגידול ביתרה זו.
הפרשה למיסים שוטפים	3,750	7,975	7,975	-
מקדמות מרוכשי דירות	3,982	29,449	25,265	תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הקיטון ביתרה ליום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בפרויקטים השונים (קיטון בסך של כ-26 מ' ש"ח) שקוזז בגידול בתשלומי רוכשים בשלבי ביצוע מוקדמים (בסך של כ-1 מ' ש"ח).
התחייבויות לבעלי מקרקעין	33,501	70,547	65,285	התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים שבביצוע. הקיטון ביתרה ב-30.9.2024 לעומת היתרה ב-30.9.2023 נובע מהתקדמות בעבודות הבניה וביצוע תשלום שכר דירה לדיירים בכלל הפרויקטים שבביצוע.
סך הכל התחייבויות שוטפות	77,630	124,002	114,484	-
הון				
הון מניות	550	550	550	-
פרמיה על מניות	76,362	74,194	74,194	-
קרנות הון	174,792	173,551	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	2,317	6,419	3,579	יתרת הרווחים שנבעו לבעלי מניות החברה.
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	254,021	254,714	252,827	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	720	920	919	זכויות מיעוט בשותפות. השינויים לתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר בשנים 2024 ו-2023 הינם בגין חלק המיעוט ברווח בניכוי חלוקות שנעשו למיעוט.
סך הכל הון	254,741	255,634	253,746	-
סך התחייבויות והון	332,371	379,636	268,230	-

4. תוצאות הפעילות

הסבר לשינויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום		סעיף	
	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	ביום	ביום	ביום		
	31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2023		30 בספטמבר 2024
באלפי ש"ח						
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים שבביצוע החברה והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 נרשמו הכנסות גבוהות בכ- 10% מהכנסות החברה בתקופה המקבילה של שנת 2023. הגידול נבע מהתקדמות הביצוע בפרויקטים שבביצוע (בצלאל, סמטת המעלות וליפסקי) שקוזה בקיטון בגין השלמת פרויקטים רמז, בארט והגפן בתשעת החודשי שהסתיימו ביום 30.9.2024 ופרויקט תל חי שתרם להכנסות בתשעת החודשי שהסתיימו ביום 30.9.2023.	131,038	26,257	48,243	105,183	115,419	הכנסות
עלות מכר ההכנסות הנייל. הגידול בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023 נובע מהטעמים המפורטים לעיל. למלחמת חרבות ברזל גרמה לגידול בעלויות הפרויקטים, התארכות לוחות זמנים (שהביאה לגידול בעלויות עובדי בניין, דמי השכירות המשולמים לבעלי הקרקע ועלויות נוספות).	110,165	24,739	38,746	87,368	95,815	עלות המכר
הגידול ברווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 בהשוואה לרווח הגולמי בתשעת החודשים המקבילים בשנת 2023 נבע בעיקר מהגידול בהכנסות שהוכרו (כמפורט לעיל)	20,873	1,518	9,497	17,815	19,604	רווח גולמי
עלויות פרסום, שיווק ומכירה.	3,248	977	1,225	2,506	2,931	הוצאות מכירה ושיווק
עלויות בגין פרויקטים בשלב התקשוריות לפני שהושג רוב נדרש (ולפיכך עלויות אלו אינן מהוונות למלאי).	5,243	1,174	1,051	3,970	3,493	הוצאות ייזום
בעיקר עלויות שכר לרבות הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות, שכירות ואחזקת משרד ויעוץ מקצועי. הקיטון בעלויות בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023 נובע מקיטון בהוצאות תשלום מבוסס מניות והטבה בגין הלוואה. לפרטים 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	4,785	4,073	15,633	13,439	הוצאות הנהלה וכלליות
היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו.	707	(75)	144	1,179	455	הוצאות אחרות
-	(8,540)	(5,343)	3,004	(5,473)	(714)	רווח תפעולי (הפסד)
בעיקר הכנסות ריבית על יתרת המזומנים ופיקדונות מוגבלים. בנוסף הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי בגין חוזים עם לקוחות. הקיטון בהכנסות המימון נובע בעיקרו מקיטון ביתרות המזומנים ופיקדונות מוגבלים בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023.	6,393	1,744	1,603	5,110	3,793	הכנסות מימון

