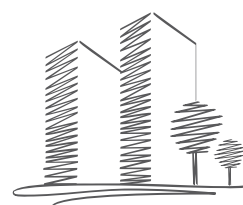


בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ דוח תקופתי לשנת 2024



בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2024

2024

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2024

פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2024

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2024

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

פרק ד'

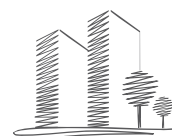
פרטים נוספים על החברה

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

2024

מובילים התחדשות עירונית



2024

פרק א'

תיאור עסקי החברה
לשנת 2024

מבילים התחדשות עירונית



פרק א' | תיאור עסקי החברה לשנת 2024

תוכן העניינים

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

55-א	.....התקשרות עם קבלני ביצוע.	6.12
55-א	.....ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר.	6.13
57-א	.....פרויקט מהותי מאד - אחימאיר 9-5, תל אביב.	6.14
64-א	.....פרויקט מהותי מאד - ז'בוטינסקי 137-135, תל אביב.	6.15
71-א	.....פרויקט מהותי מאד - ז'בוטינסקי 133, תל אביב.	6.16
76-א	.....פרויקט מהותי מאד - האמוראים 13-11, תל אביב.	6.17
80-א	.....פרויקט מהותי מאד - מתחם העלייה שנייה, שכונת בת גלים, חיפה.	6.18
85-א	.....תחרות.	7
85-א	.....כושר ייצור ופרויקטים עתידיים.	8
85-א	.....רכוש קבוע ומשדדי החברה.	9
85-א	.....הון אנושי.	10
86-א	.....הון חוזר.	11
87-א	.....השקעות.	12
87-א	.....מימון ואשראי.	13
87-א	.....מיסוי.	14
87-א	.....סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.	15
88-א	.....מערכות מחשב, מאגרי מידע וסיכוני סייבר.	16
89-א	.....מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים.	17
94-א	.....הסכמים מהותיים.	18
94-א	.....הליכים משפטיים.	19
94-א	.....יעדים ואסטרטגיה עסקית.	20
94-א	.....גורמי סיכון.	21
94-א	.....גורמי סיכון מאקרו-כלכליים.	21.1
95-א	.....גורמי סיכון ענפיים.	21.2
98-א	.....גורמי סיכון ייחודיים.	21.3

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 כללי

1.1.1

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 28 בנובמבר 2021 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), לצורך ביצוע עסקה לשינוי מבנה שהושלמה ביום 9 בפברואר 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 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023749), כפי שתוקן ביום 6 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026476), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "התשקיף").

1.1.2

ביום 23 במרץ 2022 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים של מניותיה על פי התשקיף והודעה משלימה מיום 21 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031990) (להלן: "ההודעה המשלימה"), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 24 במרץ 2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

1.1.3

ביום 9 במרץ 2023 פורסם מפרט הצעת רכש מיוחדת לרכישת מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "הצעת הרכש") על ידי המציעים (כהגדרתם במפרט הצעת הרכש)¹ וביום 4 באפריל 2023² התקבלה הודעת המציעים, לפיה ניצעים המחזיקים ב- 21,064,811 מניות נענו להצעת הרכש עד סיום מועד ההיענות המאוחרת. בהתאם לכך, רכשו המציעים במסגרת הצעת הרכש 20,964,906 מניות, המהוות כ- 38.1% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. בעקבות השלמת הצעת הרכש ובהתחשב בהסכם בעלי המניות שנחתם בין המציעים ביום 11 בינואר 2023³ כפי שתוקן ביום 20 בינואר 2025, ובעקבות רכישות נוספות שבוצעו מאז בעלי המניות הבאים, המחזיקים יחדיו בכ- 52.23% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה, נכון למועד אישור הדוח, הם בעלי השליטה בחברה: גבי נילי שחר, מר יעקב שחר, ג'י.וואי.טי.או.יו השקעות בע"מ (חברה בבעלותם של מר עוזי מור וגב' אורנה מור) ביחד עם נושאי משרה בחברה, אשר לאור היותם צד להסכם בעלי המניות רואים בהם כנמנים על קבוצת השליטה: מר רונן עקביה (מנכ"ל), גבי אלונה בר-און (דירקטורית), וה"ה שחר קליין, צביקה רובינשטיין ואיתי הוז (סמנכ"לים).⁴

¹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מימים 9 במרץ 2023 ו- 20 במרץ 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-025566 ו- 2023-01-028833, בהתאמה).

² לפרטים נוספים בדבר תוצאות הצעת הרכש המיוחדת ראו דיווחים מיידיים מיום 4 באפריל 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-09-033538, 2023-01-033628).

³ לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות ראו בדוח זימון אסיפת בעלי המניות שפורסם ביום 23 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-010449).

⁴ ראו מצבת החזקות בעלי עניין ונושא משרה שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-005612).

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

1.2 תחום הפעילות של החברה

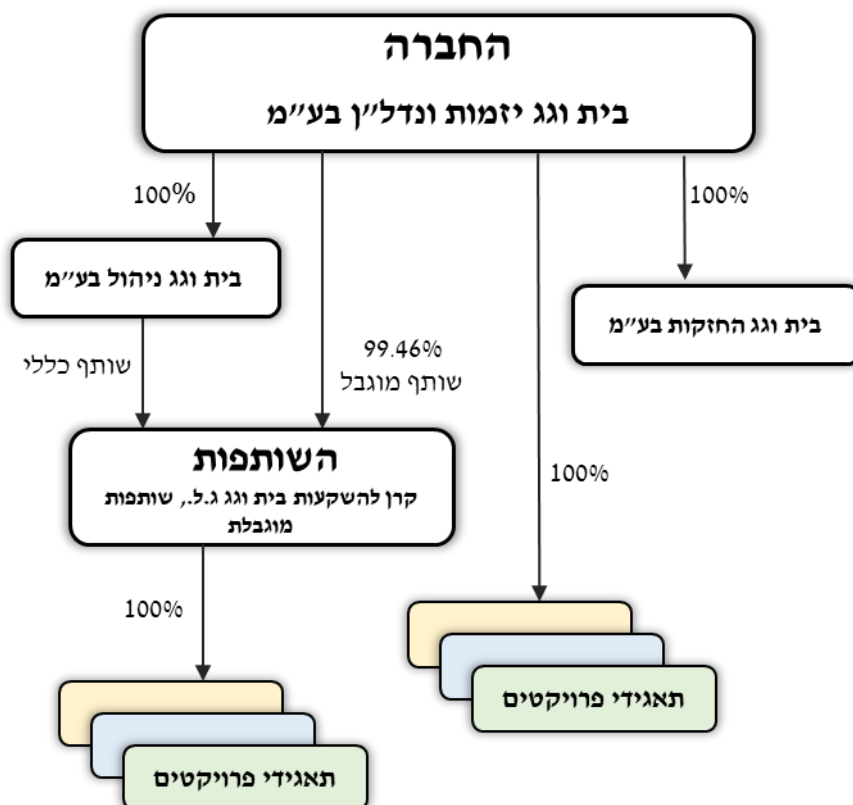
נכון למועד הדוח, החברה עוסקת בתחום פעילות עיקרי אחד - ייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית, כמפורט בפרק זה (להלן: "תחום הפעילות").

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

נכון למועד הדוח, מרבית הפרויקטים של הקבוצה הם באזור תל-אביב וערי המרכז, וכן יש לה מספר פרויקטים בירושלים, חיפה, קדימה צורן ונתניה. עד למועד הדוח השלימה הקבוצה 21 פרויקטים הכוללים 726 יח"ד חדשות. נכון למועד אישור הדוח, לקבוצה 3 פרויקטים בהקמה הכוללים 76 יח"ד חדשות, ובמקביל לכך מקדמת הקבוצה עוד 6 פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים הכוללים כ- 394 יח"ד חדשות, וכן 38 פרויקטים מותננים הכוללים 5,415 יח"ד חדשות ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה, וכן פרויקט עתודת קרקע הכולל 122 יח"ד חדשות. בנוסף לחברה פרויקטים פוטנציאליים הנמצאים בשלבי ייזום ותכנון מוקדמים יותר הכוללים על פי תוכניות ראשוניות שטרם אושרו כ- 3,980 יח"ד חדשות ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה, כמפורט בפרק זה.

בחודש ספטמבר 2024 רכשה החברה ביחד עם שותף זכויות חכירה מהוונות במגרש לבניה רוויה ומסחר בעיר גבעת שמואל. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.5 להלן.

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



1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד הדוח, למעט כמפורט להלן:

- 1.3.1 במסגרת הצעת הרכש המיוחדת, כאמור בסעיף 1.1.3 לעיל.
- 1.3.2 במסגרת מספר עסקאות רכישה מחוץ לבורסה שבוצעו במהלך החודשים יוני, נובמבר ודצמבר בשנת 2024, על ידי ה"ה נילי ויעקב שחר (שהינם חלק מקבוצת השליטה בחברה, כמפורט בסעיף 1.1.3 לעיל). להרחבה ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 13 ביוני 2024, 24 בנובמבר 2024 ו-12 בדצמבר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-059695, 2024-01-617999 ו-2024-01-623877, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.3.3 במסגרת מספר עסקאות רכישה מחוץ לבורסה שבוצעו במהלך חודש יוני 2024 וחודש ינואר 2025 על ידי מר יוסף (גיואי) שוובל, המכהן כדירקטור בחברה. להרחבה ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17 ביוני 2024, 9 בינואר 2025 ו-21 בינואר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-060973, 2025-01-003138 ו-2025-01-005829, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח החברה לא ביצעה חלוקת דיבידנדים.
נכון למועד הדוח, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות.

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

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

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

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

1.4.3 על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הרווחים של החברה הניתנים לחלוקה היא כ- 1,742 אלפי ש"ח.

2. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

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

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

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

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה רשמיים נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 21 להלן.

3.1 כללי

3.1.1 מלחמת "חרבות ברזל"

מאז פרוץ המלחמה ביום 7.10.2023 ולאורך כל שנת 2024, ניהלה ישראל מלחמה במספר חזיתות, ובכלל זאת כנגד ארגון הטרור חמאס בשטח רצועת עזה, ארגון הטרור חיזבאללה בשטח לבנון, ארגון הטרור של החותיים בתימן, המליציות השיעיות בעיראק וכן כנגד המשטר באיראן. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון של 2025 מתעצמת הלחימה בפעילות טרור שמקורה בשטחי יהודה ושומרון.

ביום 27.11.2024 נכנס לתוקפו הסכם להפסקת אש בין ישראל ללבנון שנועד לעצור את הלחימה בחזית הצפונית. נכון למועד אישור הדוח נשמרת ככלל הפסקת האש בחזית זו.

ביום 19.1.2025 נכנס לתוקפו הסכם שנחתם בין ישראל לארגון הטרור חמאס לביצוע עסקה להחלפת חטופים ואסירים והשבת רגיעה בת-קיימא, הכוללת שני שלבים: שלב ראשון בן 42 ימים אשר הגיע לסיומו, וכן שלב שני שלגביו, נכון למועד הדוח, עדיין מתנהל משא ומתן בתיווך ארה"ב ומדינות האזור.

בעקבות פרוץ המלחמה, בחודש פברואר 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-'A1' ל-'A2' עם תחזית שלילית, ובחודש ספטמבר 2024 הורידה Moody's שוב את דירוג האשראי של ישראל בשתי דרגות ל-'Baa1' (חלף "A2") והוסיפה תחזית שלילית, זאת נוכח החרפתה הצפויה של המלחמה בחזית הצפונית. בחודש אפריל 2024, הודיעה חברת דירוג האשראי S&P Global Ratings על הורדת הדירוג של מדינת ישראל מ-'AA-' ל-'A+' עם תחזית שלילית, ובחודש אוקטובר 2024 הורידה S&P Global Ratings בדרגה אחת נוספת את דירוג האשראי של ממשלת ישראל ל-'A' (חלף "A+") והוסיפה תחזית שלילית, זאת על

⁵ במסגרת פרק זה בכלל וסעיף 3 זה בפרט, נכללים נתונים שונים המבוססים על מחקרים, פרסומים ומקורות מידע אחרים הנגישים לציבור באתרי אינטרנט שונים (להלן: "הפרסומים"). מובהר כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הפרסומים לצורך הכללתם בדוח זה. עוד מובהר כי לא נערכה על ידי החברה או מי מטעמה בדיקה עצמאית באשר לנכונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים הכלולים בפרסומים ולא נערכה בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות האמורות נכון או מדויק.

רקע החרפת המלחמה. בחודש אוגוסט 2024 הודיעה גם חברת הדירוג Fitch על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה מ- 'A+' ל- 'A', עם תחזית שלילית.

לאורך שנת 2024 ניהל המשק הישראלי שגרה בצל המלחמה. דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2024 שפרסם בנק ישראל ביום 11 בפברואר 2025 מעריך את יציבות כלכלת ישראל על רקע מלחמת "חרבות ברזל" המתמשכת בעזה, בדרום לבנון והתרחבותה לגזרות נוספות (להלן: "דוח היציבות הפיננסית")⁶. כותבי הדוח מציינים כי הנתונים המאקרו-כלכליים לאחר מעל לשנה של פעילות בזמן מלחמה משקפים האטה ניכרת בצמיחה, לצד רמת אינפלציה שנותרה מעל ליעד יציבות המחירים של בנק ישראל. יחד עם זאת נמשכת ההתאוששות בפעילות הכלכלית בקצב מתון.

בהתייחס לענף הבניה, הכותבים מציינים כי הפעילות בענף עודנה נמוכה ביחס לערב המלחמה, ומושפעת בעיקר ממגבלות כוח האדם, שנתרו משמעותיות נכון לסוף שנת 2024. אלו התבטאו בנתוני ההשקעה בבנייה למגורים. לאחר שמספר הדירות שבנייתן הושלמה הגיע לשיא בסוף שנת 2023, במהלך שנת 2024 קצב סיומי הבניה היה נמוך יותר.

לבסוף, כותבי הדוח מציינים כי השפעת המצב הביטחוני התבטאה במספר גורמים, בין היתר, השלכות על הסנטימנט העולמי כלפי ישראל, פגיעה בפעילות העסקית והתרחבות צורכי המימון הממשלתיים והשלכותיהם על עלויות המימון, אשר השתקפו בעלייה בתשואות האג"ח הממשלתיות. אף שפרמיית סיכון האשראי של מדינת ישראל ירדה לקראת תום שנת 2024, רמתה נותרה גבוהה ביחס לתקופה טרם המלחמה. סוכנויות הדירוג הבינלאומיות הורידו את דירוג האשראי של ישראל והותירו אופק דירוג שלילי. חרף הפסקת האש בצפון וההערכות המתגברות לאפשרות של הסדרה מדינית, רמת אי-הוודאות ביחס להתפתחויות הגיאופוליטיות נותרה גבוהה.

בהמשך לאמור לעיל, למלחמה הייתה בשנת 2024 השפעה שלילית נרחבת על החברה ופעילותה במספר היבטים עיקריים. עם פרוץ המלחמה נאסרה לחלוטין העסקה של עובדים תושבי יהודה ושומרון שהיו נתח עיקרי ומשמעותי בכוח האדם בענף הבניה ערב המלחמה. כמו כן, כל אתרי הבניה נסגרו באופן מוחלט לתקופות שונות של עד 3 חודשים. כמו כן, נוצר מחסור גם במקצועות הטכנולוגיים (חשמל, אינסטלציה וכו'), ובקרב קבלנים ונותני שירותים אחרים (כגון משרדי תכנון וניהול פרויקטים), בין היתר, עקב גיוסי מילואים ומחסור כללי בעובדים. כמו כן, בעיית עומס וזמינות מוגבלת מצד הרשויות למתן שירות בפרויקטים בתכנון ורישוי, שהייתה קיימת עוד לפני המלחמה, החריפה אף היא בעקבות מהמלחמה. כתוצאה מגורמים אלה נרשמו לאורך כל שנת 2024 עיכובים משמעותיים בפרויקטים שבביצוע, והחברה עלולה לחוב עקב כך בתשלום פיצויים לבעלי הדירות בפרויקטים אלה.

⁶ דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2024: [קישור לדוח](#).

על רקע זה, שנת 2024 התאפיינה בחריגה משמעותית בעלויות הביצוע של הקבלנים הראשיים, אשר נחשפו לעלויות חריגות ביותר עקב שינויים בסוג כח האדם ועקב המחסור הכולל בעובדים בענף והתארכות לוחות הזמנים. החברה, בדומה לזמנים אחרים, נאלצה להשתתף בחריגות אלה, במטרה לצמצם נזקים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים.

על אף האמור, לאורך שנת 2024 היקף המכירות בפרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים עם שותפים) לא נפגע, ובמהלכה נחתמו 56 חוזי מכר (לרבות חוזי מכירה מוקדמים) בסך כולל של כ- 396 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ובמחיר ממוצע של כ- 7 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף ראו סעיף 6.2 להלן.

נכון למועד אישור הדוח, מסתמנת הקלה מסוימת בבעיית זמינות כוח האדם בענף הבניה ובעלויות הביצוע הגבוהות שהושתו על קבלנים הראשיים אשר אפיינו את הענף לאורך כל שנת 2024. עם זאת, לא ניתן להעריך במועד אישור הדוח אם וכיצד תתפתח המלחמה במהלך שנת 2025 ולאחריה, וכיצד ישפיע הדבר על המשק בכלל ועל ענף הבניה ותחום הפעילות של החברה בפרט, ועל תוצאותיה העסקיות של החברה.

3.2 מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים

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

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

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

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

לטובת פרויקטים, ועוד.

ביום 4 בפברואר 2024 החליטה הממשלה לאשר את תכנית הנדל"ן של ישראל לשנה הקרובה, שעיקרה הם כדלקמן: (א) תכנית דירה ב- 800,000 ש"ח - העמקת סבסוד הפיתוח במטרה להגדיל את הצלחת שיווקי המקרקעין באזורי פריפריה, באמצעות הפחתת עלויות הפיתוח במכרז כך שדירת ארבעה חדרים (100 מ"ר) במכרזי מחיר מטרה באזורי עדיפות לאומית לא יעלו על 800,000 ש"ח לדירה; (ב) עובדים זרים - הגדלת מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה בישראל ב-65,000 עובדים, בנוסף תורחב מכסת העובדים בחברות ביצוע זרות ב-10,000 נוספים. כמו כן יופחתו דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים, על מנת לאפשר גם לקבלנים קטנים ובינוניים להשלים את מצבת כוח האדם. במקביל תקודם תוכנית להארכת שעות העבודה באתרי הבנייה; (ג) קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים; (ד) עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין; (ה) תיקונים בחוק התכנון והבנייה שנועדו לקצר את הליכי האישור; (ו) גיבוש מתווה למתן ערבות מדינה במכרזי מכירה מוקדמת; (ז) תמרוץ רשויות מקומיות למתן היתרי בניה להתחדשות עירונית בשנים 2024-2025; (ח) דחיית תשלומים במכרזי קרקע; (ט) תיקון חוק מיסוי מקרקעין וצעדים נוספים במיסוי מקרקעין; (י) קידום שוק השכירות בישראל; ו- (יא) עידוד התחדשות עירונית בפריפריה.

3.3 זמינות כוח אדם

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

3.4 מצב המשק המקומי, קצב האינפלציה וריבית הבסיס במשק

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

קצב האינפלציה השנתי הגבוה יחסית אשר עלה בשנת 2022 בכ- 5.4% התמתן במהלך שנת 2023 לכ- 3% ובשנת 2024, לכ- 3.2%.⁷ שיעור האינפלציה בשנת 2024 חצה אמנם את הטווח העליון של יעד האינפלציה של בנק ישראל, שנקבע על 3%, אך היה נמוך בהשוואה לתחזיות שנעו בין 3.8% ל-3.4%.

על פי מסמך תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2025,⁸ קצב האינפלציה בשנת 2025 צפוי לעמוד על כ-2.6%. תחזית זו גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025, ולאחר מכן יתכנס התוצר בהדרגה אל מגמתו אך יישאר מתחת לה בשנים הקרובות. קצב האינפלציה החזוי דומה לתחזית שניתנה לשנת 2024.

החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק במספר פעימות עד לשיעור מירבי של 4.75% שנקבע בחודש אפריל 2023. בפתח שנת 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה לאחר תקופה ארוכה את ריבית הבסיס במשק לשיעור של 4.5%, שהוא שיעור ריבית בנק ישראל נכון למועד אישור הדוח. שיעור ריבית בנק ישראל משפיע על הריביות המשתנות שהן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיוור במשק, משכך עלייה בריבית בנק ישראל מובילה לעלייה בריבית על המשכנתאות וכן להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקוש לדירות.

כתוצאה, בין היתר, מהעלאת שיעור ריבית הבסיס במשק החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור אשר נמשכה גם לאורך שנת 2023, כאשר בשנת 2024 מגמה זו התמתנה, ובמהלכה נרשמה עליה משמעותית במספר ההלוואות ובהיקף הכספי הכולל של המשכנתאות שנטלו רוכשי הדירות ביחס לשנת 2023. על פי נתונים שפרסם בנק ישראל, ההיקף הכולל של הלוואות למטרת מגורים שנלקחו בשנת 2024 הסתכם בכ-94 מיליארד ש"ח, לעומת כ-71 מיליארד ש"ח בשנת 2023. וכ-118 מיליארד ש"ח בשנת 2022. לפרטים בדבר מצב שוק הדיוור, הביקוש לדירות ומחירי הדירות ראו בסעיף 4 להלן.

3.5 שוק ההון

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

⁷ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/016/10_25_016b.pdf
⁸ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025: [קישור לתחזית](#).

לסיכום שנת 2024⁹, בשבעת החודשים הראשונים של השנה, המדדים המקומיים הציגו תשואת חסר בהשוואה למדדי חו"ל - מדד ת"א 125 עלה בשיעור של 5.9%, לעומת עלייה בשיעור של 15.8% במדד ה-S&P 500, בחמשת החודשים האחרונים של השנה (הציגו המדדים המקומיים תשואת יתר בהשוואה למדדי חו"ל - מדד ת"א 125 עלה בשיעור של 20.1% מול עלייה של 6.2% במדד ה-S&P 500. בסיכום שנת 2024 מדד ת"א 125 עלה בשיעור גבוה יותר ממדד ה-S&P 500 (27.2% לעומת 23%).

מדד ת"א נדליין רשם בשנת 2024 עלייה של 25.7% בהשוואה לעלייה של 7.8% בשנת 2023. בסיכום שנת 2024, בשוק המניות גויסו כ-8.2 מיליארד ש"ח מהציבור, לאחר גיוס בהיקף דומה (כ-8.5 מיליארד ש"ח) בשנת 2023, ובשוק איגרות החוב גויסו בשנת 2024 כ-93 מיליארד ש"ח בהנפקות של אג"ח חברות לציבור ולמוסדיים, בהמשך לגיוס בסך כ-88 מיליארד ש"ח בשנת 2023.

3.6 שער החליפין של השקל

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

3.7 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרום עלייה של מדד תשומות הבניה למגורים. בשנים 2023 ו-2024 עלה המדד בשיעור של כ-2.0% וכ-2.9%, בהתאמה.¹⁰

עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה ומחירי הדירות. על פי הסכמי הבניה בהם מתקשרת החברה, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד זה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת להתייקרות מחיר החוזה. מאידך, הצמדת התמורה בחוזה המכר למדד תשומות הבניה למגורים ממתנת חשיפה זו. עם זאת, בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר בסעיף 17.6 להלן, גדלה החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבניה למגורים.

3.8 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדליין. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני והסלמת המלחמה המתנהלת במועד אישור הדוח בחזיתות השונות עלולים לגרום להתייקרות משמעותית של עלויות הבניה התארכות משך זמן ביצוע פרויקטים וירידה בביקוש

⁹ סקירת הבורסה לשנת 2024 – [קישור לסקירה](#).

¹⁰ פרסום הלמ"ס: מדד מחירי תשומות - דצמבר 2024 וסיכום שנת 2024. [קישור לפרסום הלמ"ס](#).

לדירות חדשות וכתוצאה מכך לפגוע באופן מהותי בתוצאות החברה. להרחבה בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה על החברה ראו סעיף 3.1.1 לעיל.

לשינויים במצב המשק המקומי, קצב האינפלציה, ריבית הבסיס, שוק ההון, המצב הבטחוני, וכל יתר הגורמים המפורטים לעיל, עשויה להיות השפעה מהותית על עסקי החברה. בשים לב לכך שגורמים אלו מושפעים, בין היתר, ממגמות מאקרו-כלכליות גלובליות, אין במועד אישור הדוח ודאות לגבי התפתחות הגורמים המהותיים הנ"ל, ואין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות שיהיו לגורמים האמורים על כלכלת ישראל בכלל ועל פעילותה של החברה ותוצאותיה העסקיות בפרט.

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

4. מידע כללי על תחום הפעילות

4.1 מידע כללי על ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו

בהמשך למגמה של התמתנות היקף הפעילות בשוק הדיור, אשר החלה במחצית השנייה של שנת 2022 ונמשכה גם בשנת 2023, בשנת 2024 ניתן לראות התעוררות בהיקף הפעילות שוק הדיור.

4.1.1 להלן נתונים שנכללו בדוחות שפרסמה הלמ"ס בדבר ביצועי ענף הבנייה למגורים בשנת 2024¹¹:

(א). בשנת 2024 נמכרו בסה"כ כ- 101,040 דירות (עליה של כ-40.8% לעומת שנת 2023), מתוכן כ- 45,640 דירות חדשות (עליה של כ- 65.1% לעומת שנת 2023). כחמישית מהדירות החדשות שנמכרו בשנת 2024, נמכרו בסבסוד ממשלתי. ברבעון הרביעי של שנת 2024 נמכרו כ-23,760 דירות: 11,380 דירות חדשות ו- 12,380 דירות יד שנייה (ירידה של כ-9% לעומת הרבעון השלישי של שנת 2024, ועלייה של כ- 90% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2023).

(ב). מבחינת המאפיינים הגיאוגרפיים, מחוז המרכז מוביל בראש ונמכרו בו יותר מרבע מהדירות החדשות, ולאחריו נמצא מחוז הדרום עם כ- 23.2% מהדירות החדשות שנמכרו. הירידה המשמעותית ביותר לעומת שנת 2023 הייתה במחוז יהודה ושומרון – כ- 10.1%.

¹¹ דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2024. [קישור לפרסום](#).

(ג). בסוף שנת 2024, מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 75,940 דירות חדשות, עם כ- 23 חודשי היצע (היינו, מספר החודשים הדרוש עד למכירת כל הדירות שנותרו לפי קצב המכירה הנוכחי). כ-31.9% מהדירות שנותרו למכירה הן במחוז תל אביב (כ- 24,250 דירות) וכ- 24.8% במחוז המרכז (כ- 18,830 דירות).

4.1.2 להלן נתונים בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2023 ועד חודש ספטמבר 2024, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס:¹²

(א). הונפקו היתרי בנייה עבור 72,180 דירות, המהווה ירידה של כ- 2.3% לעומת התקופה המקבילה הקודמת (אוקטובר 2022 – ספטמבר 2023). כ- 45% מסך הדירות שהונפקו עבורם היתרים היו במחוזות תל אביב והמרכז.

(ב). החלה בנייתן של 58,740 דירות, המהווה ירידה של כ- 9.7% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. היישובים שבהם החלה בנייתן של 2,000 דירות ויותר במהלך התקופה היו: ירושלים (5,790), תל אביב-יפו (4,820), אשדוד (2,540), לוד (2,510) ונתניה (2,190).

(ג). כ- 30.5% מהתחלות הבנייה היו בפרויקטים של התחדשות עירונית, במסגרתם החלה בנייתן של כ-14,150 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-50.9% מהן במחוז תל אביב וכ-25.3% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-78.2% (11,060 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי.

(ד). בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-54,110 דירות, ירידה של כ-6.1% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. משך זמן הבנייה הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבו) הוא 33.7 חודשים. נכון לסוף ספטמבר 2024, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ- 178.1 אלפי דירות.

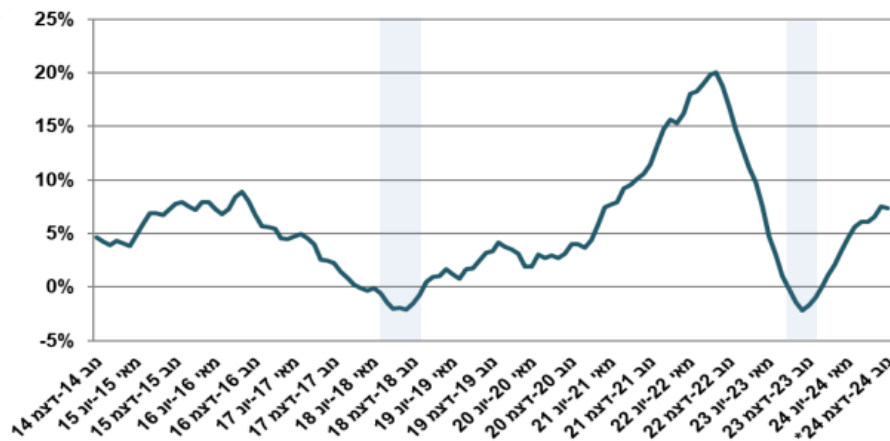
4.1.3 מחירי הדירות והביקוש לדירות

החל משלהי שנת 2022 החלה ירידה בקצב עליית מחירי הדירות, בין היתר, כתוצאה מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות. על פי נתונים שפרסם הלמ"ס בחודש פברואר 2025,¹³ מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2024 - דצמבר 2024 עלו בשיעור של כ- 7.3% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים המקבילים אשתקד (נובמבר 2023 – דצמבר 2023). על פי הסקירה וכפי שעולה מהתרשים להלן, שתי התקופות היחידות בעשור האחרון בהן נרשמו ירידות מחירים שנתיות, התרחשו בשנת 2018 במשך שלושה רבעונים, וכן במחצית השנייה של שנת 2023. החל משנת 2024 התחדשו עליות

¹² פרסום הלמ"ס – התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2023 – ספטמבר 2024 שפורסם בדצמבר 2024. [קישור לפרסום](#).

¹³ מקור: הלמ"ס - שינוי במחירי שוק הדירות - ינואר 2025. [קישור למקור](#).

מחירים שנתיות. להלן תרשים המציג את אחוז השינוי השנתי במדד מחירי הדירות בעשור האחרון.



בשים לב לשינויים המהותיים שחלו בשוק הדיור החל מהמחצית השנייה של 2022 אי הוודאות השורר בשוק המקומי נכון למועד הדוח, בין היתר לאור המצב הבטחוני ומלחמת "חרבות ברזל", החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתחו שוק הדיור, הביקושים לדירות חדשות באזורים בהם פועלת החברה ומחירי הדירות החדשות באזורים אלו בהמשך שנת 2025 ובשנים הבאות, וכיצד ישפיעו השינויים האמורים על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

4.2 מיזמי התחדשות עירונית

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

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

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

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

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

על מנת לעודד יזמים ובעלי דירות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, הסדירה המדינה שני מסלולים עיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית: פרויקטים המבוצעים על פי תכנית המתאר הארצית תמ"א 38 (לעניין תוקפה של תמ"א 38 ראו סעיפים 4.3.4 ו-4.3.5 להלן), ופרויקטים במסלול "פינוי-בינוי". שני המסלולים נהנים מהטבות מס והקלות נוספות.

הפרויקטים של החברה בתאריך הדוח הם מסוג של תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש, וכן מקדמת החברה מספר פרויקטים במסלול פינוי-בינוי, פרויקט אחד מסוג קומבינציה, ופרויקט עתודת קרקע בגבעת שמואל¹⁴ כמפורט בהרחבה בסעיף 6 להלן. פרויקטים של תמ"א 38 נחלקים לשני סוגים עיקריים: פרויקטים לחיזוק ועיבוי, במסגרתם מבוצעות עבודות לחיזוק ועיבוי והוספת קומות נוספות לבניין או מתחם בניינים קיים, ללא הריסה (להלן: "חיזוק ועיבוי"), ופרויקטים במסגרתם נהרס הבניין או מתחם הבניינים הקיים ונבנה בניין חדש (להלן: "הריסה ובנייה"). ביצוע של פרויקט תמ"א 38 טעון קבלת היתר בניה מהוועדה המקומית, אך הוא אינו כרוך במרבית המקרים בהשלמת הליכים לתכנון ואישור תכנית בניין עיר (להלן: "תב"ע").

להבדיל מפרויקטים במסלול תמ"א 38, פרויקטים של פינוי-בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים עשרות רבות ואף מאות יחידות דיור, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדמיים ואישור תב"ע חדשה והכרזת המתחם

¹⁴ "עתודת קרקע" – קרקע המוצגת כמלאי מקרקעין, למעט קרקע המוצגת בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

כמתחם פינוי בינוי לשם קבלת הטבות מס. מפאת היקפם הגדול יותר והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פינוי-בינוי מורכבים יותר מפרויקטים של תמ"א 38, והליכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר. לפרטים נוספים בנוגע לפרויקטים במסלול תמ"א 38 ובמסלול פינוי-בינוי, ראו סעיפים 4.3 ו-4.4 להלן, בהתאמה. לפרטים בדבר הפרויקטים של החברה במסלולים השונים ראו סעיף 6 להלן.

4.3 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38

4.3.1 כללי

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

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

ב-6 ביוני 2023 פורסם חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג – 2023 (להלן: "חוק ההסדרים 2023").¹⁵ חוק ההסדרים 2023 כולל, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת, נערכו, תיקונים משמעותיים בחקיקה שחלה על פרויקטים של תמ"א 38, לרבות מספר עדכונים משמעותיים הכוללים, בין היתר, את השינויים הבאים אשר רלוונטיים לשני המסלולים העיקריים בתוכנית תמ"א 38: (1) החלת עילות הסירוב הסביר אשר קיימות בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו – 2006 (להלן: "חוק פינוי ובינוי"), גם על פרויקטים המתבצעים בהתאם לתכנית החיזוק.

עילת הסירוב הסביר כאמור מתווספת לנוסח הקיים בחוק החיזוק אשר מפרט את התחומים בהם למפקח על רישום המקרקעין קיים שיקול דעת בבואו לדון בהתנגדות להצטרפות לפרויקט.

עילות הסירוב הסביר מתייחסות בין היתר, לכדאיות כלכלית, להעמדת בטוחות

הולמות, להתאמות לבעלי מוגבלויות, לקשישים וכן לבעלי זכויות סיעודיים שבבעלותם דירת מגורים בבניין הקיים (בהתאם להסדר החדש שנכלל בעניין זה בחוק ההסדרים 2023 כמפורט בסעיף 4.4.4 להלן); (2) החלת הוראות דומות לחוק פינוי ובינוי ביחס לצורתה ותוכנה של עסקה, אשר קובעות, בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של תוכנית החיזוק, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו- (ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקה לפי תוכנית החיזוק בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות; ו- (3) החלת הוראות דומות לחוק פינוי ובינוי ביחס לחובת גילוי ושקיפות: חובה זו תחול גם על עסקאות בהתאם לתוכנית החיזוק, כאשר בנסיבות של הפרת החובה, תיווצר עילה לבעל הדירה שהתקשר בעסקה לחזור בו מההסכם.

