

אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023



מעפילי אגוז 64-60



רמז 25



לה גארדיה 45-35



דוד המלך 29



דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד

פרק ב'

דוחות כספיים

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין





פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2023

דירקטוריון אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 ("מועד הדוח" או "תקופת הדוח", לפי העניין). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובהנחה שבפני הקורא פרק תיאור עסקי התאגיד ודו"ח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 כפי שנכללו בפרק 6 לתשקיף החברה שפורסם ביום 30 במאי, 2023 לרבות תיקונו מיום 29 ביוני, 2023 והודעה משלימה מיום 23 ביולי, 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-050137, 2023-01-060898, ו- 2023-01-069325, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ("תשקיף החברה").

הדוחות הכספיים המאוחדים אשר צורפו לתשקיף ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

נכון למועד זה החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. בסמוך למועד פרסום תשקיף החברה, אישר דירקטוריון החברה את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, קרי לעניין סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה לדוחות ביניים - 40%, וכן לעניין הדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי

1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 4 בפברואר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). בסמוך למועד פרסום הדוח ולאחר תקופת הדוח השלימה החברה הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה על פי תשקיף החברה ושטר הנאמנות של החברה שנחתם ביום 23 ביולי 2023 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("שטר הנאמנות", "נאמן לאגרות החוב" ו- "אגרות החוב", בהתאמה) והפכה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, בהתאמה ("חוק ניירות ערך" ו- "חוק החברות", בהתאמה).

1.2. נכון למועד זה, החברה והחברות המוחזקות על ידה, פועלות בתחום הנדל"ן היזמי בתחום ההתחדשות העירונית בערים תל אביב-יפו, בת ים, גבעתיים והרצליה.

החל ממועד היווסדה פועלת החברה בתחום ייזום פרויקטים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 מסוג תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק ו/או שימור ו/או הריסה ובניה מחדש) ("תמ"א 38") וכן בקידום תכנון של מתחמים בהיקף של אלפי יח"ד במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי בתל אביב-יפו, בת ים, גבעתיים והרצליה. ("פינוי בינוי"). נכון למועד הדוח, החברה מעורבת בכ- 57 פרויקטים בתל אביב-יפו (הנמצאים בשלבי ייזום, תכנון ושיווק שונים), בהיקף של כ- 3,974 יח"ד (מתוכן 2,275 יח"ד המיועדות למכירה).

1.3. התפתחויות הנוגעות במגבלות, רגולציה וחקיקה:

במסגרת חוק ההסדרים ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת אישרה ביום 9 במאי, 2023 את ההצעה לתיקון החוק להורדת הרוב הדרוש לאישור ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (מסלול הריסה ובניה). בהתאם לתיקון זה, הרוב הנדרש לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 הינו 67% מכלל בעלי הזכויות וזאת חלף רוב נדרש בשיעור של 80% מכלל בעלי הזכויות.

לפרטים נוספים אודות רגולציה וחקיקה ראו סעיף 6.10.2 בפרק 6 לתשקיף החברה.

1.4. התפתחויות הנוגעות לסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה:

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מושפע ממגוון גורמים, לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל וכן העולמית. כך, בין היתר, לשיעורי הצמיחה, היקף הפעילות ושיעורי האבטלה במשק קיימת השפעה על היקף הביקוש לנדל"ן בישראל ועל תחום הפעילות של החברה. פרויקטים בתחום הפעילות של החברה מאופיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הממושך בהליכי הייזום, התכנון, עלויות הבנייה, עלויות הכרוכות בביטחונות השונים של היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, הכוללות עלויות בגין תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבנייה, עלויות משפטיות וכדו'.

ריבית ואינפלציה

בתקופת הדוח ונכון למועד הדוח, הוחלט על ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה בריבית של 4.75%¹ וניכרים סימנים המעידים על התמתנות מסוימת בעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר בחודש יוני 2023 המדד לא עלה ובחודש יולי 2023 עלה בשיעור של כ-0.3% בלבד. במקביל, סביבת האינפלציה בישראל ממשיכה להיות גבוהה, אם כי נמוכה באופן יחסי למרבית מדינות העולם, ועומדת על שיעור של כ-4.2% ב-12 החודשים האחרונים.

שיעור ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והעלאות עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על ביקושים לרכישת דירות מגורים. למועד הדוח, העלאות הריבית כאמור מגדילות את עלויות המימון של החברה, בין היתר לאור העובדה כי חלק מהאשראי אותו נוטלת החברה הינו בריבית משתנה. לצורך צמצום החשיפה כאמור, החברה פועלת להקטנת היקפי האשראי בפרויקטים בליווי המושפעים משינויי ריבית, זאת באמצעות מתן אפשרות לרוכשי דירות להקדים תשלומים לפי שיקול דעתה הבלעדי. וכן באמצעות הפקדת כספי החברה ובכלל זה, כספי רוכשים בפיקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה גם כן.

בהתאם למסגרות האשראי שהחברה קיבלה מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים ולאחר גיוס אגרות החוב מהציבור ופירעון הלוואות, נכון למועד פרסום הדוח, שינויים מאקרו כלכליים בשוק שיביאו לעלייה בריבית בשיעור של 1% צפויים לייקר את עלויות המימון של החברה בסך של כ-685 אלפי ש"ח (חלף סך של כ-1,115 אלפי ש"ח טרם גיוס אגרות החוב מהציבור ופירעון הלוואות).

להערכת החברה, אין לאינפלציה השפעה מהותית ישירה על פעילותה.

¹ הנתונים נדלו מ <https://www.boi.org.il>

מחירי חומרי הגלם ומדד תשומות הבנייה למגורים

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות מחיר בפרקי זמן קצרים, שעשויות לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים. בשנת 2022 עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ- 4.8% ובתקופת הדוח עלה מדד תשומות בניה בשיעור של כ- 1.5% בעקבות התייקרות חומרי הגלם. יצוין כי למדד תשומות הבנייה ישנה השפעה שלילית על הוצאות החברה, מנגד הצמדת חוזי המכר של רוכשי דירות למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), מהווה השפעה מקזזת. כמו כן, קיימות מגבלות הנוגעות להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה אשר עלולות גם הן לגרום להתייקרות במדד תשומות הבנייה בכלל ובכוח האדם בפרט, דבר שעשוי להוביל לעליה בעלויות הבנייה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות. יתר על כן, למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם קבלני המשנה עמם מתקשרת החברה, יעדי הזמנים למסירת הדירות וכן על עלות העבודה.

למועד הדוח, העלייה במדד תשומות הבניה למגורים משפיעה על עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים/מחירי הדירות כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע צמודים למדד זה. על מנת למזער חשיפה בת חום הנדל"ן היזמי נוהגת החברה להצמיד את חוזי המכר למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). בתקופת הדוח, לא הייתה למדד תשומות הבניה השפעה מהותית על פעילות החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.1 בפרק 6 לתשקיף החברה.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הנתונים המאקרו כלכליים, ובכלל זאת השפעות עליית הריבית והאינפלציה ומדד תשומות הבנייה, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק, איתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון, ריבית בנק ישראל בפועל והתחזיות בקשר עם שיעורי הריבית והאינפלציה הצפויים במשק.

1.5. התפתחויות הנוגעות למצב המדיני משטרי בישראל:

במהלך חודש ינואר, 2023 החלה ממשלת ישראל בקידום רפורמה משפטית, העתידה לבצע שינויי חקיקה מהותיים בנוגע למערכת המשפט בישראל. לאחר תאריך המאזן, ביום 24 ביולי, 2023 אושר בכסת בקריאה שנייה ושלישית תיקון לחוק יסוד השפיטה, במסגרתו בוטלה עילת הסבירות. נכון למועד הדוח, הוגשו עתירות לבג"ץ אך טרם החלו הדיונים בגינם.

למצב המדיני משטרי עלולה להיות השפעה ניכרת על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, ובכלל זאת על ירידה בביקושים בענף הנדל"ן, התייקרות עלויות הבנייה, התייקרות מקורות הגיוס וירידה עתידית בדירוג האשראי של מדינת ישראל.

נכון למועד הדוח, טרם ניתן להעריך את היקף ההשפעות האמור לעיל, בין היתר לאור אי הודאות לגבי השפעת השינויים שאושרו ויאושרו במסגרת הליכי החקיקה, אם בכלל.

יובהר, כי ההנחות, הערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הנתונים המאקרו כלכליים, ובכלל זאת השפעות הרפורמה המשפטית, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק, שינויים רגולטוריים, ריבית בנק ישראל בפועל והתחזיות בקשר עם דירוג האשראי של ישראל.

1.6. התפתחויות הנוגעות לפעילותה העסקית של החברה:

1.6.1. לאחר תקופת הדוח, החברה חתמה על הסכמי פינוי-פינוי בפרויקט מתחם הטייסים, הכולל את הבניינים ברח' מעפילי אגוז 136, 134, הטייסים 46-40 וההגנה 178-170 ("מתחם הטייסים" ו-"הסכם פינוי-בינוי", בהתאמה) והגיעה לרוב הנדרש על פי דין.

לפרטים נוספים אודות מתחם הטייסים ר' עמ' ו' 127-128 לפרק 6 לתשקיף החברה.

כמו כן, לאחר תקופת הדוח, רוטשטיין נדל"ן בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("רוטשטיין"), העמידה ערבות להבטחת כל התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכם פינוי בינוי בקשר למתחם הטייסים (כהגדרתו לעיל), ללא הגבלה בסכום וללא תמורה מאת החברה לרוטשטיין.

