

אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023



מעפילי אגוז 60-64



רמז 25



לה גארדיה 35-45



דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2023

דירקטוריון אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 ("מועד הדוח" ו-"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 ומיידיים), 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").

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 היעדר החובה לצרף דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על 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"). במהלך תקופת הדוח השלימה החברה הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה לציבור 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").

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- 58 פרויקטים בתל אביב-יפו (הנמצאים בשלבי ייזום, תכנון ושיווק שונים), בהיקף כולל של כ- 4,232 יח"ד (מתוכן 2,423 יח"ד המיועדות למכירה).

לאחר מועד הדוח, ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל. בהתאם, החליטו רשויות מקומיות רבות, ובכללן בערים בהן פועלת החברה, על סגירת אתרי הבנייה החל מפרוץ המלחמה ולמשך שבועיים. נכון למועד פרסום דוח זה, על אף שנפתחו אתרי הבנייה, עדיין ישנן מגבלות רבות מצד הרשויות במסגרת ביצוע העבודות אשר להערכת החברה עתידות לגרום לעיכובים בביצוע ותיאום עבודות הריסה. כמו כן, קיימות מגבלות בביצוע תשתיות ציבוריות במדרכות ובכבישים העלולות לגרום לעיכובים נוספים. יתר על כן, עבודת המנופים באתרים הופסקה כמעט במלואה, עקב העדר היכולת להגיע למרחב מוגן בפרק הזמן שהוגדר על ידי פיקוד העורף, ובנוסף קיים מחסור משמעותי בפועלים ואספקת חומרים באתרים.

למיטב ידיעת החברה, נוכח גיוס אנשי המילואים, הרשויות עובדות גם הן במתכונת מצומצמת יחסית, ומרבית משאבי הרשויות מופנים לטובת המאמץ המלחמתי, ועל כן החברה צופה עיכובים בלוחות הזמנים גם בפרויקטים בשלבי רישוי ותכנון.

כתוצאה מן האמור לעיל, החברה מעריכה כי עלולים לחול עיכובים בלוחות הזמנים של חלק מהפרויקטים של החברה, אי לכך למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את משכם ובהתאם את השפעתם העתידית על תוצאותיה הכספיות של החברה.

נכון למועד פרסום דוח זה, המלחמה הובילה לירידה בביקושים בענף הנדל"ן בטווח הקצר. להערכת החברה, בטווח הארוך, עשוי לחול גידול בביקושים בענף הנדל"ן, הן בעקבות הגידול בביקוש לדירות חדשות (הן בשל עליה אפשרית של יהודים לישראל (או תושבים חוזרים) והן בשל הביקוש לדירות עם ממ"ד) והן בשל הקיטון בהיצע הדירות הקיים בסמוך לאחר המלחמה.

בנוסף, להערכת החברה, נוכח המחסור בחומרי גלם וכוח האדם בענף הבנייה, עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שטרם נחתם בגינם הסכם ביצוע עלולות להתייקר.

נכון למועד פרסום הדוח, לאור המצב הביטחוני, חל צמצום בעלויות שכר העובדים בחברה בגובה של כ-20% בין בדרך של הוצאה לחל"ת והן בדרך של ירידה באחוזי המשרה. כמו כן, נכון למועד זה, חלק מעובדי החברה גויסו למילואים בצו 8.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, נכון למועד זה, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה אינה מהותית. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף המלחמה ומשכה.

עוד יצוין, כי בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה לכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך.

לפרטים נוספים אודות ריבית ואינפלציה ראו סעיף 1.6 להלן.

לפרטים נוספים אודות השפעה אפשרית על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 2.4 להלן.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעות המלחמה 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, לרבות המלחמה, היקפה ומשכה וכתוצאה מכך ההשפעה על שינויים במצב השוק ושינויים רגולטוריים.

1.4. התפתחויות הנוגעות במגבלות, רגולציה וחקיקה:

לפרטים נוספים אודות רגולציה וחקיקה ראו סעיף 1.3 לדוח הרבעוני הקודם וכן סעיף 6.10.2 בפרק 6 לתשקיף החברה.