תמ"א 38 – מסלול חיזוק ועיבוי

4.3.2

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

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

כחלק מהעדכונים שבוצעו במסגרת חוק ההסדרים 2023, הופחת גיל הזכאות לזכויות והטבות לקשישים במסלול זה מגיל 80 ל-75, בדומה לחוק פינוי ובינוי. ביחס למסלול זה התיקונים שנעשו במסגרת חוק ההסדרים 2023, יחולו על בעל דירה בבית המשותף שטרם חתם על עסקה עד ליום 1 ביוני 2023, ובלבד שבאותו מועד חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף.

תמ"א 38 – מסלול הריסה ובניה מחדש

4.3.3

בשנת 2010 נכנס לתוקפו התיקון השני של תמ"א 38 (תמ"א 38/2), אשר מאפשר להרוס מבנה ישן שעומד בתנאי הזכאות של התכנית ולבנות תחתיו מבנה חדש, תוך ניצול זכויות הבניה הקיימות על פי התכניות החלות על המבנה בתוספת זכויות הבניה הנוספות שמאפשרת התכנית אשר הוגבלו לקומה נוספת אחת. תמ"א 38/2 מאפשרת חיזוק של מבנים אשר לא ניתן לחזק אותם בפרויקטים של חיזוק ועיבוי,

או במקרים שאין לכך הצדקה כלכלית.

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

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

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

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

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

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

החלטות המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38

(א). ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובניה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022.¹⁶ בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

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

(ב). בהמשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה ולחוק הארכת תקופות¹⁷ הוחלט, בין היתר, כדלקמן: (א) מקום בו ועדה מקומית לא הייתה מעוניינת בהארכת התמ"א בתחומה, ולא הכריזה כי בכוונתה להאריך את התמ"א, תמ"א 38 פקעה בתחומה ביום 1.10.2023; (ב) מקום בו הכריזה ועדה מקומית כי היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב תכנונה (עד ליום 18.5.2025 או עד ליום 18.5.2026, בהתאם להחלטות), וכן כי בכוונתה להגיש את התכנית הנדרשת, תמ"א 38 תמשיך לחול במרחב התכנון המקומי עד ליום 29.8.2024.¹⁸ ככל שתגיש אותה ועדה מקומית את התכנית הנדרשת עד ליום 1.8.2024 (ולא תחליט להכריז אחרת לעניין תחולת התמ"א) תמ"א 38 תמשיך לחול עד ליום 18.5.2026 או 18.5.2025, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל (בשטחים בהם מוצעת התכנית האמורה) או עד למועד כניסתה לתוקף של התכנית האמורה, לפי המוקדם; (ג) במרחבי התכנון שבהם התמ"א עתידה הייתה לפקוע בתאריך 29.8.2024 (מקרים בהם ראשית הוחלט על הארכת התמ"א, אך לאחר מכן הוחלט אחרת ו/או לא הוגשה התכנית הנדרשת במועד), הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשה להיתר שהוגשה עד לתאריך 31.12.2024, ובלבד שקיים היה לגבי בקשה זו תיק מידע שניתן עד ליום 1.8.2024.

¹⁶ במסגרת החלטה זו הובהר כי תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א תעמודנה בתוקפן גם לאחר פקיעת התמ"א, אלא אם כן נקבע אחרת בהוראות התכנית לפי סעיף 23 עצמה.

¹⁷ ר' לעניין זה החלטות המועצה הארצית לתו"ב מימים: 5.4.2022, 20.4.2023 ו- 2.1.2024 וכן- ס' 5 ל לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה -חרבות ברזל) (תכנון ובנייה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד-2023 (להלן: "**חוק הארכת תקופות**").

¹⁸ בין היתר גם לאור ס' 5 לחוק הארכת תקופות, אשר קבע כי אם נקבעה בתכנית או בהחלטת מוסד תכנון, הוראת פקיעה שהיתה אמורה להתממש בתקופה של חמישה חודשים החל מיום, 7.10.2023 יידחה מועד הפקיעה ב- 6 חודשים.

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

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

(א). החלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 התקבלו על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021, אותו יזמה השרה דאז איילת שקד, אשר אושר במליאת הכנסת ביום 30.06.2022 ופורסם ברשומות ביום 10.7.2022 (להלן: **"תיקון 139"** או **"חלופת שקד"**). על פי דברי הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תכנית מפורטת של ממש, העדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים: (1) מסלול הריסה ובניה מחדש - במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש (כגון גן ילדים, מעון יום, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי) ולהגדיל את שטחי הבניה במגרש לצורך שימושים אלו (נוסף על השטח שהוצג לעיל), בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש מעל פני הקרקע; (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל; (3) מסלול חיזוק - מסלול זה יתאפשר רק אם תיוכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו ניתן יהיה, בין היתר, להגדיל את שטחי הבניה לעד 200% משטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבניה; ו- (4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

(ב). כדי לייעל ולזרז את מימושו של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת

החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שהותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה (להלן: "תקנות רישוי מהיר"). עוד נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית (הרשאה לבצע עבודות בחריגה מהוראות תכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תכניות.

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

4.3.6 הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

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

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

(ג). בחודש אוגוסט 2022, רשות המיסים פרסמה החלטה שהתקבלה במחלקת מקרקעין וקבלנים בחטיבה המקצועית, אשר תספק מענה למצב הביניים שנוצר מאז סוף שנת 2021, בעקבות פקיעת תוקפן של הקלות המס בעסקאות תמ"א 38 על פי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין. בהתאם להחלטה, עד 1

באוקטובר 2023 יוכלו דיירים ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות מכוח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב הראשוני בהגשת הודעה על ביצוע העסקה, מבלי להגיש הצהרה המחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה¹⁹. ביום 21.2.2023 אישרה ועדת הכספים של הכנסת פעם נוספת את הארכת הטבות המס הנ"ל בשלוש שנים, עד מאי 2026 וביום 16 במאי 2023 החוק פורסם ברשומות ואושרה הארכה כאמור, ואף החלו את הקלות המס באופן רטרואקטיבי על עסקאות תמ"א שנחתמו החל מיום 1 בינואר 2022²⁰. עם זאת, במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוארכו תוקפן של הטבות המס האמורות עד לסוף שנת 2033.

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

(ה). בחוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק גם על תכנית החלה על "מבנה טעון חיזוק" במסגרת חלופת שקד; (2) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בחוק מיסוי מקרקעין ביחס להוראות החוק הנוגעות לקשישים אשר הוחלו הן על פרויקטים בהתאם לתכנית החיזוק והן על בעלי זכויות סיעודיים, העומדים בתנאי החוק; (2) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בעניין היטל השבחה, על מנת שמכירה במסגרת הפרק החמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין לא תיחשב מימוש המחייב בתשלום היטל השבחה והחבות לתשלום תומחה לרוכש הזכויות; (3) ביחס לפרויקטים במסגרת תכנית החיזוק (לרבות תמ"א 38) התווסף פטור על מרכיב המזומן בתמורה עבור "מוכר מוטב" בלבד כאשר תחת הגדרה זו נכללים קשישים ובעלי דירה אחת לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, ואף כאן הפטור הינו עד תקרת השווי, ונקבעו הוראות על שיעור המס מעבר לתקרת השווי; (3) בפרויקטים על פי תכנית החיזוק, הזכאות לפטור תחול עד 2 דירות בבית המשותף, כאשר ההגבלה לגבי 2 דירות לא תחול על הדייר הציבורי וכן בפרויקטים באזור פריפריאלי, כפי שמוגדר בחוק ובלבד ששיעור זכותו של בעל הדירה בדירת המגורים החדשה באזור זה, תהא שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הקיימת; (4) בעסקה שתיחתם לאחר יום 1.6.2023 בנסיבות של העברת הזכויות במתנה, נותן המתנה ומקבל המתנה הקרוב יחשבו כמוכר אחד; ו- (5) עסקאות של מכירת זכויות בפרויקטים יחשבו כמכירת זכות במקרקעין אולם מס הרכישה ישולם בהתאם לשווי הערכת התמורה בפועל או התמורה הישירה ששולמה (לא כולל התחייבויות). באשר להקצאת מניות נקבע כי יראו כאילו שווי המכירה של רכישת זכויות הדיירים

פורסם באתר רשות המיסים בישראל, הודעות דוברות מיום 31 באוגוסט 2022.
חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 99), התשפ"ג – 2023.

הוא אפס.

4.4 התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי

4.4.1 כללי

פינוי בינוי הוא מיזם התחדשות עירונית, אשר בניגוד לתמ"א 38 מחייב: (1) הכרזה על שטח כעל מתחם המיועד לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה (להלן: "**מתחם פינוי-בינוי**"), ו- (2) קיום הליכי תכנון ואישור של תכנית מפורטת לפיה ייקבעו זכויות הבניה בפרויקט. בדומה לתמ"א 38, בפרויקטים של פינוי בינוי היזם ובעלי הדירות הקיימים נהנים מהקלות מס מסוימות, וקיימות הוראות בנוגע לשיעור ההסכמה המזערי שיכול לאפשר את ביצוע הפרויקט.

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

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

במסגרת התיקונים שבוצעו בחוק הרשות להתחדשות עירונית, בין היתר: (א) נקבע כי במקרה שהממונה על פניות הדיירים החליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בנושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק²¹, החלטתו כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בבירור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בסעיף א' לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27(ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968. במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוחלו ההוראות האמורות גם על פרויקטים של תמ"א 38.

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

4.4.2 המסלולים האפשריים להכרזה על מתחם פינוי-בינוי

על מנת לקבל את הקלות המס הניתנות כחלק ממנגנוני התמרוץ הקיימים למיזמי פינוי-בינוי וכדי לעמוד בתנאים להגשת תביעה נגד דייר סרבן, יש צורך בהכרזה מוקדמת על מתחם פינוי-בינוי. ההכרזה על מתחם לפינוי-בינוי תיעשה על ידי מנהל

²¹ סעיף 1ה או 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי); סעיף 1ג5 או 5ד לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה); סעיף 16ג) לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

הרשות להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים וידועים, ותוקפה אינו מוגבל בזמן, אולם מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן.

חוק ההתחדשות העירונית מתייחס לשני מסלולים אפשריים לקידום מיזם פינני-בינוי, בהתאם לגורם המבקש לקבל הכרזה על המתחם: (1) המסלול הראשון הוא כאשר המבקשת היא רשות מקומית, או ביוזמת מנהל הרשות בהסכמת רשות מקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ומוצעת לגבי השטח תכנית שכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם. עם זאת, בהתאם לחוק ההסדרים 2023, תוקן חוק ההתחדשות העירונית, לפיו, במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינני-בינוי לא תדרש הסכמת הרשות המקומית בהתקיים התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית בתחומה של הרשות המקומית המליצה על התכנית לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבניה; (ב) התכנית שאושרה הינה בסכמות הוועדה המקומית והיא החליטה על הפקדה; (ג) הרשות המקומית נתנה את הסכמתה להגשת התכנית לפי סעיף 9(ב1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014; (ד) ההכרזה היא על שטח שיועד לתכנון מתחמי בתוכנית כוללת להתחדשות עירונית²², ובלבד שהתוכנית אינה סותרת את התוכנית הכוללת כאמור. לתנאים אלו נקבעו החריגים הבאים: (א) ככל שמדובר בהחלטה של רשויות מרחביות²³ נדרש אישור נציג הרשות המקומית הנוגעת בדבר; ו-(ב) ככל שהתכנית שהופקדה או אושרה הגדילה את השטח המותר למגורים בשיעור של יותר מ- 45% מהתכנית המקורית וכן הרשות המקומית הגישה התנגדות שנדחתה, יש צורך בקבלת אישור מיוחד של הרשות המקומית האמורה. (להלן: **"מסלול רשות מקומית"**). ו-(2) המסלול השני הוא כאשר המבקש הוא יזם פרטי, - אם יש בשטח לפחות 24 יחידות דיור ויש תכנון ראשוני לפינני-בינוי. הכרזה במסלול זה תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי הוראה זו. בהתאם לחוק ההסדרים 2023, בוטל הצורך בקבלת הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר (להלן: **"מסלול יזמים"**).

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

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

²² "תכנון מתחמי" ו"תוכנית כוללת להתחדשות עירונית" – כמשמעותם בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה.
²³ כמשמעות המונח בסעיף 19 לחוק התכנון והבניה.

4.4.3

הוראות בנוגע לבעלי דירות סרבנים במיזמי פינוי-בינוי

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

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

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

4.4.4

זכויות והטבות לקשישים ובעלי דירות סיעודיים

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

4.4.5

הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

(א) היזם ובעלי הדירות במיזמי פינוי-בינוי נהנים מהקלות מס מסוימות, הכוללות, בין היתר פטור ממס שבח ומס רכישה לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף על שירותי בניה הניתנים לבעלים של דירת מגורים שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי

מקרקעין. במיזמי פינוי-בינוי הפטור מהיטל השבחה הינו לשיקול דעת הרשות המקומית. בחוק נקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו.

(ב) בחוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת פטור ממס שבח על בניין המיועד לעיבוי בבניה במתחם מזכה כמשמעותו בסעיף 49(א4)(1) לחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן החילו על בניין המיועד לעיבוי במתחם מזכה את ההוראות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין הנוגעות לתקרות הפטור, הוראות הפטור על מרכיב מזומן (לגבי יחידה אחת) וכן נכללו גם הטבות לקשישים; ו- (2) בנסיבות של פטור ממס שבח יחול מע"מ 0% על שירותי בניה גם על יחידות שנועדו לשמש לעסק במסגרת פרויקטי פינוי בינוי וזאת בכפוף לתנאים מסוימים הקבועים בחוק.

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

4.5 ההתקשרות עם בעלי הדירות הקיימות במיזמי התחדשות עירונית

4.5.1 כללי

כל פרויקטי ההתחדשות העירונית של החברה, למעט כאלו שבנייתם הושלמה, כוללים הריסה של הבניין או מקבץ הבניינים הקיים, ובנייה של בניין או מקבץ בניינים חדש (להלן: "הבניין החדש").

פרוייקטים אלו מבוצעים על פי הסכם שנכרת בין החברה או תאגידי הפרוייקטים של החברה (להלן בסעיף זה: "היזם") לבין בעלי הדירות הקיימים (להלן בסעיף זה: "הבעלים"), אשר מסדיר את ביצועו של הפרוייקט ואת ההתחייבויות ההדדיות של הצדדים בקשר לעסקה (להלן בסעיף זה: "ההסכם").

להלן יובא תיאור תמציתי של התנאים העיקריים הכלולים בהסכם טיפוסי לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. מובהר כי נוסף או חלף התנאים המתוארים להלן, נכללים בהסכמים השונים הוראות המתייחסות לסוגיות ונסיבות ייחודיות וספציפיות לפרוייקט, כגון, לדוגמה, התייחסות לצורך הקיים לעיתים בפרוייקט

תמ"א 38 באישור תב"ע מקומית, התייחסות לחריגות בניה שבוצעו במבנה הקיים, התייחסות לסטטוס רישום זכויות הבעלות (כגון במקרה שלא ניתן לאתר את הבעלים הרשום), התייחסות לקיומו של דייר פולש בבניין ועוד.

4.5.2 עקרונות היסוד עליהם מבוססת עסקה טיפוסית הם אלו:

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

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

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

4.5.4 התחייבויות הצדדים על פי ההסכם מותנות בהתקיימות תנאים מתלים הכוללים, בין היתר, תנאי בנוגע להשגת הסכמות של בעלי הדירות הקיימים, לפחות בשיעור הנדרש לצורך נקיטת הליכים כנגד בעל דירה סרבן (נכון למועד הדוח: (1) במסלול תמ"א 38/2/חלופת שקד – בעלי הזכויות שבבעלותם לפחות 2/3 מהיחידות הקיימות בבניין הקיים ו- 2/3 מהרכוש המשותף היו צמודים ליחידותיהם; ו- (2) במסלול פינוי בינוי – בעלי הזכויות שבבעלותם לפחות 2/3 מהיחידות הקיימות בכל המתחם ובנוסף בעלי הזכויות בלפחות 3/5 מהיחידות הקיימות בניין קיים הרשום כבית משותף אשר ליחידותיהם צמודים מעל 2/5 מהרכוש המשותף באותו בית); התקשרות עם גוף מממן בהסכם ליווי פיננסי ועוד. ככל שכל התנאים המתלים

שנקבעו בהסכם לא התקיימו עד למועד שנקבע קיימת לכל אחד מהצדדים זכות להודיע על ביטול ההסכם.

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

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

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

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

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

ביחס להסכם לביצוע פרויקט במסלול תמ"א 38 נקבע, בין היתר, כי הזכות לביטול ההסכם קיימת אם היזם לא התקשר בעסקה עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק החיזוק (שיעור של שישים אחוזים מבעלי הדירות בבית המשותף), או עם הרוב

המאפשר פנייה למפקח על רישום המקרקעין לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור, או אם לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

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

4.6 התקשרויות עם קבלנים וספקים

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

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

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

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

הסכמי הבנייה כוללים התחייבויות של קבלן הביצוע לעמידה בלוחות זמנים ובטיב ואיכות העבודה והחומרים כפי שהוגדרו בהסכם, והוראות בנוגע לתוצאות של הפרת

התחייבויות הקבלן, לרבות בנוגע לפיצויים מוסכמים וזכות החברה לביטול ההסכם. כן מפורטות בהסכם הבנייה הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות הצהרות ומצגים, הוראות בנוגע לתכניות ומפרטי הפרויקט, הוראות בדבר מהלך ביצוע העבודות, אספקת חומרים וכוח אדם, שמירת הוראות חוק, בטיחות ואחריות לנזקים, ועוד.

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

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

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

4.7 מדיניות מימון פרויקטים

תאגידי הקבוצה מתקשרים בהסכמים לקבלת מימון וליווי פיננסי, בדרך כלל, עם תאגיד פיננסי בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן המימון, בו מופקדים כל התקבולים ממכירת הדירות וממנו משולמות כל הוצאות הפרויקט, בהתאם להתקדמות עבודות הפרויקט.

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

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

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

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

תנאי תשלום "20/80"

בשנתיים האחרונות, בעקבות עליית הריבית ועל רקע מלחמת חרבות ברזל, בענף הבניה למגורים בישראל יש גידול משמעותי במכירת דירות בתנאי תשלום של "20/80" (ולעיתים למעלה מכך – 85: 15 או 90: 10), במסגרתן הרוכשים משלמים מקדמה בשיעור של 20% ממחיר הדירה, ויתרת התשלום נדחית למועד האכלוס, ופעמים רבות מוצע לרוכשים פטור מלא או חלקי מהצמדת החלק המותר ממחיר הדירה (על פי חוק מכר דירות), למדד תשומות הבנייה או לכל מדד אחר, ולעיתים אף מוצע סבסוד משמעותי של ריבית המשכנתא באמצעות "הלוואות קבלן".²⁴ יצוין כי תנאים אלו מגלמים למעשה הנחה מסוימת על מחיר הדירה.

כמחצית מעסקאות מכר של דירות בפרויקטים של החברה שבהקמה ובתכנון בהם החל השיווק הינם בתנאי תשלום של 20/80, ובחלק מחוזי המכר מוצע לרוכשים פטור מלא או חלקי מהצמדת החלק המותר ממחיר הדירה כאמור לעיל. ככלל החברה אינה מסבסדת את ריבית המשכנתא באמצעות "הלוואות קבלן".

4.8 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

²⁴ בהתאם לאמור בדוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה לשנת 2024 (קישור לדוח), הלוואות אלו מהוות, נכון לחודש נובמבר 2024, למעלה מ-15% מהמשכנתאות החדשות (לאחר שהיקפן יותר מהכפיל את עצמו בהשוואה לתקופות קודמות)

4.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר: צבירת מוניטין של החברה היזמית בשוק הרלוונטי; השגת האיתנות הפיננסית לצורך ביצוע השקעות של ההון העצמי הנדרש בפרויקטים וקבלת מימון פיננסי בעלויות נמוכות יחסית; הון אנושי מקצועי ואיכותי, בעל ידע וניסיון מוכח בייזום, תכנון, פיתוח, פיקוח, ניהול ושיווק של פרויקטים לבניית דירות למגורים; היכרות ויכולת לעבוד ולהתנהל מול רשויות התכנון השונות. להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר: התארכות שלבי התכנון והביצוע של פרויקטים להתחדשות עירונית, התחייבויות ארוכות טווח של החברה היזמית כלפי רוכשי הדירות ובעלי הדירות הקיימים, לרבות האחריות מכוח הוראות הדין.

4.10 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

ענף הבניה בכלל, ותחום ההתחדשות העירונית בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עירונית בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים. כמו כן, על תחום הפעילות חלים חוקים, תקנות ורגולציה ענפה שנועדה להסדיר את הפעילות בתחום, ובכלל זאת חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות, חוקים ותקנות בתחום הבטיחות בעבודה, רגולציה ומגבלות בכל הנוגע להעסקת כוח אדם המבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון²⁵ ועוד. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות הפרויקטים ואת תנאי אי הוודאות בהם נדרשת החברה לפעול, דבר שבא לידי ביטוי בין היתר בהתארכות הפרויקטים מעבר לצפוי, דבר שמגדיל את עלויות הפרויקטים ומשפיע על תוצאות החברה.

לפרטים נוספים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 17 להלן.

4.11 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

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

²⁵ בהתאם לאמור בסעיף 3.3 לעיל, מאז פרוץ המלחמה הוגבלה באופן משמעותי האפשרות להעסקת עובדים פלסטינים וכתוצאה מכך נוצר מחסור חמור בעובדים בענף הבנייה.

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

4.12 התקשרויות עם צדדים שלישיים לביצוע פרויקטים במשותף

4.12.1 נכון למועד הדוח, לחברה מספר פרויקטים אותם היא מבצעת ביחד עם שותפים, ובהם (1) הפרויקט המהותי מאד בתכנון ברח' אחימאיר 5-9 בתל-אביב המבוצע בשיתוף עם אקרו מכרזים בע"מ (50%); (2) הפרויקט המהותי מאד בתכנון ברח' ז'בוטינסקי 135-137 בתל אביב המבוצע בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (50%); (3) הפרויקט המהותי מאד בתכנון בשכונת בת-גלים בחיפה המבוצע בשיתוף עם הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ (50%); (4) הפרויקט בתכנון ברח' יצחק ויטנברג בגבעת שמואל המבוצע בשיתוף עם חברת טופ מרחבי השרון ייזום בע"מ (50%); (5) הפרויקטים המותנים ברח' אבן גבירול 172-180 בתל אביב המבוצעים בשיתוף עם משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (50%); (6) הפרויקט המותנה בנתניה 542/3 המבוצע בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (50%); (7) הפרויקט המותנה במועצה המקומית קדימה- צורן המבוצע בשיתוף עם חברת טופ מרחבי השרון ייזום בע"מ (50%); (8) הפרויקט המותנה, בשכונת גילה בירושלים המבוצע בשיתוף עם אקרו נדל"ן התחדשות עירונית – שותפות מוגבלת²⁶; (9) הפרויקט המותנה ברח' אבן גבירול 168 בתל אביב המבוצע בשיתוף עם צבס אבן גבירול 168 תל אביב בע"מ (50%); (10) הפרויקט המותנה ברח' יום הכיפורים 28 ברחובות המבוצע בשיתוף עם הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ (50%) ו- (11) הפרויקט המותנה ברח' סטולבוב ברחובות המבוצע בשיתוף עם הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ²⁷ (50%) (להלן יחד: "הפרויקטים המשותפים").

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

26 החברה והשותף בפרויקט בוחנים שיתוף פעולה עם צד שלישי. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.4 להלן.
27 הסכם שיתוף הפעולה עם הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ בפרויקט זה מכיל תנאים מתלים אשר טרם התקיימו.

5. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום הפעילות לשנים שהסתיימו וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

2022	2023	2024	פרמטר
271,885	131,038	141,440	הכנסות בתחום הפעילות (מאוחד)
56,828	20,873	27,496	רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)
421,279	368,230	421,111	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

6. גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה

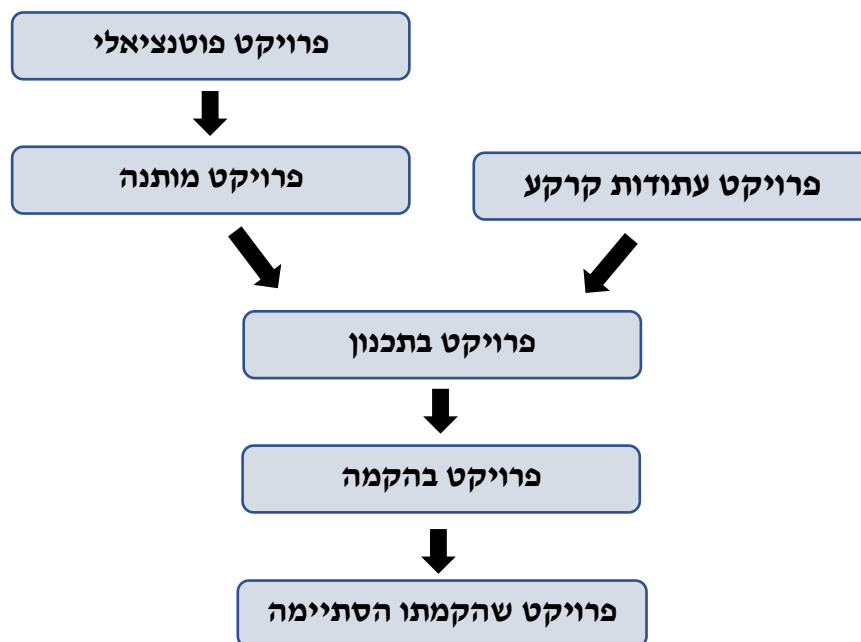
6.1 **בללי**

6.1.1 **הגדרות**

בסעיף 6 זה, תינתן למונחים שלהלן המשמעות המופיעה לצידם:

הצעת החקיקה של רשות ניירות ערך לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016;	-	"הנחיית הגילוי"
פרויקט שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת, אשר כל הדירות בו כבר נמסרו ולא צפויות הכנסות נוספות לחברה שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט;	-	"פרויקט שהסתיים"
פרויקט אשר, (א) הקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת ושיעור ההשלמה שלו ליום 31 בדצמבר 2024 הוא 100%; ו- (ב) מסירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה וצפויות הכנסות נוספות שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט;	-	"פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה"
פרויקט שהקמתו החלה אך לא הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2024, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו;	-	"פרויקט בהקמה"
פרויקט שהקמתו טרם החלה, אך להערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2025 או שהתקבל לגביו היתר בניה;	-	"פרויקט בתכנון"
פרויקט התחדשות עירונית של החברה, בו הושגו הסכמות עם רוב מקרב בעלי הדירות בשיעור המאפשר כפיית הוצאתו לפועל של הפרויקט (נכון לתאריך הדוח – שני שלישים הן בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה והן בפרויקט פינני-בינוי), אך הפרויקט עדיין אינו בגדר פרויקט בתכנון כהגדרתו לעיל;	-	"פרויקט מותנה"
קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, וכן להערכת הנהלת החברה הקמתו לא צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח ולא התקבל לגביו היתר בניה;	-	"פרויקט עתודות קרקע"
פרויקט בו נבחרה החברה כיוזם לביצוע הפרויקט על ידי בעלי הדירות הקיימות, אך ההסכם עדיין לא נחתם על ידי רוב מקרב בעלי הדירות בשיעור המאפשר כפיית הוצאתו לפועל של הפרויקט;	-	"פרויקט פוטנציאלי"
פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאד, כהגדרתו בהנחיית הגילוי.	-	"פרויקט מהותי מאד"

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



6.1.3 בסעיף 6 זה יובאו פרטים וטבלאות נתונים בהתאם להנחיית הגילוי, בדבר הפרויקטים של החברה, הכוללים 3 פרויקטים בהקמה, 6 פרויקטים בתכנון, פרויקט עתודות קרקע, 38 פרויקטים מותנים וכן 3 פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח.

6.1.4 פרויקטים פוטנציאליים נוספים

נוסף לפרויקטים הנ"ל, נכון למועד הדוח, לחברה כ-14 פרויקטים פוטנציאליים, הכוללים על פי תכניות ראשוניות שטרם אושרו כ-3,980 יח"ד חדשות ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה וסה"כ כ-2,850 יח"ד חדשות פוטנציאליות בתוספת שטחי מסחר תעסוקה לשיווק על ידי החברה.

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

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

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

לפיכך מודגש כי יתכן שיתברר כי הפרטים המובאים בסעיף 6 זה יהיו בפועל שונים באופן מהותי מהמידע המפורט להלן, אם ההנחות, התחזיות והערכות החברה לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

6.2 מיזע תמציתי על כלל הפרויקטים של החברה

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

בפרויקטים בהם חלקה של החברה הוא 50% או 49.73% (בפרויקטים המבוצעים על ידי תאגיד בת של השותפות) או 33%, הנתונים ביחס לכמות יחידות הדיור ושיעור החתימות מתייחסים לפרויקט כולו (100%).

כמפורט בטבלה להלן, במהלך שנת 2024 נחתמו 56 חוזי מכר (לרבות חוזי מכירה מוקדמים) בסך כולל של כ-396 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ובמחיר ממוצע של כ-7 מיליון ש"ח בפרויקטים הבאים: פרויקט בצלאל 9 בתל אביב - 2 יח"ד, פרויקט ליפסקי 18 בתל אביב - 5 יח"ד, פרויקט סמטת המעלות 3 רמת השרון - 8 יח"ד, פרויקט ז'בוטינסקי 133 תל אביב - 7 יח"ד, פרויקט ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב - 8 יח"ד, ופרויקט אחימאיר 5-9 תל אביב - 26 יח"ד.

שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	כמות יח"ד בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	שיעור חתימות שנתקבלו למועד הדוח	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום ההקמה או המועד המשוער
פרויקטים מהותיים מאד בתכנון								
1. אחימאיר 9-5, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	165	93	49.73%	100%	ספטמבר 2024	Q2/2025	Q3/2028
2. זבוטינסקי 135-137, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	68	36	50%	100%	Q2/2025	Q3/2025	Q1/2028
3. זבוטינסקי 133, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	34	18	100%	100%	Q2/2025	Q3/2025	Q1/2028
4. האמוראים 11-13, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	68	40	99.46%	100%	Q2/2025	Q3/2025	Q2/2028
פרויקט מותנה מהותי מאד								
1. העלייה השנייה, בת גלים, חיפה	פינוי - בינוי	725	550	50%	כ-85%	Q1/2026	Q2/2026	Q2/2030
פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד								
1. בצלאל 9, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	15	7	99.46%	100%	יולי 2022	יולי 2022	Q2/2025
2. סמטת המעלות 3, רמת השרון	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	38	26	99.46%	100%	דצמבר 2022	מאי 2023	Q4/2025
3. ליפסקי 18, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	23	12	99.46%	100%	ינואר 2023	ינואר 2024	Q1/2026
פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד								
1. קצנלסון 5, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	25	10	100%	100%	Q2/2025	Q2/2025	Q4/2027
2. זבוטינסקי 152, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	38	18	100%	100%	Q2/2025	Q3/2025	Q1/2028
פרויקט עתודות קרקע								
1. יצחק ויטנברג, גבעת שמואל *	ייוזום	122	122	50%	-	Q4/2025	Q4/2025	Q3/2029
פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאד								
1. פנקס 4, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	31	18	100%	כ-95%	Q4/2025	Q1/2026	Q1/2029
2. פנקס 30, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	39	16	100%	100%	Q4/2025	Q1/2026	Q1/2029
3. רמז 34, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	24	12	100%	כ-90%	Q4/2025	Q1/2026	Q3/2028
4. אבן גבירול 168, תל אביב **	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	61	30	50%	כ-77%	Q2/2027	Q4/2027	Q2/2030
5. אונקולוס 9, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	27	15	100%	100%	Q3/2025	Q1/2026	Q4/2028
6. אפטר 5, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	40	24	100%	100%	Q1/2026	Q2/2026	Q4/2028
7. המעגל 35, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	45	30	100%	כ-95%	Q1/2026	Q2/2026	Q4/2028
8. אפטר 10, תל אביב	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	48	28	100%	כ-95%	Q3/2026	Q4/2026	Q3/2029
9. לייב יפה 36 א' ו-ב', הרצליה	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	49	31	100%	כ-95%	Q1/2026	Q2/2026	Q1/2029
10. לייב יפה 36 ד', הרצליה	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	22	13	100%	100%	Q2/2026	Q3/2026	Q2/2029

מועד סיום ההקמה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	שיעור חתימות שנתקבלו למועד הדוח	שיעור החזקה	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם וכתובת הפרויקט	
Q4/2028	Q1/2026	Q4/2025	100%	100%	53	88	פינוי-בינוי	מגדל 41-29, רעננה	.11
Q4/2029	Q1/2027	Q3/2026	כ-95%	49.73%	34	56	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 172, תל אביב	.12
Q4/2029	Q1/2027	Q3/2026	כ-80%	50 %	34	56	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 174, תל אביב	.13
Q4/2029	Q1/2027	Q3/2026	כ-80%	50 %	34	56	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 176, תל אביב	.14
Q4/2029	Q1/2027	Q3/2026	כ-75%	49.73%	34	56	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 178, תל אביב	.15
Q4/2029	Q1/2027	Q3/2026	כ-82%	49.73%	34	56	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 180, תל אביב	.16
Q2/2029	Q3/2026	Q1/2026	כ-85%	100%	16	38	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	יחזקאל 16-14, תל אביב	.17
Q2/2029	Q3/2026	Q2/2026	100%	100%	22	40	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	שפירא 19, רמת גן	.18
Q3/2029	Q4/2026	Q3/2026	כ-90%	100%	10	23	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 6, תל אביב	.19
Q3/2029	Q4/2026	Q3/2026	כ-90%	100%	10	23	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 8, תל אביב	.20
Q3/2029	Q4/2026	Q3/2026	**	100%	10	23	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 10, תל אביב	.21
Q3/2029	Q4/2026	Q3/2026	כ-85%	100%	10	23	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 12, תל אביב	.22
Q2/2029	Q4/2026	Q2/2026	כ-75%	100%	18	33	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דרך נמיר מרדכי 115, תל אביב	.23
Q3/2029	Q1/2027	Q3/2026	כ-95%	100%	44	67	פינוי-בינוי	חרות 8-6, רמת גן	.24
Q2/2030	Q2/2026	Q2/2026	כ-90%	50%	465	739	קומביניציה	נתניה 542/3	.25
Q3/2030	Q3/2026	Q1/2026			192	192	פינוי-בינוי	שלב 1, גילה, ירושלים **	.26
Q1/2031	Q1/2027	Q3/2026	כ-85%	33%	278	378	פינוי-בינוי	שלב 2, גילה, ירושלים **	.27
Q3/2031	Q3/2027	Q1/2027			344	444	פינוי-בינוי	שלב 3, גילה, ירושלים **	.28
Q1/2032	Q1/2028	Q3/2027			222	310	פינוי-בינוי	שלב 4, גילה, ירושלים **	.29
Q4/2029	Q2/2027	Q4/2026	כ-95%	100%	13	29	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	ז'בוטינסקי 148, תל אביב	.30
Q1/2031	Q1/2028	Q3/2027	כ-95%	100%	42	64	פינוי-בינוי	הפודים 45-47, רמת גן	.31
Q1/2031	Q1/2028	Q3/2027	כ-90%	100%	36	56	פינוי-בינוי	רוקח 21-19, רמת גן	.32
Q4/2030	Q2/2027	Q1/2027	כ-70%	50%	667	913	פינוי-בינוי	מתחם בן צבי, קדימה צורן	.33
Q1/2030	Q1/2027	Q4/2026	כ-85%	100%	11	23	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	הרב צירלסון 30, תל אביב	.34
Q4/2030	Q4/2027	Q2/2027	כ-90%	50%	39	57	פינוי-בינוי	יום כיפור 28, רחובות	.35
Q4/2030	Q4/2027	Q2/2027	כ-70%	50%	61	93	פינוי-בינוי	סטולובוב (צבי הורביץ), רחובות	.36
Q4/2030	Q4/2028	Q2/2028	כ-80%	100%	202	344	פינוי-בינוי	הרצל-שילה, רמת גן	.37

לפרטים נוספים ראו בסעיף 6.9 להלן.
לפרטים נוספים ראו בסעיף 6.10.3 להלן.