1.6.2. במהלך חודש יוני 2023 התקבל היתר בניה בפרויקט צייטלין 15 כהגדרתו בתשקיף החברה, כמו כן, בחודש יולי 2023 התקבלו היתרי בנייה בפרויקטים עמוס 12-10 ו- דוד המלך 29 כהגדרתם בתשקיף החברה, קבלת היתר הבניה מהווה התקיימותו של תנאי מתלה בהסכמי התמ"א לפרויקטים האמור.

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים ראו בסעיף 6.10.11 בפרק 6 לתשקיף החברה ודיווח מיידי מיום 8 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-073534) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפנייה).

1.6.3. סמוך למועד הדוח, זכתה חברה בת בשליטה ובעלות מלאה, להיבחר כזים במכרז לפרויקט חדש מסוג תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ברח' אבן גבירול 156-150 בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרתו יפונה בניין, הכולל כיום כ- 37 יח"ד קיימות, אשר למיטב ידיעת החברה הינן בבעלות פרטית, ולבנות במקומן 71 יח"ד חדשות מתוכן כ-34 יח"ד לשיווק. להערכת החברה, בחירתה של החברה כזים עמו ינוהל המו"מ לצורך התקשרות בהסכם מחייב לקידום וביצוע הפרויקט כאמור מהווה הבעת אמון נוספת משמעותית ביכולותיה של החברה ובפעילותה העסקית.

יובהר כי המידע לעיל ביחס להקמת הפרויקט (לרבות מספר היח"ד שיכללו בו), היקפו ותנאיו הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר מהווה הערכה ראשונית בלבד על בסיס ניסיון החברה והמידע המצוי בידה נכון למועד זה, והפרויקט כפוף, בין היתר, להתקשרות החברה בהסכם מחייב מול בעלי הזכויות בפרויקט ולקבלת כל האישורים

והתנאים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט. הערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי לרבות שינוי מהותי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם תלויים בחברה.

1.6.4. לאחר תקופת הדוח, ביום 16 באוגוסט 2023 התקשרה החברה באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה, בהסכמים מחייבים עם כ- 75% מבעלי היחידות הקיימות בפרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ברח' הזוהר 31 בתל אביב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-076375) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.6.5. לאחר תקופת הדוח ולאחר שחרור תמורת ההנפקה, ביום 16 באוגוסט 2023 החברה ביצעה פירעון הלוואת בעלים בסך של כ - 17 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו בסעיף 5.2.1.1 לפרק 5 לתשקיף החברה.

2. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו ותזרימי המזומנים שלו

2.1. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	הסבר הדירקטוריון לשינויים
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	7,575	14,015	7,179	ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	25,430	27,594	32,213	עיקר הקיטון נובע משחרור עודפים בפרויקטים קצנלסון 7 ומלצ'ט 3 אשר הסתיימו בסוף שנת 2022 ותחילת 2023 בהתאמה, משחרור עודפים מפרויקט בביצוע במהלך החציון הראשון לשנת 2023, מכניסת תקבולים מרוכשים וכן מתשלומים שוטפים לספקים.
לקוחות	41,714	27,751	29,837	הגידול בתקופת הדוח נובע מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15, על תקבולים בפועל ממכירת הדירות.
חייבים ויתרות חובה	7,540	8,230	4,967	עיקר הגידול מהיתרה אשתקד מקורו ביתרת מוסדות וכן גידול בהוצאות מראש בגין מקדמות לספקים
הלוואה לחברה בעלת המניות	-	9,120	8,576	פירעון הלוואה באמצעות המחאה ראה סעיף 8.5(א) בתשקיף החברה.
מלאי יחידות דיור למכירה	175,678	155,668	187,625	עיקר הגידול בתקופה נובע מרישום מלאי מקרקעין עבור התחייבות למתן שירותי בנייה בפרויקט צייטלין 15 וכן ממיון מלאי ז"א בגין פרויקטים עמוס 10-12 ודוד המלך 29. כמו כן ישנו קיטון שוטף הנובע מהתקדמות בשיעור השלמה והכרה בעלות המכר בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15, וכן הפשרת מלאי עבור שירותי בנייה בהתאם לשיעור השלמה.
סה"כ נכסים שוטפים	257,937	242,378	270,397	
נכסים לא שוטפים				
מלאי מקרקעין	46,166	39,564	28,002	עיקר הגידול נובע מהשקעה בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. נכון למועד הדוח, החברה מקדמת כ-40 פרויקטים.
רכוש קבוע	1,693	1,897	1,625	השינוי נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	47,859	41,461	29,627	
סה"כ נכסים	305,796	283,839	300,024	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	83,892	37,222	20,797	עיקר הגידול בתקופה וביחס לתקופה אשתקד, נובע ממיון חלויות שוטפות בגין הלוואות לז"א מאחרים בסך 24 מש"ח ו 39 מש"ח בהתאמה.
ספקים וזכאים אחרים	33,080	31,150	22,376	כמו כן, ישנו גידול באשראי בגין פרויקטים בליווי.
מקדמות מרוכשי דירות	26,806	29,554	35,456	הקיטון בתקופה נובע מעודף הכנסות על תקבולים שהוכרו בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.
הלוואה מחברת בעלת שליטה	-	25,247	23,740	מיון לז"א בהתאם לעדכון תנאים והארכת מועד פירעון, לפרטים נוספים ראה הסכם הארכה והמחאת הלוואה בסעיף 8.5 (א) 2 בתשקיף החברה.
התחייבויות למתן שירותי בנייה	99,902	101,164	132,217	עיקר הקיטון נובע מהתקדמות בשיעור השלמה בפרויקטים בביצוע וכן תשלומי שכ"ד לבעלים. כמו כן, בתקופה נרשמה התחייבות חדשה לשירותי בנייה בגין פרויקט צייטלין 15.
סה"כ התחייבויות שוטפות	242,980	224,337	234,586	
התחייבויות לא שוטפות				
מיסים נדחים	4,256	2,868	763	הגידול נובע מרווח בתקופה וכן עתודת מס שנרשמה בגין הטבה מבעל שליטה.
התחייבות בגין הכרה	753	911	728	-

סעיף	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	הסבר הדירקטוריון לשינויים
הלוואות מאחרים	20,845	53,129	37,888	עיקר השינוי נובע ממיון לז"ק, ראה הסבר לעיל. כמו כן, במהלך הרבעון השני נלקחו הלוואות חדשות בסך של כ- 6 משי"ח ממשגרת אשראי מאושרת, לפרטים נוספים אודות האשראי ראה ביאור 2(ב)11 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.
הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה	14,540	-	-	מיון לז"א בהתאם לעדכון תנאים והארכת מועד פירעון. ההלוואה נמדדה לפי שווי הוגן במועד העדכון (31 במרץ 2023) לפי תקן IFRS9 ובהתאם נרשמה הטבה בהון בתקופה. לפרטים נוספים ראה הסכם הארכה ועדכון תנאים בסעיף 8.5 (א)2 בתשקיף החברה וכן בביאור 3(2)(ב) לדוח כספי ביניים מאוחד. החל ממועד העדכון ההלוואה מוצגת בעלות מופחתת.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	40,394	54,620	41,667	
הון				
הון מניות	961	961	961	-
פרמיה	1,648	1,648	1,648	-
יתרת רווח	14,269	4,898	11,788	שינוי בגובה הרווח הנקי ראה להלן.
קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין	5,544	3,311	3,438	עיקר השינוי נובע מהטבה בגין הלוואה מבעל שליטה שנמדדה בשווי הוגן, מתשלום מבוסס מניות וכן מהפחתת הון בגין הטבה לבעל עניין.
סה"כ הון	22,422	10,818	17,835	
סה"כ התחייבויות והון	305,796	300,024	283,839	

2.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון לשינויים בין תקופת הדוח לשנת 2023 לבין תקופת הדוח לשנת 2022
	2023	2022	2023	2022		
הכנסות	93,190	101,337	46,118	59,234	208,660	ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: מודליאני 10 מלציט 3, רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, זיבוטינסקי 146, פנקס 11-13 ורמז 21. הקיטון ביחס לתקופת השוואה נובע מהשלמת הפרויקטים קצנלסון 7 ומלציט 3 בסוף שנת 2022 וכן מהאטה בקצב המכירות במחצית הראשונה של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה.
עלות המכר	78,187	82,888	39,161	48,464	169,248	עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: קצנלסון 7, מודליאני 10, מלציט 3, רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, זיבוטינסקי 146, פנקס 11-13 ורמז 21.
רווח גולמי	15,003	18,449	6,957	10,770	39,412	
הוצאות ייזום פרויקטים	326	487	274	478	1,829	הוצאות ראשוניות בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38/2 ופינוי בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות.
הוצאות מכירה ושיווק	3,078	3,240	1,543	1,645	5,839	-
הנהלה וכלליות	4,556	2,962	2,052	1,591	7,253	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופת השוואה מיוחס בעיקר לגידול במצבת כח אדם ומשרדי החברה וכן מענקים מבוססי תוצאות לנושאי משרה, לרבות מענק מבוסס מניות של בעלת השליטה שהוענק למנכ"ל החברה בשנת 2022.
רווח תפעולי	7,043	11,760	3,088	7,056	24,491	

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		הסברי הדירקטוריון לשינויים בין תקופת הדוח לשנת 2023 לבין תקופת הדוח לשנת 2022
	2023		2022		
	2023	2022	2023	2022	
מימון הכנסות	270	490	76	253	1,305
מימון הוצאות	4,080	3,743	2,002	2,332	8,292
רווח לפני מיסים על הכנסה	3,223	8,507	1,162	4,977	17,504
מיסים על הוצאות הכנסה	752	1,960	277	1,147	4,067
רווח נקי	2,481	6,547	885	3,830	13,437

2.3. נזילות (באלפי ש"ח)

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		הסברי הדירקטוריון
	2023		2022		
	2023	2022	2023	2022	
מזומנים, נטו (שימושו לפעילות) שוטפת	(37,251)	(8,212)	(3,571)	(16,123)	מזומנים ששימושו לפעילות שוטפת בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 37 מ"ש"ח ו- 8 מ"ש"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מגידול בהכנסות לקבל פרויקטים בביצוע וכן גידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע והשקעות בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי.
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימושו לפעילות) השקעה	2,134	758	(3,769)	3,027	התנועה במזומנים שנבעו מפעילות השקעה מושפעת בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי של פרויקטים בביצוע.
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימושו לפעילות) מימון	28,677	9,573	12,176	11,220	מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופה ובתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ- 28.7 מ"ש"ח וסך של כ- 9.6 מ"ש"ח בהתאמה, מקורם בעיקר באשראי בחשבונות ליווי עבור פרויקטים בביצוע והלוואות מאחרים וכן פירעון חלקי של הלוואה לזמן ארוך מאחרים.
גידול (קטוון) במזומנים לשנה	(6,440)	2,119	4,836	(1,876)	8,955

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 7,575 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30 ביוני 2022, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 7,179 אלפי ש"ח.