1.5. עדכון המצב הכלכלי בישראל

בעקבות המלחמה, בנק ישראל עדכן בחודש אוקטובר 2023 את תחזיותיו, אשר מאופיינות ברמה גבוהה של אי ודאות הנובעת, בין היתר, מאי הוודאות בנוגע למשך, להיקף ולאופי המלחמה. בהתאם לתחזית האמורה, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2.3% בשנת 2023 ובשיעור של כ-2.8% בשנת 2024 (בהשוואה להיקף צמיחה משוערת בשיעור של 3% בכל אחת מאותן שנים בהתאם לתחזית מחודש יולי 2023).¹ כמו כן, המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן ירידות חדות בשווקים הפיננסיים.

1.6. ריבית ואינפלציה

נכון למועד פרסום הדוח, הוחלט על ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה בשיעור של 4.75%². במהלך תקופת הדוח, מדד המחירים לצרכן עלה בכ-2.9% ונכון למועד הדוח, עלה בכ-3.4%. בהמשך לכך, סביבת האינפלציה בישראל ממשיכה להיות גבוהה, אם כי נמוכה באופן יחסי למרבית מדינות העולם, ועומדת על שיעור של כ-3.8% ב-12 החודשים האחרונים.

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והעלאתה 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

¹ ראו פרסום של בנק ישראל – התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023, קישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/c23-10>

לעלייה בריבית שנתית בשיעור של 1% צפויים לייקר את עלויות המימון השנתיות של החברה בסך של כ-636 אלפי ש"ח.

להערכת החברה, אין לאינפלציה השפעה מהותית ישירה על פעילותה.

1.7. מחירי חומרי הגלם ומדד תשומות הבנייה למגורים

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות מחיר בפרקי זמן קצרים, שעשויות לגרום 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-1.7% בעקבות התייקרות חומרי הגלם. 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.

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 בתחום הנדל"ן היזמי נוהגת החברה להצמיד את חוזה המכר למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

בתקופת הדוח, להערכת החברה, 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 כן שינויים במצב השוק, איתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון, ריבית בנק ישראל בפועל והתחזיות בקשר עם שיעורי הריבית והאינפלציה הצפויים במשק.

1.8. התפתחויות הנוגעות למצב המדיני משטרי בישראל:

בהמשך לאמור בסעיף 1.5 לדוח רבעון 2 של החברה כפי שפורסם ביום 24 באוגוסט, 2023 (להלן: "הדוח הרבעוני הקודם") (אסמכתא מס': 2023-01-079552) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), למיטב ידיעת החברה, לאור מלחמת חרבות ברזל, אין התקדמות משמעותית בקידום הרפורמה המשפטית.

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

יובהר, כי ההנחות, ההערכות 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 כן שינויים במצב השוק, שינויים רגולטוריים, ריבית בנק ישראל בפועל והתחזיות בקשר עם דירוג האשראי של ישראל.

1.9. מידע בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ושאינרו לעו לאחר תאריך הדוח 30 בספטמבר, 2023

1.9.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח עד ליום 24 באוגוסט 2023, ראו סעיף 1.6 לדוח הרבעוני הקודם.

1.9.2. ביום 12 בספטמבר 2023 החברה נבחרה לשמש כחברה היזמית לפרויקט מסוג פינוי-בינוי ברח' אלמגור 8-16 בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרתו יפנו 5 בניינים, הכוללים כיום כ- 104 יח"ד קיימות, אשר למיטב ידיעת החברה הינן בבעלות פרטית, ולבנות במקומן 260 יח"ד חדשות מתוכן כ-156 יח"ד לשיווק (39 יח"ד מתוכן הינן דיוור בר השגה להשכרה). נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 13 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 01-086374-2023) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יובהר כי המידע לעיל ביחס להקמת הפרויקט (לרבות מספר היח"ד שיכללו בו) ולוחות הזמנים המשוערים להקמתו, 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, להתקיימות כלל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם הפרויקט, לרבות קבלת כל האישורים והתנאים 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.

1.9.3. ביום 19 בספטמבר 2023, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי רוטשטיין, בעלת השליטה בחברה, תהא רשאית להעמיד ערבויות (לרבות כאלו שאינן מוגבלות בסכום) לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה במסגרת התקשרויותיה בקשר לפרויקטים בתחום פעילותה, ללא הגבלה בסכום וללא תמורה מאת החברה לרוטשטיין, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בספטמבר 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 19 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 01-088099-2023) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.9.4. ביום 21 בספטמבר 2023 התקשרה החברה באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה, בהסכמים מחייבים עם כשני שלישים מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים בפרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) ברח' הפלמ"ח 24-26 בתל אביב. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 21 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 01-088732-2023) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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):