*
**

6.3 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים)

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024. הנתונים בדבר מספר יחידות הדיור הכולל בפרויקט כולל גם את הדירות הנבנות עבור בעלי הדירות בבניין שנהרס.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024	
סה"כ	
76	מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה
45	מספר יחידות דיור כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
49,108	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
23,658	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
32	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד תום תקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה
14	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה
13	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

6.4 צבר הכנסות ומקדמות

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

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	שנה	
		רבעון 1	רבעון 2
24,332,497	15,716,626	רבעון 1	שנת 2025
24,332,497	15,716,626	רבעון 2	
15,864,891	9,904,922	רבעון 3	
15,864,891	9,904,922	רבעון 4	
6,443,579	4,914,988	שנת 2026	
-	-	שנת 2027	
-	-	שנת 2028 ואילך	
86,838,355	56,158,084	סה"כ	

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הנתונים המובאים בטבלה לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך. נתונים אלו מבוססים על הנחות, הערכות, אומדנים ותוכניות של החברה, נכון למועד אישור הדוח, לרבות אומדן שביצעה החברה ביחס לשיעור הביצוע הצפוי של הפרויקטים בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר ההזמנות. אין כל ודאות בהתממשותם של הערכות ואומדנים אלו, שעשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, בין היתר, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 21 לדוח זה.

בטבלאות שלהלן:

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

"שיעור ההשלמה הכספית" מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2024 לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות בלבד. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

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

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ותכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

כל הפרויקטים הם במסלול של תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש. החלק האפקטיבי של החברה בהם הוא 99.46%.

6.5.1 נתונים כלליים

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

ההכנסות והעלויות הצפויות כוללות מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2024	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכר מחייבים			סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן חוזי מכר מחייבים	שיעור השלמה כספית ליום 31.12.2024	מ"ר ממוצע ליח"ד לשייווק	כמות יח"ד לשייווק / כמות יח"ד כוללת	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת הבנייה	שם הפרויקט
							עד ליום 31.12.2023 (במצטר)	עד ליום 31.12.2024 (במצטר)	מיום 1.1.2025 ועד למועד הדוח							
14,736	25%	12,588	13%	49,126	61,714	-	5	7	-	7	75%	105	7 / 15	Q2/2025	יולי 2022	1. בצלאל 9, תל אביב
28,557	21%	23,251	15%	86,498	109,749	10	9	16	2	18	65%	112	26 / 38	Q4/2025	מאי 2023	2. סמטת המעלות 3, רמת השרון
12,520	13%	10,024	15%	66,336	76,360	3	4	9	1	10	40%	88	16 / 25	Q1/2026	ינואר 2024	3. ליפסקי 18, תל אביב

6.5.2 נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

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

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024			חוזי מכר חתומים מחייבים, נכון ליום 31.12.2024			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2024				שם הפרויקט ומיקומו	
			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	מיום 1.1.2025 ועד למועד הדוח	אחרות		עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	היטלים ופיתוח			
						יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו									הכנסות שהוכרו		
25%	3,074	11,623	-	-	-	16,935	30,381	35,693	58	55	-	7,972	9,787	-	17,259	541	בצלאל 9, תל אביב	1.
24%	17,113	52,633	28	32,673	11,780	37,681	19,061	36,786	27	29	28	22,867	8,140	-	30,896	5,728	סמטת המעלות 3, רמת השרון	2.
15%	7,791	37,133	54	12,558	6,610	32,218	8,532	16,175	58	52	55	22,553	9,841	-	12,059	895	ליפסקי 18, תל אביב	3.

6.6 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

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

6.7 פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד

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

6.7.1 נתונים כלליים

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

מידע נוסף	יח"ד בפרויקט				האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	שם הפרויקט ומיקומו
	מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי							
	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד						
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה במסגרת תכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשה להיתר בנייה. צפי לקבלת היתר ברבעון השני של שנת 2025.	93	38	77	20	לא	Q1/2028	Q3/2025	100%	2,042	1. זבוטינסקי 152, תל אביב
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה במסגרת תכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשה להיתר בנייה. צפי לקבלת היתר ברבעון השני של שנת 2025.	84	25	76	15	לא	Q4/2027	Q2/2025	100%	2,042	2. קצנלסון 5, תל אביב

6.7.2 נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח. הנתונים הכספיים אינם כוללים מתן שירותי בניה לבעלי הקרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

שם הפרויקט ומיקומו	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2024			מחיר המוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024	חוזי מכר חתומים מחייבים, סמוך למועד הדוח		מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	היטלים ופיתוח	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ גולמי צפוי
	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	היטלים ופיתוח		תכנון ואחרות	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט										היטלים ופיתוח
1. זבוטינסקי 152, תל אביב	2,042	-	-	-	3,932	-	1	-	75,658	2,042	-	-	95,983	18,284	19%
2. קצנלסון 5, תל אביב	2,042	-	-	-	-	-	-	-	52,190	2,042	-	-	60,237	6,005	10%

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

6.8 פרויקטים שהסתיימו

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

שם הפרויקט	מועד כניסת העסקה לתוקף	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	מספר יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע לשיווק	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי (%)	מחיר ממוצע למ"ר (מע"מ)	
						תקופה שוטפת (שנת 2024)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2024)	מצטבר מתחילת הפרויקט			תקופה שוטפת (שנת 2024)	מצטבר מתחילת הפרויקט
1. בארט 19-11, תל אביב	אוגוסט 2020	מרץ 2021	מרץ 2024	25	115	7,484	136,544	7,138	114,449	22,095	5%	5%	16%

שם הפרויקט	מועד כניסת העסקה לתוקף	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	מספר יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
						תקופה שוטפת (שנת 2024)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2024)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2024)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2024)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (שנת 2024)	מצטבר מתחילת הפרויקט
רמז 16-14, תל אביב	נובמבר 2020	מאי 2021	ספטמבר 2024	24	92	164,585	34,181	24,748	126,266	9,433	38,319	28%	23%	-	47
הגפן 12, רמת גן	יוני 2021	נובמבר 2021	יוני 2024	16	88	51,027	4,927	4,445	40,857	482	10,170	10%	20%	-	26

6.9 פרויקט עתודות קרקע שאינו מהותיים מאד

6.9.1 כללי

זכויות חכירה מהוונות לבניה רוויה ומסחר במקרקעין נרכשו ביום 9 בספטמבר 2024 ביחד עם חברת טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ (בחלקים שווים), ברחוב ויטנברג, בעיר גבעת שמואל. 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. צפי קבלת היתר הבנייה ברבעון הרביעי לשנת 2025 ושיווק הדירות צפוי להתחיל ברבעון השלישי לשנת 2026.

6.9.2 נתונים כלליים

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקט עתודת קרקע שאינו מהותי מאד. החלק האפקטיבי של החברה בפרויקטים המפורטים להלן הוא 50%. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

שם הפרויקט ומיקומו	מועד הרכישה	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום 31.12.2024					הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	שיעור הרווח הגולמי החזוי	שטח החלקה (מ"ר)	זכויות בנייה				
		עלות מקורית שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן				מצב תכנוני נוכחי				
									מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד/ ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון		
1. יצחק ויטנברג, גבעת שמואל	ספטמבר 2024	72,500	340	1,587	-	74,426	199,844	44,609	22%	3,126	122 יח"ד כ-560 מ"ר מסחר	122 יח"ד כ-560 מ"ר מסחר	100	הגשת בקשת היתר בניה

6.10.1 כללי

נכון למועד הדוח, לחברה 37 פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאד, בהם הושגו הסכמות עם הבעלים בהתאם לרוב הנדרש (למעט בפרויקט דוד המלך 10 בתל אביב שהינו אחרון שהצטרף למתחם דוד המלך 6-12, ונכון למועד הדוח הפרויקט מצוי בהליך לקראת חתימות על הסכם התמ"א).

מתוך הפרויקטים המותנים, הוגשו בקשות היתרי בניה בפרויקטים הבאים: פנקס 4 בתל אביב, פנקס 30 בתל אביב, רמז 34 בתל אביב, אונקלוס 9 בתל אביב, אפטר 5 בתל אביב, המעגל 35 ברמת גן, אפטר 10 בתל אביב, לייב יפה 36 א' ו-ב' בהרצליה, מגדל 29-41 ברעננה, יחזקאל 14-16 בתל אביב, שפירא 19 ברמת גן, דרך נמיר 115 בתל אביב ודוד המלך 6, 8 ו-12 בתל אביב, וביתר הפרויקטים טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה. לפיכך יש להדגיש כי הנתונים בדבר הפרויקטים המותנים המובאים להלן בנוגע לזכויות הבניה, כמות הדירות ויחס ההחלפה של הדירות בין החברה לבעלים מבוססים על תכניות החברה אשר טרם אושרו על ידי רשויות התכנון, ואשר אין בטחון שיאושרו.

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

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

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

6.10.2 בטבלה המובאת בסעיף 6.10.3 להלן כלולה תחזית של ההכנסות והרווח הגולמי בפרויקטים המותנים. מובהר כי תחזיות אלו חושבו על בסיס הערכות והנחות אשר אינן בשליטת החברה ואין ודאות כי יתממשו, ובכלל זאת ההנחות העיקריות

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

פרטים בדבר הפרויקטים המותנים

6.10.3

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

- (א). שיעור הסכמות הבעלים – בהתייחס לנתונים בדבר שיעור הסכמות הבעלים יצוין כי, נכון למועד הדוח, שיעור ההסכמות אשר מאפשר כפיית ביצוע של פרויקטים במסלול תמ"א 38/2 ופרויקטים במסלול פינני בינוי הוא שני שלישים (66.67%). בעסקה מסוג קומביניציה בפרויקטים בנתניה 542/3, ניתן לבצע את הפרויקטים גם אם לא תושג הסכמה של כל בעלי הזכויות בקרקע, בדרך של אישור תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה במסגרת אישור התב"ע. יצוין כי נתוני ההכנסות והרווח הגולמי החזוי המפורטים בטבלה לגבי עסקה זו מבוססים על ההנחה כי יעלה בידי החברה להשיג את כל הסכמות הבעלים (100%). יודגש כי אין ודאות שהנחה זו תתממש, ואם לא כן צפויות הכנסות החברה החזויות להיות נמוכות יותר, אך להערכת החברה שיעור הרווח הגולמי החזוי אינו צפוי להשתנות באופן מהותי כתוצאה מכך.
- (ב). יחס החלפה – הנתונים בדבר יחס החלפה משקפים את היחס שבין השטח (מ"ר) של יחידות הדיור המיועדות לשיווק על ידי היזם לבין השטח (מ"ר) של יחידות הדיור המיועדות לבעלים הקיימים.
- (ג). עלויות פינני הבעלים – הנתונים בדבר עלויות פינני הבעלים כוללות את עלויות ההובלה, דמי שכירות בתקופת ההקמה ועלויות בגין העמדת שירותים משפטיים ושירותי פיקוח בניה.

(ד). ההכנסות והרווח הגולמי החזויים בפרויקט – בפרויקטים בהם חלקה של החברה הוא 50% או 49.73% (בפרויקטים המבוצעים על ידי תאגיד בת של השותפות) או 33%, הנתונים בדבר ההכנסות החזויות והרווח הגולמי החזוי הינם 50% או 33% בהתאמה מההכנסות והרווח הגולמי החזוי בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקטים אלו ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

ההכנסות והרווח הגולמי אינם כוללים הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הקרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

מועד חזוי לסיים ההקמה	מועד חזוי לתחילת ההקמה	שיעור הרווח הגולמי החזוי	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	עלויות פינוי הבעלים (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע	יחידות דיור מתוכננות					שטח החלקה (מ"ר)	שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח	חלק החברה בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט	
							מצב מתוכנן			מצב קיים							
							מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד						
Q3/2028	Q1/2026	17%	12,966	75,460	4,271	0.9	96	12	24	84	12	772	כ-90%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	רמז 34, תל אביב	.1
Q4/2028	Q1/2026	22%	16,685	74,897	4,550	1.04	91	15	27	86	12	721	100%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אונקולוס 9, תל אביב	.2
Q4/2028	Q1/2026	23%	42,449	182,142	8,190	3.04	122	53	88	34	35	2,522	100%	100%	פינוי-בינוי	מגדל 41-29, רעננה	.3
Q1/2029	Q1/2026	22%	24,927	113,111	7,525	0.86	112	16	39	69	23	1,244	100%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	פנקס 30, תל אביב	.4
Q1/2029	Q1/2026	26%	20,326	79,573	4,663	0.92	82	18	31	94	13	727	כ-95%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	פנקס 4, תל אביב	.5
Q4/2028	Q2/2026	25%	23,837	93,590	4,596	1.26	104	24	40	95	16	1,060	100%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אפטר 5, תל אביב	.6
Q4/2028	Q2/2026	25%	22,195	87,436	4,657	1.72	93	30	45	87	15	1,051	כ-95%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	המעגל 35, רמת גן	.7
Q1/2029	Q2/2026	24%	22,045	90,085	4,116	1.62	104	31	49	100	18	1,818	כ-95%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	לייב יפה 36 א' ו-ב', הרצליה	.8
Q2/2029	Q3/2026	20%	9,958	48,949	3,037	1.78	131	13	22	100	9	1,818	100%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	לייב יפה 36 ד', הרצליה	.9
Q2/2029	Q3/2026	20%	16,197	79,744	6,309	0.72	71	16	38	73	22	875	100%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	יחזקאל 16-14, תל אביב	.10

מועד חזוי לסיים ההקמה	מועד חזוי לתחילת ההקמה	שיעור הרווח הגולמי החזוי	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	עלויות פינוי הבעלים (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע	יחידות דיור מתוכננות					שטח החלקה (מ"ר)	שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח	חלק החברה בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט		
							מצב מתוכנן			מצב קיים								
							מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד							
Q2/2029	Q3/2026	22%	20,492	91,564	5,653	1.63	120	22	40	76	18	1,105	100%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	שפירא 19, רמת גן	.11	
Q3/2030	Q3/2026	20%	151,890	774,513	16,997	-	110	(2)192	(2)192	-	-	28,000	כ-85%	33%	פינוי-בינוי		שלב 1 - גילה, ירושלים (1)	.12
Q1/2031	Q1/2027					2.78	110	(2)278	(2)378	70	100						שלב 2 - גילה, ירושלים (1)	.13
Q3/2031	Q3/2027					3.44	110	(2)344	(2)444	70	100						שלב 3 - גילה, ירושלים (1)	.14
Q1/2032	Q1/2028					2.52	110	(2)222	(2)310	70	88						שלב 4 - גילה, ירושלים (1)	.15
Q3/2029	Q4/2026	22%	22,545	103,419	5,918	1.13	92	28	48	94	20	1,558	כ-95%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אפטר 10, תל אביב	.16	
Q2/2029	Q4/2026	25%	14,915	59,560	3,979	1.17	70	18	33	125	15	756	כ-75%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דרך נמיר מרדכי 115, תל אביב	.17	
Q3/2029	Q4/2026	23%	12,390	53,985	5,087	0.8	104	10	23	95	13	738	כ-90%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 6, תל אביב	.18	
Q3/2029	Q4/2026	23%	12,192	53,985	5,087	0.8	104	10	23	77	13	738	כ-90%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 8, תל אביב	.19	
Q3/2029	Q4/2026	23%	12,427	53,985	5,087	0.8	104	10	23	83	13	738	(3)	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 10, תל אביב	.20	
Q3/2029	Q4/2026	23%	12,390	53,985	5,087	0.8	104	10	23	97	13	738	כ-85%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 12, תל אביב	.21	

מועד חזוי לסיים ההקמה	מועד חזוי לתחילת ההקמה	שיעור הרווח הגולמי החזוי	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	עלויות פינוי הבעלים (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע	יחידות דיור מתוכננות					שטח החלקה (מ"ר)	שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח	חלק החברה בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט	
							מצב מתוכנן			מצב קיים							
							מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד						
Q2/2030	Q2/2026	25%	157,662	640,333	3,202	1.66	116	465	739	-	274 ⁽⁴⁾	35,000	כ-90%	50%	קומביניציה	נתניה 542/3	.22
Q4/2029	Q1/2027	19%	14,637	75,974	5,107	0.95	74	34	56	84	22	1,985	כ-95%	50%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 172, תל אביב	.23
Q4/2029	Q1/2027	20%	15,068	75,974	5,107	0.95	74	34	56	84	22	1,986	כ-80%	50%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 174, תל אביב	.24
Q4/2029	Q1/2027	20%	15,068	75,974	5,107	0.95	74	34	56	84	22	1,985	כ-80%	50%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 176, תל אביב	.25
Q4/2029	Q1/2027	19%	14,677	75,974	5,107	0.95	74	34	56	84	22	1,984	כ-75%	50%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 178, תל אביב	.26
Q4/2029	Q1/2027	20%	14,901	75,974	5,107	0.95	74	34	56	84	22	1,984	כ-82%	50%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 180, תל אביב	.27
Q3/2029	Q1/2027	27%	34,470	126,966	5,390	2.31	114	44	67	72	23	1,109	כ-95%	100%	פינוי-בינוי	חרות 6-8, רמת גן	.28
Q1/2030	Q1/2027	21%	13,771	66,829	4,853	0.82	99	11	23	100	12	2,434	כ-85%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	הרב צירלסון 30, תל אביב	.29
Q4/2029	Q2/2027	22%	13,116	59,009	4,262	0.89	76	13	29	63	16	609	כ-95%	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	ז'בוטינסקי 148, תל אביב	.30
Q4/2030	Q2/2027	22%	133,046	614,591	34,005	3.05	90	667	913	68	246	35,000	כ-70%	50%	פינוי-בינוי	מתחם בן צבי, קדימה צורן	.31
Q2/2030	Q4/2027	26%	19,986	78,103	4,886	1.02	102	30	61	60	31	1,424	כ-77%	50%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 168, תל אביב ⁽⁵⁾	.32

מועד חזוי לסיים ההקמה	מועד חזוי לתחילת ההקמה	שיעור הרווח הגולמי החזוי	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	עלויות פיננסיים הבעלים (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע	יחידות דיור מתוכננות					שטח החלקה (מ"ר)	שיעור הסכמות הבעלים בסמוך למועד הדוח	חלק החברה בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט	
							מצב מתוכנן			מצב קיים							
							מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד						
Q4/2030	Q4/2027	23%	11,698	51,285	2,779	2.43	112	39	57	84	18	1,672	כ-90%	50%	פינוי-בינוי	יום הכיפורים 28, רחובות	.33
Q4/2030	Q4/2027	19%	14,415	77,103	4,619	2.65	112	61	93	80	32	1,916	כ-70%	50%	פינוי-בינוי	סטובוב (צבי הורביץ), רחובות	.34
Q1/2031	Q1/2028	23%	32,304	139,846	5,433	2.25	111	42	64	76	22	1,154	כ-95%	100%	פינוי-בינוי	הפודים 45-47, רמת גן	.35
Q1/2031	Q1/2028	22%	22,585	104,573	5,266	2.03	114	36	56	65	20	1,027	כ-90%	100%	פינוי-בינוי	רוקה 21-19, רמת גן	.36
Q4/2031	Q4/2028	20%	148,502	747,094	38,431	1.55	104	202	344	85	142	10,105	כ-80%	100%	פינוי-בינוי	הרצל-שילה, רמת גן	.37

(1) שיעור מסוים מבעלי הזכויות בדירות במתחם, התקשרו בהסכמי פינוי בינוי עם צד שלישי בהסכם לביצוע הפרויקט, החברה והשותף בפרויקט בוחנים שיתוף פעולה עם הצד השלישי לרבות עדכון התמורות שהציע לבעלי הדירות איתם התקשר. נתוני הפרויקט מוצגים בהנחה שהפרויקט יבוצע יחד עם הצד השלישי.

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

(3) בניין אחרון שהצטרף למתחם דוד המלך 12-6, נכון למועד הדוח הפרויקט מצוי בהליך לקראת חתימות על הסכם התמ"א.

(4) זכויות בניה ליחידות דיור אשר לא נבנו בפועל (עסקת קומבינציה על קרקע ריקה).

(5) נכון למועד אישור הדוח, מחלוקת בין החברה לבין בעלי הזכויות בפרויקט (להלן בס"ק זה: "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.

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

להלן פרטים בדבר סטטוס הליכי התכנון בפרויקטים המותנים.

סטטוס הליכי התכנון ובניה	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו	
הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשת היתר בניה אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית, וכעת החברה פועלת למילוי התנאים לצורך קבלת היתר הבניה אשר מכוחו ניתן להתחיל בעבודות.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	רמז 34, תל אביב	1.
הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשת היתר בניה אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית, וכעת החברה פועלת למילוי התנאים לצורך קבלת היתר הבניה אשר מכוחו ניתן להתחיל בעבודות.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אונקולוס 9, תל אביב	2.
פרויקט פינוי בינוי בסמכות וועדה מחוזית. התביע לפרויקט כבר אושרה ופורסמה ברשומות, בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה ואושרה ע"י הוועדה המקומית, וכעת החברה פועלת למילוי התנאים לצורך קבלת היתר הבניה אשר מכוחו ניתן להתחיל בעבודות.	פינוי-בינוי	מגדל 41-29, רעננה	3.
הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשת היתר בניה אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית, וכעת החברה פועלת למילוי התנאים לצורך קבלת היתר הבניה אשר מכוחו ניתן להתחיל בעבודות.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	פנקס 30, תל אביב	4.
הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). הוגשה בקשת היתר בניה אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית, וכעת החברה פועלת למילוי התנאים לצורך קבלת היתר הבניה אשר מכוחו ניתן להתחיל בעבודות.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	פנקס 4, תל אביב	5.
הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תביע קיימת ותמ"א 38, הוגשה בקשת היתר בניה ובקרום צפוי להתקבל מועד לדיון בוועדה המקומית בהתנגדויות השכנים ובאישור בקשת היתר הבניה.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אפטר 5, תל אביב	6.
הפרויקט נכלל במתחם שהעירייה ביקשה לקדם במסלול פינוי בינוי, עקב שינוי מדיניות הוחלט לקדמו במסלול היתר בניה של תמ"א 38/2. בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה ובקרום יקבע דיון בוועדה המקומית לצורך אישור הפרויקט.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	המעגל, 35 רמת גן	7.
הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תביע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38, בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה וכעת נמצאת בשלב תיאום תכנון לקראת דיון בוועדה המקומית.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	יפה לייב 36 א' + ב', הרצליה	8.
הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תביע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38, בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה וכעת נמצאת בשלב תיאום תכנון לקראת דיון בוועדה המקומית.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	לייב יפה 36 ד', הרצליה	9.
הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 3). בקשות היתרי הבניה הוגשו לוועדה המקומית ובקרום יקבע מועד לדיון לצורך אישור. אין הליכי התנגדויות וערים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביע.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	יחזקאל, 14-16 תל אביב	10.
הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תביע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. בקשת היתר הבניה הוגשה לוועדה המקומית ובקרום יקבע מועד לדיון לצורך אישור.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	שפירא 19, רמת גן	11.
פרויקט פינוי בינוי בסמכות וועדה מחוזית. התביע לפרויקט כבר אושרה ופורסמה ברשומות, החברות מקדמות כעת תכנית בינוי שלאחריה יוגשו בקשות להיתרי בניה.	פינוי-בינוי	שלב 1 - גילה, ירושלים	12.
		שלב 2 - גילה, ירושלים	13.
		שלב 3 - גילה, ירושלים	14.
		שלב 4 - גילה, ירושלים	15.
הפרויקט מקודם על בסיס זכויות תביע קיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. קיימת זיקת הנאה במגרש עם מגרשים שכנים לצרכי חניה ויתכנו שינויים בפרויקט בהמשך בהתאם לסיכומים עם השכנים ועם העירייה בעניין זה. בקשת היתר הבניה הוגשה לעירייה.	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אפטר 10, תל אביב	16.

מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו	סטטוס הליכי התכנון ובניה
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	17. דרך נמיר מרדכי 115, תל אביב	הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ובקרום תוגש לוועדה המקומית לצורך אישורה. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	18. דוד המלך 6, תל אביב	הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). בקשות היתרי הבניה עבור בניינים 6 ו-12 הוגשו לוועדה המקומית לצורך אישורן, בקשת היתר הבניה עבור בניין 8 נמצאת בהכנה ותוגש בקרום, בקשת היתר הבניה עבור בניין 10 נמצאת בהכנה ותוגש לאחר השלמת החתימות ע"י בעלי הדירות בבנין זה על ההסכם אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	19. דוד המלך 8, תל אביב	
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	20. דוד המלך 10, תל אביב	
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	21. דוד המלך 12, תל אביב	
קומבינציה	22. נתניה – 542/3	פרויקט מסוג קומבינציה עם בעלי קרקע בהתאם לתוכנית המדיניות של העירייה למתחם. על הסכם הקומבינציה חתמו כ-80% מקרב בעלי הקרקע. העירייה אישרה את קידום התכנון והצטרפה כמגישה לתוכנית לצורך קידומה. לאחר דיון בוועדה המקומית התקבלה המלצת הוועדה המקומית לאשר את הפרויקט. לאחר דיון בוועדה המחוזית התקבלה החלטה להפקיד את התוכנית, ולאחר שהתקיימו התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית כאמור, התקבלה הודעה על הפקדת התוכנית. בחודש נובמבר 2024 התקיים דיון בהתנגדויות בעקבותיו הוגשו תיקונים לתוכנית אשר יפורסמו להתנגדויות מחדש, ולאחר מכן, בכפוף לכך שלא יוגשו התנגדויות נוספות שיתקבלו, התב"ע תקבל תוקף ותפורסם ברשומות.
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	23. אבן גבירול 172, תל אביב	הפרויקטים מקודמים על בסיס תב"ע בסמכות מקומית למתחם שבין אבן גבירול 170-182, כאשר העירייה הצטרפה כמגישת התב"ע ובתמיכתה. התב"ע אושרה בוועדה המקומית ולאחר דחיית מרבית הטענות בערר שהוגש וקבלת הערות מינוריות שכבר הוטמעו, ניתן אישור סופי לעירייה לפרסום התב"ע ברשומות והיא פורסמה בתאריך 02/04/2023. תוכנית העיצוב אושרה ע"י הוועדה המקומית ביום 8/1/2025 וכעת נמצאת בסבב חתימות בעירייה, שלאחריו יוגשו בקשות היתרי הבניה. לא צפויים הליכי התנגדויות נוספות מאחר ובקשות היתר אינן כוללות הקלות כלשהן מעבר לאמור בתב"ע שאושרה.
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	24. אבן גבירול 174, תל אביב	
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	25. אבן גבירול 176, תל אביב	
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	26. אבן גבירול 178, תל אביב	
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	27. אבן גבירול 180, תל אביב	
פינוי-בינוי	28. חרות 6-8, רמת גן	פרויקט פינוי בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם יום אחר.
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	29. הרב צירלסון 30, תל אביב	הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ובקרום תוגש לוועדה המקומית לצורך אישורה. אין הליכי התנגדויות ועררים מאחר ולא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע.
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	30. ז'בוטינסקי 148, תל אביב	הפרויקט מקודם על בסיס תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). החברה מקדמת יחד עם יזם של המגרש הסמוך תב"ע לצורך ביטול הפקעה ישנה שקיימת על המגרש ולצורך הוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות עיריית תל אביב. לאחר אישור התב"ע תוגש בקשת היתר הבניה.
פינוי-בינוי	31. מתחם בן צבי, קדימה צורן	פרויקט מסוג פינוי בינוי בסמכות הוועדה המחוזית. הושלמו חתימות על הסכמים מחייבים של הרוב הנדרש ב-4 המתחמים שהחברה פעילה בהם, וכעת נמצא בשלבי תיאום תכנון עם המועצה המקומית, הרשות להתחדשות עירונית ורשות מקרקעי ישראל.
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	32. אבן גבירול 168, תל אביב	פרויקט תמ"א 38/2 הכלול בתוכנית אבן גבירול של עיריית תל אביב. לעניין הליך משפטי מול בעלי הקרקע ראו סעיף 6.10.3 לעיל.
פינוי-בינוי	33. יום הכיפורים 28, רחובות	פרויקט פינוי בינוי הכלול במסגרת תוכנית תב"ע מאושרת שקודמה ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. לאחר אישור התב"ע נערך מכרז

שם הפרויקט ומיקומו	מסלול הפרויקט	סטטוס הליכי התכנון ובניה
		לקבלת מענק כספי הנדרש לצורך מימוש הפרויקט, בו החברה השתתפה וזכתה. בקשת היתר הבניה הוגשה וכעת נמצאת בהמתנה לקראת דיון בוועדה המקומית.
34. סטולבוב (צבי הורביץ), רחובות	פינוי-בינוי	פרויקט פינוי בינוי הכלול במסגרת תוכנית תב"ע מאושרת שקודמה ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כעת הפרויקט נמצא בתהליך של תכנון מחדש לצורך הוספת זכויות בניה הנדרשות לצורך מימוש, ככל הנראה בשילוב עם מענק כספי.
35. הפודים 45-47, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט פינוי בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו יזם אחר. במסגרת הפרויקט יוקם מגדל מגורים בן 30 קומות שיכלול את כל זכויות הבניה במתחם, וימומש באמצעות שותפות בין 2 החברות היזמיות.
36. רוקח 21-19, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט פינוי בינוי שכלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לשכונה. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם יזם אחר, מעבר לתכנון משותף סביר להניח שלא תדרש זיקה בין הבניינים והחברות ולהערכת החברה לאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות.
37. הרצל-שילה, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט מסוג פינוי בינוי בסמכות הוועדה המחוזית. הושלמו חתימות על הסכמים מחייבים של הרוב הנדרש במתחם וכעת החברה פועלת מול עיריית רמת גן להגשת התב"ע החדשה למתחם, זאת לאחר תיאום התכנון והבינוי החדש מול העירייה.