לחברה קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הינו אופייני לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון

והקמה, זאת לאור העובדה כי בשלב הקמת הפרויקט ותחילת המכירות נוטלת החברה אשראי, ורק בשלבים מתקדמים יותר ולקראת השלמת הקמתו, מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת נובע בעיקר מגידול בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע ופרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. להערכת דירקטוריון החברה, על אף התזרים השלילי כאמור לעיל, אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של התחייבויות אלו וכן אין בכך בכדי להצביע כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת, בין היתר, בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי שהוצג לדירקטוריון החברה ובכלל זה בהתבסס על תוכנית המכירות הצפויה של החברה והמועדים הצפויים להשלמת פרויקטים במהלך החציון הראשון לשנת 2024.

יצוין כי למועד הדוח, לחברה הון חוזר חיובי בדוחותיה הכספיים ואין גירעון בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים.

האמור לעיל, לרבות ביחס לתזרים המזומנים החזוי (והנחות בבסיסו), הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

2.4. מקורות מימון

להלן פירוט בדבר מקורות המימון ושיעורי הריבית בקשר עם מקורות המימון, נכון למועד הדוח:

31 בדצמבר 2022		30 ביוני 2022		30 ביוני 2023		
מבוקר		בלתי מבוקר				
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
79.0%	224,337	78.2%	234,586	79.5%	242,980	התחייבויות שוטפות
14.7%	41,667	18.2%	54,620	13.2%	40,394	התחייבויות לא שוטפות
6.3%	17,835	3.6%	10,818	7.3%	22,422	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
100%	283,839	100%	300,024	100%	305,797	סה"כ התחייבויות והון

2.4.1. נכון לתקופת הדוח, הקבוצה מימנה את פעילותה באמצעות מקורות עצמאיים (הון עצמי והלוואות בעלים²) הלוואות מאחרים, אשראי ספקים וכן אשראי בנקאי לחלק מהפרויקטים.

² לאחר תאריך המאזן פרעה החברה את יתרת הלוואות הבעלים האמורה. לפרטים ראו בסעיף 1.5.5 לעיל.

לפרטים נוספים אודות מסגרת אשראי מבעלת השליטה בחברה ראו סעיף 8.5(א) ו-(ב) בפרק 8 לתשקיף החברה.

לפרטים נוספים אודות מימון ספציפי לחלק מהפרויקטים ראו סעיפים 6.10.21-6.10.28 בס"ק (ח) בפרק 6 לתשקיף החברה.

לאחר תקופת הדוח, הושלמה התחייבות בעלי המניות בחברה, להשלמת ההון העצמי הנדרש לרישום למסחר בסך כ - 5 מיליון ש"ח בדרך של הקצאת מניות. לפרטים נוספים ר' ביאור 3 לדוח הכספי.

2.4.2. לאחר תקופת הדוח החברה פרעה את יתרת "הלוואת נאווי" (כהגדרתה בסעיף 5.2.33 לשטר הנאמנות) בסך של כ - 36 מש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב על פי תשקיף החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-073534) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2.4.3. לאחר תקופת הדוח, החברה פרעה את יתרת הלוואת הבעלים בסך כ-17 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב על פי תשקיף החברה. לפרטים ראו בסעיף 1.5.5 לעיל.

2.4.4. נכון למועד הדוח, קיים הון חוזר חיובי הנאמד בסך של כ- 14,957 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מעודף הכנסות לקבל מלקוחות על מקדמות מלקוחות ומלאי יח"ד למכירה.

2.4.5. יצוין כי לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה א') אשר לא היו במחזור במועד הדוח, והינן מהותיות לחברה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

2.4.6. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה ראה להלן :

2.4.7. פירוט אודות אמות המידה הפיננסיות של אגרות חוב שבמחזור:

אגרות החוב של החברה (סדרה א') אשר נמצאות במחזור למועד פרסום הדוח:

אגרות חוב סדרה א'			
במועד 30.06.2023	פירוט אמת המידה	נושא אמת המידה	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 30 מיליוני ש"ח ובקשר עם חלוקה שתבוצע החל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 45 מיליוני ש"ח.	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	חלוקת דיבידנד
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן לא יפחת מ-15%.	הון לאחר חלוקת דיבידנד	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	מינוף פיננסי	
22.4 מש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 18 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 40 מיליון ש"ח.	הון עצמי ³ של החברה	פירעון מיידי
13%	היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-11%.	יחס הון עצמי למאזן	
133%	יחס בטוחה לא יפחת מ-120%.	יחס בטוחה להלוואה	
22.4 מש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 21 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 42 מיליוני ש"ח.	הון עצמי של החברה	מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות
13%	היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-12%.	יחס הון עצמי למאזן	

(*) לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה (סדרה א') ראו בסעיף 6 להלן.

³ לאחר תקופת הדוח, הושלמה התחייבות בעלי המניות בחברה, להשלמת ההון העצמי הנדרש לרישום למסחר בסך כ - 5 מיליון ש"ח בדרך של הקצאת מניות. לפרטים נוספים ר' ביאור 3 לדוח הכספי.

3. גילוי רבעוני אודות פרויקטים מהותיים מאוד ושעבוד חשבונות העודפים

לפרטים אודות הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה אשר החברה שעבדה את חשבונות העודפים בגינם לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה א') ראו **בנספח א'** להלן.

4. גילוי רבעוני ביחס לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד:

מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו			שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)			מספר חוזים שנחתמו			פרויקט
לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2023	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2023	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2023	
-	45,517	-	-	84.5	-	-	1	-	מודיאני 10
69,538	-	-	228	-	-	2	-	-	סוטין 13
71,075	-	-	90	-	-	1	-	-	קצנלסון 7

יצוין כי למועד הדוח לחברה אין פרויקטים נוספים שאינם מהותיים מאוד ונמצאים בשיווק בתקופות המוצגות.

5. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים של החברה (באלפי ש"ח):

5.1. פרויקטים בביצוע ו/או תכנון ו/או שיווק ליום 30.6.2023 :

פרויקט	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	שיעור השלמה כספי ליום 30.6.2023 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ⁴		סה"כ רווח צפוי ⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי שנוטר להכרה ⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁰	סיום בנייה משוער ¹¹
					ליום 30.6.2023	סמוך למועד פרסום הדוח						
מודיליאני 10	לא מהותי מאוד - בהקמה	21	10	93%	12	12	61,905	19,123	1,259	31%	9,062	Q3/2023
סוטין 13	לא מהותי מאוד - בהקמה	13	5	94%	5	5	35,672	7,225	453	20%	4,093	Q3/2023
בצלאל 1	מהותי מאוד - בהקמה	17	9	56%	5	6	55,219	14,007	9,325	25%	15,673	Q2/2024
מוזיר 4	מהותי מאוד - בהקמה	24	11	70%	8	8	49,134	10,308	6,258	21%	10,012	Q4/2024
רמו 19	מהותי מאוד - בהקמה	21	9	80%	10	10	56,988	17,589	5,389	31%	17,303	Q1/2024
פנקס 11-13	מהותי מאוד - בהקמה	50	24	26%	19	19	102,441	27,274	22,828	27%	28,268	Q2/2025
ז'בוטינסקי 146	מהותי מאוד - בהקמה	26	13	48%	7	7	58,376	15,790	12,748	27%	16,308	Q4/2024
רמו 21	מהותי מאוד - בהקמה	23	10	33%	6	6	62,141	19,135	17,530	31%	18,587	Q1/2025
עמוס 10-12	מהותי מאוד - בתכנון	17	7	0%	1	1	49,513	8,838	8,838	18%	10,135	Q3/2026
צייטלין 15	מהותי מאוד - בתכנון	28	12	0%	4	4	62,000	11,407	11,407	18%	13,362	Q3/2026
דוד המלך 29	מהותי מאוד - בתכנון	15	7	0%	1	1	51,897	9,747	9,747	19%	10,110	Q3/2026
רמו 25	לא מהותי מאוד - בתכנון	26	12	0%	-	-	70,651	12,488	12,488	18%	12,038	Q4/2026

⁴ כולל הסכמי מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין הפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

⁵ יצוין כי ההכנסות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁶ יצוין כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁷ יצוין כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁸ יצוין כי הרווח הגולמי צפוי שנוטר להכרה בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁹ יצוין כי שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁰ יצוין כי יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹¹ יצוין כי מועד סיום הבנייה המשוער בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

5.2. פרויקטים מותנים נכון ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח) :

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיוק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לאישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
זלטופולסקי 27	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה. נכון למועד הדוח, בפרויקט תת חלקה אשר נדרש לבטלה במסגרת בקשה לתיקון צו בית משותף שהחברה עתידה להגיש למפקח/ת על רישום המקרקעין. השלמת החתימות מותנית במחיקתה של תת החלקה כאמור.	רובע 3	19	8	72,435	49,487	38,438	11,049	22%	10,583	Q3/2026

¹² תכנית הרובעים בעיר תל-אביב מחלקת את העיר ל-9 רובעים נרחבים, זאת על בסיס הבדלים בסוגי הבנייה והפיתוח העירוני וכן על פי קווי הפרדה גיאוגרפיים.