הסבר הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	סעיף
נכסים שוטפים				
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.	14,015	7,237	27,566	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הקיטון נובע משחרור עודפים בפרויקטים קצנלסון 7 ומלציט 3 אשר הסתיימו בסוף שנת 2022 ותחילת 2023 בהתאמה, משחרור העודפים מהפרויקטים המצוינים לעיל המצויים בשלבי בביצוע במהלך החציון הראשון לשנת 2023, מכניסת תקבולים מרוכשים וכן מתשלומים שוטפים לספקים.	27,594	36,253	16,037	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
הגידול בתקופת הדוח נובע מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15, על תקבולים בפועל ממכירת הדירות.	27,751	29,008	57,581	לקוחות
עיקר הגידול מהיתרה אשתקד ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 מקורו ביתרת מוסדות וכן גידול בהוצאות מראש בגין מקדמות לספקים.	8,230	6,899	11,345	חייבים ויתרות חובה
פירעון הלוואה באמצעות המחאה- ראה סעיף 8.5(א)2 בתשקיף החברה.	9,120	-	-	הלוואה לחברה בעלת המניות
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מרישום מלאי מקרקעין עבור התחייבות למתן שירותי בנייה בפרויקטים צייטלין 15, עמוס 10-12 ודוד המלך 29 לרבות מיון השקעות ז"א לז"ק בגין פרויקטים אלו. כמו כן, ישנו קיטון שוטף הנובע מהתקדמות בשיעור ההשלמה והכרה בעלות המכר בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS15, וכן הפשרת מלאי עבור שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה.	155,668	172,408	208,587	מלאי יחידות דיור למכירה
	242,378	251,805	321,116	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
עיקר הגידול נובע מהשקעה בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. נכון למועד הדוח, החברה מקדמת כ-40 פרויקטים.	39,564	34,988	52,491	מלאי מקרקעין
	-	8,844	-	הלוואה לחברה בעלת המניות
השינוי נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.	1,897	1,913	1,522	רכוש קבוע
	41,461	45,745	54,013	סה"כ נכסים לא שוטפים
	283,839	297,550	375,129	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות				
עיקר הגידול בתקופת הדוח וביחס לאשתקד, נובע ממיון חלויות שוטפות בגין הלוואות לז"א מאחרים בסך 24 מש"ח כמו כן, ישנו גידול באשראי בגין פרויקטים בליווי.	37,222	25,022	71,506	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלות שוטפת בהתאם להנפקת אגרות חוב (סדרה א') שבוצעה בתקופת הדוח.	-	-	7,918	חלויות שוטפות של אגרות חוב
עיקר הגידול בתקופה וביחס לאשתקד, נובע מגידול בהיקף הפעילות, מריבית לשלם בגין אגרות חוב (סדרה א') ומהפרשות לגמר בגין פרויקטים שהתקבל בגינם אישור אכלוס.	31,150	26,026	35,085	ספקים וזכאים אחרים
הקיטון בתקופת הדוח נובע מעודף הכנסות על תקבולים שהוכרו בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.	29,554	33,988	21,768	מקדמות מרוכשי דירות
פירעון הלוואה ראה ביאור 4 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים.	25,247	24,482	-	הלוואה מחברת בעלת שליטה
עיקר הגידול נובע מרישום התחייבות חדשה לשירותי בנייה בגין פרויקטים צייטלין 15, עמוס 10-12 ודוד המלך 29.	101,164	116,960	125,306	התחייבויות למתן שירותי בנייה
	224,337	226,478	261,583	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2023	
	ליום 31 בדצמבר 2022	נכסים שוטפים	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023
מיסים נדחים	2,868	הגידול בעיקרו נובע מרווח בתקופה.	2,011	4,507
התחייבות בגין חכירה	911	-	944	620
אגרות חוב	-	הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') בתקופת הדוח, ראה ביאור 4 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים.	-	80,166
הלוואות מאוחדים	37,888	השינוי בתקופת הדוח נובע מפירעון מלוא ההלוואות, ראה ביאור 5 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים.	53,137	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	41,667		56,092	85,293
הון				
הון מניות	961	הקצאת מניות בתמורה להשלמת ההון העצמי הנדרש במסגרת ההתחייבות התשקיפית, ראה גם ביאור 4 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים.	961	971
פרמיה	1,648	הקצאת מניות בתמורה להשלמת ההון העצמי הנדרש במסגרת ההתחייבות התשקיפית, ראה ביאור 4 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים.	1,648	6,647
יתרת רווח	11,788	שינוי בגובה הרווח הנקי ראה להלן.	8,586	16,831
קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין	3,438	עיקר השינוי נובע מהטבה בגין הלוואה מבעל שליטה שנמדדה בשווי הוגן ונמחקה במהלך תקופת הדוח בהתאם לפירעון מוקדם שבוצע, ראה גם ביאור 2 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים.	3,785	3,803
סה"כ הון	17,835		14,980	28,253
סה"כ התחייבויות והון	283,839		297,550	375,129