6.11 הסכמי ליווי פיננסי בפרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד

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

שם הפרויקט ומיקומו	תקרת מסגרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2024	מסגרת אשראי לערבויות	יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.2024	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה
בצלאל 9, תל אביב	9,100	9,100	82,053	2,651	82,053	P+1.1%	לא צמודה
סמטת המעלות 3, רמת השרון	35,000	14,565	125,000	36,821	125,000	P+1.39%	לא צמודה
ליפסקי 18, תל אביב	10,000	7,000	120,600	41,361	120,600	P+1.2%	לא צמודה

6.12 התקשרות עם קבלני ביצוע

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

6.13 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

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

יצוין כי בפרויקט בצלאל 9 בתל אביב הסתיימה מכירת הדירות ולכן הטבלה להלן לא מציגה ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה בשיעור של 10% במחירי המכירה	השפעת עליה בשיעור של 5% במחירי המכירה	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה בשיעור של 5% במחירי המכירה	השפעת ירידה בשיעור של 10% במחירי המכירה	
פרויקטים בהקמה	סמטת המעלות 3, רמת השרון	3,267	13,220	1,634	(3,267)	
	ליפסקי 18, תל אביב	1,256	7,115	628	(1,256)	
	סה"כ	4,523	20,335	2,262	(4,523)	
פרויקטים בתכנון	ז'בוטינסקי 152, תל אביב	9,598	18,284	4,799	(9,598)	
	סה"כ	9,598	18,284	4,799	(9,598)	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה למגורים (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה בשיעור של 10% בתשומות הבנייה	השפעת עליה בשיעור של 5% בתשומות הבנייה	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה בשיעור של 5% בתשומות הבנייה	השפעת ירידה בשיעור של 10% בתשומות הבנייה	
פרויקטים בהקמה	בצלאל 9, תל אביב	285	3,323	143	(285)	
	סמטת המעלות 3, רמת השרון	208	13,220	104	(208)	
	ליפסקי 18, תל אביב	(221)	7,115	(111)	221	
	סה"כ	272	23,658	136	(272)	
פרויקטים בתכנון	ז'בוטינסקי 152, תל אביב	(5,153)	18,284	(2,576)	5,153	
	סה"כ	(5,153)	18,284	(2,576)	5,153	

טבלאות גילוי מפורטות - פרויקטים מהותיים מאד

6.14 פרויקט אחימאיר 5-9, תל אביב

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

6.14.1 פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	אחימאיר 5-9, תל אביב
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 6631 חלקה 128 המצויים ברחוב אחימאיר 5-9, תל אביב, בשטח רשום של 5,561 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, הכולל תב"ע שבסמכות הוועדה המקומית, לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38.
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע במשותף על ידי בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה (100%) של השותפות, ביחד עם צד שלישי - אקרו מכרזים בע"מ חברה בת של קבוצת אקרו בע"מ (להלן ביחד בסעיף 6.14 זה: "היזם").</p> <p>הסכם שיתוף הפעולה עם קבוצת אקרו בע"מ (באמצעות תאגיד בת) כולל הוראות והסכמות כמקובל בהסכמים מסוג זה, כמפורט בסעיף 4.12 לעיל.</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש אוקטובר 2014 (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ובהתאם להחלטת ועדת ערר תל אביב, לאחר הריסת הבניינים הקיימים, יבנו 2 בניינים חדשים שיכללו 3 קומות מרתפי חניה משותפים, 19 קומות מעל קומת הקרקע, בכל קומה עד 5 דירות, 5 דירות גן ו- 4 דירות גג. בסה"כ 165 יחיד חדשות. סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-16,331 מ"ר.</p> <p>על פי הסכם התמ"א, לבעלים יוקצו 72 דירות חדשות, והיזם יהיה זכאי ל- 93 דירות חדשות לכל היותר (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p> <p>היתר הבנייה התקבל בחודש ספטמבר 2024. המועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השני לשנת 2025. נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2028.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p>
חלק התאגיד האפטיבי בפרויקט	49.73%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעורים שווים על ידי אקרו מכרזים בע"מ ועל ידי בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת.
ציון שמות השותפים בפרויקט	אקרו מכרזים בע"מ חברה בת בבעלות מלאה של קבוצת אקרו בע"מ.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד קבלת היתר הבנייה	ספטמבר 2024
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון שלישי לשנת 2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט	דצמבר 2023
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון שלישי לשנת 2027
הסכם עם קבלן ביצוע	בחודש יולי 2024 נחתם הסכם קבלן ראשי בשיטת "עד מפתח" עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן"). בתמורה לביצוע כלל עבודות הפרויקט עד להשלמתו יהיה הקבלן זכאי לתמורה פאושלית בסך כולל של כ-225.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

שם הפרויקט וכתובתו	אחימאיר 9-5, תל אביב
	התמורה כאמור תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה בגין חודש 12/2023. תקופת הביצוע שנקבעה בהסכם היא 40 חודשים. הקבלן יעמיד ערבות ביצוע בגובה 5% מסכום החוזה. עקרונות ההסכם עם הקבלן דומים במהותם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לעיל.
מועד חזוי להתחלת עבודות	רבעון שני לשנת 2025
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים שיעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף המעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100% מהבעלים הקיימים חתמו על הסכם התמ"א.
עלויות פינוי ושכירות (באלפי ש"ח)	12,749
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 93 דירות יזם בשטח כולל של כ- 8,741 מ"ר (כ- 94 מ"ר בממוצע לדירה), ו-72 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 7,590 מ"ר (כ- 105 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

6.14.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	8,741	93	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

6.14.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024					
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	4,451	7,596	7,596	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	10,018	עלויות מצטברות אחרות	
2,657	4,839	4,877	9,499	13,558	17,614	סה"כ עלות מצטברת	
2,657	4,839	4,877	9,499	13,558	17,614	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	161,475	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
179,189	177,007	181,314	177,010	166,657	161,475	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q3/2028						מועד השלמת בנייה צפוי	

6.14.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024					כל התקופה		
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4				
-	-	-	-	-	28	28	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	2,995	2,995	מ"ר		
-	-	-	-	-	53	53	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת		
-	-	-	-	-	28	28	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
-	-	-	-	-	2,995	2,995	מ"ר		
-	-	-	-	-	53	53	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה		
208,690	243,458	242,859	243,141	243,414	245,255	245,255	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט	
-	-	-	-	-	87,081	87,081	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
0%	0%	0%	0%	0%	36%	36%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
93	93	93	93	93	65	65	מס' יחידות דיור	שטחים נחתמו לגביהם חוזים	
8,741	8,741	8,741	8,741	8,741	5,746	5,746	מ"ר		
2,657	4,839	4,877	9,499	13,558	11,579	11,579	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
-	-	-	-	-	-	7	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח		
-	-	-	-	-	-	47	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח		

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

הנתונים הכספיים אינם כוללים מתן שירותי בניה לבעלי הקרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
208,690	243,458	245,255	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
150,193	181,846	179,089	עלויות פרויקט צפויות
58,497	61,612	66,166	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
58,497	61,612	66,166	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
28.0%	25.3%	27.0%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
44	52	52	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

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

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(15,143)	(7,572)	66,166	7,572	15,143	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,428	2,264	66,166	(2,264)	(4,528)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.14.7 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	-	
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	31.12.2023	
-	-	
בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק").		מוסד מלווה
הסכם הליווי הפיננסי נחתם ביום 11.8.2024 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת: (א) אשראי למימון הפרויקט – עד כ- 80 מיליון ש"ח; (ב) ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות – עד כ- 390 מיליון ש"ח; (ג) ערבויות בתנאי חוק מכר לבעלים הקיימים – עד כ- 450 מיליון ש"ח; (ד) ערבויות למשכנתאות לבעלים הקיימים – עד כ- 15 מיליון ש"ח; ו- (ה) ערבות שכירות, מס שבח, לבנקים למשכנתאות לבעלים הקיימים וניהול הליכים משפטיים לבעלים הקיימים - עד כ- 30 מיליון ש"ח, ובלבד שהסך המירבי הכולל של מסגרות הליווי לא יעלה על כ- 965 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לזכויות המוקנות לבנק בתנאים מסוימים להקטין את מסגרות הליווי האמורות.		סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)
להלן פירוט היתרות של מסגרות הליווי שטרם נוצלו: (1) אשראי למימון – 80 מיליון ש"ח;		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה

<p>(2) פוליסות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות – 921 מיליוני ש"ח.</p> <p>(1) שיעור הריבית בגין העמדת האשראי – $P + 0.6\%$; (2) עמלות בגין הוצאות ערבויות לרוכשי דירות ולבעלים הקיימים - 0.65% ; (3) עמלת ערבויות שכירות, מס שבח, לבנקים למשכנתאות לבעלים הקיימים וניהול הליכים משפטיים - 1% ; (4) עמלת הקצאת אשראי – 0.25% ; (5) עמלות נוספות - 0.79 מיליוני ש"ח.</p>	<p>מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית</p>
<p>הלוואות לזמן קצר, הריבית משולמת אחת לרבעון.</p>	<p>מועדי פירעון קרן וריבית</p>
<p>-</p>	<p>תניות פיננסיות מרכזיות</p>
<p>תניות מרכזיות אחרות</p> <p>בהסכם הליווי נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת הליווי לפרויקט, לרבות: (א) העמדת הון עצמי בהיקף של 16% מעלויות הפרויקט על פי דוח האפס/תחזית עסקית, בכפוף להוראות המאפשרות להקטין את שיעור ההון העצמי מעת לעת בהתאם לנתוני המכירות של דירות היזם; (ב) יצירת הבטוחות לטובת הבנק (כמפורט להלן). התחייבויות היזם ועילות לביטול מסגרות הליווי ומימוש בטוחות: הסכם הליווי כולל שורה ארוכה של התחייבויות מצד היזם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת פירוט של תנאים למשיכת האשראי, והערבויות השונות, בין היתר, בכפוף לאישורו של מפקח מטעם הבנק, דרישות ותנאים להנפקת הערבויות וזכותו של הבנק בתנאים מסוימים לצמצם את מסגרות הליווי השונות, התחייבויות בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, התקשרות עם קבלן ביצוע, הוראות בנוגע לשימוש בתקבולי מכירת הדירות, ניהול חשבון הפרויקט, התנאים ואופן משיכת הכספים מהחשבון לצורך תשלום הוצאות הפרויקט ושחרור הכספים העודפים בסיום הפרויקט, התחייבויות לביצוע תשלומי חובה ותשלומים אחרים, קיום הוראות דין, חובת ביצוע ביטוחים מסוימים שהוגדרו, הוראות ומגבלות לגבי ההתקשרויות עם רוכשי דירות היזם ותנאיהן, דרישה למתן דוחות ודיווחים שונים, הוראות לגבי סמכויות מפקח הבנייה מטעם הבנק, הוראות בנוגע לעמלות השונות שהבנק זכאי לקבל ואופן חישובן, והתחייבויות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה. בהסכם הליווי נקבעו הוראות המאפשרות לבנק להקטין או לבטל את מסגרות הליווי השונות לפי שיקול דעתו של הבנק ומבלי שליוזם תהיה טענה, בכל מקרה של "אירוע הפרה", המוגדר, בין היתר, כהפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי ההסכם או אם יתברר כי הצהרות היזם אינן מדויקות או שלמות או שניתנו שלא בתום לב ובגילוי מוחלט ומלא. במקרה של אירוע הפרה זכאי הבנק לכל הסעדים העומדים לרשותו ולנקוט בפעולות לפי שיקול דעתו, ובכלל זאת לדרוש מהיזם להשקיע הון עצמי נוסף בפרויקט או להעמיד בטחונות נוספים, לממש את הבטוחות שהועמדו לו, לתפוש את המקרקעין או הפרויקט או כל חלק מהם ולהשלים את הפרויקט בכל דרך שימצא לנכון.</p>	
<p>לא</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח</p>
<p>לא</p>	<p>האם מסוג non-recourse</p>
<p>היזם זכאי לשחרור עודפים מחשבון הליווי בכפוף לעמידה בהיקפי מכירות של דירות היזם שהוגדרו ולאחר מכן לאחר פירעון האשראי במלואו, בכפוף לאישור הבנק (לרבות התחייבות הבנק כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות ככל שקיימים).</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p>
<p>ראו בסעיף 6.14.8 להלן.</p>	<p>בטחונות</p>

6.14.8 שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	
44 מיליוני ש"ח	(א) משכנתאות בסך של 1,200 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין; (ב) שעבוד ללא הגבלה בסכום על זכויות היזם על פי הסכם התמ"א במקרקעין ובפרויקט ועל זכות לשיפוי או פיצוי וכן על זכויות היזם על פי הסכם חח"י; (ג) שעבוד ללא הגבלה בסכום של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים ליזם מכל רוכש של דירה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו בקשר עם הפרויקט ושל כל זכויות היזם בפרויקט; (ד) שעבוד ללא הגבלה בסכום על חשבון הפרויקט והכספים שיופקדו בו; (ה) שעבוד פוליסות ביטוח של הפרויקט; (ו) שיעבוד קבלת סכומים שיגיעו ליזם מרשויות המס בקשר עם הפרויקט; (ז) ערבות מוגבלת ל-70% מסכום החוב בקשר עם מימון הפרויקט מכל אחד משותפי היזם.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שניה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

66,166	רווח גולמי צפוי
(8,143)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
58,023	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
19,735	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
11,765	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
89,523	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
89,523	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח

6.15 פרויקט ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב

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

6.15.1 פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 6213, חלקה 1162, המצויים ברחוב ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, בשטח רשום של 1,881 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש הכלול בתכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4).
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע במשותף על ידי בית וגג ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה (100%) של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ, ביחד עם צד שלישי - אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אפריקה מגורים בע"מ (להלן ביחד בסעיף 0 זה: "היזם"). הסכם שיתוף הפעולה עם אפריקה-התחדשות עירונית בע"מ כולל הוראות והסכמות כמקובל בהסכמים מסוג זה, כמפורט בסעיף 4.12 לעיל.</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים שני בנייני מגורים מחוברים, בני 4 קומות, עם 16 דירות קיימות בכל בניין. ברבעון השלישי של שנת 2021 נחתם הסכם התקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות בשני הבניינים (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב (להלן: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ייבנה בניין מאוחד הכולל 2 כניסות, ויהיה בן 7 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. הבניין יכלול 6 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 6 דירות פנטהאוז, 7 קומות טיפוסיות, בהן 8 דירות בכל קומה, ובסה"כ 68 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 32 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים (16 דירות בכל כניסה) והיזם זכאי ל-36 דירות חדשות, הכוללות 5 דירות גן, 23 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו-6 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-7,021 מ"ר. הסכם התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הינו ברבעון השני לשנת 2025 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השלישי לשנת 2025. זאת בהתאם ובכפוף לאמור תחת הסעיף "נושאים מיוחדים" להלן. נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2028.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעורים שווים ע"י בית וגג ז'בוטינסקי 135-137 תל אביב, שותפות מוגבלת ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ.
ציון שמות השותפים בפרויקט	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אפריקה מגורים בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה	רבעון השני לשנת 2025
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון ראשון לשנת 2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט	אוקטובר 2023
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון ראשון לשנת 2027
הסכם עם קבלן ביצוע	בחודש פברואר 2025 נחתם הסכם קבלן ראשי בשיטת "עד מפתח" עם דניה סיבוס בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן"). בתמורה לביצוע כלל עבודות הפרויקט עד להשלמתו יהיה הקבלן זכאי לתמורה פאושלית בסך כולל של כ-92.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. התמורה כאמור תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה בגין חודש 2/2024. תקופת הביצוע

שם הפרויקט וכתובתו	ז'בוטינסקי 137-135, תל אביב
	שנקבעה בהסכם היא 32 חודשים. הקבלן יעמיד ערבות ביצוע בגובה 5% מהתמורה. עקרונות ההסכם עם הקבלן דומים במהותם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לעיל.
מועד חזוי להתחלת עבודות	רבעון שלישי לשנת 2025
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף המעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100% מהבעלים הקיימים חתמו על הסכם התמ"א.
עלויות פיננ ו שכירות (באלפי ש"ח)	4,938
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 36 דירות יזם בשטח כולל של כ-3,489 מ"ר (כ-97 מ"ר בממוצע לדירה), ו-32 דירות בעלים, בשטח כולל של כ-3,532 מ"ר (כ-110 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי ממוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	קיימת דירה השייכת להקדש ציבורי. הסדרת חתימת מנהלי ההקדש מצריכה הליך משפטי המתנהל בימים אלו בשיתוף פעולה עם מנהלי ההקדש.

6.15.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סה"כ יחידים (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	3,489	36	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

6.15.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024					עלויות שהושקעו
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
-	-	-	-	-	1,449	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	

2022	2023	2024				
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
933	1,666	2,124	2,346	2,504	1,815	עלויות מצטברות אחרות
933	1,666	2,124	2,346	2,504	3,264	סה"כ עלות מצטברת
933	1,666	2,124	2,346	2,504	3,264	יתרה בספרים
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,546	4,546	4,546	4,546	4,546	3,458	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
64,759	64,085	65,996	67,280	67,458	68,469	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	71,927	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)
Q1/2028						מועד השלמת בנייה צפוי

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה

6.15.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024				כל התקופה	
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	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
102,256	104,836	104,840	104,928	104,933	105,681	105,681	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר

2022	2023	2024				כל התקופה		
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4			
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
36	36	36	36	36	36	36	מס' יחידות דיוור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,489	3,489	3,489	3,489	3,489	3,489	3,489	מ"ר	
933	1,666	2,124	2,346	2,504	3,264	3,264	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	

6.15.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 9 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של 53,152 (26,576-50%) אלפי ש"ח.

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

הנתונים הכספיים אינם כוללים מתן שירותי בניה לבעלי הקרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
102,256	104,836	105,681	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
74,029	70,239	75,191	עלויות פרויקט צפויות
28,227	34,597	30,490	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
28,227	34,597	30,490	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
27.6%	33.0%	28.9%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
52	53	53	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

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

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(10,568)	(5,284)	30,490	5,284	10,568	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
4,766	2,383	30,490	(2,383)	(4,766)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.15.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה			ארכימדס אשראי (2021) בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממן").
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה			הסכם הליווי הפיננסי נחתם ביום 8.12.2024 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)			על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת: (א) אשראי למימון הפרויקט – עד כ- 58 מיליון ש"ח; (ב) פוליסות ביטוח בנוסח חוק מכר לרוכשי הדירות – עד כ- 196 מיליון ש"ח; (ג) ערבויות בתנאי חוק מכר לבעלים הקיימים – עד כ- 235 מיליון ש"ח; ו- (ד) ערבות שכירות, מס שבח, לבנקים למשכנתאות לבעלים הקיימים ולניהול הליכים משפטיים - עד כ- 20 מיליון ש"ח, ובלבד שהסך המירבי הכולל של מסגרות הליווי לא יעלה על כ- 451 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לזכויות המוקנות לבנק בתנאים מסוימים להקטין את מסגרות הליווי האמורות.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			להלן פירוט היתרות של מסגרות הליווי שטרם נוצלו: (1) אשראי למימון – 58 מיליון ש"ח; (2) פוליסות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות – 451 מיליון ש"ח.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			(1) שיעור הריבית בגין העמדת האשראי – $P + 0.8\%$; (2) עמלות בגין הוצאות ערבויות לרוכשי דירות ולבעלים הקיימים - 0.60% ו- 0.65% , בהתאמה; (3) עמלת ערבויות שכירות, מס שבח וניהול הליכים משפטיים – 1.1% ; (4) עמלת ניהול – 0.3% ; (5) עמלות נוספות - 0.85 מיליון ש"ח.
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואות לזמן קצר, הריבית משולמת אחת לרבעון.
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות מרכזיות אחרות			בהסכם הליווי נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת הליווי לפרויקט, לרבות: (א) העמדת הון עצמי בהיקף של כ- 9% מעלויות הפרויקט על פי דוח האפס/תחזית עסקית, בכפוף להוראות המאפשרות להקטין את שיעור ההון העצמי מעת לעת בהתאם לנתוני המכירות של דירות היזם; (ב) יצירת הבטוחות לטובת המממן (כמפורט להלן). <u>התחייבויות היזם ועילות לביטול מסגרות הליווי ומימוש בטוחות:</u> הסכם הליווי כולל שורה ארוכה של התחייבויות מצד היזם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת פירוט של תנאים למשיכת האשראי, והערבויות השונות, בין היתר, בכפוף לאישורו של מפקח מטעם המממן, דרישות ותנאים להנפקת הערבויות וזכותו של המממן בתנאים מסוימים לצמצם את מסגרות הליווי השונות, התחייבויות בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, התקשרות עם קבלן ביצוע, הוראות בנוגע לשימוש בתקבולי מכירת הדירות, ניהול חשבון הפרויקט, התנאים ואופן משיכת הכספים מהחשבון לצורך תשלום הוצאות הפרויקט ושחרור הכספים העודפים בסיום הפרויקט, התחייבויות לביצוע תשלומי חובה ותשלומים אחרים, קיום הוראות דין, חובת ביצוע ביטוחים מסוימים שהוגדרו, הוראות ומגבלות לגבי ההתקשרויות עם רוכשי דירות היזם ותנאיהן, דרישה למתן דוחות ודיווחים שונים, הוראות לגבי סמכויות מפקח הבנייה מטעם המממן, הוראות בנוגע לעמלות השונות שהמממן זכאי לקבל ואופן חישובן, והתחייבויות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה. בהסכם הליווי נקבעו הוראות המאפשרות לבנק להקטין או לבטל את מסגרות הליווי השונות לפי שיקול דעתו של המממן ומבלי שלזים תהיה טענה, בכל מקרה של "אירוע הפרה", המוגדר, בין היתר, כהפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי ההסכם או

אם יתברר כי הצהרות היזם אינן מדויקות או שלמות או שניתנו שלא בתום לב ובגילוי מוחלט ומלא.	
במקרה של אירוע הפרה רשאי המממן לכל הסעדים העומדים לרשותו ולנקוט בפעולות לפי שיקול דעתו, ובכלל זאת לדרוש מהיזם להשקיע הון עצמי נוסף בפרויקט או להעמיד בטחונות נוספים, לממש את הבטוחות שהועמדו לו, לתפוש את המקרקעין או הפרויקט או כל חלק מהם ולהשלים את הפרויקט בכל דרך שימצא לנכון.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
היזם זכאי לשחרור עודפים מחשבון הליווי בכפוף לעמידה בהיקפי מכירות של דירות היזם שהוגדרו ולאחר מכן לאחר פירעון האשראי במלואו, בכפוף לאישור המממן (לרבות התחייבות המממן כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות ככל שקיימים).	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
ראו בסעיף 6.15.9 להלן.	בטחונות

6.15.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024	פירוט	סוג	
-	(א) משכנתאות בסך של 600 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין; (ב) שעבוד ללא הגבלה בסכום על זכויות היזם על פי הסכם התמ"א במקרקעין ובפרויקט ועל זכות לשיפוי או פיצוי; (ג) שעבוד ללא הגבלה בסכום של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים ליזם מכל רוכש של דירה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו בקשר עם הפרויקט ושל כל זכויות היזם בפרויקט; (ד) שעבוד ללא הגבלה בסכום על חשבון הפרויקט והכספים שיופקדו בו; (ה) שעבוד פוליסות ביטוח של הפרויקט; (ו) שיעבוד קבלת סכומים שיגיעו ליזם מרשויות המס בקשר עם הפרויקט; (ז) ערבות מוגבלת ל- 50% מסכום החוב בקשר עם מימון הפרויקט מכל אחד משותפי היזם.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שניה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

30,490	רווח גולמי צפוי
(6,793)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
23,697	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
2,217	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
12,409	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
38,323	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
38,323	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח

6.16 פרויקט ז'בוטינסקי 133, תל אביב

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

6.16.1 פרטים כלליים

ז'בוטינסקי 133, תל אביב	שם הפרויקט וכתובתו
מקרקעין הידועים כגוש 6213, חלקה 924, המצויים ברחוב ז'בוטינסקי 133 תל אביב, בשטח רשום של 1,166 מ"ר.	פרטי המקרקעין
פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש הכלול בתכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4).	סוג הפרויקט
<p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגג ז'בוטינסקי 133 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת בבעלות מלאה של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן בסעיף 6.16 זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיים בניין מגורים בן 4 קומות, עם 16 דירות קיימות. ברבעון השלישי של שנת 2021 נחתם הסכם התקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב ז'בוטינסקי 133 תל אביב (להלן: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ייבנה בניין הכולל בן 7 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. הבניין יכלול 3 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 3 דירות פנטהאוז, 7 קומות טיפוסיות, בהן 4 דירות בכל קומה, ובסה"כ 34 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 16 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים והיזם יהיה זכאי ל-18 דירות חדשות, הכוללות 3 דירות גן, 12 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו-3 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): כ-4,584 מ"ר. הסכם התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל. מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הוא ברבעון השני לשנת 2025 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השלישי לשנת 2025. נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2028.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p>	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
רבעון השני לשנת 2025	מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה
רבעון ראשון לשנת 2028	מועד חזוי לסיום עבודות הקמה
רבעון שני לשנת 2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט
רבעון ראשון לשנת 2027	מועד חזוי לסיום השיווק
<p>בחודש פברואר 2025 נחתם הסכם קבלן ראשי בשיטת "עד מפתח" עם דניה סיבוס בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן"). בתמורה לביצוע כלל עבודות הפרויקט עד להשלמתו יהיה הקבלן זכאי לתמורה פאושלית בסך כולל של כ-58 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. התמורה כאמור תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה בגין חודש 2/2024. תקופת הביצוע שנקבעה בהסכם היא 32 חודשים. הקבלן יעמיד ערבות ביצוע בגובה 5% מהתמורה. עקרונות ההסכם עם הקבלן דומים במהותם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לעיל.</p>	הסכם עם קבלן ביצוע
רבעון שלישי לשנת 2025	מועד חזוי להתחלת עבודות
זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.	זכויות משפטיות בקרקע

שם הפרויקט וכתובתו	ז'בוטינסקי 133, תל אביב
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100% מהבעלים הקיימים חתמו על הסכם התמ"א.
עלויות פינוי ושכירות (באלפי ש"ח)	5,796
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 18 דירות יזם בשטח כולל של כ- 2,503 מ"ר (כ-139 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 16 דירות בעלים, בשטח כולל של כ-2,082 מ"ר (כ-130 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

6.16.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	2,503	18	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

6.16.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024					
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	2,082	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,113	1,828	2,171	2,378	2,495	3,898	עלויות מצטברות אחרות	
1,113	1,828	2,171	2,378	2,495	5,980	סה"כ עלות מצטברת	

2022	2023	2024					
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4		
1,113	1,828	2,171	2,378	2,495	5,980	יתרה בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
9,301	9,301	9,301	9,301	9,301	8,824	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
91,961	91,246	90,903	92,641	92,640	90,493	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	99,317	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q1/2028						מועד השלמת בנייה צפוי	

6.16.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024				כל התקופה		
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4			
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
142,795	143,675	143,675	143,675	144,436	144,633	144,633	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
18	18	18	18	18	18	18	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	2,503	מ"ר	
5,980	1,113	1,828	2,171	2,378	2,495	5,980	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	

6.16.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 7 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של 60,735 אלפי ש"ח.

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

הנתונים הכספיים אינם כוללים מתן שירותי בניה לבעלי הקרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
142,795	143,675	144,633	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
103,202	100,036	105,297	עלויות פרויקט צפויות
39,593	43,639	39,336	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
39,593	43,639	39,336	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
27.7%	30.4%	27.2%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
52	53	53	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

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

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(14,463)	(7,232)	39,336	7,232	14,463	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
5,976	2,988	39,336	(2,988)	(5,976)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.16.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.16.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

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

39,336	רווח גולמי צפוי
(10,029)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
29,307	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי.	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח

6.17 פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב

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

6.17.1 פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	האמוראים 11-13, תל אביב
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 7223, חלקה 48 ו-49 המצויים ברחוב האמוראים 11 ו-13 בהתאמה, תל אביב, בשטח רשום של 1,292 ו-1,315 מ"ר בהתאמה.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגג רחוב האמוראים 11 תל אביב, שותפות מוגבלת ובית וגג פרויקט תמ"א 38 ברחוב האמוראים 13 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגידי בת ייעודיים בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים שני בנייני מגורים בני 3.5 קומות, עם 14 דירות קיימות בכל בניין. ברבעון הראשון של שנת 2016 נחתמו שני הסכמי התקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות בשני הבניינים (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב האמוראים 11 והאמוראים 13 אשר תוקנו לאחר מכן (להלן: "הסכמי התמ"א").</p> <p>לפי הסכמי התמ"א ייבנו שני בניינים חדשים בני 7 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. כאשר בכל בניין יהיו 2 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 2 דירות פנטהאוז, 7 קומות טיפוסיות, בהן 4 דירות בכל קומה (בקומה הראשונה ייבנו 6 דירות), ובסה"כ 34 יח"ד בכל בניין ו-68 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 28 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים (14 דירות בכל בניין) והיזם יהיה זכאי ל-40 דירות חדשות, הכוללות 4 דירות גן, 32 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו-4 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): 7,533 מ"ר. הסכמי התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הינו ברבעון השני לשנת 2025 והמועד המשוער לתחילת עבודות ההקמה הינו ברבעון השלישי לשנת 2025. נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2028.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	99.46%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות.
ציון שמות השותפים בפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה	רבעון שני לשנת 2025
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון שני לשנת 2028
מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט	רבעון שני לשנת 2025
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון שני לשנת 2027
הסכם עם קבלן ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלני ביצוע. בהסכמי התמ"א היזם התחייב שזהות הקבלן תובא מראש לאישור נציגות בעלי המקרקעין. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לדוח.
מועד חזוי להתחלת עבודות	רבעון שלישי לשנת 2025
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכמי התמ"א.

שם הפרויקט וכתובתו	האמוראים 11-13, תל אביב
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	על ההסכם חתמו כל בעלי הדירות הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אוקטובר 2015
עלויות פינוי ושכירות (באלפי ש"ח)	10,630
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 40 דירות יזם בשטח כולל של כ- 4,316 מ"ר (כ- 108 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 28 דירות בעלים, בשטח כולל של כ- 3,217 מ"ר (כ- 115 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

6.17.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	4,316	40	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

6.17.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024					
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	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	2,644	עלויות מצטברות אחרות	
1,473	2,131	2,180	2,331	2,428	2,644	סה"כ עלות מצטברת	
1,473	2,131	2,180	2,331	2,428	2,644	יתרה בספרים	

6.17.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024				כל התקופה		
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4			
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	מ"ר	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	מ"ר	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	183,966	214,064	214,064	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
36	40	40	40	40	40	40	מס' יחידות דיור	שטחים נחתמו לגביהם חוזים
4,312	4,316	4,316	4,316	4,316	4,316	4,316	מ"ר	
4,312	2,131	2,180	2,331	2,428	2,644	2,644		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	-		מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח
-	-	-	-	-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח

6.17.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון טרם נמכרו יח"ד.

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

הנתונים הכספיים אינם כוללים מתן שירותי בניה לבעלי הקרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
183,966	183,966	214,064	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
132,571	132,028	150,479	עלויות פרויקט צפויות
51,395	51,938	63,585	רווח גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
51,395	51,938	63,585	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
27.9%	28.2%	29.7%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
38	38	46	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

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

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(21406)	(10,703)	63,585	10,703	21,406	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
10,014	5,007	63,585	(5,007)	(10,014)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.17.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.17.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

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

63,585	רווח גולמי צפוי
(13,627)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
49,958	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי.	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח

6.18 פרויקט מתחם העלייה שנייה, שכונת בת גלים, חיפה

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

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

6.18.1 פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	מתחם העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה
פרטי המקרקעין	מקרקעין הכוללים מספר חלקות בגוש 10919 ו-11750 המצויים ברחוב שרל לוף 24-37, במתחם העלייה השנייה בחיפה, בשטח רשום של 31,277 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי
תיאור קצר של הפרויקט	<p>בחודש מאי 2023, חתמה החברה על הסכם עם "הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "הכשרת התחדשות") לביצוע משותף של פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ב"מתחם העלייה השנייה", בשכונת בת גלים בחיפה (להלן: "הסכם השותפות"). נחתם הסכם ההתקשרות עם בעלי הקרקע (להלן: "הסכם פינוי בינוי").</p> <p>על פי הסכם השותפות, הועברו 49% מזכויות הכשרת התחדשות בהסכם הפינוי בינוי עם בעלי הקרקע, וחלקו של כל אחד מהצדדים בהוצאות הפרויקט, בהכנסותיו וברווחיו יהיה 50%, למעט חריגים מסוימים. הפרויקט ינוהל על ידי הנהלה משותפת כולל הוראות והסכמות מקובל בהסכמים מסוג זה, כמפורט בסעיף 4.12 לעיל. (להלן ביחד בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים 17 בנייני מגורים בני 2-4 קומות, עם 175 דירות קיימות. (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב שרל לוף 24-37 בחיפה. לפי הסכם פינוי בינוי ייבנו במתחם 8 בניינים בני 9-35 קומות ובסה"כ 725 יחידות חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 175 יחידות יוקצו לבעלי הקיימים וכן 16 יחידות מסחר שחלקן יוקצו לבעלים הקיימים.</p> <p>היזם יהיה זכאי ל- 550 דירות חדשות, הכוללות דירות גן, יחיד בקומות טיפוסיות, דירות פנטהאוז בשטח כולל של (שטח עיקרי וממ"דים) כ- 57,363 מ"ר, ויחידות מסחר בשטח כולל של כ-800 מ"ר (להלן בסעיף זה: "יחידות היזם").</p> <p>סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): 76,500 מ"ר. סה"כ שטחי המסחר 1,200 מ"ר. הסכם פינוי בינוי נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 4.5 לדוח.</p> <p>לפרויקט תב"ע ותכנית עיצוב מאושרות. החברות מקדמות כעת בקשות להיתר בניה. מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הוא ברבעון הראשון לשנת 2026 והמועד המשוער להתחלת ביצוע הפרויקט הוא הרבעון השני לשנת 2026. נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח מסווג הפרויקט כפרויקט מותנה, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2030.</p> <p>אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה, לרבות הגורמים המפורטים בסעיפים 6.10.1 ו- 6.10.2 לעיל.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק ע"י החברה (49%) והכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ (51%).
ציון שמות השותפים בפרויקט	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות

מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה	רבעון ראשון לשנת 2026
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון שני לשנת 2030
מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט	רבעון רביעי לשנת 2025
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון שני לשנת 2029
הסכם עם קבלן ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 4.6 לדוח.
מועד חזוי להתחלת עבודות	רבעון שני לשנת 2026
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם פינוי בינוי.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	כ- 85% מהבעלים הקיימים המהווים רוב נדרש חתמו על הסכם לביצוע הפרויקט. החתמת בעלי הדירות החלה בחודש נובמבר 2021 וטרם הסתיימה.
עלויות פינוי ושכירות (באלפי ש"ח)	23,250
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 550 דירות יזם בשטח כולל של כ- 57,363 מ"ר (כ- 104 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 175 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 19,137 מ"ר (כ- 109 מ"ר בממוצע לדירה). כמו כן הפרויקט כולל שטחי מסחר יזם בהיקף של כ- 770 מ"ר, ושטחי מסחר דיירים בהיקף של כ- 430 מ"ר.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

6.18.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח' דיור ומסחר (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות ויח' מסחר היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	550	57,363	יחידות דיור
-	7	770	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.18.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024				
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	34,260	34,576	34,779	35,135	36,015	עלויות מצטברות אחרות
-	34,260	34,576	34,779	35,135	36,015	סה"כ עלות מצטברת
-	34,260	34,576	34,779	35,135	36,015	יתרה בספרים

עלויות שהושקעו

6.18.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024					כל התקופה	
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4			
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	656,594	656,594	656,594	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%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	550	550	550	550	550	550	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	57,363	57,363	57,085	57,085	57,085	57,085	מ"ר	
-	770	770	770	770	770	770	שטחי מסחר	
-	34,260	34,576	34,779	35,135	36,015	36,015	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו	

2022	2023	2024				כל התקופה	
		31.3.2024 רבעון 1	30.6.2024 רבעון 2	30.9.2024 רבעון 3	31.12.2024 רבעון 4		
							לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח

6.18.5 הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה, המסווג כפרויקט מותנה, טרם נמכרו יח"ד.

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

הנתונים הכספיים אינם כוללים מתן שירותי בניה לבעלי הקרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
-	656,594	656,594	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	505,383	511,447	עלויות פרויקט צפויות
-	151,212	145,147	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
-	151,212	145,147	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
-	23.0%	22.1%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
-	21	22	מגורים
-	-	-	מסחר
			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

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

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(65,659)	(32,830)	145,147	32,830	65,659	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
35,930	17,965	145,147	(17,965)	(35,930)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.18.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.18.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד הדוח טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

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

145,147	רווח גולמי צפוי
(18,750)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
126,397	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
נכון למועד הדוח, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי.	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח

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

7. תחרות

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

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

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

8. כושר ייצור ופרויקטים עתידיים

לפרטים בדבר הפרויקטים הפוטנציאליים של החברה ראו בסעיף 6.1.4 לעיל.

9. רכוש קבוע ומשרדי החברה

נכון למועד הדוח, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. משרדי החברה ממוקמים ברחוב אבא הלל 17א', רמת גן. החברה שוכרת את המשרדים על פי הסכם המתחדש מעת לעת, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסכום שאינו מהותי ביחס לפעילות החברה. יצוין כי בחודש ינואר 2025 חתמה החברה על הסכם שכירות של משרדים חדשים (בסכום שאינו מהותי ביחס לפעילות החברה), אליהם צפויה החברה לעבור בחודש אוקטובר 2025.

10. הון אנושי

10.1 הון האנושי של החברה מורכב מעובדים ונותני שירותים בחברה. עובדי החברה מועסקים ככלל על פי הסכמים אישיים שאינם מוגבלים בזמן, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בכפוף למתן הודעה מוקדמת. התחייבויות החברה לעובדים בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות באמצעות תשלומים לקרנות פנסיה וקופות פיצויים. הסכמי העסקה בחברה משתנים מעובד לעובד וכוללים תנאים נלווים שונים לרבות זכויות סוציאליות

והפרשות לפנסייה על פי דין. לפרטים בדבר תגמול והענקת אופציות לנושאי משרה בחברה ראו פרטים לפי תקנות 21 ו-24 בפרק ד'.

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

31.12.2023	31.12.2024	סמוך למועד הדוח	
7	7	7	הנהלה
11	10	11	כספים, משפטי ותפעול
9	6	6	ייזום ופיתוח עסקי
10	10	10	הנדסה לקוחות ושיווק
37	33	34	סה"כ

10.3 **השקעות החברה בהכשרה באימונים והדרכה**

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

10.4 **תלות באנשי מפתח**

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

11. **הון חוזר**

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מורכב מנכסים שוטפים, הכוללים בעיקר מלאי בניינים בהקמה, יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים בחשבונות ליווי, לקוחות ונכסים בגין חוזה ויתרות חייבים ויתרות חובה, בניכוי התחייבויות שוטפות, הכוללים בעיקר התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי מקרקעין, הפרשה למסים שוטפים, וכן אשראי מספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי מאחר ותקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להמשך שלוש עד חמש שנים.