¹³ יצוין כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר המוצג הינו מחיר המכירה הממוצע למ"ר ברובע בו מצוי הפרויקט, ואשר אינו שונה באופן מהותי ממחיר המכירה הממוצע למ"ר בכל פרויקט. יובהר כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר ברובע מבוסס על מחירי המכירה ברובע במועד הדוח ועשוי להיות שונה ממחיר המכירה במועד ההתקשרות בהסכמי המכר בפועל בין היתר בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁴ יצוין כי ההכנסות הצפויות חושבו בהתאם למחירי המכירה באזור הפרויקט למועד הדוח. יובהר כי ההכנסות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי 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 כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁵ יצוין כי תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחים, כאשר יתר העלויות הצפויות, לרבות עלויות מימון, הינם בהתאם לתכנון הידוע של הפרויקטים ומתבססות על ניסיונה של החברה בהתייעצות עם יועציה המקצועיים. יובהר כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך העלויות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח העבודה, עלויות ריבית והשפעות מאקרו כלכליות, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות או אי עמידה בלוחות הזמנים. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁶ יצוין כי הרווח הגולמי בפועל עשוי להיות שונה מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה לאור שינוי בהכנסות ושינוי בעלויות (כמפורט בה"ש 16 ו-17 לעיל). יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁷ יצוין כי שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁸ יצוין כי יתרת העודפים בפועל עשויה להיות שונה מיתרת העודפים על ידי החברה וזאת לאור שינוי בהכנסות ושינוי בעלויות (כמפורט בה"ש 16 ו-17 לעיל). יובהר כי יתרת העודפים הצפויה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁹ יצוין כי מועד סיום הקמה משוער עשוי להיות שונה מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל הסדרת הסכמות עם בעלי הקרקע הנותרים לרבות באמצעות הליכים משפטיים, קבלת החזקה על המקרקעין, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות, מועדי קבלת היתרי בניה, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים. יובהר כי מועד סיום ההקמה המשוער בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
רמז 44	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה. בתקופת הדוח, השלימה החברה את ההתקשרויות עם מלוא בעלי הזכויות אשר חתמו על הסכם התמ"א.	רובע 4	27	12	64,059	65,334	51,559	13,775	21%	13,045	Q4/2026
שלומציון 13	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מגעים מול מי אביבים וגורמי הרישוי למציאת פתרון שיאפשר את קיום הקו מול תכנון המרתפים החדש. בנוסף קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים (ערר ועתירה מנהלית) כנגד מי אביבים, ולמועד הדוח מתנהל משא ומתן לצורך חתימת הסכם פשרה.	רובע 4	17	6	64,059	47,000	36,925	10,075	21%	10,238	Q3/2026
חברה חדשה 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה.	רובע 4	21	9	64,059	78,985	55,978	23,007	29%	22,198	Q3/2026
אנטוקולסקי 19	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת הנספחים ובקרת תכנון מכוון הבקרה.	רובע 4	13	5	64,059	43,764	35,359	8,405	19%	8,133	Q4/2026
יהודה גור 7	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה.	רובע 4	20	9	64,059	79,081	53,405	25,676	32%	24,147	Q1/2027

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
שרת 52	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הושלמו כל הדרישות עבור הבדיקה המרחבית וטרם התקבלה החלטת וועדה. להערכת החברה, ייתכן כי ידרשו התאמות ותיקונים תכנוניים. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	12	23	64,059	71,522	55,898	15,624	22%	14,408	Q2/2027
אפשטיין 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. בהמשך לעדכון קודם אודות מכתבי התראה לדיירים הסרבנים טרם הגשת תביעה. נכון למועד הדוח, הוגשה תביעה נגד הדיירים הסרבנים למפקח/ת על רישום המקרקעין.	רובע 4	10	18	64,059	74,277	52,136	22,141	30%	20,786	Q1/2027
הלסינקי 11	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. להערכת החברה ייתכן כי ידרשו התאמות ותיקונים תכנוניים. בהמשך לעדכון קודם אודות מכתבי התראה לדיירים הסרבנים טרם הגשת תביעה. בתקופת הדוח, השלימה החברה את ההתקשרויות עם מלוא בעלי הזכויות.	רובע 4	12	25	64,059	68,632	52,993	15,639	23%	14,742	Q2/2027
ליסין 16/פייבל 21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת הנספחים שלאחר וועדה. להערכת החברה נדרשות התאמות תכנוניות בעקבות עדכון הנחיות של פיקוד העורף.	רובע 4	9	22	64,059	70,267	51,929	18,338	26%	17,331	Q1/2027

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיוק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר פרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	למועד הדוח הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשם הבעלים כנגד דייר סרבן.										
פנקס 45-47	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 2 בניינים מגורים בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת הנספחים ובקרת תכנון מול מכון הבקרה. להערכת החברה ייתכן כי יידרשו התאמות ותיקונים תכנוניים. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו (ככל וינקטו) רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית. נכון למועד דוח זה מתנהל מו"מ להחתמת בעלי זכויות נוספים, ככל והנ"ל לא יצלח תוגש תביעה למפקח/ת על רישום המקרקעין.	רובע 4	49	20	64,059	117,206	99,114	18,092	15%	15,933	Q3/2027
מוזיר 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הושלמו כל הדרישות עבור הבדיקה המרחבית והחברה ממתינה לקבלת החלטת וועדה. להערכת החברה ייתכן כי יידרשו התאמות ותיקונים תכנוניים. למועד הדוח קיים דייר סרבן בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו (ככל וינקטו) רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	22	11	64,059	66,431	51,540	14,891	22%	13,647	Q2/2027
רמברנדט 34	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הושלמו כל הדרישות עבור הבדיקה המרחבית והחברה ממתינה לקבלת החלטת וועדה. להערכת החברה ייתכן כי יידרשו התאמות ותיקונים תכנוניים. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו	רובע 4	20	8	64,059	53,557	43,483	10,074	19%	9,315	Q1/2027

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיוק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו (ככל וינקטו) רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.										
פנקס 8	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, החברה מצויה בבדיקת תנאי סף טרם הגשת הבקשה להיתר. למועד הדוח מתנהל דין ודברים בדבר דרישה של הרשות המקומית להגשת תצ"ר בצירוף החלקה הסמוכה לפרויקט.	רובע 4	28	15	64,059	91,120	69,075	22,045	24%	20,463	Q2/2027
ז'בוטינסקי 154	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד דוח זה, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. להערכת החברה ייתכן כי יידרשו התאמות ותיקונים תכנוניים.	רובע 4	31	18	64,059	80,350	66,170	14,180	18%	12,838	Q2/2027
זכרון יעקב 12	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית ארלוזורוב (קישוריות). למועד הדוח, בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה. נכון למועד הדוח, להערכת החברה ניתן יהיה להגיש את הבקשה לרישוי טרם פקיעת מועד התמ"א.	רובע 4	22	10	64,059	85,668	60,682	24,986	29%	22,845	Q2/2028
אנטוקולסקי 13	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית ארלוזורוב (קישוריות). עקב הפחתת זכויות הנובעת מאילוצים ודרישות תכנית ארלוזורוב [תכנית מס' תא/4474] ("תכנית ארלוזורוב") ביחס למתווה עליו הוסכם בהסכם המפורט עם בעלי הדירות בבניין ("בעלי הדירות"), פנתה החברה לבעלי הדירות בהצעה לעדכון מתווה הפרויקט ובכלל זה התמורות, באופן התואם את תכנית ארלוזורוב. נכון לחודש אוגוסט, אין הסכמה בין הצדדים והחברה בוחנת את המשך פעילותה בפרויקט. נכון למועד הדוח הושקעו בפרויקט סך של כ-860 אש"ח	רובע 4	16	8	64,059	51,779	42,312	9,467	18%	8,402	Q2/2028
ליסין 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב סיום הפרסומים.	רובע 4	25	12	64,059	92,108	66,586	25,522	28%	23,358	Q2/2027

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיוק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.										
מאנה 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב בדיקה מרחבית ובדיקת תכן שלאחריהם צפויה להתקבל החלטת וועדה.	רובע 3	23	11	72,435	51,337	43,031	8,306	16%	7,315	Q2/2027
גליצנשטיין 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד דוח זה, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. להערכת החברה ייתכן כי יידרשו התאמות ותיקונים תכנוניים.	רובע 4	21	8	64,059	62,438	48,901	13,537	22%	12,422	Q1/2028
לוחמי גליפולי 60-62	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב השלמת תנאים מקדימים. נכון למועד הדוח, להערכת החברה ניתן יהיה להגיש את הבקשה לרשות טרם פקיעת מועד התמ"א. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 9	72	44	38,342	208,169	168,632	39,537	19%	34,594	Q3/2028
מיכה 17-21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 3 בנייני מגורים בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב השלמת תנאים מקדימים. להערכת החברה לאור מאפייני הפרויקט יידרש תיאום ואישור הרשות המקומית בנוגע לאופן הגשת הבקשה להיתר. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת.	רובע 3	32	13	72,435	103,453	86,664	16,789	16%	14,954	Q3/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.										
הלסינקי 26	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב סיום הפרסומים. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	17	9	64,059	62,522	47,631	14,891	24%	13,662	Q2/2027
ז'בוטינסקי 138-140	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. תכנון ראשוני. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	46	17	64,059	122,382	100,741	21,641	18%	16,149	Q1/2028
מעפילי אגוז 60-64	פרויקט פינוי בינוי, למועד הדוח אושרה תוכנית עיצוב לפרויקט בוועדה המקומית, ולמועד הדוח טרם הוגשה בקשה להיתר מאחר ונדרש תיאום ואישור של הרשות המקומית. למועד הדוח טרם התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי" מהרשות להתחדשות עירונית. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט, ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 9	152	96	38,342 ²⁰	244,328	187,662	56,666	23%	52,350	Q1/2028
לה גארדיה 35-45	פרויקט פינוי בינוי נמצא בשלב תכנון מתקדם - לפני תוקף לתב"ע, אולם, התקבל אישור חריג מהעירייה לקדם את תוכנית העיצוב. למועד הדוח קיים ערר תלוי ועומד.	רובע 9	421	301	38,342	976,590	770,425	206,165	21%	179,972	Q2/2030

²⁰ יצוין כי להערכת החברה למועד הדוח, מחירי המכירה למ"ר צפויים להיות גבוהים ביחס למחירי המכירה באזור הפרויקט עקב תמהיל הדירות בפרויקט המאופיין בדירות קטנות מאוד.