2.2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
הכנסות	53,303	63,274	154,641	156,465	
עלות המכר	42,726	52,343	125,614	130,531	
רווח גולמי	10,577	10,931	29,027	25,934	
פרויקטים ייזום הוצאות	275	1,109	762	1,435	
הסברי הדירקטוריון לשינויים בין תקופת הדוח לבין תשעת החודשים הראשונים לשנת 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	208,660	169,248	39,412	1,829
ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: קצנלסון 7, מודליאני 10 מלצ'ט 3, רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, זיבטינסקי 146, פנקס 11-13, סוטיץ 13 ורמז 21.	עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: קצנלסון 7, מודליאני 10, מלצ'ט 3, רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, זיבטינסקי 146, פנקס 11-13, סוטיץ 13 ורמז 21.	הוצאות ראשוניות בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38/2 ופינוי בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות. עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהפחתת השקעות שבוצעו בפרויקט אנטוקולסקי 13 אשר וודאותו			

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	הסברי הדירקטוריון לשינויים בין תקופת הדוח לבין תשעת החודשים הראשונים לשנת 2022		בספטמבר		בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
הכלכלית פחתה. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 להלן.						
הוצאות מכירה ושיוק	5,839	1,228	1,234	4,467	4,313	
הנהלה וכלליות	7,253	2,109	2,627	5,072	7,183	
רווח תפעולי	24,491	6,965	5,961	18,726	13,003	
הכנסות המימון של החברה מורכבות בעיקרן מהכנסות ריבית בגין הלוואות שניתנו לבעל מניות בשנים 2018 ו-2020, הכנסות ריבית מפיקדונות וכן הכנסות מרכיב מימון משמעותי בהתאם לתקן IFRS15. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות מפיקדונות.	1,305	255	532	745	804	הכנסות מימון
הגידול ביחס לתקופת ההשוואה נובע מגידול בהיקף האובליגו של החברה במקביל לגידול בפעילות החברה. וכן בעקבות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל.	8,292	2,283	3,166	6,026	7,246	הוצאות מימון
	17,504	4,937	3,327	13,445	6,561	רווח לפני מיסים על הכנסה
-	4,067	1,249	765	3,210	1,517	הוצאות מיסים על ההכנסה
	13,437	3,688	2,562	10,235	5,043	רווח נקי

2.3. נזילות (באלפי ש"ח)

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

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 70 מש"ח וכ- 7 מש"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מגידול בהכנסות לקבל פרויקטים בביצוע וכן גידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע והשקעות בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי.	(5,695)	741	(32,844)	(7,470)	(70,094)	מזומנים, נטו (שימשו לפעילות שוטפת)
התנועה במזומנים שנבעו מפעילות השקעה מושפעת בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי של פרויקטים בביצוע.	5,226	(4,140)	9,393	(3,382)	11,527	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2022	2022	2023	2022	2023	
מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח ובתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ- 72 מ"ח וסך של כ- 13 מ"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מגיוס אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של כ- 88 מ"ח נטו, הקצאת הון לבעלי מניות קיימים בסך של כ- 5 מ"ח, גידול באשראי בחשבונות ליווי עבור פרויקטים בביצוע והלוואות מאחרים וכן פירעון הלוואות הבעלים והלוואות מאחרים.	9,424	3,457	43,442	13,029	72,118	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	8,955	58	19,991	2,177	13,551	גידול (קטיון) במזומנים לשנה

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 27,566 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2022, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 14,015 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 (וההנחות 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 בספטמבר 2022		30 בספטמבר 2023		
מבוקר		בלתי מבוקר				
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
79.0%	224,338	76%	226,478	70%	261,583	התחייבויות שוטפות
14.7%	41,666	19%	56,092	23%	85,293	התחייבויות לא שוטפות
6.3%	17,835	5%	14,980	7%	28,253	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
100%	283,840	100%	297,550	100%	375,129	סה"כ התחייבויות והון

2.4.1. נכון לתקופת הדוח, הקבוצה מימנה את פעילותה באמצעות מקורות עצמאיים (הון עצמי והלוואות בעלים³) הלוואות מאחרים, אגרות חוב, אשראי ספקים וכן אשראי בנקאי לחלק מהפרויקטים.