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

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
172,367	167,963	340,330	נכסים שוטפים
83,100	84,628	167,728	התחייבויות שוטפות
89,267	83,335	172,602	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים

12. השקעות

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

13. מימון ואשראי

נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי ובאמצעות אשראי שהיא מקבלת מבנקים, גופים פיננסיים אחרים וחברות ביטוח למימון השקעה במקרקעין ובמסגרת הסכמים לליווי פיננסי של הפרויקטים השונים (להלן: "הסכמי הליווי"). לפרטים בדבר מתכונת ההתקשרות בהסכמי הליווי ראו סעיף 4.74.7 לדוח. לפרטים בדבר הסכמי הליווי בפרויקטים שאינם מהותיים מאד ראו סעיף 06.11 לעיל. לפרטים בדבר הסכמי הליווי בפרויקטים המהותיים מאוד אחימאיר 9-5, תל אביב וזיבוטינסקי 135-137, תל אביב, ראו לעיל סעיפים 6.14.7 ו-06.15.8, בהתאמה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך החברה לא נטלה הלוואות לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי. בשנת 2024 החברה נצלה חלק ממסגרות האשראי הפיננסי העומדות לרשותה במסגרת הסכמי הליווי של הפרויקטים השונים.

14. מיסוי

על החברה חל מס חברות ששיעורו בשנת 2024 הוא 23%.

מיסוי קבלנים: על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה, ורווח משירותי בניה בהתאם לשיעור התקדמות הבניה, ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מיסים נדחים. ממועד השלמת שינוי המבנה, חבות המס הינה ברמת החברה החדשה ולא ברמת השותפים המוגבלים בשותפות. לפרטים נוספים ראו באור 23 לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

15.1 ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים הנובעים משימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות, אך במסגרת הפרויקטים חשופה החברה לסיכונים סביבתיים מסוימים שעשויים לנבוע מפעילות הבניה, כגון טיפול ופינוי פסולת בניין והובלתה, זיהום מים, קרקע או אוויר, מפגעי רעש ועוד. לצורך קבלת היתרי הבניה לפרויקטים של החברה, על החברה

לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה ובדיקת רמות זיהום הקרקע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן לעמוד בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. במהלך ביצוע עבודות הבנייה החברה מחויבת לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי עפר ופסולת הבניה, ועם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

יצוין, כי על פי הסכמי הבנייה, קבלן הביצוע הראשי אחראי, בין היתר, לתיקון מפגעים שייגרמו (ככל שייגרמו) לאתר הפרויקט ואו לסביבתו תוך כדי ביצוע העבודות, וכן לפינוי שוטף ומסודר של פסולת בנייה ועודפי חומרים בהתאם להוראות הדין.

15.2 אירועים שהובילו לפגיעה בסביבה

בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח לא הוטלו כנגד תאגידי הקבוצה קנסות בגין מפגעים סביבתיים.

15.3 הליכים משפטיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה

נכון למועד הדוח, תאגידי הקבוצה אינם צד להליכים משפטיים או מנהליים מהותיים בקשר עם מפגעים סביבתיים.

15.4 טיפול בסיכונים סביבתיים

החברה פועלת להפחתת הסיכונים הסביבתיים המהותיים הכרוכים בפעילותה, הן במסגרת תהליך הרישוי והן במסגרת עבודות ההקמה של הפרויקטים, ולצורך זה היא מקבלת ליווי של יועצי איכות סביבה ופועלת בהתאם להנחיותיהם. כמו כן, החברה מקפידה לעגן בהסכמי הבנייה הוראות המטילות על קבלני הביצוע את האחריות לסיכונים סביבתיים. החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות (הלאומיות והמקומיות) החלות עליה בנושא זה, ועושה שימוש באמצעים שברשותה בכדי למזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים והפסולת.

נכון למועד זה, לא ידוע לחברה על השפעה מהותית של שינוי האקלים.

15.5 עלויות סביבתיות בהן נשאה החברה וצפויה לשאת לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה עתידית בסביבה

לחברה לא היו עד לתאריך הדוח הוצאות כספיות מהותיות בקשר עם מפגעים סביבתיים או ניהול של הסיכונים הסביבתיים, מעבר לתשלום לקבלני הביצוע המבוסס על מחיר חוזי פאושלי.

16. מערכות מחשב, מאגרי מידע וסיכוני סייבר

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

מטבע הדברים, מערכות המחשוב עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקיפות סייבר שמטרתם לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש השוטף במערכות המחשוב ו/או במידע השמור בהן. לאירועים כאמור פוטנציאל נזק ישיר ועקיף על החברה.

במהלך חודש מרץ 2024, עודכנה החברה על ידי ספק שירותי ה-IT שלה כי נעשתה פריצה לשרתי החברה וכתוצאה מכך שרתי החברה ותחנות העבודה של עובדי החברה הושבתו לאלתר. מבדיקה שנעשתה לאחר מכן התגלה כי מדובר בתקיפה נרחבת על חברות רבות נוספות במשק. כתוצאה מתקיפה זו נפגעו ונמחקו קבצים מהשרתים של החברה אך לא נגרם נזק לגיבויים השמורים בענן אשר בוצעו בהתאם לנוהל העבודה השוטף בסמוך למועד האירוע. במהלך של כ-48 שעות ממועד התקיפה, הוקמו מחדש כל השרתים ותחנות העבודה שנפגעו ושוחזרו כל המידע. כתוצאה מהתקפת הסייבר האמורה לא נגרמה פגיעה משמעותית בפעילות השוטפת של החברה, נכסיה או עסקיה. בעקבות אירוע הסייבר הנ"ל ובמסגרת זו החברה בחנה וחייקה את מערך ההגנה מפני אירועי סייבר על מנת להקטין את הסיכונים הנובעים מהם.

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

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

17.1 חוק התכנון והבניה ותמ"א 38

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

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

17.2 מדיניות הרשות המקומית

הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים היא בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית,

לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.

17.3 תקנים

פעילות הבנייה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבניה, החומרים המשמשים לבנייה והבטיחות בעבודה. תקני הבנייה נקבעים ומתעדכנים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי. במסגרת הליכי האישור נדרשת החברה, בין היתר, להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה וההקפדה על תקני הבניה הרלוונטיים.

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

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

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

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

17.6 חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**") והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים הוראות מחייבות החלות על מוכר דירה (כהגדרתו בחוק) כלפי הקונה של הדירה, בין היתר, ובכלל זאת (א) חובת צירוף של מפרט להסכם המכר, ערוך בהתאם להוראות החוק, וכן הוראות תחזוקה ושימוש; (ב) הוראות בנוגע לאחריות המוכר לאי-התאמה בין הדירה לאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה, והוראות בנוגע לתקופת הבדק ותקופת האחריות בקשר עם אי התאמה כאמור; (ג) הוראות מחייבות בנוגע למתן פיצוי לקונה בשל איחור במסירת הדירה. בהתאם לתיקון מס 9 לחוק המכר דירות, התקופה שבגינה לא זכאי הקונה לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה קוצרה מ-60 ימים בלבד לחודש ימים בלבד (תום תקופה זו תקרא להלן: "**תום חודש מהמועד החזוי**"). כך, שלתקופה שתחילתה מתום חודש מהמועד החזוי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החזוי, קרי, לתקופה של 3 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לתקופה שתחילתה 5 חודשים

לאחר המועד החוזי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 6 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25. לבסוף, לתקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים כאמור לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. עם זאת, הפיצוי בגין איחור במסירה כאמור לעיל לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף; (ד) הוראות בנוגע לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים; (ה) הגבלה על גובה הוצאות משפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן וקביעת שיעור מירבי של ריבית פיגורים שהמוכר יהיה זכאי לקבל, והוראות נוספות להגנת רוכשי דירות; ו-ו) בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, נקבע כי תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5(ב) לחוק המכר דירות. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהני"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. אין להתנות על חוק המכר אלא לטובת הקונה.

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

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

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

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

בנוסף, החוק מטיל עיצומים כספיים בגין הפרת הוראות החוק. הוראות סעיף 4ב נוגעות להפרה בידי מוכר או תאגיד, בין היתר לאור אי יידוע את הקונה בדבר זכויותיו או אי הבטחת התשלומים ששילם הקונה בהתאם לחלופות הקבועות בחוק. בהקשר זה, ב-18 בינואר 2023, פרסם הממונה, הודעה שעניינה עדכון סכומי העיצומים הכספיים הקבועים בסעיף 4ב לחוק, שתוקפן החל מיום 1 בינואר 2023, עקב שינוי המדד הידוע ביום 1 בינואר 2023, לעומת המדד הידוע ב-6 באוקטובר 2008, כך שסכום העיצומים הכספיים גדל.

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

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

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

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

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

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

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי, נקבעו בחוק העידוד הוראות לפיהן בעלי דירות במתחם פינוי-בינוי רשאים בתנאים מסוימים להגיש תביעה כנגד בעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתננים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים – לפרטים ראו סעיף 4.4 לדוח. כמו כן, חוק העידוד כולל הוראות לפיהן ניתן לבטל הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק. עוד קובע החוק, הוראות המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי בינוי. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי-בינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם לא התקשר במשך שנתיים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שבמשך 4 שנים לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תכנית פינוי ובינוי למוסד התכנון המוסמך לאשרה.

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

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

החיזוק")

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

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

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

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין, שחל הן על רכישת זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות תמ"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבח, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף

להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו. במסגרת חוק ההסדרים 2023 בוצעו מספר שינויים, ראו סעיפים 4.3 ו-4.4 לדוח.

18. הסכמים מהותיים

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

19. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח תאגידי הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, למעט כאמור בביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

20.2 להמשיך ולפעול לאיתור השקעות במיזמי התחדשות עירונית באזורי ביקוש גבוהים בישראל, תוך ניצול ניסיונה המוכח של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, המקנה לה יתרון, הן בקרב רשויות, הן בקרב הדיירים והן בקרב חברות יזמיות מתחרות.

20.3 בכוונת החברה לאתר וליזום פרויקטים גדולים ומורכבים בתחום ההתחדשות העירונית אשר ישלבו עירוב שימושים של מגורים (לרבות להשכרה, לדיור מוגן וכדומה), מסחר ותעסוקה, באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע, ולפעול להגדלת היקפי הפעילות בתחום זה בישראל, תוך התמקדות באזורי ביקוש.

21. גורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הכלליים של החברה:

21.1 גורמי סיכון מאקרו-כלכליים

21.1.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר, עובדים תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה. החמרה במצב הביטחוני עלולים, בין היתר, להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, הגדלה של עלויות ביצוע הפרויקטים עיכובים ואיחורים במסירת הדירות. נכון למועד אישור הדוח, טרם הסתיימה מלחמת חרבות ברזל וקיים סיכון אפשרי לחידוש הלחימה בחזיתות השונות, לרבות בשטחי יהודה ושומרון. המשך המלחמה והרעה במצב הביטחוני והמדיני עלולים להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. לפרטים נוספים אודות השפעות המלחמה על פעילות החברה ראו סעיף 3.1.1 לעיל.

21.1.2 הרעה במצב המשק בישראל

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

21.1.3 העלאת שיעור הריבית במשק

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

21.1.4 עליית מדד תשומות הבנייה

עלייה במחירי הסחורות וחומרי הגלם לבנייה ועליה במדד תשומות הבנייה עלולים לפגוע בעסקי החברה, בעיקר בשל התייקרות הביצוע של עבודות הבנייה, הואיל והמחיר החוזי שמשלמת החברה לקבלני הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה. יצוין כי תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר בסעיף 17.6 לעיל מגדיל את החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבנייה.

21.1.5 שינויים בשער החליפין של השקל

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

21.2 גורמי סיכון ענפיים

21.2.1 מימון ענף הנדל"ן

הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני משמעותי נוסף על ההון העצמי. החברה מתקשרת עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטורים שמשמעים הקשחת תנאי המימון על ידי אותם תאגידים עשויים להשפיע לרעה על עסקי החברה עקב הגדלת עלויות המימון, עלולים לגרום לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים, ועלולים למנוע מהחברה אפשרות לממש פרויקטים פוטנציאליים. ככל שבנקים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, צפויה לחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות.

מגמה זו עשויה להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב קיצון בו החברה לא תוכל לקבל ליווי פיננסי לפרויקטים שלה.

21.2.2 סיכונים הגלומים במכירת דירות בתנאי תשלום "20/80"

התקשרות בחוזי מכר דירות בתנאי תשלום "20/80" כאמור בסעיף 4.7 לעיל, מגדילה את סיכון הנזילות, בין היתר, כתוצאה מהגדלת המימון הפיננסי הנדרש לביצוע פרויקטים, סיכון של ביטול עסקאות על ידי רוכשים, במיוחד בתרחיש של ירידת מחירים בשוק הנדל"ן או הרעה במצב הכלכלי של הרוכשים שלא יוכלו לעמוד בתשלום יתרת התמורה.

21.2.3 הליכי תכנון ואישור פרויקטים

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

21.2.4 אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים

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

21.2.5 מדיניות הממשלה בתחום הבניה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט

בישראל קיימת מזה תקופה ארוכה מצוקת דיור הנובעת בעיקר מפער בין רמות הביקוש וההיצע, הנובע ממגוון סיבות. לאור זאת, לאורך השנים מנסות ממשלות ישראל לקדם פתרונות ומגבשות מעת לעת מדיניות ותכניות חדשות לפתרון הבעיה. במסגרת זאת, קידמה ממשלת ישראל את מיזמי ההתחדשות העירונית באמצעות הקלות מס ותמריצים נוספים. אין כל וודאות ש"חלופת שקד" לתמ"א 38 (ראו סעיף 4.3.4 לעיל), שהוא המסלול לפיו בוצעו מרבית הפרויקטים של החברה עד כה, אכן

יהווה תחליף ראוי אשר יאפשר לקדם פרויקטים בעלי היתכנות כלכלית מספקת. כמו כן, גם השינויים שנערכו במסגרת חוק ההסדרים 2021 בנוגע לפרויקטים במסלול פינוי-בינוי גורמים בשלב זה לאי ודאות באשר להשלכות של שינויים אלו על בעלי הדירות מחד והיזמים מנגד, וקיים סיכון שעקב שינויים אלו דווקא יקטן באופן משמעותי היקף הפרויקטים של התחדשות עירונית, לפחות בטווח הקצר, בין היתר, עקב תנאי אי-הוודאות, הקטנת סל התמורות שיוכלו בעלי דירות לקבל בפרויקטים אלה, ופגיעה ברווחיות היזמים. כמפורט בדוח, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים והשפעתו על שוק האשראי וענף המשכנתאות, קביעת מדיניות בקשר עם העסקת פועלים מאזורי יהודה ושומרון וחבל עזה ומכסות להעסקת פועלים זרים, קביעת הטבות ותמריצי מס והענקת מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות על פי מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת. לכל המהלכים של ממשלת ישראל בתחום הפעילות, לרבות אלו שנועדו לעודד ולהגדיל את היצע הדירות ולקדם את תחום ההתחדשות העירונית, עלולה בסופו של דבר להיות השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

21.2.6 תחרות

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

21.2.7 זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי הסחורות ועלויות ההובלה

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

21.2.8 מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבנייה

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

21.2.9 סיכוני סייבר

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

21.2.10 רעידות אדמה

החברה חשופה לסיכון של נזקים כתוצאה מרעידת אדמה אשר עלולים להיגרם לפרויקטים שלה. במקרה של נזק נרחב לפרויקטים עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, לרבות בשל אובדן הכנסות. על פי פוליסות הביטוח המקובלות, החברה מחויבת בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. למועד אישור הדוח, החברה מבטחת את נכסיה מפני סיכון של רעידת אדמה, בתנאים המקובלים בפוליסות מסוג זה.

21.2.11 איכות הסביבה

החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה החלים בפרויקטים שלה. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה לחוב בהוצאות מהותיות לצורך ביצוע התאמות נדרשות, אשר לא ניתן לאמוד את היקפן מראש. למועד אישור הדוח, החברה מיישמת מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים הכוללת שימוש ביועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים. החברה פועלת לקיום הליך סדור להערכת השלכות סיכוני סביבה ואקלים.

21.3 גורמי סיכון ייחודים

21.3.1 צמיחה מואצת

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

21.3.2 סיכון יזמי

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

21.3.3 ליקויי בנייה

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

21.3.4 הישענות על הסכמים לליווי פיננסי

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

21.3.5 הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע

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

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

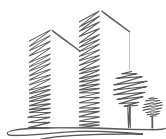
מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
גורמי סיכון מאקרו-כלכליים			
		+	המצב הביטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזל
		+	הרעה במצב המשק בישראל
		+	העלאת שיעור הריבית במשק
	+		עליית מדד תשומות הבנייה
+			שינויים בשער החליפין של השקל
סיכונים ענפיים			
		+	מימון ענף הנדל"ן
		+	סיכונים הגלומים במכירת דירות בתנאי שלום "20/80"
		+	הליכי תכנון ואישור פרויקטים
		+	אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים
		+	מדיניות ממשלתית בתחום הבניה והתחדשות עירונית
		+	תחרות
	+		זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים
		+	מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבנייה
	+		סיכוני סייבר
	+		רעידות אדמה
+			איכות הסביבה
סיכונים מיוחדים לחברה			
+			צמיחה מואצת
		+	סיכון יזמי
	+		ליקויי בנייה
	+		הישענות על הסכמים לליווי פיננסי
	+		הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע

2024

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
החברה לשנת 2024

מובילים התחדשות עירונית



דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח", לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 13 במרץ 2025, מועד אישור הדוחות הכספיים ("מועד אישור הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

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

ביום 23.3.2022 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים של מניותיה על פי תשקיף להשלמה המהווה גם תשקיף מדף, הנושא תאריך 28.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023749), כפי שתוקן ביום 6.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026476) והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031990) (להלן: "ההודעה המשלימה"), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן ביחד: "התשקיף"). ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

2. תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות השותפות ותאגידי בת של החברה ושל השותפות (להלן ביחד: "הקבוצה") בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן, בעיקר במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ. לפרטים אודות תחום הפעילות של החברה, ראו פרק א' לדוח זה.

3. אירועים עיקריים בתקופת הדוח

לתיאור מורחב של עסקי החברה והתפתחויות שחלו בשנת הדוח – ראו פרק א'.

4. המצב הכספי

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2023	2024	
	באלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
ראו להלן תזרימי מזומנים ונזילות.	33,897	37,231	מזומנים ושווי מזומנים
הקיתון נובע משחרור כספים שהופקדו בחשבונות ליווי מפרויקטים שהסתיימו בקיזוז גידול בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים. עיקר הקיתון ב- 31.12.2024 לעומת היתרה ב- 31.12.2023 נובע ממשכת עודפים מפרויקטים שהושלמו (כ-66 מ' ש"ח), ובגין התקדמות בפרויקטים בצלאל וליפסקי (כ-5 מ' ש"ח). הקיתון האמור קוזז בגידול בגין תקבולים מרוכשי דירות בעיקר בפרויקט אחימאיר (כ-29 מ' ש"ח).	98,661	56,905	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
היתרה מורכבת מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם להוראות IFRS-15 על תקבולים בפועל ממכירת הדירות (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע). הגידול ביתרה ב-31.12.2024 לעומת היתרה ב-31.12.2023 נובע מגידול ביתרות בפרויקטים סמטת המעלות, ליפסקי ובצלאל שקוזזו בקיתון ביתרות בפרויקטים בארט, הגפן ורמוז.	36,117	45,918	לקוחות ונכסים בגין חוזה
היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, הוצאות מראש וחיובים אחרים.	7,720	21,033	חיובים ויתרות חובה
היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות המכר. השינוי בשניים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2024 נובע בעיקר מרכישת קרקע בפרויקט גבעת שמואל (כ-75 מ' ש"ח) והשקעה ומיון פרויקטים אחימאיר, מגדל רעננה, ז'בוטינסקי 133, ז'בוטינסקי 135-137 ואחרים שסווגו בשנת 2024 ממלאי לזמן ארוך למלאי לזמן קצר (כ-55 מ' ש"ח). הגידול לעיל קוזז בגין זקיפת עלויות לעלות המכר בגין התקדמות בבניה ובמכירת דירות בסכום העולה על ההשקעה בתקופה זו בפרויקטים רמוז, בארט, הגפן, בצלאל, ליפסקי וסמטת המעלות (כ-43 מ' ש"ח).	91,935	179,243	מלאי בניינים למכירה
-	268,330	340,330	סך הכל נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
יתרת השקעה בפרויקטים שמועד קבלת היתר הבנייה הצפוי עולה על שנה. הגידול בכל שנת 2024 נובע מהשקעה במגוון פרויקטים (כ-19 מ' ש"ח), בקיזוז הפרויקט שמוינו למלאי בניינים למכירה כאמור לעיל.	90,187	66,144	מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. הגידול בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 נובע בעיקר מהקמת משרד מכירות (שיפורים במושכר).	558	1,304	רכוש קבוע, נטו
יתרת מיסים נדחים בניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS 15.	9,155	13,333	נכסי מיסים נדחים
-	99,900	80,781	סך הכל נכסים לא שוטפים
-	368,230	421,111	סך נכסים

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2023	2024	
	באלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
מימון לטובת רכישת קרקע וכן ניצול אשראי במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים. הגידול ביתרה בשנת 2024 נובע ממימון לטובת רכישת קרקע בפרויקט ויטנברג גבעת שמואל (כ-70 מ' ש"ח), ומאשראי במסגרת הסכמי ליווי בפרויקטים ליפסקי וסמטת המעלות (כ-23 מ' ש"ח).	-	93,524	אשראי מתאגידים פיננסיים
השינוי נובע משינוי ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בפרויקטים שונים.	1,215	2,499	ספקים ונותני שירותים
היתרה מורכבת בעיקר מיתרת הוצאות לשלם ומוסדות.	14,744	17,761	זכאים ויתרות זכות
-	7,975	2,511	הפרשה למיסים שוטפים
תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בהתאם להוראות IFRS-15. השינוי ביתרה ליום 31.12.2024 לעומת 31.12.2023 נובע מקיטון בגין התקדמות בפרויקטים השונים (בסך של כ-22 מ' ש"ח) שקוּזו בתשלומי רוכשים בשלבי ביצוע מוקדמים (בסך של כ-21 מ' ש"ח).	25,265	24,162	מקדמות מרוכשי דירות
התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים שבביצוע. הקיטון ביתרה ב-31.12.2024 לעומת היתרה ב-31.12.2023 נובע מהתקדמות בעבודות הבניה וביצוע תשלום שכר דירה לדיירים בכלל הפרויקטים שבביצוע ובפרויקטים שבנייתם הושלמה במהלך התקופה.	65,285	27,271	התחייבויות לבעלי מקרקעין
-	114,484	167,728	סך הכל התחייבויות שוטפות
			הון
-	550	550	הון מניות
-	74,194	76,362	פרמיה על מניות
קרנות ההון כוללות את השפעת עסקת השינוי המבני (ייחוס ההון שיחוס לבעלי הזכויות שאין מקנות שליטה עובר למועד השלמת השינוי המבני, לבעלים של החברה לרבות יצירה לראשונה של נכסי מסים נדחים) כמו כן כוללות עלות תשלום מבוסס מניות והטבה בגין הלוואה כאמור בביאורים 21 ו-22 לדוחות הכספיים המאוחדים.	174,504	175,115	קרנות הון
יתרת עודפים שנבעו לבעלי מניות החברה.	3,579	621	יתרת עודפים
-	252,827	252,648	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות מיעוט בשותפות. השינוי בגין חלק המיעוט ברווח בניכוי חלוקה שנעשתה השנה למיעוט.	919	735	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	253,746	253,383	סך הכל הון
-	368,230	421,111	סך התחייבויות והון

5. תוצאות הפעילות

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2022	2023	2024	
	באלפי ש"ח		באלפי ש"ח			
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים שבביצוע החברה והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. בשנת 2024 נרשמו הכנסות גבוהות בכ- 8% מהכנסות החברה בשנת 2023. בשנת 2024 ההכנסות נבעו ממכירת דירות ומהתקדמות הביצוע בפרויקטים בצלאל, סמטת המעלות וליפסקי, ובגין התקדמות והשלמת הפרויקטים רמו, בארט והגפן. בשנת 2023 ההכנסות נבעו בעיקר מהפרויקטים רמו, בארט והגפן. בשנים 2024 ו- 2023 ההכנסות צומצמו לעומת שנת 2022 בין היתר מעיכוב משמעותי בהתקדמות הביצוע בפרויקטים שהיו בביצוע באותה השנה בגין מלחמת חרבות ברזל.	25,855	26,021	271,885	131,038	141,440	הכנסות
עלות מכר ההכנסות הנ"ל. השינויים בשנת 2024 לעומת שנת 2023 ובשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובעים מהטעמים המפורטים לעיל. מלחמת חרבות ברזל גרמה לגידול בעלויות הפרויקטים, התארכות לוחות זמנים (שהביאה לגידול בעלויות עובדי בניין, דמי השכירות המשולמים לבעלי הקרקע ועלויות נוספות). בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 נרשמו עלויות הנמוכות בכ- 25% מעלויות החברה בתקופה המקבילה של שנת 2023, הקיטון נבע בעיקר מהמתנות השפעות המלחמה ועדכון אומדי עלויות בהתאם.	22,797	18,129	215,057	110,165	113,944	עלות המכר
הגידול בשיעור הרווח הגולמי בשנת 2024 (כ-19%) בהשוואה לשיעור הרווח הגולמי בשנת 2023 נבע מהמתנות השפעות המלחמה (כמפורט לעיל). הקיטון ברווח הגולמי ושיעורו בשנת 2023 (כ-16%) בהשוואה לרווח הגולמי ושיעורו בשנת 2022 נבע מהקיטון בהכנסות שהוכרו (כמפורט לעיל) ומגידול בעלויות הפרויקטים שבביצוע בגין מלחמת חרבות ברזל (כמפורט לעיל). כמו כן, הגידול בשיעור הרווח הגולמי ברבעון הרביעי לשנת 2024 (כ-30%) בהשוואה לשיעור הרווח הגולמי בתקופה המקבילה בשנת 2023 נבע מהמתנות השפעות המלחמה (כמפורט לעיל).	3,058	7,892	56,828	20,873	27,496	רווח גולמי
עלויות פרסום, שיווק ומכירה.	742	3,430	4,134	3,248	6,361	הוצאות מכירה ושיווק
עלויות בגין פרויקטים בשלב התקשוריות לפני שהושג רוב נדרש (ולפיכך עלויות אלו אינן מהוונות למלאי).	1,273	1,198	5,813	5,243	4,691	הוצאות ייזום
בעיקר עלויות שכר לרבות הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות, שכירות ואחזקת משרד ויעוץ מקצועי. הקיטון בעלויות בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע מקיטון בהוצאות תשלום מבוסס מניות והטבה בגין הלוואה. בשנת 2023 לעומת שנת 2022 לא היה שינוי מהותי בעלויות. הקיטון בעלויות בשלושת החודשים אחרונים לשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023 נובע בעיקר מקיטון בהוצאות תשלום מבוסס מניות. לפרטים נוספים בנוגע להוצאות בגין הענקות אופציות לא סחירות לנושאי משרה וליזמים, והטבה בגין הלוואה ראו ביאורים 21 ו- 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.	4,582	5,436	19,620	20,215	18,875	הוצאות הנהלה וכלליות
היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו.	(472)	337	1,325	707	792	הוצאות אחרות
-	(3,067)	(2,509)	25,936	(8,540)	(3,223)	רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר
הוצאות בגין הענקות אופציות לא סחירות לנושאי משרה וליזמים. לפרטים נוספים ראו ביאורים 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.	-	-	4,664	-	-	הוצאות תשלום מבוסס מניות

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברים לשינויים המהותיים
	2022	2023	2024	2023	2024	
	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח		
הוצאות בגין רישום למסחר	3,850	-	-	-	-	הוצאות בגין רישום למסחר נוספים ראו ביאור 1ב לדוחות הכספיים המאוחדים.
רווח (הפסד) תפעולי	17,422	(8,540)	(3,223)	(3,067)	(2,509)	-
הכנסות מימון	901	6,393	4,895	1,283	1,102	בעיקר הכנסות ריבית על יתרת המזומנים ופיקדונות מוגבלים. בנוסף הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי בגין חוזים עם לקוחות. הקיטון בהכנסות המימון בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע בעיקרו מקיטון ביתרות המזומנים ופיקדונות מוגבלים. כמו כן, גם הקיטון בהכנסות המימון ברבעון האחרון לשנת 2024 לעומת הרבעון האחרון לשנת 2023 נובע בעיקרו מקיטון ביתרות המזומנים ופיקדונות מוגבלים. הגידול בהכנסות המימון בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע העליה המשמעותית בשיעור הריבית במשק על פיקדונות בגופים פיננסיים במהלך אותה השנה.
הוצאות מימון	3,898	4,824	4,849	1,462	693	הוצאות מימון בפרויקטים השונים שלא ניתנות להיוון בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. עיקר ההוצאות בגין רכיב מימון משמעותי בגין הסכמי קומבינציה ועמלות אחרות. בשנת 2024 כולל גם ריבית בגין אשראי מליווי פרויקטים.
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	14,425	(6,971)	(3,177)	(3,246)	(2,100)	רווח תפעולי בניכוי הכנסות מימון נטו.
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	4,228	(639)	(247)	(405)	(420)	הפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים ומיסים שנים קודמות.
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה	10,197	(6,332)	(2,930)	(2,841)	(1,680)	-
מיוחס ל:						
בעלי מניות החברה	9,932	(6,353)	(2,958)	(2,840)	(1,696)	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	265	21	28	(1)	16	-

6. תזרימי מזומנים ונזילות

הסברים ליתרות ולשינויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2022	2023	2024	
	באלפי ש"ח		באלפי ש"ח			
התזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים ותשלומים על חשבון רכישת קרקעות. התזרים ששימש להשקעה במלאי ולרכישת קרקעות עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות. בשנים 2023 ו-2024 בוצעו השקעות משמעותיות בפרויקטים חדשים (בשנת 2024 בעיקר בפרויקט ויטנברג גבעת שמואל ובשנת 2023 בעיקר בפרויקטים בת גלים וגילה).	(9,391)	(72,458)	(4,488)	(107,473)	(129,957)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששחררו מחשבונות אלו. בשנים 2023 ו- 2024 הסכומים ששחררו מחשבונות אלו עלו על הסכומים שהופקדו בהם על ידי רוכשי דירות. בשנת 2022 הסכומים שהופקדו בחשבונות אלו עלו מעט על הסכומים ששחררו מהם. ברבעון האחרון של שנת 2024 הסכומים ששחררו מחשבונות אלו עלו על הסכומים שהופקדו בהם על ידי רוכשי דירות, לעומת הרבעון האחרון של שנת 2023 שהסכומים שהופקדו בחשבונות אלו עלו מעט על הסכומים ששחררו מהם.	(2,426)	2,587	(4,593)	65,127	40,752	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
השינוי בשנת 2024 נובע בעיקרו מקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה, ותמורה מממוש כתבי אופציה שקוזזו בחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינו מקנות שליטה. השינוי בשנת 2023 נובע מחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. בשנת 2022 נבעו לחברה מזומנים בגין הנפקת מניות בחברה (בניכוי הוצאות הנפקה).	-	78,723	74,294	(217)	92,539	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

7. מקורות מימון

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

לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 13 לפרק א'.

ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם הון החברה לסך של כ- 253 מיליון ש"ח.

8. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך חיובי של כ- 172,602 אלפי ש"ח (עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות). ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם ההון החוזר החיובי של החברה לסך של כ- 153,846 אלפי ש"ח.

השינוי בהון החוזר של החברה בשנת 2024 נבע בעיקר מהתקדמות והשלמת פרויקטים בביצוע של החברה, שבא לידי ביטוי בקיטון ביתרת הפיקדונות המוגבלים בתאגידים בנקאיים ויתרת ההתחייבות לבעלי מקרקעין. כמו כן השינוי נבע מרכישת המקרקעין בגבעת שמואל שבא לידי ביטוי בגידול ביתרת מלאי הבניינים למכירה ויתרת האשראי מתאגידים בנקאיים. ראו פירוט השינויים בסעיף 4 לעיל.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

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

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא תחול על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

2. תרומות

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

3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 30 בדצמבר 2021 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדירקטורים החיצוניים הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

נכון למועד הדוח, הדירקטורים מר שלמה זהר, מר שאול קוברינסקי, הגב' אלונה בר-און, מר אהוד מכמן, הגב' מירב וולקינסון ומר רונן טוב, סווגו כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 לפרק ד' המצורף לדוח זה.

4. דירקטורים בלתי תלויים

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

5. תוכנית אכיפה פנימית

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

6. מבקר פנימי

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

7. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים ושכר טרחתם :

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

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

סוג השירות	בגין שנת 2024	בגין שנת 2023
ביקורת	550	500
ייעוץ ואחרות	267	270

8. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

9. מידע נוסף ואירועים לאחר מועד הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

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

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. מצבת התחייבויות התאגיד

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

רונן עקביה, מנכ"ל

שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 13 במרץ 2025.

נספח א' – פרטים אודות המבקר הפנימי

פירוט	סעיף
מר אייל בן אבי, שותף מנהל במשרד EBA ושות'.	שם
המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון (BA) בחשבונאות, מוסמך במשפטים (LLM) ומוסמך במנהל עסקים (MBA) ובעל רישיון רואה חשבון, חבר דירקטוריון לשכת המבקרים הפנימיים הראשים IIA ישראל, וכן מבקר פנימי ראשי במינוי במספר חברות ציבוריות מובילות בישראל.	השכלה וניסיון מקצועי
2 ביולי 2023.	תאריך תחילת כהונה
למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.	עמידה בתנאי הדין
המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.	החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה
המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, או קרוב של בעל עניין בחברה וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.	קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה
המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנימית כספק חיצוני. המבקר הפנימי אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית.	האם המבקר הינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוני לחברה
מינויו של מר אייל בן אבי כמבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 2 ביולי 2023, בהמלצת ועדת הביקורת, לאחר שזו מצאה אותו בעל הכישורים המתאימים למילוי התפקיד, בין היתר, לאור התמחותו וניסיונו העשיר בתחום הביקורת הפנימית לחברות ציבוריות ובפרט לחברות בתחום עיסוקה של החברה, באופן שמסייע לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין.	דרך המינוי
יו"ר הדירקטוריון.	זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

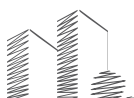
פירוט	סעיף
<p>המבקר הפנימי פועל על פי תוכנית עבודה רב שנתית שאושרה ביום 9 במרץ 2023. התוכנית הרב שנתית מתבססת על עריכת ביקורות בקשר עם תהליכים מרכזיים בחברה. התכנית הרב שנתית ותכנית עבודת הביקורת הפנימית לשנים 2023-2025 נערכה על-ידי המבקר הפנימי הקודם של החברה מר נועם פרקש, בתיאום עם הנהלת החברה, הוצגה בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון, ואושרה על ידי הדירקטוריון. המבקר הפנימי, בהתאם לשיקול דעתו, יהיה רשאי לסטות מתוכנית הביקורת השנתית, בתיאום עם יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר ועדת ביקורת ובהתאם לצרכי החברה.</p>	<p>השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה</p>
<p>היקף שעות הביקורת אשר נקבע לשנת 2024 הינו 500 שעות עבודה, כאשר שעות העסקתו של המבקר הפנימי בשירותי הביקורת הפנימית בשנת 2024 הסתכם בסך של כ 350 שעות. היקף זה נקבע לאור הערכת הנהלת החברה והמבקר את היקף השעות המשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע הביקורת הנדרשת ובהתבסס על גודל ומורכבות פעילותה העסקית של החברה.</p>	<p>היקף העסקה</p>
<p>הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם, ובהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. נחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות והתנאים שצוינו לעיל, וזאת בהתחשב בהודעתו של המבקר הפנימי כפי שנמסרה לדירקטוריון החברה.</p>	<p>עריכת הביקורת</p>
<p>דוח סקר סיכונים והצעה לתוכנית הביקורת הפנימית לשנת 2024 נערכו ונידונו בוועדת הביקורת ובדירקטוריון.</p>	<p>דין וחשבון המבקר הפנימי</p>
<p>למבקר הפנימי גישה מלאה ובלתי מוגבלת למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים לצורך עריכת הביקורת על פי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.</p>	<p>גישה למידע</p>
<p>להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון, תוכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2024 הינה סבירה בנסיבות העניין בהתחשב במבנה הארגוני, במהות פעילותיה העסקיות של החברה ובהיקפן, ויש בה כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.</p>	<p>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</p>
<p>תגמול המבקר הפנימי יחושב על פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על ידו, ובהתאם לתעריף שעתי שסוכם עמו מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. להערכת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על אופן הפעלת שיקול דעתו המקצועי העצמאי בעריכת הביקורת.</p>	<p>תגמול</p>

2024

פרק ג'

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024





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

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

א.ג.נ,

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

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

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

סומך חייקין
רואי חשבון

13 במרץ, 2025

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024**

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח רואי חשבון המבקרים
4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
6-8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
9	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
10-42	באורים לדוחות הכספיים

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן- החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

הכרה בהכנסה ממכירת דירות

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן בהתאם לקצב התקדמות הביצוע. קצב התקדמות הביצוע מחושב לפי שיטה המבוססת על תשומות המשקפות התקדמות, כלומר עלויות שהושקעו ביחס לסך העלויות הצפויות להשלמת מחויבות הביצוע וזאת מבלי לקחת בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות כגון: עלות הקרקע, היטלים, שיווק וכיוצ"ב.