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	למועד הדוח טרם התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי" מהרשות להתחדשות עירונית. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.										
רמז 22	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב הפרסומים. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. כאמור יינקטו לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	32	16	64,059	75,405	63,127	12,278	16%	10,536	Q4/2027
רמז 42	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב הפרסומים. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	20	8	64,059	68,610	52,669	15,941	23%	14,426	Q4/2027
בבלי 35	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, החברה מצויה בשלב השלמת תנאי הסף שלאחריה תועבר הבקשה לשלב הפרסומים. לאחר מועד הדוח, הפרויקט הגיע לרוב החוקי הנדרש בהתאם לחוק ההסדרים. למועד זה דוח זה קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	25	13	64,059	70,269	58,536	11,733	17%	10,722	Q3/2028
מוצקין 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב.	רובע 3	25	13	72,435	71,090	58,619	12,471	18%	11,006	Q3/2029

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיוק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.6.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	נכון למועד זה, הפרויקט מצוי בשלב השלמת התנאים המקדימים של הליך הרישוי. לאחר מועד הדוח הפרויקט הגיע לרוב החוקי הנדרש בהתאם לחוק ההסדרים. קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית										
קפלן 13 פינת דובנוב 1	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 5, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, החברה פועלת ל השלמת תנאים מקדימים של הליך הרישוי. לאחר מועד הדוח, הפרויקט הגיע לרוב החוקי הנדרש בהתאם לחוק ההסדרים. קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 5	39	19	70,000	96,275	79,669	16,606	17%	14,591	Q3/2029
מעפילי אגוז/הטייסים	פרויקט פינוי בינוי נמצא בשלב תיאום תכנון לתב"ע (לקראת פורום מהנדס העיר) למועד זה טרם התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי" מהרשות להתחדשות עירונית. לאחר מועד הדוח, חתמו הרוב החוקי מבעלי הזכויות בבניין על הסכם מפורט. למועד זה קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 9	345	217	38,342	568,396	483,300	85,096	15%	72,424	Q3/2032
הזוהר 31	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה החברה פועלת להשלמת שלב התנאים המקדימים שלאחריה נעבור לבדיקת תנאי סף לאחר השלמת תנאי הסף תועבר הבקשה לשלב הפרסומים. לאחר מועד הדוח, חתמו הרוב החוקי מבעלי הזכויות בבניין על הסכם. למועד זה קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	26	14	64,059	74,710	63,020	11,690	16%	9,928	Q3/2029

5.3. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי לשלושת הפרויקטים המותנים הגדולים בתקופת הדוח שטרם הוכרו
(באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ²¹	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
לוחמי גליפולי 60-62	20,817	10,408	39,537	10,408	(20,817)
	(16,863)	(8,432)	39,537	(8,432)	16,863
מעפילי אגוז 60-64	24,433	12,216	56,666	12,216	(24,433)
	(18,766)	(9,383)	56,666	(9,383)	18,766
לה גארדיה 35-45	97,659	48,830	206,165	48,830	(97,659)
	(77,042)	(38,521)	206,165	(38,521)	77,042

²¹ יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' ה"ש 16 לעיל.

1. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. עם זאת, החברה תורמת סכומים לא מהותיים מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בתקופת הדוח, תרמה החברה סכומים לא מהותיים.

2. דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

כמפורט בתשקיף החברה, המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, עומד על דירקטור אחד.

לאחר מועד הדוח נכון למועד זה, מונו שני דירקטורים חיצוניים לפי דין ודירקטוריון החברה קבע כי אלו הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים אודות מינוייהם של הדירקטורים החיצוניים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 072241-01-2023 ו- 072247-01-2023) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

נכון למועד זה, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה פועלת למינוי מבקר פנימי בהתאם לדין עד תום 90 ימים ממועד השלמת רישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה.

4. מידע בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ושאיננו לאחרי תאריך הדוח 30 ביוני, 2023

4.1. ביום 2 באוגוסט 2023, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניותיה מינתה את גב' דנה ציוני צור וגב' איריס שפירא ילון לדירקטוריות חיצוניות בחברה, וכן את מר אריה בורשטיין כדירקטור. כמו כן, ביום 22 באוגוסט 2023 סיווגה ועדת הביקורת של החברה את מר בורשטיין כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 2 באוגוסט 2023 ומיום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתאות מס': 072241-01-2023, 072247-01-2023, 072250-01-2023 ו-078511-01-2023, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

4.2. נכון למועד הדוח הושלמו מלוא התנאים המנויים בשטר הנאמנות לטובת העברת תמורת ההנפקה לידי החברה, ובכלל זה נרשמו השעבודים על הפרויקטים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות).

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 8 באוגוסט 2023 ומיום 14 באוגוסט 2023 (אסמכתאות מס': 073534-01-2023 ו-075616-01-2023, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

5. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידני ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2023, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות הדוחות.

6. אגרות החוב שבמחזור

6.1. להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה לאחר תאריך המאזן, והינן מהותיות לחברה :

ערבות לתשלום ההתחייבות	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום		סוג ושיעור הריבית	סך שווי בורסאי ליום 30.6.2023	סך שווי הוגן בספרים	סך הריבית שנצברה	שווי נקוב מועד מחדש לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2023	שווי נקוב ליום 30.6.2023	שווי נקוב במועד ההנפקה	סדרה ומועד הנפקתה
			קרן	ריבית								
-	כן, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות	אינן צמודות לבסיס מדד כלשהו	המועד הראשון לתשלום הריבית הינו ביום 29 ביוני, 31-30 בדצמבר 2024. בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	שנתית קבועה בשיעור של 8.9%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	90,000	א' - 23.7.2023

6.2. הנאמן למחזיקי אגרות החוב: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007, טל': 03-6389200; פקס: 03-6389222. אשת הקשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.

6.3. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

6.4. עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות.

6.5. נכסים משועבדים: בהתאם לשטר הנאמנות לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) רשמה החברה שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט להלן:

א. שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא הזכויות של כל אחת מהשותפויות המוגבלות לקבלת "העודפים" (כהגדרתם בשטר הנאמנות), אשר ינבעו לכל אחת משותפויות המוגבלות מהפרויקטים רמז 19, פנקס 11-13, בצלאל 1, ז'בוטינסקי 146, עמוס 10-12 ורמז 21, ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי לכל פרויקט וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן למוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה ו/או כל אחת מהשותפויות המוגבלות

(בהתאם לדרישת המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי) לטובת המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי בקשר עם מימון וליווי פרויקטים של כל אחת מהשותפויות המוגבלות. כל אחת מהשותפויות המוגבלות מתחייבות, בחתימתן בשולי שטר הנאמנות, כי יעבירו לחשבון הנאמנות, ולא לשום חשבון אחר, 100% (בלתי מסוימים) מהעודפים שינבעו מהפרויקט של כל אחת מהשותפויות המוגבלות (ככל שינבעו) מיד עם שחרורם על ידי המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי וזאת כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא, כמפורט בסעיף 5.2.19 בשטר נאמנות.

ב. שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על כל זכויות אנשי העיר פרויקטים בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של החברה) לקבלת "העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות, אשר ינבעו לאנשי העיר פרויקטים בע"מ מהפרויקטים מוזיר 4, צייטלין 15 ודוד המלך 29, ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן למוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או אנשי העיר פרויקטים (בהתאם לדרישת המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי) לטובת כל אחד מהמוסדות הפיננסיים המלווים בקשר עם מימון וליווי הפרויקטים מוזיר 4, צייטלין 15 ודוד המלך 29. אנשי העיר פרויקטים מתחייבת, בחתימתה בשולי שטר הנאמנות, כי תעביר לחשבון הנאמנות, ולא לשום חשבון אחר, 100% (בלתי מסוימים) שינבעו מהפרויקטים מוזיר 4, צייטלין 15 ודוד המלך 29 (ככל שינבעו) מיד עם שחרורם על ידי כל אחד מהמוסדות הפיננסיים המלווים וזאת כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא כמפורט בסעיף 5.2.4 בשטר הנאמנות.

רון חן, מנכ"ל
ודירקטור

אבישי בן-חיים, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך חתימה: 24 באוגוסט 2023.