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.

לפרטים נוספים בדבר השלמת ההון העצמי הנדרש לרישום למסחר ר' ביאור 3 לדוח הכספי.

2.4.2. לפרטים נוספים בדבר פירעון "הלוואת נאווי" (כהגדרתה בסעיף 5.2.33 לשטר הנאמנות), ר' דיווח מידי של החברה מיום 8 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-073534) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים נוספים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה א' של החברה), ר' דיווח מידי של החברה מיום 25 ביולי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-070105) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2.4.3. נכון למועד הדוח, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ- 59,533 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מעודף הכנסות לקבל מלקוחות על מקדמות מלקוחות ומלאי יחיד למכירה.

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

³ במהלך תקופת הדוח פרעה החברה את יתרת הלוואות הבעלים האמורה. לפרטים ראו בסעיף 2.3.5 לעיל.

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

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

אגרות חוב סדרה א'			
נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	במועד 30.09.2023	
חלוקת דיבידנד	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	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.	ל.ר לא בוצעה חלוקה
	הון לאחר חלוקת דיבידנד	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן לא יפחת מ- 15%.	ל.ר לא בוצעה חלוקה
	מינוף פיננסי	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	ל.ר לא בוצעה חלוקה
פירעון מיידי	הון עצמי ⁴ של החברה	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.	28.2 מש"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-11%.	14%
	יחס בטוחה להלוואה	יחס בטוחה להלוואה לא יפחת מ-120%.	135%
מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	הון עצמי של החברה	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.	28.2 מש"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-12%.	14%

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

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת ולהערכתה, לרבות בהתבסס על ניתוחי רגישות שביצעה, תעמוד בטווח הנראה לעין בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, למלחמה אין השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה.

למען הסר ספק יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעות המלחמה על אמות המידה הפיננסיות של 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,

⁴ במהלך 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.

נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות המלחמה, היקפה ומשכה וכתוצאה מכך ההשפעה על שינויים באיתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון.

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 שניים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שניים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שניים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	
-	-	45,517	-	1	-	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 30.09.2023 :

פרויקט	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	סה"כ יח"ד	סה"כ לשיווק	שיעור השלמה כספי ליום 30.09.2023 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ⁵		סה"כ צפויות ⁷	סה"כ רווח צפוי ⁸	שיעור רווח צפוי להכרה ⁹ (%)	עודפים צפויים לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹¹	סיום בנייה משוער ¹²
					ליום 30.09.2023	סמוך למועד פרסום הדוח					
מודיליאני ¹⁰	לא מהותי מאוד - בהקמה	21	10	100%	12	12	62,013	42,730	31%	8,702	Q3/2023
סוטיץ' ¹⁴	לא מהותי מאוד - בהקמה	13	5	100%	5	5	35,686	28,656	20%	4,107	Q3/2023
בצלאל 1	מהותי מאוד - בהקמה	17	9	64%	7	7	56,571	41,874	26%	16,900	Q2/2024
מוזיר 4	מהותי מאוד - בהקמה	24	11	81%	8	8	49,146	39,069	21%	9,680	Q4/2024
רמז 19	מהותי מאוד - בהקמה	21	9	90%	10	10	57,010	39,665	30%	16,997	Q1/2024
פנקס 11-13	מהותי מאוד - בהקמה	50	24	39%	20	20	102,641	76,281	26%	30,386	Q2/2025
ז'בוטינסקי 146	מהותי מאוד - בהקמה	26	13	66%	7	7	58,404	42,819	27%	15,888	Q4/2024
רמז 21	מהותי מאוד - בהקמה	23	10	33%	6	6	62,164	43,129	31%	18,230	Q1/2025
עמוס 10-12	מהותי מאוד - בתכנון	17	7	0%	1	1	49,513	40,675	18%	12,111	Q3/2026
צייטלין 15	מהותי מאוד - בתכנון	28	12	0%	4	4	62,000	50,593	18%	12,297	Q3/2026
דוד המלך 29	מהותי מאוד - בתכנון	15	7	0%	1	1	51,897	42,150	19%	11,853	Q3/2026
רמז 25	לא מהותי מאוד - בתכנון	26	12	0%	-	-	68,599	56,100	18%	12,132	Q4/2026

⁵ 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).