לשינוי באומדן שיעור ההתקדמות עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת דירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.

מדידת ההכנסות ממכירת דירות בדוחות הכספיים בכלל, וחישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינה מורכבת מאחר והיא מבוססת על תחשיבים אריתמטיים ועל הערכות ההנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבות הביצוע. לפיכך, זיהינו את ההכרה בהכנסה ממכירת דירות כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת העיקריים שלנו כללו:

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

סומך חייקין
רואי חשבון

13 במרץ, 2025

2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
נכסים			
נכסים שוטפים			
33,897	37,231	4	מזומנים ושווי מזומנים
98,661	56,905	5	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
36,117	45,918	6	לקוחות ונכסים בגין חוזה
7,720	21,033	7	חייבים ויתרות חובה
91,935	179,243	8	מלאי בניינים למכירה
<u>268,330</u>	<u>340,330</u>		סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
90,187	66,144	8	מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
558	1,304		רכוש קבוע, נטו
9,155	13,333	23	נכסי מסים נדחים
<u>99,900</u>	<u>80,781</u>		סך הכל נכסים לא שוטפים
<u>368,230</u>	<u>421,111</u>		סך נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
-	93,524	9	אשראי מתאגידים פיננסיים
1,215	2,499	10	ספקים ונותני שירותים
14,744	17,761	11	זכאים ויתרות זכות
7,975	2,511	23	הפרשה למסים שוטפים
25,265	24,162	6	מקדמות מרוכשי דירות
65,285	27,271	12	התחייבויות לבעלי מקרקעין
<u>114,484</u>	<u>167,728</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות
הון			
550	550	24	הון מניות
74,194	76,362		פרמיה על מניות
174,504	175,115		קרנות הון
3,579	621		יתרת עודפים
<u>252,827</u>	<u>252,648</u>		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
919	735		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>253,746</u>	<u>253,383</u>		סך הכל הון
<u>368,230</u>	<u>421,111</u>		סך התחייבויות והון
		שחר קליין	שלמה זהר
		סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון
		רונן עקביה	מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 במרץ, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
271,885	131,038	141,440	13	הכנסות
215,057	110,165	113,944	14	עלות המכר
56,828	20,873	27,496		רווח גולמי
4,134	3,248	6,361	15	הוצאות מכירה ושיווק
5,813	5,243	4,691	16	הוצאות ייזום
19,620	20,215	18,875	17	הוצאות הנהלה וכלליות
1,325	707	792	18	הוצאות אחרות
25,936	(8,540)	(3,223)		רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר
4,664	-	-	22	הוצאות תשלום מבוסס מניות
3,850	-	-	ב1	הוצאות בגין רישום למסחר
17,422	(8,540)	(3,223)		רווח (הפסד) תפעולי
901	6,393	4,895	19	הכנסות מימון
3,898	4,824	4,849	19	הוצאות מימון
14,425	(6,971)	(3,177)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
4,228	(639)	(247)	23	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
10,197	(6,332)	(2,930)		סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
9,932	(6,353)	(2,958)		מיוחס ל:
265	21	28		בעלי מניות החברה
10,197	(6,332)	(2,930)		זכויות שאינן מקנות שליטה
				סך הכל
				רווח (הפסד) נקי למניה:
0.18	(0.12)	(0.05)	26	רווח (הפסד) נקי בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		הון מניות
		יתרת עודפים	מניות החברה	בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	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
253,746	919	252,827	3,579	1,264	11,810	161,430	74,194	550
(2,930)	28	(2,958)	(2,958)	-	-	-	-	-
1	-	1	-	-	(*)	-	1	(*)
-	-	-	-	-	(2,167)	-	2,167	-
(212)	(212)	-	-	-	-	-	-	-
2,164	-	2,164	-	-	2,164	-	-	-
614	-	614	-	614	-	-	-	-
253,383	735	252,648	621	1,878	11,807	161,430	76,362	550

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024
 הפסד לשנה
 כתבי אופציה למניות שמומשו
 כתבי אופציה למניות שפקעו
 חלוקה משותפות מאוחדת
 עלות תשלום מבוסס מניות
 הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) פחות מאלף ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023
 הפסד לשנה
 הטבה בגין הלוואה לנושאי משרה מבעל שליטה
 חלוקה משותפות מאוחדת
 עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי

עסקת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
10,197	(6,332)	(2,930)	רווח (הפסד) לשנה
			התאמות בגין:
137	188	257	פחת והפחתות
7,596	4,214	2,164	עלות תשלום מבוסס מניות
-	1,264	614	הוצאות ריבית מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה
4,228	(639)	(247)	מסים על הכנסה
-	(5,384)	(3,229)	הוצאות מימון, נטו
11,961	(357)	(441)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
			התאמות בגין:
65,047	21,674	(14,808)	(עלייה) ירידה במלאי בניינים למכירה
(5,764)	(12,567)	24,043	ירידה (עלייה) במלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
963	(4,054)	(9,801)	(עלייה) ירידה בלקוחות ונכסים בגין חוזה
(5,035)	1,523	(14,250)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(28,484)	(31,014)	(1,103)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(1,179)	(2,306)	1,284	(ירידה) עלייה בספקים ונותני שירותים
(51,855)	(28,987)	(38,014)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
14,144	(10,721)	3,017	(ירידה) עלייה בזכאים ויתרות זכות
(12,163)	(66,452)	(49,632)	
-	5,984	4,059	ריבית שהתקבלה
-	-	(54)	ריבית ששולמה
-	(166)	(8,459)	מסים על הכנסה ששולמו
-	5,818	(4,454)	
9,995	(67,323)	(57,457)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
(14,483)	(40,150)	(72,500)	תשלומים על חשבון רכישת קרקעות
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לרבות רכישת קרקעות
(4,488)	(107,473)	(129,957)	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(4,306)	65,357	41,756	פרעון (הפקדה) לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
(287)	(230)	(1,004)	רכישת רכוש קבוע
(4,593)	65,127	40,752	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	92,750	קבלת אשראי לזמן קצר
-	(217)	(212)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
74,294	-	1	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
74,294	(217)	92,539	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
65,213	(42,563)	3,334	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
11,247	76,460	33,897	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
76,460	33,897	37,231	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			פעילות מהותית שאינה במזומן
32,433	20,987	-	רכישת מקרקעין כנגד התחייבות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

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

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. רישום למסחר והנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך

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

ג. עסקת שינוי מבנה

ביום 9 בפברואר 2022 הושלמה עסקה לשינוי מבנה במסגרתה הועברו לבעלות החברה 99.46% מזכויות הבעלות בקרן וב-100% מהזכויות בחברת הניהול (השותף הכללי בקרן). מאחר והישויות המועברות נשלטו, הן לפני העברתן והן לאחריהן, על ידי אותם בעלי שליטה, החברה שיקפה למפרע את רכישת הישויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest).

ד. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

מאז פרוץ המלחמה ביום 7.10.2023 ולאורך כל שנת 2024, ניהלה ישראל מלחמה במספר חזיתות, ובכלל זאת כנגד ארגון הטרור חמאס בשטח רצועת עזה, ארגון הטרור חיזבאללה בשטח לבנון, ארגון הטרור של החותיים בתימן, המליציות השיעיות בעיראק וכן כנגד המשטר באיראן. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון של 2025 מתעצמת הלחימה בפעילות טרור שמקורה בשטחי יהודה ושומרון.

ביום 27.11.2024 נכנס לתוקפו הסכם להפסקת אש בין ישראל ללבנון שנועד לעצור את הלחימה בחזית הצפונית. נכון למועד אישור הדוח נשמרת ככלל הפסקת האש בחזית זו.

ביום 19.1.2025 נכנס לתוקפו הסכם שנחתם בין ישראל לארגון הטרור חמאס לביצוע עסקה להחלפת חטופים ואסירים והשבת רגיעה בת-קיימא, שלב ראשון בעסקה הגיע לסימונו ונכון למועד אישור הדוח מתנהל מו"מ לגבי השלב השני בתיווך ארה"ב ומדינות האזור. בעקבות פרוץ המלחמה, סוכנויות דירוג האשראי (Fitch ו-S&P, Moody's) ביצעו מספר הורדות לדירוג האשראי של ישראל.

בהמשך לאמור לעיל, למלחמה הייתה בשנת 2024 השפעה שלילית נרחבת על החברה ופעילותה במספר היבטים עיקריים. עם פרוץ המלחמה נאסרה לחלוטין העסקה של עובדים תושבי יהודה ושומרון שהיו נתח עיקרי ומשמעותי בכוח האדם בענף הבניה ערב המלחמה. כמו כן, נוצר מחסור גם במקצועות הטכנולוגיים (חשמל, אינסטלציה וכו'), ובקרב קבלנים ונותני שירותים אחרים (כגון משרדי תכנון וניהול פרויקטים), בין היתר, עקב גיוסי מילואים ומחסור כללי בעובדים. כמו כן, בעיית עומס וזמינות מוגבלת מצד הרשויות למתן שירות בפרויקטים בתכנון ורישוי, שהייתה קיימת עוד לפני המלחמה, החריפה אף היא בעקבות מהמלחמה. כתוצאה מגורמים אלה נרשמו לאורך כל שנת 2024 עיכובים משמעותיים בפרויקטים שבביצוע, השפעות העיכובים כאמור נכללו באומדני החברה.

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

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

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

ה. שינויים בריבית ובאינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בשנים 2021-2022 עלו מדדי המחירים לצרכן ותשומות הבניה למגורים בישראל, עליה שהתמתנה בשנים 2023-2024. לצד עליית המחירים העולמית החלו בנקים מרכזיים בעולם ובכללם גם בנק ישראל, להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. העליה בריביות ובאינפלציה משפיעה על ריבית המשכנתאות שעולה 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 שינוי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

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

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

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

ז. חוק פינני ובינוי

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

באור 1 - כללי (המשך)

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

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

<p>א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים</p> <p>הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.</p> <p>הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 במרץ 2025.</p> <p>ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה</p> <p>הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.</p> <p>השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.</p> <p>ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים - בסיס המדידה</p> <p>הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו; - נכסים והתחייבויות מיסים נדחים; - הפרשות; <p>למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראו באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.</p> <p>ד. תקופת המחזור התפעולי</p> <p>המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להימשך שלוש עד חמש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.</p> <p>ה. מידע על מגזרי פעילות</p> <p>בהתבסס על המידע המדווח למקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM), שהינו מנכ"ל החברה, החברה פועלת במגזר פעילות אחד, כהגדרתו ב- IFRS 8, מגזר פעילות שהינו ייזום פרויקטים של בניה למגורים.</p>	<p>א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים</p> <p>הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.</p> <p>הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 במרץ 2025.</p> <p>ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה</p> <p>הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.</p> <p>השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.</p> <p>ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים - בסיס המדידה</p> <p>הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו; - נכסים והתחייבויות מיסים נדחים; - הפרשות; <p>למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראו באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.</p> <p>ד. תקופת המחזור התפעולי</p> <p>המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להימשך שלוש עד חמש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.</p> <p>ה. מידע על מגזרי פעילות</p> <p>בהתבסס על המידע המדווח למקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM), שהינו מנכ"ל החברה, החברה פועלת במגזר פעילות אחד, כהגדרתו ב- IFRS 8, מגזר פעילות שהינו ייזום פרויקטים של בניה למגורים.</p>
---	---

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

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

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
אומדן סך עלויות החוזה	החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד.	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד.	ראו באור 13, בדבר הכנסות ממכירת דירות.
בחינת ירידת ערך מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך	ראו באור 8, בדבר מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין.
קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים	לצורך בחינת הכללתם בתקופת המחזור התפעולי של החברה בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	ראו באור 13, בדבר הכנסות ממכירת דירות.

2. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף או הנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאור 20, בדבר מכשירים פיננסיים.

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

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

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

		ח. שינויים במדיניות חשבונאית	
השלכות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון
ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.	התיקון יושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. התיקון יושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	התיקון מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון, 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 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 הונני.	תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית

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

א. בסיס איחוד

(1) צירופי עסקים תחת אותה שליטה

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

(2) חברות בנות

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

(3) פעילות משותפת

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

(4) עסקאות שבוטלו באיחוד

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

ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

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

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

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

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)**

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

למידע נוסף ראו באורים 4, 5, 6 ו-7.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

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

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

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

למידע נוסף ראו באורים 9, 10, 11, 12 ו-23.

(3) הון מניות ופרמיה על מניות

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

למידע נוסף ראו באור 24.

ג. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

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

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

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

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

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

למידע נוסף ראו באורים 8 ו-12.

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ד. הפרשות

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

(1) תביעות משפטיות

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

(2) הפרשה לבדק ולגמר בגין פרויקטים שהסתיימו

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

ה. תשלום מבוסס מניות

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

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

למידע נוסף ראו באור 22.

ו. הלוואה מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה

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

למידע נוסף ראו באור 21ד'.

ז. הכנסות

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

קביעת מחיר העסקה

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

תמורה משתנה

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

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

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

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ז. הכנסות (המשך)****קיומו של רכיב מימון משמעותי**

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

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

תמורה שאינה במזומן

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

קיום מחויבות ביצוע

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

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

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

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

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

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

עלויות חוזה

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

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

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

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

נכס חוזה והתחייבות חוזה

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

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

למידע נוסף ראו באורים 13, 14 ו-6.

ח. הכנסות והוצאות מימון

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

הוצאות מימון כוללות הוצאות בגין קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה, ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, ועמלות בנקים ואחרים.

למידע נוסף ראו באור 19.

ט. מסים על הכנסה

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

מסים שוטפים

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

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

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

מסים נדחים

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

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

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

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

י. רווח למניה

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

יא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
(1) תיקונים ל-IFRS 9, מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים: תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים	<p>התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מספקים הבהרות לעניין מועד ההכרה והגריעה של מכשירים פיננסיים, והוספת חריג לעניין מועד גריעתן של התחייבויות פיננסיות המסולקות בהעברות אלקטרוניות של מזומנים; • סיווג נכסים פיננסיים – <ul style="list-style-type: none"> ○ עדכון הנחיות היישום לעניין אופן ההערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית (SPPI) כאשר התנאים החוזיים של הנכס כוללים מאפיינים מותנים (למשל, הצמדה למדדי ESG), והוספת דוגמאות בנושא; ○ הבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הינם צמודים לפי חוזה (contractually linked) ומתי מהווים נכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse), לצורך קביעה האם הם כוללים רק תשלומי קרן וריבית (SPPI); • עדכון דרישות הגילוי בעבור מכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים מותנים שאינם קשורים במישרין לשינוי בסיכונים/עלויות בסיסיים/בסיסיות של המכשיר; וכן עדכון דרישות הגילוי עבור השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI). 	<p>התיקונים ייושמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026. יישום מוקדם אפשרי. ניתן לבחור ליישם ביישום מוקדם את כלל התיקונים או רק את התיקונים לעניין סיווגם של נכסים פיננסיים (לרבות התיקון ל-IFRS 7 הכולל את דרישות הגילוי הקשורות). התיקון ל-IFRS 9 ייושם למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה. בעת יישום התיקון ל-IFRS 7, לא נדרש לספק גילויים על התקופות הקודמות למועד היישום לראשונה של התיקונים.</p>	<p>החברה בוחנת את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים, ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך)

השפעות צפויות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון
החברה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן רק החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS – "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS הצגת דוחות כספיים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגוריה השקעה וקטגוריה מימון.	(2) תקן דיווח כספי בינלאומי 18 IFRS, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.
		בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM). כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובבאורים.	

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	מזומנים ושווי מזומנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,897	37,231	

לעניין חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים ראו בבאור 20, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
98,661	56,905	

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

באור 6 - לקוחות ונכסים בגין חוזה ומקדמות מרוכשי דירות

א. הרכב

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

36,117	45,918
--------	--------

25,265	24,162
--------	--------

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל ממכירת דירות מגורים

התחייבויות שוטפות:

מקדמות מרוכשי דירות

ב. תנועה בשנה

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(24,216)	10,852
98,385	104,423
(63,317)	(93,519)

10,852	21,756
--------	--------

36,117	45,918
--------	--------

25,265	24,162
--------	--------

יתרת פתיחה, נטו

הכנסות שהוכרו בשנה (*)
מקדמות שהתקבלו בשנה

יתרה לסוף השנה, נטו

מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות

מוצג במסגרת התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

(*) ההכנסות כוללות הכנסות ממכירת דירות ואינן כוללות הכנסות בגין ההתחייבות למתן שירותי בניה. לעניין חשיפת החברה לסיכונים אשראי ראו בבאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים.

ג. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע

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

צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת			31 בדצמבר
2027 ואילך	2026	2025	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	4,915	51,243	56,158
---	-------	--------	--------

מכירת דירות

סה"כ סכומי
מחויבות ביצוע
שטרם קוימו או
קוימו חלקית ליום

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

ג. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע (המשך)

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

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
274	80	מקדמות לספקים
2,123	14,694	מוסדות ממשלתיים
2,221	1,951	הוצאות מראש
1,388	1,181	חייבים מצדדים קשורים
1,714	3,127	חייבים אחרים
7,720	21,033	

לעניין חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע ראו באור 20, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

א. פירוט מלאי בניינים למכירה

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,923	3,909	בצלאל 9 תל אביב (1)
32,236	23,785	סמטת המעלות 3 רמת השרון (2)
29,997	21,414	ליפסקי 18 תל אביב (3)
-	17,614	אחימאיר 5-9 תל אביב (4)
-	5,980	ז'בוטינסקי 133, תל אביב (5)
-	3,264	ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב (6)
-	2,644	האמוראים 11-13, תל אביב (7)
-	74,470	ויטנברג גבעת שמואל (8)
-	16,626	מגדל 29-41 רעננה (9)
13,779	-	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2024 (10)
-	9,537	אחרים
91,935	179,243	סך-הכל מלאי זמן קצר
46,685	130,733	מתוכו מלאי חזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים

1. פרויקט בצלאל 9 תל אביב

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב בצלאל 9 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 15 דירות מתוכן 7 דירות למכירה על ידי החברה ו-8 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש אוגוסט 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו כל הדירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2025.

2. פרויקט סמטת המעלות 3 רמת השרון

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב סמטת המעלות 3 רמת השרון. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 38 דירות מתוכן 26 דירות למכירה על ידי החברה ו-12 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש דצמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו 16 דירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2025.

3. פרויקט ליפסקי 18 תל אביב

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב ליפסקי 18 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 23 דירות מתוכן 12 דירות למכירה על ידי החברה ו-11 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ינואר 2023. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו 9 דירות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2026.

4. פרויקט אחימאיר 5-9 תל אביב

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב אחימאיר 5-9 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 2 בניינים הכוללים 165 דירות מתוכן 93 דירות למכירה על ידי החברה ו-72 יחידות לבעלי הקרקע. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%). היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ספטמבר 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נחתמו 31 הסכמי מכר בפרויקט. החברה עתידה להתחיל את הבניה במהלך הרבעון השני בשנת 2025.

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשד)

א. פירוט מלאי בניינים למכירה (המשד)

5. פרויקט ז'בוטינסקי 133, תל אביב

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" ברחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של בניין הכולל 34 דירות, מתוכן 18 דירות למכירה על ידי החברה ו-16 דירות לבעלי הקרקע. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נחתמו 7 הסכמי מכר בפרויקט. החברה עתידה להתחיל את הבניה במהלך הרבעון השלישי בשנת 2025.

6. פרויקט ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" ברחוב ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 2 בניינים הכוללים 68 דירות מתוכן 36 דירות למכירה על ידי החברה ו-32 דירות לבעלי הקרקע. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%). נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נחתמו 9 הסכמי מכר בפרויקט. החברה עתידה להתחיל את הבניה במהלך הרבעון השלישי בשנת 2025.

7. פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" ברחוב האמוראים 11-13, תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 2 בניינים הכוללים 68 דירות מתוכן 40 דירות למכירה על ידי החברה ו-28 דירות לבעלי הקרקע. החברה עתידה להתחיל את הבניה במהלך הרבעון השלישי בשנת 2025.

8. פרויקט ויטנברג גבעת שמואל

קרקע שנרכשה בחודש ספטמבר 2024 ברחוב יצחק ויטנברג בגבעת שמואל. הפרויקט כולל הקמה ובניה של שני בניינים הכוללים 122 דירות. הקרקע נרכשה והפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%). החברה עתידה להתחיל את הבניה במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 27ב' להלן.

9. פרויקט מגדל 29-41, רעננה

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" ברחוב מגדל 29-41 ברעננה. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 3 בניינים הכוללים 88 דירות, מתוכן 53 דירות למכירה על ידי החברה ו-35 דירות לבעלי הקרקע. החברה עתידה להתחיל את הבניה במהלך הרבעון הראשון בשנת 2026.

10. פרויקטים שהסתיימו בשנת 2024

במהלך שנת 2024 הושלמו הפרויקטים בהן נמכרו כל הדירות: פרויקט רמז 14-16 בתל אביב (50 דירות מתוכן 24 למכירה), פרויקט בארט 11-19 בתל אביב (65 דירות מתוכן 25 דירות למכירה) ופרויקט גפן 12 ברמת גן (25 דירות מתוכן 16 למכירה).

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. פירוט מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך

החברה נמצאת בשלבים שונים של ייזום ותכנון להקמת פרויקטים, חלקם במתווה של עסקאות קומבינציה במסלול התחדשות עירונית ו-"תמ"א 38/2" וחלקם בהתאם למסלול "פינוי בינוי". מדיניות החברה היא לסווג את עלויות התכנון וקידום של פרויקטים לזמן ארוך אם צפי קבלת ההיתר הוא לשנת 2026 ואילך (שאינו בשנה העוקבת).

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
34,260	36,016	העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה (1)
15,455	-	מגדל 29-41 רעננה
7,001	7,174	שכונת גילה, ירושלים (2)
4,839	-	אחימאיר 5-9 תל אביב
28,632	22,954	אחרים
90,187	66,144	סך-הכל מלאי זמן ארוך

1. פרויקט העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" ב"מתחם העלייה השנייה, שכונת בת גלים בחיפה". הפרויקט כולל הקמה ובניה של 8 בניינים הכוללים 725 דירות ו-16 יחידות מסחר, מתוכן 550 דירות ו-7 יחידות מסחר למכירה, ו-175 דירות ו-9 יחידות מסחר לבעלי הקרקע. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%). בחודש מאי 2023, חתמה החברה על הסכם עם "הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "הכשרת התחדשות") לביצוע משותף של הפרויקט.

בחודש יולי 2023 עם כניסת ההסכם לתוקף, העמידה החברה לטובת הכשרת התחדשות הלוואה בסך 30 מיליון ש"ח והתחייבה (בהתאם להוראות ההסכם) להעמיד לפרויקט 15 מיליון ש"ח כהון עצמי עודף (בגין חלקה של הכשרת התחדשות) במועד הזרמת ההון העצמי, כפי שיוסכם עם הבנק או המוסד הפיננסי שיעמיד לפרויקט ליווי פיננסי.

ההלוואה מובטחת בערבות חברת האם של הכשרת התחדשות ובשעבוד של זכויותיה של הכשרת התחדשות בפרויקט (בכפוף לאישור בא כוח הבעלים והנציגות), עד למועד הזרמת סכום הלוואה כהון עצמי במסגרת הליווי הפיננסי. עוד נקבע שככל ולא יתקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד העמדת הלוואה תהיה לחברה זכות להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי, בכל עת וכל עוד לא התקבל היתר הבניה, ובמקרה כזה יסתיים ההסכם.

לאחר העמדת ההון העצמי לפרויקט על ידי החברה והכשרת התחדשות, הלוואה וההון העצמי העודף (בסך כולל של 45 מיליון ש"ח), יוחזרו לחברה מתוך עודפי הפרויקט בלבד (non-recourse), בקדימות ולפני חלוקת יתרת העודפים בין הצדדים. שחרור כספי העודפים כפוף לתנאי הסכם הליווי של הפרויקט. הלוואה וההון העצמי העודף שתעמיד החברה לא יישאו ריבית והפרשי הצמדה, למעט ריבית בשיעור של פריים + 1% שתישא הלוואה לאחר חלוף 24 חודשים ממועד העמדתה ועד למועד קבלת היתרי הבניה.

2. פרויקט בשכונת גילה, ירושלים

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" בשכונת גילה בירושלים. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 15 בניינים הכוללים 1,324 דירות ו-3,775 מ"ר שטחי מסחר, מתוכם 1,036 דירות ו-3,582 מ"ר שטחי מסחר למכירה, ו-288 דירות ו-193 מ"ר שטחי מסחר לבעלי הקרקע.

בחודש בספטמבר 2023 זכתה החברה יחד עם אקרו נדל"ן התחדשות עירונית – שותפות מוגבלת (להלן "המציעים") במכרז פומבי שפרסמה עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ (להלן: "עמידר") לרכישת הזכויות וההתחייבויות של עמידר כיזום.

המתחם כולל 288 יחידות דיור קיימות, מתוכן 179 יחידות בבעלות משרד הבינוי והשיכון, כאשר עמידר מחזיקה בזכויותיהן (להלן: "יחידות עמידר"), ו-109 יחידות בבעלות פרטיות (להלן: "היחידות הפרטיות").

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. פירוט מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך (המשך)

2. פרויקט בשכונת גילה, ירושלים (המשך)

בתמורה לרכישת זכויות עמידר בפרויקט, ישלמו המציעים לעמידר סך של כ- 86 מיליון ש"ח, הכולל את סכום הזכייה (בסך 80 מיליון ש"ח) וכן החזר הוצאות של עמידר בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח. 10% מהתמורה בתוספת סך החזר ההוצאות כאמור לעיל שולמו בסמוך להודעת הזכייה. 15% מהתמורה תשולם לאחר השלמת החתימות של רוב מיוחס מקרב כלל בעלי הדירות במתחם כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי, או בתוך 14 ימים מקבלת היתר הבניה הראשון במתחם, לפי המוקדם. יתרת 75% מהתמורה תשולם 60 יום לאחר חתימתה על מסמכי הליווי הבנקאי לפרויקט.

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

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

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

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

ג. מידע נוסף

1. החברה והיישויות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של התקשרויות ומשאים ומתנים עם בעלי מקרקעין

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

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

2. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006 (חוק "פינוי ובינוי") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות

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

באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

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

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

באור 9 - אשראי מתאגידים פיננסיים

הרכב

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	שיעור הריבית %	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	70,090	P+0.6%	אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
-	23,434	P+1.1%-1.3%	אשראי מתאגידים פיננסיים (2)
-	93,524		

(1) אשראי בסך 139,500 אלפי ש"ח (חלק החברה 69,750 אלפי ש"ח) התקבל ביום 5 בדצמבר 2024 מתאגיד בנקאי ושימש למימון רכישת המקרקעין בפרויקט ויטנברג גבעת שמואל. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לתחילת ביצוע הפרויקט המתוכנן על הקרקע, מועד בו יומר באשראי במסגרת הסכם ליווי בנקאי שיחתם למימון ביצוע הפרויקט. לאחר תקופת הדיווח, ביום 21 בפברואר, 2025 נפרע סך של 25,000 אלפי ש"ח (חלק החברה 12,500 אלפי ש"ח) מאשראי זה.

(2) אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי למימון הפרויקטים ליפסקי 18 בתל אביב וסמטת המעלות 3 ברמת השרון. החברה מתקשרת בהסכמי ליווי עם תאגידים פיננסיים, במסגרתם ניתנות לחברה ולשותפיה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מחויבת החברה לעמוד בתנאי ביצוע, היקפי מכירות והעמדת הון עצמי כמפורט בכל הסכם. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקטים בכפוף לעמידת החברה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבעו בהסכמי הליווי.

לעניין חשיפת החברה לסיכון שיעור הריבית ראו באור 20, בדבר מכשירים פיננסיים. לעניין הביטחונות שהעמידו ישויות הקבוצה ראו באור 25, בדבר שיעבודים.

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,202	2,498
13	1
1,215	2,499

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ₪	אלפי ₪
833	640
1,272	3,825
11,657	11,819
982	1,477
14,744	17,761

עובדים בגין שכר
מוסדות
הוצאות לשלם
צדדים קשורים ובעלי עניין

באור 12 - התחייבויות לבעלי מקרקעין

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
59,605	24,769
5,680	2,502
65,285	27,271

התחייבות למתן שירותי בניה
התחייבות פיננסית לתשלום שכר דירה ולתשלומים אחרים

באור 13 - הכנסות ממכירת דירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
215,545	98,385	104,423
56,340	32,653	37,017
271,885	131,038	141,440

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע

באור 14 - עלות המכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,598	28,344	31,047
158,459	81,821	82,897
215,057	110,165	113,944

עלות קרקע
עלויות בניה ואחרות

באור 15 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,271	1,483	1,724
1,686	1,444	739
1,177	321	3,898
4,134	3,248	6,361

שכר, משכורות והוצאות נלוות
עמלות מכירה
פרסום ושיווק

באור 16 - הוצאות ייזום

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,947	3,499	3,144
2,866	1,744	1,547
5,813	5,243	4,691

שכר, משכורות והוצאות נלוות
יועצים לקידום פרויקטים

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,050	9,796	10,919
2,932	4,214	2,164
-	1,264	614
137	188	188
1,680	1,511	1,489
2,751	2,059	2,220
2,070	1,183	1,281
19,620	20,215	18,875

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

(1) לעניין תשלום מבוסס מניות ראו באור 22, בדבר תשלום מבוסס מניות.
(2) לעניין הטבה בגין הלוואות לנושאי משרה ראו באור 21 ד', בדבר הצעת רכש.

באור 18 - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,325	707	792

הוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו

באור 19 - הוצאות והכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	5,984	4,058
1	409	837
1	6,393	4,895
2	-	1,094
2,048	2,973	2,181
1,848	1,851	1,574
3,898	4,824	4,849

הכנסות מימון:

הכנסות ריבית
רכיב מימון משמעותי חוזי מכר

הוצאות מימון:

הוצאות ריבית
רכיב מימון משמעותי קומבינציה
עמלות בנקים ואחרים

באור 20 - מכשירים פיננסיים

א. סווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,897	37,231
98,661	56,905
1,714	3,127
-	93,524
1,215	2,499
5,680	2,502
14,744	17,761
7,975	2,511

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים בתאגידי בנקאיים
חייבים אחרים

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

אשראי מתאגידי פיננסיים
ספקים קבלנים ונותני שירותים
התחייבות לשכר דירה לדיירים
זכאים ויתרות זכות
הפרשה למיסים שוטפים

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים

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

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

(1) סיכון אשראי

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

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

(2) סיכון נזילות

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024						
שנה ראשונה (2025)	שנה שניה (2026)	שנה שלישית (2027)	שנה רביעית (2028)	שנה חמישית (2029)	מעל חמש שנים	
34,996	36,165	34,881	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
17,761	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות התחייבות לתשלום שכר דירה
2,358	328	-	-	-	-	לדיירים
2,499	-	-	-	-	-	ספקים
2,511	-	-	-	-	-	הפרשה למיסים שוטפים
60,125	36,493	34,881	-	-	-	

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(2) סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023					
שנה ראשונה (2024)	שנה שניה (2024)	שנה שלישית (2025)	שנה רביעית (2026)	שנה חמישית (2027)	מעל חמש שנים
14,744	-	-	-	-	-
3,173	2,374	585	-	-	-
1,215	-	-	-	-	-
7,975	-	-	-	-	-
27,107	2,374	585	-	-	-

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

ג. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים בריבית משתנה ("פריים"). עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה.

ד. סיכון מדד

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרות לשלם בגין התקשרויות עם קבלני משנה אשר צמודים למדד תשומות הבניה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. עקב תיקון מס' 9 לחוק המכר לפיו ניתן להצמיד רק 40% מהתמורה בחוזי המכר למדד, לחברה עלולה להיווצר חשיפה גבוהה יותר לעליית המדד. ככל ששיעור המדד יותר גבוה, כך ההפרש בין הגידול בעלויות לבין הגידול בהכנסות יהיה יותר גדול. ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרות לקבל בגין חוזי מכירת דירות בסך של כ-263 מיליון ש"ח אשר צמודים חלקית כאמור למדד תשומות הבניה (ליום 31 בדצמבר 2023 סך של כ-85 מיליון ש"ח).

באור 21 - צדדים קשורים ובעלי עניין

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

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,388	1,181	חייבים ויתרות חובה
982	1,477	זכאים ויתרות זכות

במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הינה 1,124 אלפי ש"ח. יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הינה 1,306 אלפי ש"ח.