נספח א'

גילוי אודות פרויקטי נדל"ן ושעבוד חשבונות העודפים

1. פרויקט רמז 19 – תל אביב יפו

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
742	1,760	2,018	2,275	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,792	3,135	3,136	3,136	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
7,012	18,378	21,078	24,312	עלויות מצטברות בגין בנייה	
665	1,454	2,181	2,227	עלויות מצטברות בגין מימון ¹	
11,211	24,727	28,413	31,950	סה"כ עלות מצטברת	
11,211	24,727	28,413	31,950	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,482	1,464	1,206	949	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
498	155	154	144	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
22,258	11,517	8,965	6,134	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,785	996	269	223	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ³	
27,023	14,132	10,594	7,450	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
24%	61%	70%	80%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴	

¹ עלויות מימון שהונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

² יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁴ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט⁵ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
4	4	-	-	מס' יחידות דיר ⁶	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
346	400	-	-	יחידות דיר (מ"ר)	
47,890	58,726	-	-	מס' יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6	10	10	10	מס' יחידות דיר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
483	883	883	883	יחידות דיר (מ"ר)	
51,599	54,829	54,829	54,829	מס' יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
49,675	56,739	56,916	56,988	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁷	שיעור השיווק של הפרויקט
25,616	50,071	39,007	39,399	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁸	
55%	91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

⁵ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁶ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתופסת כספית ליום, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יום – בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבהרו לממש זכות ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

⁷ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁸ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2		
5	1	1	1		
510	110	110	110	יחידות דיור (מ"ר)	
5,658	2,725	3,133	3,641	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁹	
4	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר	
58,727	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

2. פרויקט פנקס 11-13 – תל אביב יפו

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
209	2,347	2,714	3,240	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
6,368	4,820	4,885	4,886	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
2,139	11,195	13,418	15,203	עלויות מצטברות בגין בנייה	
358	1,910	3,125	3,192	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁰	
9,074	20,272	24,142	26,521	סה"כ עלות מצטברת	
9,074	20,272	24,142	26,521	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
6,451	3,815	3,447	2,921	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹¹
3,356	1,032	967	416	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
52,278	47,223	45,142	43,948	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,195	2,643	1,428	1,361	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹²	
66,280	54,713	50,984	48,646	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	19%	23%	26%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ¹³	

¹⁰ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹¹ יצוין כי חלק המנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹² עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹³ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט¹⁴ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
10	5	1	-	מס' יחידות דיוור ¹⁵	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
647	415	71	-	יחידות דיוור (מ"ר)	
49,764	60,359	66,209	-	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
13	18	19	19	מס' יחידות דיוור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
746	1,161	1,232	1,232	יחידות דיוור (מ"ר)	
50,066	53,745	54,463	54,463	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
91,648	101,887	102,307	102,441	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁶	שיעור השיווק של הפרויקט
37,349	64,671	69,650	69,785	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁷	
50%	69%	73%	73%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

¹⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁵ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתופסת כספית ליום, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יום – בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו לממש זכות ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

¹⁶ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁷ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
13	8	7	7	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,008	593	522	522	יחידות דיור (מ"ר)	
5,338	6,981	7,379	8,736	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ¹⁸	
6	1	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר	
61,213	66,209	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

¹⁸ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

3. פרויקט בצלאל 1 – תל אביב יפו

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
478	1,562	1,850	2,137	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,182	2,707	2,710	2,711	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,877	9,038	15,130	17,633	עלויות מצטברות בגין בנייה	
382	1,134	1,708	1,763	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁹	
5,919	14,441	21,398	24,244	סה"כ עלות מצטברת	
5,919	14,441	21,398	24,244	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,696	1,611	1,323	1,036	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
1,658	1,983	1,681	1,329	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,002	21,396	15,880	13,886	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,098	1,346	772	717	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ²¹	
34,454	26,336	19,656	16,968	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
6%	30%	49%	56%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ²²	

¹⁹ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

²⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²¹ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

²² יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט²³ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
3	1	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
191	211	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
57,937	65,937	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4	5	5	5	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
233	444	444	444	יחידות דיור (מ"ר)	
56,246	60,786	60,786	60,786	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
48,400	55,086	55,184	55,219	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ²⁴	שיעור השיווק של הפרויקט
13,186	27,430	27,528	27,562	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ²⁵	
44%	56%	56%	56%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
5	4	4	4	מס' יחידות דיור	

²³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²⁴ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²⁵ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	
747	536	536	536	יחידות דיור (מ"ר)
4,381	7,587	5,657	7,166	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ²⁶
2	1	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר
59,748	50,351	50,351	50,351	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

²⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
277	971	1,285	1,597	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
149	5,225	4,450	4,450	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,211	4,556	7,229	10,300	עלויות מצטברות בגין בנייה	
148	612	1,145	1,198	עלויות מצטברות בגין מימון ²⁷	
1,785	11,364	14,109	17,545	סה"כ עלות מצטברת	
1,785	11,363	14,109	17,545	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,615	2,922	2,607	2,296	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ²⁸
5,772	718	983	983	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,542	25,545	23,540	20,781	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,885	1,988	1,455	1,402	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ²⁹	
40,814	31,173	28,585	25,462	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	15%	23%	33%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ³⁰	

²⁷ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

²⁸ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²⁹ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

³⁰ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק זה להלן.

(ב) שיווק הפרויקט³¹ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
4	2	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
245	173	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
49,294	50,669	52,616	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4	6	6	6	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
245	418	418	418	יחידות דיור (מ"ר)	
49,294	50,669	50,669	50,669	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
50,966	61,832	61,990	62,141	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³²	שיעור השיווק של הפרויקט
12,077	22,494	22,652	22,803	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³³	
40%	60%	60%	60%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	4	4	4	מס' יחידות דיור	

³¹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³² יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³³ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	
731	558	558	558	יחידות דיור (מ"ר)
1,304	6,716	8,322	11,018	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ³⁴
2	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר
52,616	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

³⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
553	1,532	1,722	1,978	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,211	3,640	3,645	3,712	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
2,727	14,659	18,180	20,794	עלויות מצטברות בגין בנייה	
354	983	1,504	1,569	עלויות מצטברות בגין מימון ³⁵	
7,845	20,814	25,051	28,053	סה"כ עלות מצטברת	
7,845	20,814	25,051	28,053	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,433	1,453	1,263	1,007	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ³⁶
166	453	447	280	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
25,724	14,410	11,196	8,704	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,996	1,367	846	781	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ³⁷	
30,319	17,683	13,752	10,772	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
10%	50%	62%	70%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ³⁸	

³⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

³⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

³⁸ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט³⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
5	2	-	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
336	247	-	82	יחידות דיור (מ"ר)	
49,847	46,777	-	55,243	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5	7	7	8	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
336	583	583	665	יחידות דיור (מ"ר)	
49,847	48,546	48,546	49,372	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
47,087	49,074	49,147	49,134	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴⁰	שיעור השיווק של הפרויקט
17,172	29,117	29,191	33,736	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁴¹	
45%	64%	64%	73%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	4	4	3	מס' יחידות דיור	

³⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴⁰ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴¹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	
565	318	318	236	יחידות דיור (מ"ר)
5,000	7,559	9,110	7,972	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁴²
2	1	1	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר
48,887	55,243	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

⁴² יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
362	1,622	1,998	2,349	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,195	4,015	4,017	4,017	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,569	7,985	10,471	15,183	עלויות מצטברות בגין בנייה	
151	1,031	1,032	1,092	עלויות מצטברות בגין מימון ⁴³	
5,277	14,653	17,518	22,641	סה"כ עלות מצטברת	
5,277	14,653	17,518	22,641	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,199	2,316	1,940	1,589	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁴⁴
1,724	566	564	564	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
27,637	23,095	20,771	16,399	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,947	1,453	1,452	1,392	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁴⁵	
35,507	27,430	24,727	19,944	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	26%	34%	48%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴⁶	

⁴³ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁴⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴⁵ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁴⁶ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט⁴⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
6	1	-	-	מס' יחידות דיור ⁴⁸	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
429	71	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
49,808	50,940	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6	7	7	7	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
429	500	500	500	יחידות דיור (מ"ר)	
49,808	50,940	50,940	50,940	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
51,201	58,070	58,270	58,376	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴⁹	שיעור השיווק של הפרויקט
21,368	26,678	26,877	26,984	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁵⁰	
46%	54%	54%	54%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	6	6	6	מס' יחידות דיור	

⁴⁷ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴⁹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵⁰ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	
588	517	517	517	יחידות דיור (מ"ר)
3,035	7,578	9,076	12,259	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁵¹
1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר
57,783	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

⁵¹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
134	134	164	164	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
91	128	134	271	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
957	1,737	1,897	2,123	עלויות מצטברות בגין בנייה	
137	272	331	739	עלויות מצטברות בגין מימון ⁵²	
1,319	2,271	2,526	3,296	סה"כ עלות מצטברת	
1,319	2,271	2,526	3,296	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,937	2,937	2,907	2,907	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁵³
4,294	4,257	4,251	4,114	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
29,784	29,003	28,844	28,618	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,341	2,207	2,147	1,739	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁵⁴	
39,356	38,404	38,149	37,379	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁵⁵	

⁵² עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁵³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵⁴ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁵⁵ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט⁵⁶ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	1	-	-	מס' יחידות דיוור ⁵⁷	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	82	-	-	יחידות דיוור (מ"ר)	
-	63,706	-	-	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	1	1	1	מס' יחידות דיוור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	82	82	82	יחידות דיוור (מ"ר)	
-	63,706	63,706	63,706	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
49,513	49,513	49,513	49,513	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁵⁸	שיעור השיווק של הפרויקט
-	5,214	5,214	5,214	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁵⁹	
0%	14%	14%	14%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	6	6	6	מס' יחידות דיוור	

⁵⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵⁸ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵⁹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	
754	672	672	672	יחידות דיור (מ"ר)
3,191	2,078	2,254	2,942	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁶⁰
1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר
63,706	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