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

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

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ במהלך חודש ספטמבר 2023, התקבל מהרשות המקומית אישור אכלוס לפרויקט (טופס 4) והחברה החלה במסירת הדירות.

¹⁴ במהלך חודש ספטמבר 2023, התקבל מהרשות המקומית אישור אכלוס לפרויקט (טופס 4) והחברה החלה במסירת הדירות.

5.2 פרויקטים מותנים נכון ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח):

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁶	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לאישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
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 למפקחת על רישום המקרקעין. השלמת החתימות מותנית במחיקתה של תת החלקה כאמור.	רובע 3	19	8	72,435	49,487	38,438	11,049	22%	10,797	Q2/2027

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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 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.

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ 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.

²² יצוין כי מועד סיום הקמה משוער עשוי להיות שונה מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכללם הסדרת הסכמות עם בעלי הקרקע הנתרים 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 ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברויט ¹⁶ הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
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.	רובע 4	27	12	64,059	65,334	51,559	13,775	21%	13,297	Q2/2027
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%	10,340	Q3/2028
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%	22,452	Q2/2027
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 תכן מול מכון הבקרה.	רובע 4	13	5	64,059	43,764	35,359	8,405	19%	8,351	Q3/2027
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%	24,283	Q1/2027

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁶	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
שרת 52	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית 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. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	23	12	64,059	71,522	55,898	15,624	22%	14,603	Q2/2028
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. נכון למועד הדוח, הוגשה תביעה נגד הדיירים הסרבנים למפקחת/ על רישום המקרקעין.	רובע 4	18	10	64,059	74,277	52,136	22,141	30%	20,926	Q3/2027
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.	רובע 4	25	12	64,059	68,632	52,993	15,639	23%	14,975	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. למועד הדוח הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשם הבעלים כנגד דייר סרבן.	רובע 4	22	9	64,059	70,267	51,929	18,338	26%	17,584	Q3/2027
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 תכן מול מכון הבקרה.	רובע 4	49	20	64,059	117,206	99,114	18,092	15%	16,306	Q3/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁶	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (20%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
	למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט.										
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%	13,675	Q3/2028
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 הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו (ככל וינקטו) רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	20	8	64,059	53,557	43,483	10,074	19%	9,366	Q1/2029
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. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מו"מ עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה לצורך רכישת החלקה הסמוכה בתנאים והגשת התצ"ר.	רובע 4	28	15	64,059	91,120	69,075	22,045	24%	20,511	Q1/2029
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	רובע 4	31	18	64,059	80,350	66,170	14,180	18%	12,993	Q3/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁶	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
	חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלב של השלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה.										
זכרון יעקב 12	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית ארלוזורוב (קישוריות) [תכנית מס' תא/4474] ("תכנית ארלוזורוב"). נוכח אישור תכנית ארלוזורוב וקבלת תיק מידע, החברה החלה בניהול מו"מ עם בעלי הזכויות לצורך עדכון התמורות. לאחר חתימת תוספת מתאימה להסכם, החברה תחל בשלבי הכנת הבקשה להיתר בנייה. 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%	22,848	Q1/2029
אנטוקולסקי 13	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית ארלוזורוב (קישוריות). עקב הפחתת זכויות הנובעת מאילוצים ודרשות תכנית ארלוזורוב ביחס למתווה עליו הוסכם בהסכם המפורט עם בעלי הדירות בניין ("בעלי הדירות"), פנתה החברה לבעלי הדירות בהצעה לעדכון מתווה הפרויקט ובכלל זה התמורות, באופן התואם את תכנית ארלוזורוב. בחודש ספטמבר, התקבלה החלטה משותפת בין הצדדים על ביטול הסכם התמ"א. החברה מנהלת מו"מ לביטול הסכם. בהתאם לכך החברה הכירה בהוצאות ייזום בגין בפרויקט זה בסך של כ- 860 אלפי ש"ח.	רובע 4	16	8	64,059	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
ליסין 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה ממתיינה להשלמת הבדיקה המרחבית ושיבוץ בוועדה. למועד הדוח, 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	12	64,059	92,108	66,586	25,522	28%	23,388	Q3/2028
מאנה 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט. בשלב זה, החברה מצויה בשלב של	רובע 3	23	11	72,435	51,337	43,031	8,306	16%	7,413	Q3/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיוק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁶	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
	השלמת הנספחים ובקרת תוכן מול מכון הבקרה.										
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.	רובע 4	21	8	64,059	62,438	48,901	13,537	22%	12,497	Q2/2028
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%	34,722	Q3/2029
מיכה 17-21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 3 בנייני מגורים בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נוכח סירוב העירייה לאיחוד חלקות במתכונת המקורית, החלה החברה במו"מ מול בעלי הזכויות לצורך התאמת המתווה התכנוני והתמורות בהסכם. נכון למועד הדוח, חתמו הרוב החוקי מבעלי הזכויות על התיקון הכולל את התאמת המתווה כאמור. לאחר השלמת בדיקת יועצי המס, החברה צפויה לחתום אף היא. למועד הדוח, החברה החלה בהכנת הבקשה להיתר בנייה, ומצויה בשלב השלמת תנאי סף. 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 הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 3	32	13	72,435	103,453	86,664	16,789	16%	15,267	Q3/2029