באור 21 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים
5,854	6	6,366	6	6,502	6
2,500	6	-		-	6
2,200	5	870	5	1,140	5
7,307	9	3,982	6	1,895	6
-		1,264	5	614	4
661	6	859	9	903	7
<u>18,522</u>		<u>13,341</u>		<u>11,054</u>	

דמי ניהול (1)

מענק הנפקה (2)

מענק (3)

תשלום מבוסס מניות (4)

הטבה בגין הלוואות לנושאי משרה (5)

גמול דירקטורים

(1) דמי ניהול:

א. יו"ר הדירקטוריון:

ביום 24 בפברואר 2022 החברה מינתה את מר שלמה זהר לכהן כיו"ר הדירקטוריון. החברה התקשרה עם מר זהר בהסכם לפיו, החל מיום 1 במרץ 2022, בתמורה להעמדת השירותים (בהיקף משרה של 25%) מר זהר זכאי לסך חודשי של 31,250 ש"ח, בתוספת הצמדה ומע"מ כדין. בנוסף זכאי לתגמול הוני בהתאם למדיניות התגמול של החברה. ביום 15 בדצמבר 2024 הודיע מר שלמה זהר על סיום כהונתו ביום 15 במרץ 2025 והסכם העמדת השירותים יסתיים ביום 31 במרץ 2025. לאחר תקופת הדיווח, ביום 12 במרץ 2025 אושר באסיפה הכללית של החברה מינויו של מר שאול קוברנינסקי לכהן כיו"ר הדירקטוריון החל מיום 16 במרץ 2025. למידע נוסף ראו ביאור 27 להלן.

ב. מנכ"ל החברה:

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

ג. משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים:

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

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

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

באור 21 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

(2) מענק הנפקה :

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

(3) מענק :

מענק בגין שנת 2024 אושר על ידי ועדת התגמול של החברה ביום 9 במרץ 2025 לנושאי המשרה וע"י דירקטוריון החברה ביום 13 במרץ 2025. לפרטים נוספים ראו סעיף (1) לעיל.

(4) תשלום מבוסס מניות :

לפרטים נוספים בגין תשלום מבוסס מניות ראו באור 22, בדבר תשלום מבוסס מניות.

(5) הטבה בגין הלוואות לנושאי משרה :

לפרטים נוספים בגין הטבה בגין הלוואות שניתנו לנושאי משרה ראו סעיף ד' להלן, בדבר הצעת רכש.

ג. עסקאות עם צדדים קשורים

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

(1) ביום 23 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 22 בנובמבר 2023 את התקשרות החברה למכירת דירה בת 2.5 חדרים בקומת קרקע, בפרויקט בצלאל 9 תל אביב למר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה, בשטח של 66 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 5.2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה במחיר שוק במהלך העסקים הרגיל.

(2) ביום 14 בפברואר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 21 בינואר 2024 את התקשרות החברה למכירת דירה בת 3 חדרים בקומה השישית, בפרויקט ז'בוטינסקי 137-135 תל אביב למר שלמה זוהר, יו"ר דירקטוריון החברה, בשטח של 62 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 4.395 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה במחיר שוק במהלך העסקים הרגיל.

(3) ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה ועדת הביקורת את התקשרות החברה בהסכם להזמנת פרסום בעלות כוללת של כ- 160 אלף ש"ח, במשחקי בית של מועדון הכדורגל מכבי חיפה, אשר מוחזק על ידי אחד מבעלי השליטה בחברה. ערכי העסקה לא חוצים את הרף שנקבע באמות המידה לסווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (ראו סעיף ה' להלן).

באור 21 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**ד. הצעת רכש**

בחודש ינואר 2023, תאגידי הנשלטים על ידי משפחת שחר ("המשקיעות") התקשרו עם חברות פרטיות שבבעלות יחידים המכהנים כנושאי משרה בחברה (רוגן עקביה - מנכ"ל החברה, אלונה בר-און - דירקטורית בחברה, שחר קליין, צביקה רובינשטיין ואיתי הוז - סמנכ"לים בחברה, להלן: "היזמים" ו- "חברות היזמים", לפי העניין) במערכת הסכמים במסגרתם הסכימו הצדדים לשתף פעולה ברכישת גרעין השליטה בחברה בדרך של הצעת רכש מיוחדת ובכלל זאת בהסכם בעלי המניות שיכנס לתוקף במועד השלמת הצעת הרכש ("הסכם בעלי המניות").

בחודש מרץ 2023 פנו המשקיעות וחברות היזמים ("המציעים") לבעלי המניות של החברה, לרכוש מהם בהצעת רכש מיוחדת, עד 20,964,906 מניות רגילות של החברה המהוות, כ- 38.1% מהונה המונפק והנפרע של החברה. בתמורה ל- 750 אגורות לכל מניה (ובסך הכל כ- 157,237 אלפי ש"ח). במועד זה חברות היזמים החזיקו ב- 3,825,758 מניות, המהוות כ- 6.953% מהונה המונפק והנפרע של החברה ("המניות הנוספות"), כך שעם השלמת הצעת הרכש, המציעים יחשבו כ"מחזיקים יחד" במניות החברה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

במועד ההיענות (4 באפריל 2023), נרכשו 99.53% ממניות הניצעים שנענו להצעה - 20,964,906 מניות המהוות כ- 38.1% מהון המניות של החברה, מתוכם נרכשו על ידי חברות היזמים 3,576,690 מניות המהוות כ- 6.5% מהון המניות של החברה ("מניות היזמים").

רכישת המניות על ידי חברות היזמים מומנה באמצעות הלוואות נושאות ריבית שהעמידו המשקיעות לחברות היזמים. ההלוואות תעמודנה לפירעון (קרן וריבית) בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד העמדת הלוואות והן מובטחות בשעבוד של מניות היזמים והמניות הנוספות ללא זכות חזרה ללווים. בתנאי הלוואות נקבע, בין היתר, כי למשקיעות תהיה זכות להעמיד את הלוואות לפירעון מיידי במקרה בו היזם הרלוונטי (למעט הדירקטורית אלונה בר-און) יתפטר ממשרתו בחברה או יסיים כהונתו בה או במקרה שיפוט מחדת "עילת פיטורין".

בין המשקיעות ליזמים נחתם הסכם בעלי מניות שנכנס לתוקף במועד השלמת הצעת הרכש, אשר חל ביחס לכל המניות שנרכשו בהצעת הרכש והמניות הנוספות. ההסכם כולל, בין היתר, הוראות לפיהם הצבעות היזמים באסיפות הכלליות של החברה תהיינה באופן זהה וכחטיבה אחת בהתאם לעמדת המשקיעות, לאחר התייעצות עם היזמים ותוך שקילת עמדת היזמים, אך בהצבעות הנוגעות להרכב הדירקטוריון יציעו הצדדים באופן שהדירקטוריון יכלול דירקטור אחד שיוצע על ידי היזמים, ושאר הדירקטורים יהיו דירקטורים שיוצעו על ידי המשקיעות. החלטות אסיפה בנוגע למועד הדירקטור החיצוניים תתקבלנה בהסכמת המשקיעות והיזמים. במקרה ולא תושג הסכמה בנוגע לזהות הדירקטור החיצוני עד שלושה חודשים לפני תום תקופת הדירקטור החיצוני המכהן, מתחייבים היזמים להצביע בעד המועמד שיוצע על ידי המשקיעות לתפקיד זה. כמו כן נקבעו הוראות חסימה מלאה לתקופה של 3 שנים שתחול ביחס למניות היזמים והמניות הנוספות; הוראות בדבר מתן זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות גרירה. ההסכם יפקע ביחס לכל אחד מהיזמים וחברות היזמים - החל מהמועד בו יחדלו מלהחזיק במניות או אופציות של החברה וביחס לכל הצדדים - החל מהמועד בו המשקיעות תחזקנה פחות מ- 10% מהון המניות המונפק של החברה. בהתאם לאמור לעיל, המשקיעות הינן בעלי השליטה בחברה וחברות היזמים אשר רואים בהן כנמנים עם בעלי השליטה בחברה מכח הסכם בעלי המניות.

תנאי הלוואות לחברות היזמים, מגלמים הטבה מסוימת. השווי ההוגן של ההטבה חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסך של כ- 3,875 אלפי ש"ח. בתקופת הדוח הכירה החברה בסך של כ- 614 אלפי ש"ח משווי ההטבה בהוצאות הנהלה וכלליות כנגד גידול בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה, ויתרת שווי ההטבה נפרסה על פני 5 שנים ממועד העמדת הלוואות.

ה. מדיניות החברה בעניין עסקאות זניחות

ועדת הביקורת של החברה קבעה כי העסקאות שתחשבה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו- 37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א - 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התשי"ע - 2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. היא אינה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות).

באור 21 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. מדיניות החברה בעניין עסקאות זניחות (המשך)

2. בכל עסקה העומדת לבחינת רף הזניחות, תיבחן אמת המידה הרלבנטית לעסקה הנדונה, טרום האירוע, כמפורט להלן, וזאת במידה וכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה הינה בשיעור שאינו עולה על 1% מהמדד הרלבנטי ובלבד ששווי העסקה לא יעלה על 1 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "רף הזניחות"): (א) בעסקה שעניינה שכירות או הכירה של נכס לצורך ניהול משרדי החברה או עסקיה השוטפים - ייבחן שווי העסקה ביחס לסך ההוצאות התפעוליות בארבעת הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הבחינה על פי הדוחות כספיים מבוקרים או סקורים, לפי העניין; (ב) בעסקה שעניינה רכישת נכס - יבחן היחס בין שווי העסקה לבין סך הנכסים של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין; (ג) בעסקה שעניינה מכירת נכס - יבחן היחס בין הרווח (ההפסד) הנקי השנתי מהעסקה לבין הרווח (ההפסד) השנתי של החברה לפי הדוחות הכספיים הסקורים והמבוקרים לשנת הדיווח האחרונה; (ד) בעסקה שעניינה התחייבות כספית - תיבחן ההתחייבות נשוא העסקה חלקי סך ההתחייבויות על-פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין; (ה) בעסקה שעניינה מכירת מוצרים או שירותים - יבחן היקף המכירות או השירותים נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות ממכירות השנתיות, מחושבות על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין; (ו) בעסקה שעניינה רכישת מוצרים או שירותים - יבחן היקף ההוצאות נשוא העסקה חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתיות כשהן מחושבות על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הבחינה על פי הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין; (ז) בעסקה שעניינה רכישה/מכירה של רכוש קבוע - יבחן ערך הנכס נשוא העסקה חלקי סך הנכסים הלא שוטפים על-פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין; (ח) במקרים בהם, לפי שיקול דעת המנכ"ל ביחד עם אחד מבין סמנכ"ל הכספים או היועץ המשפטי או סמנכ"ל אחר שיאשר יו"ר ועדת הביקורת, כל אמות המידה הנ"ל אינן רלבנטיות לעסקה הנדונה, תקבע החברה אמת מידה אחרת ובלבד שהיקף העסקה לא יעלה על 1% מהמדד הרלבנטי בהתאם לדוחות הכספיים הרלבנטיים.

3. הוראות נוספות: (א) בעסקאות רב שנתיות (עסקה לתקופה של מספר שנים) תיבחן חריגות ו/או זניחות העסקה לפי היקף העסקה השנתי ולא לפי ההיקף המצטבר של העסקה; (ב) כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות (למשל רכישת שירותים מסוימים על פני תקופה, רכישות עתיות של מוצרים על בסיס חד פעמי) - תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור במשותף, על בסיס שנתי; (ג) מידי רבעון, בישיבת ועדת הביקורת שתתקיים עובר לאישור הדוחות הכספיים, תוצג לוועדה על ידי המנכ"ל, סקירה של העסקאות שסווגו במהלך הרבעון החולף כלא חריגות ו/או זניחות בהתאם לאמות המידה שנקבעו; (ד) ועדת הביקורת תבחן את הנתונים כפי שיוצגו לה ותניח את דעתה כי ההתקשרות בעסקאות האמורות נעשתה בהתאם לאמות המידה, וכך תאשר את אמות המידה לשנה נוספת (בכל שנה במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים) ו/או תגדיר אמות מידה אחרות/נוספות, ככל והדבר דרוש; (ה) מובהר כי על אף האמור לעיל, בהתקיים שיקולים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, תהא רשאית החברה להביא עסקה ספציפית לבחינת ועדת הביקורת וזאת אף במקרים שאינה מחויבת לעשות כן בהתאם לאמור לעיל.

באור 22 - תשלום מבוסס מניות

א. במסגרת השלמת עסקת שינוי המבנה, הקצתה החברה 3,354,417 כתבי אופציה למספר נושאי משרה בחברה בשווי כולל של כ-8.2 מיליון ש"ח. מחיר המימוש שנקבע באופציות הינו 7.78 ש"ח לאופציה (כפוף להתאמות בגין חלוקות דיבידנדים, חלוקות מניות הטבה והנפקת זכויות). כמו כן האופציות ניתנות למימוש לבחירת הניצעים בדרך של תשלום מחיר המימוש או בדרך של "מימוש נטו" (Cashless). הקצאת האופציות נעשתה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. מתוך האופציות שהוקצו, 62 כתבי אופציה מומשו למניות, 1,118,074 כתבי אופציה פקעו ו-1,580,669 כתבי אופציה הבשילו. יתרת 715,608 כתבי אופציה יבשילו בחודש אפריל 2026 (להלן: "מנה 3"). בשנת 2024 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין ההענקה כאמור בסך של כ-1,114 אלפי ש"ח (בשנת 2023 כ-1,768 אלפי ש"ח). השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלאק אנד שולס (מודל מקובל לתמחור אופציות). להלן הפרמטרים העיקריים ששימשו בחישוב שווי האופציות כאמור לעיל - מחיר מניה - 7.78 ש"ח, תקופות מימוש האופציות - שנתיים למנה הראשונה, 4 שנים למנה השנייה ו-6 שנים למנה השלישית, שיעור ריבית חסרת סיכון - 0.84% למנה הראשונה, 1.23% למנה השנייה ו-1.52% למנה השלישית, סטיית תקן - 44.8% למנה הראשונה, 39.2% למנה השנייה ו-37.4% למנה השלישית.

באור 22 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית נוספת להקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה ועובדים בחברה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. ביום 24 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאת כתבי אופציה ל-7 נושאי משרה, ליו"ר הדירקטוריון 888,646 כתבי אופציה במחיר מימוש של 7.78 ש"ח לאופציה, וליתר ששת נושאי המשרה 2,371,565 כתבי אופציה במחיר מימוש של 7.78 ש"ח לאופציה בתוספת פרמיה של 8% בגין המנה הראשונה, 15% בגין המנה השנייה, 20% בגין המנה השלישית ו-25% בגין המנה הרביעית. האופציות ניתנות למימוש לבחירת הניצעים בדרך של תשלום מחיר המימוש או בדרך של "מימוש נטו" (Cashless). הקצאת האופציות נעשתה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. מתוך האופציות שהוקצו 1,630,104 כתבי אופציה הבשילו, 815,052 יבשילו בחודש מרץ 2025 (להלן: "מנה 3") ו-815,052 יבשילו בחודש מרץ 2026 (להלן: "מנה 4"). בעקבות הפסקת כהונתו של מר שלמה זהר כיוור הדירקטוריון (ראו באור 21 ב(1)א לעיל) 222,161 כתבי אופציה ממנה 4 שניתנו לו, יפקעו עם הפסקת כהונתו. השווי ההוגן הכולל של כל הענקה כאמור הסתכם לכ-7.6 מיליון ש"ח. בשנת 2024 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין ההענקה כאמור בסך של כ-910 אלפי ש"ח (נטו הכנסה מהחילוט האמור) (בשנת 2023 כ-2,446 אלפי ש"ח). השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלאק אנד שולס (מודל מקובל לתמחור אופציות). להלן הפרמטרים העיקריים ששימשו בחישוב שווי האופציות כאמור לעיל - מחיר מניה - 7.78 ש"ח, תקופות מימוש האופציות - 3 שנים למנה הראשונה, 4 שנים למנה השנייה, 5 שנים למנה השלישית ו-6 שנים למנה הרביעית, שיעור ריבית חסרת סיכון - 1.05% למנה הראשונה, 1.23% למנה השנייה, 1.35% למנה השלישית ו-1.52% למנה הרביעית, סטיית תקן - 42.3% למנה הראשונה, 39.2% למנה השנייה, 38.9% למנה השלישית ו-37.4% למנה הרביעית, תשואות דיבידנד - 0.0%.

ג. ביום 14 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 164,124 כתבי אופציה לנושאת משרה בחברה במחיר מימוש של 7.776 ש"ח לאופציה בתוספת פרמיה של 8% בגין המנה הראשונה, 15% בגין המנה השנייה, 20% בגין המנה השלישית ו-25% בגין המנה הרביעית. האופציות ניתנות למימוש לבחירת הניצעת בדרך של תשלום מחיר המימוש או בדרך של "מימוש נטו" (Cashless). הקצאת האופציות נעשתה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. האופציות שהוקצו יבשילו בארבע מנות שוות בחודש אפריל בארבע השנים 2025-2028. השווי ההוגן הכולל של הענקה הסתכם לכ-421 אלפי ש"ח. בשנת 2024 הכירה החברה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בגין ההענקה כאמור בסך של כ-140 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלאק אנד שולס (מודל מקובל לתמחור אופציות). להלן הפרמטרים העיקריים ששימשו בחישוב שווי האופציות כאמור לעיל - מחיר מניה - 7.776 ש"ח, תקופות מימוש האופציות - שנה אחת למנה הראשונה, שנתיים למנה השנייה, 3 שנים למנה השלישית ו-4 שנים למנה הרביעית, שיעור ריבית חסרת סיכון - 3.91% למנה הראשונה, 3.96% למנה השנייה, 4.01% למנה השלישית ו-4.05% למנה הרביעית, סטיית תקן - 45.2% למנה הראשונה, 45.1% למנה השנייה, 43.5% למנה השלישית ו-41.4% למנה הרביעית, תשואות דיבידנד - 0.0%.

באור 23 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2022-2024 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס שלעיל.

מיסוי קבלנים:

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

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,912	-	3,931
-	(371)	-
(3,684)	(268)	(4,178)
<u>4,228</u>	<u>(639)</u>	<u>(247)</u>

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים
 בגין השנה השוטפת
 בגין שנים קודמות
הכנסות מסים נדחים
 יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,425	(6,971)	(3,177)
23%	23%	23%
3,318	(1,603)	(731)
2,058	1,398	807
-	-	(6)
(1,351)	(144)	-
-	(371)	(317)
203	81	-
<u>4,228</u>	<u>(639)</u>	<u>(247)</u>

(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה
 שיעור המס הסטטוטורי
 מס מחושב לפי שיעור המס
 תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
 הוצאות לא מוכרות
 ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו
 מסים נדחים
 מיסים בגין שנים קודמות
 הפרשים אחרים

הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

בגין פרויקטים אלפי ש"ח	יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2024 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
9,155	
4,178	
<u>13,333</u>	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

בגין פרויקטים אלפי ש"ח	יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2023 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד שינויים אשר נזקפו להון במסגרת שינוי המבנה
8,887	
268	
<u>9,155</u>	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. שומות מס

לחברה חבות מס רק ממועד הקמת החברה והשלמת שינוי המבנה כאמור בבאור ג1 לעיל. שומות מס סופיות טרם נתקבלו ע"י החברה.

באור 24 - הון וקרנות הון

א. הון מניות ופרמיה על מניות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי מניות ש"ח 0.01 ע.ג.		
-	55,026	55,026
45,000	-	-
10,026	-	(*)
<u>55,026</u>	<u>55,026</u>	<u>55,026</u>
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

הון מונפק ונפרע ליום 1 בינואר
רישום מניות למסחר (1)
הנפקת מניות (1) (2)

הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר
הון רשום

(*) פחות מאלף מניות 0.01 ש"ח ע.ג.

- (1) לפרטים בדבר רישום למסחר של מניות החברה והנפקת מניות חדשות ראו באור ג1.
- (2) בדבר מימוש 62 כתבי אופציה למניות ראו באור ג2 לעיל.

ב. קרנות הון

- (1) לפרטים בדבר עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה ראו באור ג1, בדבר עסקה שינוי המבנה.
- (2) לפרטים בדבר תשלום מבוסס מניות ראו באור ג2, תשלום מבוסס מניות.
- (3) לפרטים בדבר הלוואות מוטבות לנושאי משרה מבעל שליטה ראו באור ג21.

באור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התקשרויות

ראו באור ג1, בדבר עסקת שינוי המבנה.
ראו באור ג1, בדבר הסכם לביצוע משותף של פרויקט פינני-בינוי בחיפה.
ראו באור ג3, בדבר הסכם לביצוע משותף של פרויקט פינני-בינוי בירושלים.
ראו באור ג1, בדבר הסכם לרכישת קרקע בגבעת שמואל.

ב. שיעבודים

להבטחת פירעון מימון שניתן לישויות הקבוצה מתאגידים פיננסיים, העמידו ישויות הקבוצה בטחונות שונים לרבות שעבוד קבוע על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקטים, שעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבונות הפרויקטים, שעבוד חשבונות העודפים, ערבות של החברה ושל הקרן לישויות המוחזקות, שעבודים נוספים על כספים, נכסים וזכויות הנובעים מהפרויקטים ועוד.
בהתאם להסכמי המימון לתאגידים הפיננסיים סעדים שונים המפורטים בהסכמים, בין השאר במקרה ושיעור הרווחיות בפרויקטים נופל משיעור מסוים, במקרה וקצב המכירות איטי, במקרה והמכירות במחיר הנופל מהמחיר הנקבע וכו'. סעדים אלה כוללים בין היתר: הפסקת מתן האשראי, דרישת סילוקו המידי של האשראי, תפיסת הפרויקטים והשלמתם על ידי המוסד המלווה.

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

באור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

- ג. ערבויות**
- (1) ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות ולבעלי קרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות ובעלי קרקע במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה – 1974) בסך של כ- 469 מיליון ש"ח, (31 בדצמבר 2023 - כ-578 מיליון ש"ח).
- (2) ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה ערבויות שכר דירה וערבויות אוטונומיות אחרות שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בסך של כ-14 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 סך של כ-13 מיליון ש"ח).

ד. תביעות משפטיות

ישויות פרויקטים המוחזקות על ידי החברה מנהלות מספר הליכים אל מול תביעות וטענות דיירים ורוכשים בנוגע לטענות על ליקויי בניה, איחורים בביצוע העבודות ועגמת נפש וסעדים כספיים נוספים בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח. בדוחות כספיים אלה נכללה הפרשה בהתאם להערכת ההנהלה בהתבסס על יועציה המשפטיים.

באור 26 - רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) בסיסי למניה

חישוב ההפסד הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2024 התבסס על ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,932	(6,353)	(2,958)
-	-	-
<u>9,932</u>	<u>(6,353)</u>	<u>(2,958)</u>

רווח (הפסד) לשנה התאמות:

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי מניות 0.01 ש"ח ע.ג.		
-	55,026	55,026
55,026	-	(*)
<u>55,026</u>	<u>55,026</u>	<u>55,026</u>
<u>0.18</u>	<u>(0.12)</u>	<u>(0.05)</u>

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

רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה (בש"ח)

(*) פחות מאלף ש"ח

באור 27 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. 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.י. נתיב פיתוח בע"מ, במקרקעין בשטח של כ- 3,100 מ"ר ברחוב ויטנברג, בגבעת שמואל (להלן: "ההסכם", "המקרקעין" ו- "המוכרת", בהתאמה). בתמורה למקרקעין שילמו הרוכשים למוכרת תמורה כוללת בסך של כ- 145 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 72.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ. מימון העסקה נעשה ממקורותיהם העצמיים של הרוכשים ובאמצעות קבלת מימון מבנק, אשר הובטח בשעבוד של המקרקעין.

על המקרקעין חלה תביעה 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 היתר הבניה יתקבל והקמת הפרויקט תחל בשנת 2025.

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

ביום 4 בינואר 2024 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מרכז להפקיד תוכנית מפורטת שהוגשה לאישורה, בכפוף לשינויים ותנאים מסוימים שנקבעו בהחלטה, במסגרת פרויקט קומבינציה במתחם 542/3 בנתניה (להלן: "התכנית"), המבוצע בשיתוף פעולה בין החברה (50%) לבין החברות אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (ביחד 50%). (להלן: "החלטת הוועדה המחוזית").

התוכנית כוללת, בין היתר, הקמת 735 יחידות דיור חדשות בבניה מרקמית בשילוב בניה גבוהה ובנוסף שטחים נוספים עבור מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים לרווחת הציבור. ההחלטה מותנית במילוי התנאים הקבועים בה בתוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית. כמו כן אישור סופי של התכנית כפוף, בין היתר, לדיון בהתנגדויות לתוכנית, ככל שיוגשו.

ג. הסכם שכירות משרדים

לאחר תקופת הדיווח, ביום 5 בינואר 2025, החברה התקשרה בהסכם לשכירת משרדים בהרצליה (לרבות מחסן וחניות) לתקופה של 92 חודשים ותקופה נוספת של 84 חודשים בתמורה לדמי שכירות חודשיים של כ- 161 אלפי ש"ח לחודש, הצמודים למדד המחירים לצרכן. תקופת השכירות צפויה להתחיל בחודש אוקטובר 2025. בחודש אפריל 2025 החברה צפויה לקבל את המושכר לצורך ביצוע עבודות התאמה במושכר טרם תחילת תקופת השכירות.

ד. פרויקט אוהלי יעקב 1-7 בתל אביב

לאחר תקופת הדיווח, בחודש פברואר 2025, החברה השלימה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב אוהלי יעקב 1-7 בתל אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של למעלה מ- 67% מבעלי הזכויות בבתיים המשותפים. הפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%). הפרויקט הינו להריסה של 4 בניינים בני 4 קומות, הכוללים 48 דירות, ולבניית 2 בניינים חדשים בני 10 קומות הכוללים 128 דירות (80 דירות לשיווק). חלק החברה בהכנסות החזויות מהפרויקט הינו כ- 115 מיליון ש"ח והרווח הגולמי הצפוי הינו כ- 21 מיליון ש"ח. מועד קבלת היתר צפוי ברבעון הרביעי של שנת 2026 וסיום ההקמה משוער ברבעון הראשון של שנת 2030.

ה. פרויקט אבן גבירול 170 בתל אביב

לאחר תקופת הדיווח, בחודש מרץ 2025, החברה השלימה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב אבן גבירול 170 בתל אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של למעלה מ- 67% מבעלי הזכויות בבית המשותף. בניין זה יצטרף לחמשת הבניינים הנוספים ברחוב אבן גבירול 170-180 בתל אביב אותם החברה מבצעת בשיתוף עם משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (חלק החברה 50%). הפרויקט הינו להריסה של בניין בן 4 קומות, הכולל 18 דירות ויחידת מסחר, ולבניית בניין חדש בן 9 קומות הכולל 47 דירות ויחידת מסחר (29 דירות לשיווק). חלק החברה בהכנסות החזויות מהפרויקט הינו כ- 62 מיליון ש"ח והרווח הגולמי הצפוי הינו כ- 11.5 מיליון ש"ח. מועד קבלת היתר צפוי ברבעון השלישי של שנת 2026 וסיום ההקמה משוער ברבעון הרביעי של שנת 2029.

ו. מינוי מר שאול קוברינסקי כיו"ר דירקטוריון החברה

לאחר תקופת הדיווח, ביום 12 במרץ 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 2 בפברואר 2025, את מינויו של מר שאול קוברינסקי כיו"ר דירקטוריון החברה ואת תנאי כהונתו והעסקתו, החל מיום 16 במרץ 2025. מר שאול קוברינסקי יהיה זכאי לסך חודשי של 34,375 ש"ח (בתמורה להיקף משרה של 25%), בתוספת הצמדה ומע"מ. בנוסף מר שאול קוברינסקי יהיה זכאי להקצאה של 868,156 כתבי אופציה בהתאם לתוכנית אופציות ומדיניות התגמול של החברה.

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024

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

תוכן העניינים

עמוד

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



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

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

א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

13 במרץ 2025

2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
31,245	21,318	3	מזומנים ושווי מזומנים
3,000	3,061	4	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
2,458	14,846	5	חייבים ויתרות חובה
-	92,557	6	מלאי בניינים למכירה
<u>36,703</u>	<u>131,782</u>		סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
157,162	133,584		השקעות בישויות מוחזקות
60,426	49,268	6	מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
558	1,304		רכוש קבוע, נטו
8,668	12,571	13	נכסי מסים נדחים
<u>226,814</u>	<u>196,727</u>		סך הכל נכסים לא שוטפים
<u>263,517</u>	<u>328,509</u>		סך נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
-	70,090	7	אשראי מתאגידים בנקאים
559	538		ספקים ונותני שירותים
2,156	2,742	8	זכאים ויתרות-זכות
7,975	2,491	13	הפרשה למסים שוטפים
<u>10,690</u>	<u>75,861</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות
הון			
550	550		הון מניות
74,194	76,362		פרמיה על מניות
174,504	175,115		קרנות הון
3,579	621		יתרת עודפים
<u>252,827</u>	<u>252,648</u>		סך הכל הון
<u>263,517</u>	<u>328,509</u>		סך התחייבויות והון

שחר קליין
סמנכ"ל כספים

רונן עקביה
מנכ"ל

שלמה זהר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 במרץ, 2025

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

נתונים על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
28,341	23,008	23,284	15	הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות
26,843	21,510	21,786		עלות ההכנסות
1,498	1,498	1,498		רווח גולמי
1,979	1,744	1,547	9	הוצאות ייזום
3,189	7,595	7,128	10	הוצאות הנהלה וכלליות
(24,343)	(569)	(3,892)		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-	224	397	11	הוצאות אחרות
20,673	(7,496)	(3,682)		(הפסד) רווח תפעולי לפני הוצאות תשלום מבוסס מניות ורישום למסחר
4,664	-	-		הוצאות תשלום מבוסס מניות
1,350	-	-		הוצאות בגין רישום למסחר
14,659	(7,496)	(3,682)		(הפסד) רווח תפעולי
-	1,128	815		הכנסות מימון
-	637	82		הוצאות מימון
14,659	(7,005)	(2,949)		(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה
4,727	652	9	13	הוצאות מסים על ההכנסה
9,932	(6,353)	(2,958)		סך-הכל (הפסד) רווח כולל לשנה

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

נתונים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
9,932	(6,353)	(2,958)	הפסד) רווח לשנה
			התאמות בגין:
137	188	257	פחת והפחתות
7,596	4,214	2,164	עלות תשלום מבוסס מניות
-	1,264	614	הוצאות ריבית מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה
(24,343)	(569)	(3,892)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
4,727	(652)	9	מסים על הכנסה
-	600	(476)	(הוצאות) הכנסות מימון
(11,883)	5,045	(1,324)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
			התאמות בגין:
-	-	(20,057)	עלייה במלאי בניינים למכירה
(921)	(4,872)	11,158	ירידה (עלייה) במלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
(5,464)	3,006	(13,324)	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
-	65,438	68,930	החזרים מחברות מוחזקות
335	224	(21)	(קישור) גידול בספקים ונותני שירותים
4,204	(2,048)	586	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,846)	61,748	47,272	
		815	ריבית שהתקבלה
-	(166)	(8,459)	מסים על הכנסה ששולמו
-	(166)	(7,644)	
(3,797)	60,274	35,346	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(14,483)	(40,150)	(72,500)	תשלומים על חשבון רכישת קרקעות
(18,280)	20,124	(37,154)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת לרבות רכישת קרקעות
(28,036)	(12,974)	(41,459)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	(3,000)	(61)	השקעות בחברות מוחזקות
(653)	(230)	(1,004)	הפקדה לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
(28,689)	(16,204)	(42,524)	רכישת רכוש קבוע
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	69,750	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
74,294	-	1	קבלת אשראי לזמן קצר
74,294	-	69,751	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
27,325	3,920	(9,927)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
-	27,325	31,245	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
27,325	31,245	21,318	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			פעילות מהותית שאינה במזומן
156,678	-	-	רכישת השקעות בחברות מוחזקות כנגד הנפקת מניות

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

באור 1 - כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

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

א. הצגת הנתונים הכספיים

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

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

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

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

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

ג. שינויים במדיניות חשבונאית

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
<p>(1) תיקונים ל-IFRS 9, מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים: תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים</p>	<p>התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מספקים הבהרות לעניין מועד ההכרה והגריעה של מכשירים פיננסיים, והוספת חריג לעניין מועד גריעתן של התחייבויות פיננסיות המסולקות בהעברות אלקטרוניות של מזומנים; • סיווג נכסים פיננסיים – <ul style="list-style-type: none"> ○ עדכון הנחיות היישום לעניין אופן ההערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית (SPPI) כאשר התנאים החוזיים של הנכס כוללים מאפיינים מותנים (למשל, הצמדה למדדי ESG), והוספת דוגמאות בנושא; ○ הבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הינם צמודים לפי חוזה (contractually linked) ומתי מהווים נכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse), לצורך קביעה האם הם כוללים רק תשלומי קרן וריבית (SPPI); • עדכון דרישות הגילוי בעבור מכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים מותנים שאינם קשורים במישרין לשינוי בסיכונים/עלויות בסיסיים/בסיסיות של המכשיר; וכן עדכון דרישות הגילוי עבור השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI). 	<p>התיקונים ייושמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026. יישום מוקדם אפשרי ניתן לבחור ליישם ביישום מוקדם את כלל התיקונים או רק את התיקונים לעניין סיווגם של נכסים פיננסיים (לרבות התיקון ל-IFRS 7 הכולל את דרישות הגילוי הקשורות). התיקון ל-IFRS 9 ייושם למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה. בעת יישום התיקון ל-IFRS 7, לא נדרש לספק גילויים על התקופות הקודמות למועד היישום לראשונה של התיקונים.</p>	<p>החברה בוחנת את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים, ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>

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

ג. שינויים במדיניות חשבונאית (המשך)

השפעות צפויות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון
החברה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן רק החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 – IAS "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS הצגת דוחות כספיים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגורית השקעה וקטגורית מימון.	(2) תקן דיווח כספי בינלאומי 18 IFRS, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.
		בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM). כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.	

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,245	21,318

מזומנים ושווי מזומנים

באור 4 - פיקדונות מוגבלים בתאגידי בנקאיים

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,000	3,061

פיקדונות מוגבלים בתאגידי בנקאיים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
199	39
1,583	14,084
498	390
82	-
96	333
2,458	14,846

מקדמות לספקים
מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
צדדים קשורים
חייבים אחרים

באור 6 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

א. פירוט מלאי בניינים למכירה

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	74,470	ויטנברג גבעת שמואל (1)
-	16,626	מגדל 29-41 רעננה (2)
-	1,461	אחרים
-	92,557	סך-הכל מלאי זמן קצר
-	92,557	מתוכו מלאי חזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים

1. פרויקט ויטנברג גבעת שמואל

פרויקט שנרכשה בחודש ספטמבר 2024 ברחוב יצחק ויטנברג גבעת שמואל. הפרויקט כולל הקמה ובנייה של שני בניינים הכוללים 122 דירות. הקרקע נרכשה והפרויקט יבוצע ביחד עם שותף (חלק החברה 50%) החברה עתידה להתחיל את הבנייה במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2025.

2. פרויקט מגדל 29-41, רעננה

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" ברחוב מגדל 29-41 ברעננה. הפרויקט כולל הקמה ובנייה של 3 בניינים הכוללים 88 דירות, מתוכן 53 דירות למכירה על ידי החברה ו-35 דירות לבעלי הקרקע. החברה עתידה להתחיל את הבנייה במהלך הרבעון הראשון בשנת 2026.