הסבר לשינויים המהותיים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024		
	באלפי ש"ח						
הוצאות מימון בפרויקטים השונים שלא ניתנות להיוון בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. עיקר ההוצאות בגין רכיב מימון משמעותי בגין הסכמי קומבינציה ועמלות אחרות. בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30.9.2024 כולל גם ריבית בגין אשראי מליווי פרויקטים.	4,824	1,680	1,417	3,362	4,156		הוצאות מימון
-	(6,971)	(5,279)	3,190	(3,725)	(1,077)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
הפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות.	639	1,275	(895)	234	(173)		הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
-	(6,332)	(4,004)	2,295	(3,491)	(1,250)		סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
							מיוחס ל:
-	(6,353)	(3,952)	2,277	(3,513)	(1,262)		בעלי מניות החברה
-	21	(52)	18	22	12		זכויות שאינן מקנות שליטה

5. תזרימי מזומנים ונזילות

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום		סעיף
	31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	
	באלפי ש"ח					
התזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים ותשלומים על חשבון רכישת קרקעות. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 ובתקופה המקבילה אשתקד התזרים ששימש להשקעה במלאי ותשלומים על חשבון רכישת קרקעות עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות.	(107,473)	(59,757)	(20,415)	(98,082)	(57,499)	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. בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר בשנים 2024 ו- 2023 הסכומים ששוחררו מחשבונות אלו עלו על הסכומים שהופקדו בהם על ידי רוכשי דירות בהיקף דומה.	65,127	10,207	15,478	67,553	38,165	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
השינוי בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר בשנת 2024 נובע בעיקרו מקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים מפרויקטים אותם מבצעת החברה, ותמורה ממימוש כתבי אופציה שקוזזו בחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. השינוי בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר בשנת 2023 נובע מחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.	(217)	(217)	13,815	(217)	13,816	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

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 בספטמבר 2024 הסתכם הון החברה לסך של כ-255 מליוני ש"ח.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי**מידע נוסף ואירועים לאחר מועד הדוח**

לפרטים נוספים ראו סעיף 5 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

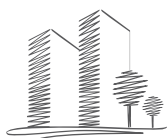
שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 26 בנובמבר 2024.

30 בספטמבר
2024

תמצית דוחות כספיים בינניים מאוחדים

מובילים התחדשות עירונית



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים**

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

26 בנובמבר, 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח
33,897	45,714	28,379
98,661	96,296	59,568
36,117	39,099	42,462
7,720	10,074	11,688
91,935	100,134	59,247
268,330	291,317	201,344
90,187	79,025	116,996
558	545	1,300
9,155	8,749	12,731
99,900	88,319	131,027
368,230	379,636	332,371
-	-	14,144
1,215	1,913	2,363
14,744	14,118	19,890
7,975	7,975	3,750
25,265	29,449	3,982
65,285	70,547	33,501
114,484	124,002	77,630
550	550	550
74,194	74,194	76,362
174,504	173,551	174,792
3,579	6,419	2,317
252,827	254,714	254,021
919	920	720
253,746	255,634	254,741
368,230	379,636	332,371

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

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

הון

הון מניית
פרמיה על מניית
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

רוגן עקביה
מנכ"ל

שלמה זהר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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	26,257	48,243	105,183	115,419	הכנסות
110,165	24,739	38,746	87,368	95,815	עלות המכר
20,873	1,518	9,497	17,815	19,604	רווח גולמי
3,248	977	1,225	2,506	2,931	הוצאות מכירה ושיווק
5,243	1,174	1,051	3,970	3,493	הוצאות ייזום
20,215	4,785	4,073	15,633	13,439	הוצאות הנהלה וכלליות
707	(75)	144	1,179	455	הוצאות (הכנסות) אחרות
(8,540)	(5,343)	3,004	(5,473)	(714)	רווח (הפסד) תפעולי
6,393	1,744	1,603	5,110	3,793	הכנסות מימון
4,824	1,680	1,417	3,362	4,156	הוצאות מימון
(6,971)	(5,279)	3,190	(3,725)	(1,077)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
639	1,275	(895)	234	(173)	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(6,332)	(4,004)	2,295	(3,491)	(1,250)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(6,353)	(3,952)	2,277	(3,513)	(1,262)	רווח (הפסד) מיוחס ל:
21	(52)	18	22	12	בעלי מניות החברה
(6,332)	(4,004)	2,295	(3,491)	(1,250)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					סך-הכל
(0.12)	(0.07)	0.04	(0.06)	(0.02)	רווח (הפסד) למניה:
					רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון	קרן הון תשלום	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח			
253,746	919	252,827	3,579	1,264	11,810	161,430	74,194	550
(1,250)	12	(1,262)	(1,262)	-	-	-	-	-
1	-	1	-	-	(*)	-	1	(*)
-	-	-	-	-	(2,167)	-	2,167	-
(211)	(211)	-	-	-	-	-	-	-
1,995	-	1,995	-	-	1,995	-	-	-
460	-	460	-	460	-	-	-	-
254,741	720	254,021	2,317	1,724	11,638	161,430	76,362	550