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר הפרויקט ¹⁶	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
הלסינקי 26	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הושלמה בדיקה מרחבית והחברה ממתינה לשיבוץ לועדה. 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%	13,668	Q4/2028
ז'בוטינסקי 138-140	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. החברה החלה בהכנת הבקשה להיתר והשלמת תנאי מקדמיים. 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%	19,562	Q4/2028
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 הכרזה סופית כאמור.	רובע 9	152	96	2338,342	244,328	187,662	56,666	23%	52,723	Q2/2029
לה גארדיה 35-45	פרויקט פינוי בינוי המצוי בשלב תכנון מתקדם - לפני תוקף לתב"ע, אולם, התקבל אישור חריג מהעירייה לקדם את תוכנית העיצוב במקביל. למועד הדוח קיים ערר תלוי ועומד, החברה ממתינה להחלטת ועדת ערר.	רובע 9	421	301	38,342	976,590	770,425	206,165	21%	180,264	Q2/2030

²³ 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 ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר הפרויקט ¹⁶	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
	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 משפטיים ינקטו רק לאחר קבלת הכרזה סופית כאמור.										
רמז 22	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בבדיקה מרחבית. החברה ממתינה לשיבוץ בוועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור ינקטו לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	32	16	64,059	75,405	63,127	12,278	16%	10,786	Q4/2028
רמז 42	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בהשלמת תנאי הסף. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור ינקטו לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	20	8	64,059	68,610	52,669	15,941	23%	14,726	Q1/2029
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. מפאת דרישת הרישוי להגשת תצ"ר, החברה מנהלת מו"מ עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה לרכישת החלקה לצורך הגשת התצ"ר. למועד דוח זה קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור ינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	25	13	64,059	70,269	58,536	11,733	17%	10,804	Q4/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיוק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר הפרויקט ¹⁶	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁷	סה"כ עלויות צפויות ¹⁸	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁹	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ²⁰	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.23 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²¹	מועד סיום הקמה משוער ²²
מוצקין 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הפרויקט מצוי בשלב השלמת התנאים המקדימים של הליך הרישוי. קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 3	25	13	72,435	71,090	58,619	12,471	18%	11,196	Q1/2029
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. 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%	14,760	Q4/2029
מעפילי אגוז/הטייסים	פרויקט פינני בינוי המצוי בשלב תיאום תכנון לתב"ע (לקראת פורום מהנדס העיר) למועד זה 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.	רובע 9	345	217	38,342	568,396	483,300	85,096	15%	73,270	Q4/2032
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. למועד 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%	10,019	Q3/2029
הפלמ"ח 24-26	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב.	רובע 9	35	23	38,342	87,067	72,850	14,217	16%	11,940	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 ²⁴	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

²⁴ יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' הי"ש 16 לעיל.

6. 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.

7. דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

כמפורט בתשקיף החברה, המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, עומד על דירקטור אחד. נכון למועד הדוח, מכהנים כ-4 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה.