ב. פירוט מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
34,260	36,016	העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה (1)
15,455	-	מגדל 29-41 רעננה
7,001	7,174	שכונת גילה, ירושלים (2)
3,710	6,078	אחרים
60,426	49,268	

1. פרויקט העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה

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

2. פרויקט בשכונת גילה, ירושלים

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" בשכונת גילה בירושלים. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 15 בניינים הכוללים 1,324 דירות ו-3,775 מ"ר שטחי מסחר, מתוכם 1,036 דירות ו-3,582 מ"ר שטחי מסחר למכירה, ו-288 דירות ו-193 מ"ר שטחי מסחר לבעלי הקרקע.

בחודש בספטמבר 2023 זכתה החברה יחד עם שותף במכרז פומבי שפרסמה עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ לרכישת הזכויות וההתחייבויות של עמידר כיום.

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

באור 7 - אשראי מתאגידים בנקאיים

הרכב

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	שיעור הריבית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
-	70,090	P+0.6%

אשראי מתאגידים בנקאיים (1)

(1) אשראי בסך 139,500 אלפי ש"ח (חלק החברה 69,750 אלפי ש"ח) התקבל ביום 5 בדצמבר 2024 מתאגיד בנקאי ושימש למימון רכישת המקרקעין בפרויקט ויטנברג גבעת שמואל. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לתחילת ביצוע הפרויקט המתוכנן על הקרקע, מועד בו יומר באשראי במסגרת הסכם ליווי בנקאי שיחתם למימון ביצוע הפרויקט. לאחר תקופת הדיווח, ביום 21 בפברואר 2025 נפרע סך של 25,000 אלפי ש"ח (חלק החברה 12,500 אלפי ש"ח) מאשראי זה.

לעניין חשיפת החברה לסיכון שיעור הריבית ראו באור 14, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
833	641
59	-
161	504
1,103	1,597
2,156	2,742

עובדים בגין שכר
מוסדות
הוצאות לשלם
צדדים קשורים ובעלי עניין

באור 9 - הוצאות ייזום

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,979	1,744	1,547

יועצים לקידום פרויקטים

באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,932	4,214	2,164
-	1,264	614
257	2,117	4,350
3,189	7,595	7,128

תשלום מבוסס מניות
הטבה בגין הלוואות לנושאי משרה מבעל שליטה
אחרות

באור 11 - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	224	397

הוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו

באור 12 - צדדים קשורים ובעלי עניין

יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
82	-
1,103	1,597

במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות
חייבים ויתרות חובה

זכאים ויתרות זכות

באור 13 - מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,912	-	3,912
-	(371)	-
7,912	(371)	3,912
(3,185)	(281)	(3,903)
4,727	(652)	9

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

הכנסות מסים נדחים
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

באור 13 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים :

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

בגין פרויקטים אלפי ש"ח	יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2024 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
8,668	
3,903	
12,571	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024
בגין פרויקטים אלפי ש"ח	יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2023 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
8,387	
281	
8,668	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023

באור 14 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון נזילות

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

ליום 31 בדצמבר 2024						אשראי מתאגידים פיננסיים זכאים ויתרות זכות ספקים ונותני שירותים הפרשה למיסים שוטפים
שנה ראשונה (2024)	שנה שניה (2024)	שנה שלישית (2025)	שנה רביעית (2026)	שנה חמישית (2027)	מעל חמש שנים	
13,325	32,721	34,881				2,742
						538
						2,491
19,096	32,721	34,881				
ליום 31 בדצמבר 2023						זכאים ויתרות זכות ספקים הפרשה למיסים שוטפים
שנה ראשונה (2024)	שנה שניה (2024)	שנה שלישית (2025)	שנה רביעית (2026)	שנה חמישית (2027)	מעל חמש שנים	
2,156	-	-	-	-	-	
559	-	-	-	-	-	
7,975	-	-	-	-	-	
10,690	-	-	-	-	-	

ב. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים בריבית משתנה ("פריים"). עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה.

באור 15 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. ערבויות

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

ב. הסכם למתן שירותים

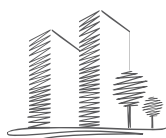
החברה התקשרה בהסכם למתן שירותים עם חברות מוחזקות לפיו, החברה תספק לחברות המוחזקות שירותי ניהול ואדמיניסטרציה, ייזום, ביצוע קידום, שיווק, ניהול ותפעול הפרויקטים. בגין שירותים אלה, חויבו חברות המוחזקות בשנת 2024 סך של כ- 23,284 אלפי ש"ח (בשנת 2023 סך של כ- 23,008 אלפי ש"ח).

2024

פרק ד'

פרטים נוספים על החברה
לשנת 2024

מובילים התחדשות עירונית



	שם התאגיד :	בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ
	מספר תאגיד ברשם :	516501640
	כתובת :	רח' אבא הלל 17א, רמת גן, 6971026
03-5008030 :	טלפון :	03-5008032
2025 במרץ 13 :	תאריך המאזן :	31 בדצמבר 2024
	פקסימיליה :	
	תאריך הדוח :	

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל של החברה לשנת 2024 בחלוקה לרבעונים ולשנת 2024 בכללותה (באלפי ש"ח)

שנת 2024	רבעון רביעי 2024	רבעון שלישי 2024	רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	
141,440	26,021	48,243	34,329	32,847	הכנסות
113,944	18,129	38,746	28,945	28,124	עלות המכר
27,496	7,892	9,497	5,384	4,723	רווח גולמי
6,361	3,430	1,225	949	757	הוצאות מכירה ושיווק
4,691	1,198	1,051	1,544	898	הוצאות ייזום
18,875	5,436	4,073	4,641	4,725	הוצאות הנהלה וכלליות
792	337	144	200	111	הוצאות אחרות
(3,223)	(2,509)	3,004	(1,950)	(1,768)	רווח (הפסד) תפעולי
4,895	1,102	1,603	1,074	1,116	הכנסות מימון
4,849	693	1,417	1,573	1,166	הוצאות מימון
(3,177)	(2,100)	3,190	(2,449)	(1,818)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(247)	(420)	895	(539)	(183)	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
(2,930)	(1,680)	2,295	(1,910)	(1,635)	רווח (הפסד) כולל לתקופה
					מיוחס ל:
(2,958)	(1,696)	2,277	(1,906)	(1,633)	בעלי מניות החברה
28	16	18	(4)	(2)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

הלוואות/אגרות חוב בדוח על המצב הכספי		ערך בדוח הכספי הנפרד כמשמעותו בתקנה 9, נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	זכויות מינוי הדירקטורים/מנהלים של החברה בישות (בשרשור סופי)	זכויות ההצבעה של החברה בישות (בשרשור סופי)	זכויות החברה בישות (בשרשור סופי)	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	מספר מניות/יחידות השתתפות	מדינת התאגדות	ישות מאוחדת/ כלולה	שם הישות
תנאים עיקריים	יתרת חוב ליום 31.12.2024									
-	-	100,528	100%	100%	99.46%	-	99.46% מזכויות שותף מוגבל, 100% זכויות שותף כללי	ישראל	מאוחדת	השותפות - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת

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

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

הכנסות ריבית			דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות			דיבידנדים			סה"כ רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס לשנה	שם התאגיד
מועדי תשלום לאחר יום 31.12.24	שנתקבלו לאחר יום 31.12.24 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.24	מועדי תשלום לאחר יום 31.12.24	שנתקבלו לאחר יום 31.12.24 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.24	מועדי תשלום לאחר יום 31.12.24	שנתקבלו לאחר יום 31.12.24 ועד סמוך למועד אישור הדוח	שנתקבלו עד ליום 31.12.24					
-	-	-	-	-	20,590	-	-	-	6,364	-	6,364	6,364	השותפות - קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת

תקנה 20: ניירות ערך שנרשמו למסחר

בשנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך של החברה, למעט 62 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. שנבעו כתוצאה מימוש אופציות לא רשומות למסחר (לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-015075)).
למיטב ידיעת החברה, עד למועד אישור הדוח לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה למעט הפסקות מסחר בגין פרסום דוחות כספיים.

תקנה 21:

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2024: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידי שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה שאינו נמנה בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה (במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר ³	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול/ שכר דירקטורים	תשלום מבוסס מניות ²	מענק ¹	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
376	-	-	-	-	-	-	407	(31) ⁵	-	-	25%	יו"ר דירקטוריון פעיל	שלמה זהר ⁴
2,608	212	-	-	-	-	-	1,604	492	300	2.8%	100%	מנכ"ל	רון עקביה
2,185	212	-	-	-	-	-	1,283	450	240	2.8%	100%	סמנכ"ל כספים	שחר קליין

¹ סכום זה הוא מענק ניתן להפחתה שאושר על ידי ועדת התגמול של החברה ביום 9 במרץ 2025 לנושאי המשרה בגין שנת 2024. ביחס לנושאי המשרה שאינם נמנים על קבוצת השליטה, הסכום כאמור אושר גם על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 במרץ 2025.

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

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

⁴ מר שלמה זהר יסיים את כהונתו בחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ביום 15 במרץ 2025 בסמוך לאחר אישור הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. הסכם ההעסקה של מר זהר יסתיים ביום 31 במרץ 2025.

⁵ סכום זה כולל חלק בשווי ההון בגין אופציות שהוענקו למר זהר נזקף בשנת 2024 כהוצאה בדוח רווח או הפסד בסך 425 אלפי ש"ח, ממנו הופחת סך של 456 אלפי ש"ח בגין פגיעת אופציות בעקבות סיום כהונתו, כאמור להלן.

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר ³	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול/ שכר דירקטורים	תשלום מבוסס מניות ²	מענק ¹	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,145	172	-	-	-	-	-	1,283	450	240	2.6%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	צביקה רובינשטיין
1,455	-	-	-	-	-	-	1,117	128	210	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	מיכאל בריק
1,568	19	-	-	-	-	-	962	407	180	1.66%	100%	סמנכ"ל רגולציה	איתי הוז
1,270	-	-	-	-	-	-	962	128	180	1.19%	100%	סמנכ"ל יזום ותפעול	רון שחר
118	-	-	-	-	-	-	118	-	-	2.42%	-	דירקטורית	אלונה בר און

תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים לעיל:

1. הסכם העסקה עם מר שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון פעיל

מר שלמה זהר כיהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, החל מיום 1.3.2022, בהיקף משרה של 25%, בהתאם להסכם העסקה לתקופה בלתי קצובה שנחתם עמו סמוך לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה. על פי בקשתו, מר זהר יסיים את תפקידו כיו"ר דירקטוריון פעיל ביום 15.3.2025, בסמוך לאחר אישור הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. על פי הסכם ההעסקה שנחתם עמו, מר זהר זכאי לשכר בסיס (משכורת) בסך חודשי של 31,250 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (חיוביים בלבד) למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2022, וכן זכאי להיכלל בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה שהחברה תרכוש מעת לעת. כמו כן, מר זהר קיבל כתבי פטור והתחייבות לשיפוי.

לפרטים בדבר אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה שהוענקו למר זהר סמוך לפני הרישום לראשונה של מניות החברה למסחר בבורסה, ראו תקנה 24 להלן. מר זהר יחדל לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 15.3.2025. ממועד זה יכהן כדירקטור עד ליום 31.3.2025, ובמועד זה הסכם ההעסקה שלו יסתיים.

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

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

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

2.2. מר עקביה זכאי למרכיבי תגמול כדלקמן:

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

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

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

2.2.4. בונוס שנתי מדיד ובשיקול דעת

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

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

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

2.3. ביטוח, פטור ושיפוי

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

2.4. סיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת

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

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

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

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

2.5. אי-תחרות

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

2.6. שונות

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

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

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

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

נוסף לשכר הבסיס, מר קליין זכאי לתנאים נלווים, הכוללים, בין היתר, העמדת רכב והחזקתו לרבות התקנת דלקן והוצאות דלק וגילום המס בגינם, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, והכל עד לתקרת עלות חודשית ממוצעת לחברה

של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים). נוסף לאמור, מר קליין זכאי להחזר הוצאות סבירות כמקובל בחברה כנגד קבלות.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. הסכם העסקה עם מר מיכאל בריק, סמנכ"ל הנדסה של החברה

מר מיכאל בריק, מכהן כסמנכ"ל הנדסה בקרן מאז שנת 2016. סמוך לפני תאריך התשקיף התקשרה החברה עם מר בריק בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל הנדסה בחברה. תנאי העסקתו של מר בריק דומים לתנאי העסקתו של מר שחר קליין, כמפורט בסעיף 3 לעיל, בשינויים אלה: שכר

הבסיס (משכורת) יעמוד על סך חודשי של 70 אלפי ש"ח, ותקרת העלות החודשית הממוצעת לחברה של התנאים הנלווים להם יהיה זכאי תהיה 17 אלפי ש"ח וסך המענק השנתי לא יעלה על שבע משכורות בשנה כלשהי.

8. לפרטים בדבר אישור מענקים שנתיים ניתנים להפחתה לנושאי המשרה, המפורטים בסעיפים 2 עד 6 לעיל, ראו סעיף 4 בתקנה 22 להלן.

9. גמול הדירקטורים

החל ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, כלל הדירקטורים בחברה (אשר אינם מועסקים בתפקיד אחר בחברה ולמעט יו"ר דירקטוריון פעיל) ולרבות גבי אלונה בר-און הנמנית על בעלי השליטה בחברה (כאמור בתקנה 21א להלן) יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות המרבי בהתאם לדרגת החברה, בהתאם לתקרה שחלה לגבי גמול דירקטור חיצוני (גמול השתתפות וגמול שנתי) לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000), כפי שיהיו מעת לעת, תוך אפשרות להבחנה בתגמול בין "דירקטור מומחה" לבין שאינו מומחה, ככל שרלוונטי. כן יהיו זכאים כלל הדירקטורים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הנ"ל והוראות כל דין, ולתגמול נוסף, ככל שיאושר, התואם את מדיניות התגמול של החברה. נכון למועד הדוח, למעט יו"ר הדירקטוריון (פעיל), כל הדירקטורים בחברה אינם מועסקים בתפקיד נוסף כלשהו בחברה.

התשלום הכולל שהוכר על ידי החברה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, בגין גמול הדירקטורים בחברה, הינו כ- 1,309 אלפי ש"ח.

יצוין כי ביום 12 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של מר שאול קוברינסקי כיו"ר דירקטוריון פעיל, החל מיום 16 במרץ 2025, ואת תנאי כהונתו והעסקתו. לפרטים נוספים ראו את דוח זימון האסיפה (כפי שתוקן) מיום 10 במרץ 2025 וכן את דוח תוצאות האסיפה מיום 12 במרץ 2025 (מספרי אסמכתאות: 01-015682-2025 ו- 01-016569 בהתאמה).

10. מדיניות התגמול של החברה

סמוך לפני פרסום התשקיף אישרו דירקטוריון החברה ובעלי המניות בחברה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, שצורפה כנספח 1 לפרק 8 בתשקיף (להלן: "מדיניות התגמול"). בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה בתוקף עד לתום חמש שנים מהמועד שבו הפכה החברה לתאגיד מדווח (קרי, עד ליום 21 במרץ 2027).

תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם גבי נילי שחר, מר יעקב שחר, גיי.וואי.טי.או.יו השקעות בע"מ, חברה בבעלותם של מר עוזי מור וגבי אורנה מור, ביחד עם נושאי משרה בחברה, אשר לאור היותם צד להסכם בעלי המניות רואים בהם כנמנים על קבוצת השליטה: מר רונן עקביה (מנכ"ל), גבי אלונה בר-און (דירקטורית), וה"ה שחר קליין, צביקה רובינשטיין ואיתי הוז (סמנכ"לים), המחזיקים ביחד מניות המהוות כ- 52.23% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה.

לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות מיום 11 בינואר 2023, כפי שתוקן ביום 20 בינואר 2025, ראו דיווחים שפרסמה החברה בימים 23 בינואר 2023 ו- 20 בינואר 2025 (אסמכתאות מספר: 2023-01-010449 ו- 2025-01-005612, בהתאמה).

תקנה 22:

עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן

להלן פרטים לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דוח זה:

1. לפירוט בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הנמנים על בעלי שליטה בחברה, כמפורט בתקנה 21א לעיל, אשר הינם בתוקף נכון למועד דוח זה, ראו סעיפים 2 עד 4, 6 ו-8 לתקנה 21 לעיל.
2. ביום 23 במאי 2023 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, וביום 28 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מענקים שנתיים ניתנים להפחתה לנושאי המשרה הנמנים על בעלי שליטה בחברה (המפורטים בתקנה 21א לעיל) בגובה התקרה המרבית שחלה לגבי כל אחד מהם (כמפורט בסעיפים 6-2 לתקנה 21 לעיל), כך שוועדת התגמול תהיה מוסמכת להפחית מדי שנה את המענק השנתי שיוענק לנושאי המשרה, כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה של הוועדה, אשר יופעל בהתאם לעקרונות ומטרות מדיניות התגמול. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (כפי שתוקן) מיום 21 ביוני 2024 וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-068289 ו-2023-01-071793, בהתאמה).
3. מר רום שחר, המכהן כדירקטור בחברה ובנם של יעקב ונילי שחר, הנמנים על בעלי השליטה בחברה, זכאי לתגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים המפורטים בתוספת לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חציוני), התש"ס-2000, בהתאם לדרגה שבה תסווג החברה מעת לעת, וכן זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה, ובנוסף הוענקו לו כתבי פטור והתחייבות לשיפוי.
- לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (כפי שתוקן) מיום 21 ביוני 2023 וכן דוח תוצאות אסיפה כללית מיום 28 ביוני 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-068289 ו-2023-01-071793, בהתאמה).
4. ביום 20 באוגוסט 2024 אישרה ועדת הביקורת את התקשרות החברה בהסכם פרסום במשחקי הבית של מועדון הכדורגל מכבי חיפה, הנמצא בבעלותם המלאה של יעקב ונילי שחר (מבעלי השליטה בחברה), עד לסוף עונת המשחקים לשנת 2024-2025, בעלות זניחה לחברה, כעסקה שאינה חריגה.
5. לפרטים בקשר עם נוהל עסקאות זניחות ועסקאות שאינן חריגות שהינו בתוקף נכון למועד הדוח, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים, המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

1. ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה שתי תוכניות להקצאת

אופציות: (א) תוכנית אופציות ליזמים הכוללת 3,354,417 אופציות לרכישת 3,354,417 מניות רגילות של החברה (להלן: "תוכנית אופציות היזמים"); ו-(ב) תוכנית אופציות נושאי משרה ועובדים בחברה (להלן: "תוכנית אופציות 2022"). לפרטים בדבר תנאי תוכניות אופציות היזמים ותוכנית אופציות 2022, וכן בדבר הקצאה של אופציות ליזמים, נושאי משרה ועובדים שבוצעה טרם רישום מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה, ראו סעיף 3.7 לתשקיף החברה, וסעיף 12.2 להודעה משלימה לו כפי שפורסמה על ידי החברה ביום 21 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-031990).

2. ביום 14 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת 164,124 אופציות המירות ל-164,124 מניות רגילות של החברה לנושאת משרה בחברה, בהתאם לתוכנית אופציות 2022. ביום 1 במאי 2024 הוקצו האופציות לנושאת המשרה כאמור.

3. ביום 2 בפברואר 2025 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, וביום 12 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית, הענקת 868,156 אופציות המירות ל-868,156 מניות רגילות של החברה למר שאול קוברינסקי, יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, כחלק מתנאי כהונתו והעסקתו. נכון למועד אישור הדוח, האופציות טרם הוקצו.

4. לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, נכון ליום 20 בינואר 2025, ראו דוח מידי של החברה מיום 20 בינואר 2025 וכן דיווחים מיידים של החברה מיום 21 בינואר 2025 ומיום 12 במרץ 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-005612, 2025-01-005829 ו-2025-01-016684, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

לפרטים אודות מספר המניות הכלולות בהון הרשום והמונפק של החברה וניירות הערך ההמיירים של החברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 12 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-016683), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות בחברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 12 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-016683), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 25א: מען רשום

כתובת: רח' אבא הלל 17א, רמת גן, 6971026

טלפון: 03-5008032

פקסימיליה: 03-5008030

כתובת דואר אלקטרוני: tal@baitvegag.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של החברה נכון למועד אישור הדוח

שם	שלמה זהר ⁶	שאול קוברינסקי	אלונה בר-און	רום שחר	אהוד מכמן
תפקיד בחברה:	יו"ר דירקטוריון פעיל	דירקטור ⁷	דירקטורית	דירקטור	דירקטור
מספר תעודת זהות:	050884774	051638484	034377408	025019399	013171590
תאריך לידה:	30.09.1951	7.11.1952	2.10.1977	01.12.1972	19.02.1973
מען להמצאת כתבי בית דין:	ויצמן 40, פתח תקווה	פסח יפהר 25, הרצליה	חיסין 4א' - כניסה ב' תל אביב	המסגר 50, תל אביב	מגדל נצבא, קומה 21, יצחק שדה 17, ת"א
נתינות:	ישראל	ישראל, אוסטרליה	ישראל	ישראל	ישראל, בריטניה
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת השקעות	מיועד לכהן כיו"ר ועדת השקעות	-	ועדת השקעות	ועדת השקעות
דירקטור בלתי תלוי:	-	-	-	-	-
דירקטור חיצוני:	-	-	-	-	-
האם הוא עובד של החברה, תאגיד בת שלה או תאגיד קשור שלה או של בעל עניין בחברה והתפקיד אותו ממלא:	לא	לא	לא	כן, מנהל פעילות הנדליין בקבוצת חברות בשליטת משפחות שחר וקז (מועסק בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ)	כן, מנהל השקעות בנדליין בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ, ומנהל השקעות בהחזקות קשר 2022, שותפות כללית (שתיהן קשורות לבעל השליטה)
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	24.02.2022	2.2.2025	30.12.2021	28.06.2023	28.06.2023

⁶ מר שלמה זהר כיהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בתאריך הדוח ויסיים את כהונתו בחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ביום 15 במרץ 2025. הסכם ההעסקה של מר זהר יסתיים ביום 31 במרץ 2025.

⁷ ביום 12 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של מר שאול קוברינסקי כיו"ר דירקטוריון פעיל, החל מיום 16 במרץ 2025.

שם	שלמה זהר ⁶	שאל קוברינסקי	אלונה בר-און	רום שחר	אהוד מכמן
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה והתמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; MBA במנהל עסקים התמחות בחשבונאות ומימון, אוניברסיטת McGill קנדה	תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת ת"א	BA בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת תל אביב; MBA במנהל עסקים ב-INSEAD צרפת וסינגפור.	תואר ראשון בכלכלה עסקית ב-Middlesex University (London, UK), תואר שני בניהול השקעות ב-City University (London, UK); קורס נדלין כללי בלהב אוני ת"א; לימודי עיצוב פנים בפקולטה ללימודי המשך של הטכניון.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; תואר שני בכלכלת עסקים, אוניברסיטת בר אילן
עיסוקו בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל איי.די.או גרופ בע"מ; סגן יו"ר איי.די.או פרופרטיס אס.איי; יו"ר מועצת מנהלים אוניברסיטת בר אילן;	יו"ר דירקטוריון בנק דיסקונט לישראל בע"מ; דירקטור בשטראוס גרופ בע"מ	מנכ"לית ויו"ר דירקטוריון ב- גלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ; מוניטין עתונות אחזקות (1985) בע"מ; קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת. חברת ועד מנהל בבית יגאל אלון; יו"ר וחברת ועד מנהל העמותה לילדים בסיכון.	מנהל פעילות הנדלין בקבוצת חברות בשליטת משפחות שחר וקז (מועסק בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ)	מנהל השקעות בנדלין, מועסק בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ, 2016 – היום; מנהל השקעות בהחזקות קשר 2022, שותפות מוגבלת, מועסק בחיה נכסים ק.ש.ר בע"מ, 2014 - היום
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: (מלבד החברה)	פרטנר תקשורת בע"מ; Delek Energy USA, Inc.; יו"ר ועד מנהל	שטראוס גרופ בע"מ; שחר הגיא בע"מ; שחר הגיא אחזקות בע"מ	אנה לו בע"מ; אילקורפ בע"מ; בראון חיים אחזקות בע"מ; גלובס טרייד 1 וואן	דיזנהאוז גרופ בע"מ; חיה נכסים ק.ש.ר בע"מ (מכהן גם כמנכ"ל); מאיר (קשר)	דרך שלמה 10 בע"מ; פרויקט יד המעביר 1 ת"א בע"מ; KSR US GP LLC

שם	שלמה זהר ⁶	שאל קוברינסקי	אלונה בר-און	רום שחר	אהוד מכמן
	אוניברסיטת בר אילן; ישרס חברה להשקעות בע"מ; Nobles Assets Ltd; דן תחבורה ציבורית בע"מ; נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ; סונול ישראל בע"מ; טמפו משקאות בע"מ; אי ספאק 1 בע"מ; אקסיו מעטפת הון בע"מ (יו"ר דירקטוריון); חברות פרטיות נוספות בבעלותו.		בע"מ; גלובסקום תקשורת (1997) בע"מ; גלובס אחזקות תקשורת בע"מ; מודליטי אחזקות בע"מ; יו"ר ומנכ"ל ב- גלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ; מוניטין עתונות אחזקות (1985) בע"מ; בית וגג ג.ל. בע"מ.	נדליין בריטניה בע"מ; מפעיל נדליין בע"מ; מי – סידטק השקעות בע"מ; פרויקט יד המעביר 1 ת"א בע"מ; דרך סלמה 10 בע"מ.	
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	כן, גיסו של מר גיואי שוובל, דירקטור בחברה	לא	לא	כן, בנם של יעקב ונילי שחר, שנמנים על בעלי השליטה בחברה.	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	כן	כן	לא	כן

שם	ג'ואי (יוסף) שוובל	יאיר יעקב טל	מירב וולקינסון	רון טוב
תפקיד בחברה:	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
מספר תעודת זהות:	334078243	038267035	032122400	058763418
תאריך לידה:	21.02.1967	28.11.1975	11.06.1975	16.05.1964
מען להמצאת כתבי בית דין:	בן יהודה 6, רעננה	נהר פרת 27, מבשרת ציון	דן 63 מודיעין	עוזי חיטמן 9 נתניה
נתינות:	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
חברות בוועדות הדירקטוריון:	-	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול
דירקטור בלתי תלוי:	-	כן	כן	כן
דירקטור חיצוני:	-	-	כן	כן
האם הוא עובד של החברה, תאגיד בת שלה או תאגיד קשור שלה או של בעל עניין בחברה והתפקיד אותו ממלא:	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	27.06.2022	28.06.2023	27.06.2022	27.06.2022
השכלה:	-	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית ירושלים; תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון, האוניברסיטה העברית ירושלים; רואה חשבון מוסמך	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית ירושלים; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רישיון רו"ח.	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים; תואר שני במימון, האוניברסיטה העברית ירושלים

שם	ג'ואי (יוסף) שוובל	יאיר יעקב טל	מירב וולקינסון	רון טוב
עיסוקו בחמש השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון GOTTEX ISRAEL וקבוצת זארה.	יועץ בתחום המימון והנדל"ן (עצמאי) החל משנת 2023; מנכ"ל באקונה ריט למגורים -2021-2023; מנכ"ל בדירה להשכיר 2023; סמנכ"ל כספים 2019-2021; סמנכ"ל כספים בדירה להשכיר 2015-2019	סמנכ"ל כספים באוריון ש.מ. בע"מ	משנה למנכ"ל בבית השקעות מיטב 2013-2021; יו"ר דירקטוריון במיטב דש גמל ופנסיה בע"מ 2013 - עד היום; מנכ"ל ברימונים סוכנות לביטוח בע"מ – 2022 עד היום
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: (מלבד החברה)	דירקטור קבוצת GOTTEX ISRAEL; סונול ישראל; לאה הלנה נדל"ן; קבוצת אמש; קבוצת גמש; אהרון אנרגיה; אבש אחזקות; א.ב.ש על נכסים רעננה; ג.מ.ש מותגים; פזית נכסים; יורסטורי.	מפעל הפיס, חבר ועדת הביקורת.	דח"צית בחברת א.מ.ת מחשוב בע"מ; דירקטורית קונספטיבלין בע"מ (פרטית)	יו"ר דירקטוריון מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	כן, גיסו של מר שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	לא	כן	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה (שאינם דירקטורים) נכון למועד אישור הדוח

מספר תעודת זהות:	רונן עקביה	שחר קליין	איתי הוז	רון שחר	צביקה רובינשטיין	מיכאל בריק	עירית מעייני	אסתי הלוי	אייל בן אבי
038310926	024213712	028746428	033544743	034174250	016573495	027167808	038158085	037507688	
תאריך לידה:	10.12.1975	01.1.1969	28.9.1971	28.11.1976	10.8.1977	4.8.1962	9.6.1974	4.3.1986	8.8.1975
מועד תחילת כהונה בבית וגג:	15.10.2017	15.10.2017	28.3.2011	1.4.2010	1.4.2010	1.4.2016	19.3.2020	18.3.2015	2.7.2023
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל רגולציה	סמנכ"ל יזום ותפעול	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"לית שיווק ומכירות	חשבת	מבקר הפנים
בעל עניין בחברה:	כן	כן	כן	כן	כן	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	LL.B במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	BA בחשבונאות ומנהל עסקים במכללה למנהל; MBA במנהל עסקים במכללה למנהל.	תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה תואר שני MBA בכלכלה וניהול, EDINBURGH UNIVERSITY	-	-	תואר ראשון הנדסאי בניין, בית הספר הארצי קריית הטכניון	תואר ראשון בתקשורת חזותית, באסכולה מימד	תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע בבית הספר הגבוה לטכנולוגיה בירושלים; רישיון ר"ח.	בעל תואר ראשון (BA) בחשבונאות המרכזי האקדמי רופין, מוסמך במשפטים (LLM) ומוסמך במנהל עסקים (MBA) אוניברסיטת בר אילן, ובעל רישיון רואה חשבון
ניסיון בחמש השנים האחרונות:	מנהל כללי בחברה ובקרו להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל כספים בחברה ובקרו להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל רגולציה בחברה ובקרו להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל יזום ותפעול בחברה ומנהל במחלקת יזום ופיתוח עסקי בקרו להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	סמנכ"ל מחלקת יזום בקרו להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	סמנכ"ל הנדסה בחברה ובקרו להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	מנהלת שיווק ומכירות בחברה ובקרו להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת; מנהלת מחלקת תוכן שיווקי, בגלובס פבלישר	חשבת בחברה ובקרו להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	חבר דירקטוריון לשכת המבקרים הפנימיים הראשיים IIA ישראל, וכן מבקר פנימי ראשי במינוי במספר חברות ציבוריות מובילות בישראל.

אייל בן אבי	אסתי הלוי	עירית מעייני	מיכאל בריק	צביקה רובינשטיין	רון שחר	איתי הוז	שחר קליין	רון עקביה	
		עתונות (1983) בע"מ.							

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

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

תקנה 27: רואי החשבון של החברה

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

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים ואסיפות כלליות מיוחדות

ביום 12 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את מינוי של מר שאול קוברינסקי כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה החל מיום 16 במרץ 2025, וכן אישרה באותו מועד את תנאי כהונתו והעסקתו (לרבות תגמול הוני), את הכללתו בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן הענקת כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר קוברינסקי. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה (כפי שתוקן) מיום 10 במרץ 2025, ודוח תוצאות אסיפה מיום 12 במרץ 2025 (אסמכתאות מספר: 225-01-015682 ו-2025-01-016569, בהתאמה), אשר המידע הכלול המובא בדוח זה בדר של הפנייה.

תקנה 29א: החלטות החברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה

(א) סמוך לפני תאריך תשקיף החברה, אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות בחברה את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, וכן באותו מועד אישרו להכליל בפוליסת הביטוח השוטפת את נושאי המשרה המכהנים בחברה בתאריך התשקיף, כמפורט בסעיף 8.7.1 לתשקיף, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ב) סמוך לפני תאריך תשקיף החברה, אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות בחברה מתן התחייבות לפטור ושיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה וכן לנושאי משרה נוספים כפי שיכהנו בחברה מעת לעת, כמפורט בסעיפים 8.7.2 ו-8.7.3 לתשקיף, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ג) בימים 18 במאי 2022, 13 ביוני 2022 ו-27 ביוני 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הכללת ה"ה יוסף (ג'ואי) שובל, מירב וולקינסון ורון טוב בהסדרי ביטוח, שיפוי ופטור לנושאי משרה בגין כהונתם כדירקטורים בחברה. מובהר כי כתבי הפטור וההתחייבות לשיפוי הינם בנוסחים שצורפו לתשקיף החברה (כמפורט בס"ק (ב) לעיל) בשינויים אלו: (1) בסעיף 3 לכתוב הפטור התווספה החרגה לתחולת הפטור לגבי החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותו בחוק החברות; ו-(2) בסעיף 3.1.1 לכתב ההתחייבות לשיפוי, במקום המילים: "או חמישים מיליון ש"ח, לפי הגבוה", יבואו המילים: "אך לא פחות מעשרה מיליון ש"ח".

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (כפי שתוקן) מיום 13 ביוני 2022 ודוח תוצאות אסיפה מיום 27 ביוני 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-072934 ו-2022-01-066240, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ד) בימים 23 במאי 2023, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון וביום 28 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את הכללת ה"ה רום שחר, אהוד מכמן ויאיר טל בהסדרי ביטוח, שיפוי ופטור לנושאי משרה בגין כהונתם כדירקטורים בחברה. מובהר כי כתבי הפטור וההתחייבות לשיפוי הינם בנוסחים שצורפו לתשקיף החברה (כמפורט בס"ק (ב) לעיל) בשינויים אלו: (1) בסעיף 3 לכתוב הפטור התווספה החרגה לתחולת הפטור לגבי החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותו בחוק החברות; ו- (2) בסעיף 3.1.1 לכתב ההתחייבות לשיפוי, המילים: "או חמישים מיליון ש"ח, לפי הגבוה" - יימחקו.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (כפי שתוקן) מיום 21 ביוני 2023 וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 28 ביוני 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-068289 ו-2023-01-071793, בהתאמה).

(ה) ביום 2 בפברואר 2025, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, את חידושה של פוליסת הביטוח השוטפת של החברה לתקופה של שנה נוספת, בתנאים מקובלים ובהתאם להוראות מדיניות התגמול, וכן את הכללתם של נושאי המשרה בחברה, לרבות בעלי השליטה, בפוליסת הביטוח כאמור. גבול האחריות בפוליסה הינו 20 מיליון דולר, גובה ההשתתפות העצמית ופרמיית הביטוח השנתית הינם בהתאם לתנאי שוק במועד רכישת הפוליסה כאמור.

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

תאריך: 13 במרץ 2025

<u>שמות החותמים:</u>	<u>תפקידם:</u>
שלמה זהר	יו"ר הדירקטוריון (פעיל)
רונן עקביה	מנהל כללי

2024

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

מובילים התחדשות עירונית



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רוני עקביה, מנכ"ל;
2. שחר קליין, סמנכ"ל כספים;
3. צביקה רובינשטיין, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי;
4. איתי הוז, סמנכ"ל רגולציה;
5. מיכאל בריק, סמנכ"ל הנדסה;
6. רון 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 תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

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

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

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 הינה אפקטיבית.

תאריך: 13 במרץ 2025

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(בד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, רונן עקביה, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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 ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

הצהרת מנהלים

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שחר קליין, מצהיר כי:

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

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