⁶⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

8. פרויקט צייטלין 15 – תל אביב יפו

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
672	772	1,134	1,565	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
107	282	317	1,933	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
976	1,766	1,643	1,878	עלויות מצטברות בגין בנייה	
35	367	451	961	עלויות מצטברות בגין מימון ⁶¹	
1,790	3,187	3,545	6,337	סה"כ עלות מצטברת	
1,790	3,187	3,545	6,337	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,583	4,483	4,121	3,690	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
5,376	5,201	5,166	3,550	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
35,789	34,999	35,122	34,743	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,055	2,723	2,639	2,129	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁶³	
48,803	47,406	47,048	44,256	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁶⁴	

⁶¹ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁶² יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁶³ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁶⁴ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט⁶⁵ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	4	-	-	מס' יחידות דיוור ⁶⁶	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	386	-	-	יחידות דיוור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	63,034	-	-	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	4	4	4	מס' יחידות דיוור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	386	386	386	יחידות דיוור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	63,034	63,034	63,034	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
60,307	62,000	62,000	62,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶⁷	שיעור השיווק של הפרויקט
-	24,308	24,308	24,308	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁶⁸	

⁶⁵ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁶⁷ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁶⁸ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
0%	33%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
12	8	8	8	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
977	591	591	591	יחידות דיור (מ"ר)	
30	30	30	30	שטחי מסחר	
1,790	1,975	2,170	3,871	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁶⁹	
4	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר	
66,724	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

⁶⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
397	1,125	1,126	1,138	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
54	206	244	274	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
447	1,214	1,402	1,502	עלויות מצטברות בגין בנייה	
8	167	238	329	עלויות מצטברות בגין מימון ⁷⁰	
906	2,712	3,010	3,243	סה"כ עלות מצטברת	
906	2,712	3,010	3,243	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,489	3,761	3,760	3,748	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁷¹
5,434	5,282	5,244	5,214	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,609	27,842	27,654	27,554	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,712	2,553	2,482	2,391	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁷²	
41,244	39,438	39,140	38,907	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁷³	

⁷⁰ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁷¹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁷² עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁷³ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט⁷⁴ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	-	1	-	מס' יחידות דיוור ⁷⁵	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	115	-	יחידות דיוור (מ"ר)	
-	-	60,028	-	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	1	1	מס' יחידות דיוור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	115	115	יחידות דיוור (מ"ר)	
-	-	60,028	60,028	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
51,897	51,897	51,897	51,897	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁷⁶	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	6,923	6,923	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁷⁷	
0%	0%	14%	14%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
796	796	681	681	מס' יחידות דיוור	

⁷⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁷⁶ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁷⁷ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	
-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
906	2,721	2,549	2,746	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁷⁸
1	1	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר
60,028	60,028	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

⁷⁸ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.



זלטופולסקי 27



פרק ב' דוחות כספיים

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-13	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2023 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

14,015	7,179	7,575
27,594	32,213	25,430
27,751	29,837	41,714
8,230	4,967	7,540
9,120	8,576	-
155,668	187,625	175,678
242,378	270,397	257,937

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לחברה בעלת מניות
מלאי בניינים ודירות למכירה

נכסים לא שוטפים

39,564	28,002	46,166
1,897	1,625	1,693
41,461	29,627	47,859
283,839	300,024	305,796

מלאי מקרקעין
רכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
20,205	20,797	44,948	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
24,898	11,371	24,119	התחייבות לספקים ולנותני שירותים
6,252	11,005	8,961	זכאים ויתרות זכות
29,554	35,456	26,806	מקדמות מרוכשי דירות
17,017	-	38,944	חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
25,247	23,740	-	הלוואות מחברה בעלת שליטה
101,164	132,217	99,202	התחייבות למתן שירותי בניה
<u>224,337</u>	<u>234,586</u>	<u>242,980</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
2,868	763	4,256	מיסים נדחים
911	728	753	התחייבות בגין חכירה
37,888	53,129	20,845	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	-	14,540	הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה
<u>41,667</u>	<u>54,620</u>	<u>40,394</u>	
961	961	961	<u>הון</u>
1,648	1,648	1,648	הון מניות
3,438	3,311	5,544	פרמיה על מניות
11,788	4,898	14,269	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין
			יתרת רווח
<u>17,835</u>	<u>10,818</u>	<u>22,422</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>283,839</u>	<u>300,024</u>	<u>305,796</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מור ורשבסקי יניב	רון חן	אבישי בן-חיים	24 באוגוסט, 2023
סמנכ"לית כספים	דירקטור ומנכ"ל	י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
145,123	39,845	32,195	69,855	63,352	הכנסות ממכירות דירות למגורים
63,537	19,389	13,923	31,482	29,838	הכנסות ממתן שירותי בניה
208,660	59,234	46,118	101,337	93,190	סה"כ הכנסות
109,487	29,569	26,143	52,550	50,418	עלות מכירות דירות למגורים
59,761	18,895	13,018	30,338	27,769	עלות מתן שירותי בניה
169,248	48,464	39,161	82,888	78,187	סה"כ עלות המכירות והשירותים
39,412	10,770	6,957	18,449	15,003	רווח גולמי
1,829	478	274	487	326	הוצאות ייזום פרויקטים
5,839	1,645	1,543	3,240	3,078	הוצאות מכירה ושיווק
7,253	1,591	2,052	2,962	4,556	הוצאות הנהלה וכלליות
24,491	7,056	3,088	11,760	7,043	רווח תפעולי
1,305	253	76	490	270	הכנסות מימון
8,292	2,332	2,002	3,743	4,080	הוצאות מימון
17,504	4,977	1,162	8,507	3,233	רווח לפני מיסים על הכנסה
4,067	1,147	277	1,960	752	מיסים על ההכנסה
13,437	3,830	885	6,547	2,481	רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
17,835	11,788	3,438	1,648	961	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
2,481	2,481	-	-	-	רווח כולל לתקופה
2,128	-	2,128	-	-	הטבה מבעל שליטה
180	-	180	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(202)	-	(202)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
<u>22,422</u>	<u>14,269</u>	<u>5,544</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2023
סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון - הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
4,271	(1,649)	3,311	1,648	961	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
6,547	6,547	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>10,818</u>	<u>4,898</u>	<u>3,311</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2022
סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
21,538	13,384	5,545	1648	961	יתרה ליום 1 באפריל, 2023
885	885	-	-	-	רווח כולל לתקופה
86	-	86	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(87)	-	(87)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
<u>22,422</u>	<u>14,269</u>	<u>5,544</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2023

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
6,988	1,068	3,311	1,648	961	יתרה ליום 1 באפריל, 2022
3,830	3,830	-	-	-	רווח כולל לתקופה
10,818	4,898	3,311	1,648	961	יתרה ליום 30 ביוני, 2022

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון - הטבה מבעל שליטה מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
4,271	(1,649)	3,311	1,648	961	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
13,437	13,437	-	-	-	רווח כולל
640	-	640	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(513)	-	(513)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
17,835	11,788	3,438	1,648	961	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	13,437	3,830	885	6,547	2,481
	רווח כולל לתקופה				
	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
	התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
	469	110	143	213	283
	6,987	2,079	1,926	3,253	3,810
	4,067	1,139	277	1,960	752
	640	-	86	-	180
	(512)	-	(87)	-	(202)
	פחת והפחתות הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה עלות תשלום מבוסס מניות התאמת עסקת מכירה לבעל עניין				
	(7,567)	(12,462)	(4,739)	(9,905)	(13,963)
	(6,840)	(1,023)	3,044	(3,593)	671
	34,447	13,741	3,920	12,612	3,029
	10,091	-	2,734	-	(779)
	863	(2,267)	1,937	2,178	2,908
	5,884	(819)	2,113	11,786	(2,748)
	(63,538)	(19,401)	(14,083)	(31,518)	(29,998)
	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: עליה בלקוחות ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ירידה במלאי יחידות דיור למכירה עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עלייה (ירידה) במקדמות מרכושי דירות ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:				
	(4,123)	(1,050)	(1,802)	(1,745)	(3,750)
	-	-	75	-	75
	(5,695)	(16,123)	(3,571)	(8,212)	(37,251)
	ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה				
	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת				
	5,427	3,044	(3,768)	808	2,164
	(201)	(17)	(1)	(50)	(30)
	5,226	3,027	(3,769)	758	2,134
	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה (עלייה) ירידה במזומנים בחשבונות לזמן קצר ומוגבלים, נטו רכישת רכוש קבוע				
	מזומנים נטו לפעילות השקעה				
	4,091	7,300	6,317	5,734	24,089
	(430)	(80)	(141)	(161)	(283)
	5,763	4,000	6,000	4,000	6,000
	-	-	-	-	(1,129)
	9,424	11,220	12,176	9,573	28,677
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי, נטו פירעון התחייבות בגין חכירה קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים				
	8,955	(1,876)	4,836	2,119	(6,440)
	5,060	9,055	2,739	5,060	14,015
	14,015	7,179	7,575	7,179	7,575
	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים לתחילת התקופה				
	יתרת מזומנים לסוף התקופה				
	-	-	-	-	9,213
	פעילויות מהותיות שאינן במזומן פירעון הלוואות בעל שליטה באמצעות המחאת זכות נכס				

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
22,377	-	27,143	-	27,143

הלוואה לחברה בעלת מניות
הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ביאור 1:- כללי

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן - החברה) התאגדה והחלה את פעילותה כחברה פרטית ביום 4 בפברואר 2018, לאחר תאריך המאזן ביום 25 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל-אביב של סדרת אגרות חוב (סדרה א'), על פי תשקיף להשלמה (IPO) ותשקיף מדף והחל מאותו מועד הפכה לחברה מדווחת. כמו כן, החברה עוסקת בין השאר באמצעות חברות המוחזקות על-ידה, ביזום ובניה של פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת תוכניות מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38 ותוכניות פינוי בינוי ארציות.