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון	קרן הון תשלום	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח			
254,817	1,115	253,702	9,932	-	7,596	161,430	74,194	550
(3,491)	22	(3,513)	(3,513)	-	-	-	-	-
3,415	-	3,415	-	-	3,415	-	-	-
(217)	(217)	-	-	-	-	-	-	-
1,110	-	1,110	-	1,110	-	-	-	-
255,634	920	254,714	6,419	1,110	11,011	161,430	74,194	550

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 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	המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה	הון מניות	
						אלפי ש"ח			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024									
251,878	913	250,965	40	1,571	11,012	161,430	76,362	550	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
2,295	18	2,277	2,277	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
626	-	626	-	-	626	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(211)	(211)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה משותפת מאוחדת
153	-	153	-	153	-	-	-	-	הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה
254,741	720	254,021	2,317	1,724	11,638	161,430	76,362	550	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023									
258,710	1,189	257,521	10,371	957	10,019	161,430	74,194	550	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
(4,004)	(52)	(3,952)	(3,952)	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
992	-	992	-	-	992	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(217)	(217)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה משותפת מאוחדת
153	-	153	-	153	-	-	-	-	הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה
255,634	920	254,714	6,419	1,110	11,011	161,430	74,194	550	יתרה ליום 30 בספטמבר 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		פרמיה	הון מניות	
				קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תשלום	קרן הון מעסקאות עם 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	
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 משותפות 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 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2023	2024	2023	2024
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
(6,332)	(4,004)	2,295	(3,491)	(1,250)	רווח (הפסד) לתקופה
	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים				
	<u>התאמות בגין הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>				
188	48	88	141	187	פחת והפחותות
4,214	992	626	3,415	1,995	עלות תשלום מבוסס מניות
1,264	153	153	1,110	460	הוצאות הלוואה מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה
(639)	(1,275)	895	(234)	173	מסים על הכנסה
(5,384)	(987)	(1,206)	(4,206)	(3,082)	הכנסות מימון, נטו
(357)	(1,069)	556	226	(267)	
21,674	2,942	12,453	13,474	32,688	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(12,567)	(3,090)	(6,761)	(8,323)	(19,559)	ירידה במלאי בניינים למכירה
(4,054)	(1,775)	(4,388)	(7,036)	(6,345)	עלייה במלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין
1,523	(3,288)	(565)	(830)	(3,968)	לזמן ארוך
(31,014)	(9,242)	(9,185)	(26,830)	(21,283)	עלייה בלקוחות ונכסים בגין חוזה
(2,306)	(595)	(2,038)	(1,608)	1,148	עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה
(28,987)	(6,804)	(14,776)	(23,725)	(31,784)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(10,721)	(1,082)	7,920	(11,347)	5,146	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(66,452)	(22,934)	(17,340)	(66,225)	(43,957)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
5,984	1,587	1,324	4,806	3,200	ריבית שהתקבלה
(166)	(105)	-	(166)	(7,975)	מסים על הכנסה ששולמו
5,818	1,482	1,324	4,640	(4,775)	
(67,323)	(26,525)	(13,165)	(64,850)	(50,249)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(40,150)	(33,232)	(7,250)	(33,232)	(7,250)	תשלומים על חשבון רכישת קרקעות
(107,473)	(59,757)	(20,415)	(98,082)	(57,499)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לרבות רכישת קרקעות
65,357	10,207	15,489	67,722	39,093	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(230)	-	(11)	(169)	(928)	פרעון לפיקדונות מוגבלים בתאגידי בנקאים
65,127	10,207	15,478	67,553	38,165	רכישת רכוש קבוע
	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה				
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
-	-	14,039	-	14,039	קבלת אשראי לזמן קצר
(217)	(217)	(211)	(217)	(211)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	1	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
-	-	(13)	-	(13)	ריבית ששולמה
(217)	(217)	13,815	(217)	13,816	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
(42,563)	(49,767)	8,878	(30,746)	(5,518)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
76,460	95,481	19,501	76,460	33,897	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
33,897	45,714	28,379	45,714	28,379	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
20,987	-	-	20,987	-	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, רכישה, 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 ובאיו"ש וחלה הסלמה משמעותית בגבול הצפוני, כאשר ביום 30 בספטמבר 2024 החלה ישראל תמרון קרקעי בשטח דרום לבנון. בנוסף, במהלך חודש אוקטובר 2024 חלה הסלמה משמעותית גם מול איראן, לאחר שביצעה מתקפת טילים כנגד מדינת ישראל. נכון למועד פרסום הדוח קיים סיכון להסלמה משמעותית נוספת עד כדי פריצת מלחמה בהיקף מלא בין ישראל לאיראן.

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 תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הצביע על מגמת התאוששות לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2023. אך מגמה זו אינה יציבה ואין כל ודאות לגבי ביצועי המכירות בהמשך שנת 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

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 מדד המחירים לצרכן עלה ב-3.4% ומדד תשומות הבניה למגורים בישראל עלה ב-2.1%. לצד עליית המחירים, בנק ישראל לא הוריד את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. הריבית הגבוהה והעליה באינפלציה משפיעות 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, דיוח 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 26 בנובמבר 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.

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:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.</p>	<p>התיקון והתיקון העוקב יושמו בתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2024. התיקון והתיקון העוקב יושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.</p>	<p>לתיקון לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.</p>
תקן דיווח כספי בינלאומי 18, IFRS, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים	<p>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.</p> <p>התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים.</p> <p>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.</p> <p>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").</p> <p>כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ"אחרים" (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.</p>	<p>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.</p>	<p>החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>

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, זכאים ויתרות זכות ואשראי מתאגידים פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

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

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות

1,388	907	1,398	חייבים ויתרות חובה
982	560	534	זכאים ויתרות זכות

באור 6- ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

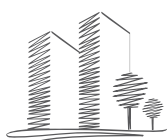
רכישת מקרקעין בגבעת שמואל

ביום 9 בספטמבר 2024 חתמה החברה ביחד עם חברת טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ (בחלקים שווים ביניהם, להלן ביחד: "הרוכשים") על הסכם לרכישת זכויות חכירה מהוונות לבניה רוויה ומסחר, מחברת א.פ.ג. נתיב פיתוח בע"מ, במקרקעין בשטח של כ- 3,100 מ"ר ברחוב ויטנברג, בגבעת שמואל (להלן: "ההסכם", "המקרקעין" ו- "המוכרת", בהתאמה). בתמורה למקרקעין התחייבו הרוכשים לשלם למוכרת תמורה כוללת בסך של כ- 145 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 72.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ. במועד החתימה שילמו הרוכשים 10% מסכום התמורה, ולאחר תקופת הדיווח עם קבלת מכתבי כוונות מבעלי השעבוד המממנים לטובת הסרת השעבוד על המקרקעין שילמו הרוכשים ביום 4 בנובמבר 2024, 20.5 מיליון ש"ח נוספים. יתרת התמורה תשולם בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם. בכוונת הרוכשים לממן את העסקה ממקורותיהם העצמיים ובאמצעות קבלת מימון מבנק, אשר יובטח בשעבוד של המקרקעין. על המקרקעין חלה תב"ע מאושרת (תמ"ל/2006) אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בחודש נובמבר 2020, ואשר מכוחה ניתן להערכת החברה לקבל היתר בניה לבניית מתחם מגורים חדש הכולל 122 דירות חדשות ושטחי מסחר בשטח כולל של כ- 560 מ"ר בקומת הקרקע. להערכת החברה הקמת הפרויקט תחל בשנת 2026.

30 בספטמבר
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: 26 בנובמבר 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 השלישי 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 במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. 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.

רוני עקביה, מנכ"ל

תאריך: 26 בנובמבר 2024

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 השלישי 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 במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, 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, להערכתני 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.