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. יישום לראשונה שלתיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 12 מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 לתקן (להלן "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

3. תיקון ל- IAS 1 גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב IFRS - בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את ההשפעה על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

ביאור 3:- אירועים מהותיים לתקופת הדיווח ולאחריה

1. הלוואה לחברה בעלת מניות

ביום 21 במרס 2023, נחתמה הארכה להסכם הלוואה בין החברה לחברה בעלת מניות במסגרתו עודכן מועד פירעון הלוואות האמורות בביאור 21(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, עד ליום 21 במרס 2023 וכן נקבע, כי החברה תמחה את זכותה לקבל את כספי הלוואות הנ"ל לבעלת השליטה בחברה, זאת לטובת פירעון הלוואות לבעלת השליטה, יתרת הלוואות שהומחו ונפרעו ליום 21 במרס 2023 הינה 9,213 אלפי ש"ח.

2. הלוואות מחברה בעלת שליטה

א. ביום 21 במרס 2023, נחתם הסכם בין החברה לבעלת השליטה, בו נקבע, כי החברה תמחה לבעלת השליטה את זכותה לקבל את כספי הלוואות להן היא זכאית מבעלת מניות כאמור בסעיף 1 לעיל, זאת לטובת פירעון הלוואות לבעלת השליטה שנלקחו כאמור בביאור 21(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, יתרת הלוואה למועד הפירעון הינה 9,213 אלפי ש"ח.

ביום 4 במאי, 2023 אושרה עסקה בין בעלי המניות בחברה. בה מכרה בעלת המניות לבעלת השליטה, סך של 17,873 מניות רגילות כל אחת, המהוות כ- 1.86% מההון המונפק והנפרע של החברה וזאת כנגד פירעון הלוואה המומחית לאותו המועד. העסקה בוצעה לפי שווי של כ- 520 ש"ח למניה, המשקף שווי חברה של כ- 500 מיליון ש"ח, לאחר העסקה יעמוד שיעור החזקתה של בעלת השליטה בחברה על 56.86% ושיעור החזקתה של בעלת המניות על 43.14%.

ב. ביום 21 במרס, 2023, אישר דירקטוריון בעלת השליטה את עדכון תנאי הלוואות מבעלת השליטה אשר הועמדו לחברה, ומועד פירעונן הינו ביום 31 במרס, 2023. מועד פירעון הלוואות יוארך עד ליום 31 בדצמבר, 2025, וכן, תנאי הריבית יעודכנו מריבית קבועה בשיעור של 7.5% לריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% החל מיום 1 באפריל, 2023.

בהתאם לכך, חושבה הטבה למועד שינוי תנאי ההלוואה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מפירעון ההלוואה ומועד פירעונה הצפוי. הפרמטרים העיקריים בהם נעשה שימוש בחישוב השווי ההוגן הינם שיעור היוון של 15.56% ותקופה להיוון של כ-2.7 שנים. ההטבה בסכום של כ-2 מיליון ש"ח נזקפה לקרן הטבה מבעל שליטה, ההלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.

ביום 16 באוגוסט ביצעה החברה פירעון מוקדם להלוואה האמורה תמורת סך של כ-17 מ"ח.

בנוסף לאמור לעיל, אישר דירקטוריון בעלת השליטה מסגרת אשראי נוספת לחברה בסך של 20 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי, ככל ותנוצל, תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים +3% ובתוספת עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5%. מסגרת האשראי תובטח בפיקדון בנקאי סגור לטובת החברה, ביום 17 ביולי 2023 משכה החברה סך של כ-8.1 מ"ח מתוך קו האשראי, ביום 16 באוגוסט 2023 ביצעה החברה פירעון מלא למשיכה האמורה.

3. הנפקת אגרות חוב סדרה א'

ביום 24 ביולי 2023, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של סדרת אגרות חוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת על פי תשקיף להשלמה (IPO) (לרבות תיקון תשקיף) ותשקיף מדף ("התשקיף") מיום 30 במאי 2023 ו-29 ביוני 2023 בהתאמה. על פי התשקיף, בהתאם לתוצאות המכרז הציבורי, הנפיקה החברה 90,000,000 ש"ח ע.ג ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בשיעור ריבית שנתית של 8.9% כאשר סך כל התמורה (ברוטו) שתקבל החברה בגין ההזמנות שנענו במכרז, הינו כ-90,000 אלפי ש"ח.

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב הינה כ-10.15%, תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ-88 מיליון ש"ח והתקבלה במלואה ביום 14 באוגוסט 2023.

בהתאם לשטר הנאמנות מיום 23 ביולי 2023, בו התקשרה החברה ("שטר הנאמנות") וכן להודעה המשלימה שפרסמה החברה ביום 23 ביולי 2023, החברה תשלם למחזיקי החוב את סכום הקרן (90,000,000 ש"ח) בשישה (6) תשלומים, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 30.06.2024 (בשיעור 9% מהקרן), התשלום השני ישולם ביום 31.12.2024 (בשיעור 10% מהקרן), התשלום השלישי ישולם ביום 30.06.2025 (בשיעור 24% מהקרן), התשלום הרביעי ישולם ביום 31.12.2025 (בשיעור 14% מהקרן), התשלום החמישי ישולם ביום 30.6.2026 (בשיעור של 24% מהקרן) והתשלום האחרון ישולם ביום 31.12.2026 (בשיעור 19% מהקרן).

במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות: א. ההון העצמי (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות כאמור), של החברה לא יפחת מסך של 18 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 40 מיליון ש"ח (להלן: "הון עצמי מינימאלי"); ב. היחס שבין ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות כאמור) לבין סך המאזן של החברה (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות כאמור) לא יפחת מ-11% (להלן: "יחס הון עצמי למאזן") ג. יחס בטוחה להלוואה (כהגדרת מונח זה השטר הנאמנות), לא יפחת מ-120% (להלן: "יחס בטוחה להלוואה"). בנוסף, נקבע מנגנון התאמה בגין שיעור הריבית תוספת בשיעור של 0.5% ועד 1% כתוצאה מאי עמידת החברה בתניות הפיננסיות האמורות בשינויים הבאים: הון עצמי מינימאלי - לא יפחת מסך של 21 מיליון ש"ח וכן החל מיום 31 בדצמבר 2025, לא יפחת מסך של 42 מיליון ש"ח; יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-12%.

כמו כן, במסגרת שטר הנאמנות, התחייבה החברה בתניות חוזיות נוספות, הכוללות בין היתר, מגבלות על ביצוע חלוקה, מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף ביחס להרחבת סדרה ובהנפקת ניירות ערך נוספים, מגבלות על ביצוע עסקאות עם בעלי השליטה, התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי חברת הבת (שעבוד שלילי) וכיו"ב.

להבטחת התחייבויותיה בשטר הנאמנות העמידה החברה, לטובת הנאמן, בטוחות אשר עיקרן שעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של החברה או תאגידים המוחזקים על ידה לקבלת 100% מהעודפים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), אשר ינבעו לכל אחת מהן בתשעה פרויקטים של התחדשות עירונית.

במסגרת שטר הנאמנות, נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי הכוללות הוראות בקשר עם הפרת התחייבויות מהותיות, הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב; מינוי כונס נכסים קבוע/זמני; שינוי עיקר תחום פעילות החברה; הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף; שינוי שליטה בחברה; אי עמידה באמות מידה פיננסיות לתקופה העולה על שני רבעונים; עילת קרוס דיפולט, לפיה נקבע, כי הנאמן או המחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') במקרה בו הועמד לפירעון מיידי חוב ו/או מספר חובות הסכום מצטבר ו/או כל התחייבות פיננסית ו/או מס' התחייבויות פיננסיות בסכום מצטבר שהועמדו לפירעון מיידי באותו מועד, אשר יתרתו (או יתרתם לפי העניין), נכון למועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על 30 מיליוני ש"ח למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה (Non-Recourse) ודרישת פירעון מיידי כאמור לא הוסרה בתוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים וכן העמדה לפירעון של סדרת חוב אחרת של החברה וכיו"ב.

ביום 19 ביולי 2023, הושלמה התחייבות בעלי המניות בחברה, להשלים את ההון העצמי הנדרש לרישום למסחר בסך של 5,009 אלפי ש"ח בדרך של הקצאת מניות, 5,477 מניות רגילות של החברה לרוטשטיין ו- 4,156 מניות רגילות של החברה לאנשי העיר, לפי שווי של 520 ש"ח למניה, יצוין כי ההקצאה האמורה הינה לפי חלקו של כל בעל מניות, פרי פאסו, כך שלא יחול שינוי בשיעור החזקותיו בחברה. לאחר ההקצאה רוטשטיין תחזיק 552,051 מניות רגילות של החברה, ואנשי העיר תחזיק 418,856 מניות רגילות של החברה.

4. הלוואות מאחרים

בהמשך לאמור בביאור 11(2)ב לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בדבר הסכם הלוואה עם מוסד פיננסי חוץ בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסך של 40 מ"ש"ח.

במהלך הרבעון השני של שנת 2023 משכה החברה סך של כ- 6 מ"ש"ח נוספים מתוך מסגרת האשראי האמורה, כך שסך המשיכה הכולל ליום 30 ביוני, 2023 עומד על כ-36 מ"ש"ח.

ביום 7 באוגוסט 2023 השלימה החברה חלק מהתנאים המופרטים בשטר הנאמנות, זאת ביחס לשחרור תמורת הנפקה וביצעה פירעון מלא בסך של כ-36 מ"ש"ח להלוואה האמורה.

5. היתרי בנייה

במהלך חודש יוני 2023 התקבל היתר בנייה בפרויקט צייטלין 15, כמו כן במהלך חודש יולי 2023 התקבלו היתרי בנייה בפרויקטים עמוס 10-12 ודוד המלך 29.

6. החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו להלוואות מגופים מממנים ליום 30 ביוני 2023.