במהלך תקופת הדוח, מונו גב' איריס שפירא ילון וגב' דנה צור-ציוני לדירקטוריות חיצוניות לפי דין ודירקטוריון החברה קבע כי אלו הינן בעלות מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים אודות מינוייהן של הדירקטוריות החיצוניות ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 01-072241 ו-01-072247) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

8. דירקטורים בלתי תלויים

במהלך תקופת הדוח, סיווגה וועדת הביקורת את מר אריה בורשטיין שמונה כדירקטור בלתי תלוי. לפרטים נוספים אודות מינויו של הדירקטור הבלתי תלוי ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 באוגוסט 2023 ומיום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 01-072250 ו-01-078511) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

9. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגידי

9.1. ביום 29 באוקטובר 2023, אישר דירקטוריון החברה את מינוי של רו"ח אייל בן אבי, ממשרד EBA כמבקר הפנים של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 26 באוקטובר, 2023. הנימוקים לאישור כאמור, היו בעיקר, השכלתו, כישוריו והניסיון העשיר שהמבקר הפנימי צבר בתחום הביקורת הפנימית שייסעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, היכרותו של משרד רואי החשבון וחברת הייעוץ EBA ושות' עם החברה ובהתחשב, בין היתר, באחריות המוטלת על המבקר הפנימי, בהיקף הפעילות של החברה ובמורכבות פעילותה.

9.2. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק, על טוהר המידות ועל נוהל עסקים תקין.

9.3. מר אייל בן אבי הינו שותף מנהל של משרד רואי החשבון וחברת הייעוץ EBA ושות', בעל ניסיון מקצועי של כ-20 שנים בביקורת פנימית וניהול סיכונים.

9.4. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, לרבות משרד EBA, מטעמו הוא פועל, אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה ואין להם כל קשר עסקי עם החברה או גוף קשור לה.

9.5. כממונה הארגוני על המבקר נקבע מר רון חן, מנכ"ל החברה.

9.6. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית בכתב בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עומד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות.

9.7. למועד פרסום דוח זה, טרם אושרה תכנית הביקורת השנתית. דירקטוריון החברה הינו האורגן המאשר את תכנית הביקורת השנתית.

9.8. החל ממועד המינוי, ניתנה למבקר הפנימי גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מסמך ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכת המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

10. מדיניות הדיווח בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

ביום 20 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה את מדיניות החברה בקשר עם מועד פרסום דיווח מיידי אודות פרויקט חדש מהותי בתחום פעילות של החברה, קרי בתחום ההתחדשות העירונית.

בהתאם למדיניות החברה כאמור, תפרסם החברה דיווח מיידי בקשר עם פרויקט חדש אשר עומד בשני המבחנים המצטברים הבאים:

מבחן א' - המבחן הכמותי המורכב משלושה מבחנים חלופיים כדלקמן:

1. יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או הפסד גולמי מצטבר שנגרם בפרויקט, לפי העניין, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד של החברה ביום האחרון של שנת הדיווח בערכים מוחלטים; היה לחברה הון שלילי או הון הקטן מ-10% מסך נכסי החברה, ייחשב הפרויקט למהותי מאוד אם יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הצפוי מן הפרויקט או ההפסד הגולמי המצטבר, לפי העניין, מהווים 10% או יותר מסך נכסי החברה ביום האחרון של תקופת הדיווח.

2. יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה.

3. יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 10% או יותר מנכסי החברה. מבחן זה חל החל ממועד ההכרה בפרויקט כמלאי לפי כללי החשבונאות.

מבחן ב' - מבחן ההיתכנות

1. בפרויקט פינני בינוי - במועד הפקדת התבי"ע.

2. בפרויקט תמ"א - במועד הגעה לרוב חוקי. על אף האמור לעיל, יובהר כי המועד האחרון לפרסום דיווח מיידי אודות פרויקט שעומד במבחן א' (המבחן הכמותי) יהא לא יאוחר מהמועד של קבלת היתר בנייה או לחילופין מועד שהינו שנה טרם עלייה לקרקע.

11. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, כנדרש בתקנה 38' לתקנות הדוחות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בנובמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-105088) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

12. אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאת במחזור נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 והינה מהותית לחברה (באלפי ש"ח) :

ערבות לתשלום ההתחייבות	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום		סוג ושיעור הריבית	סך שווי בורסאי ליום 30.09.2023	סך שווי הוגן בספרים	סך הריבית שנצברה	שווי נקוב מועד תנאי תארי ההצמדה ליום 30.09.2023	שווי נקוב ליום 30.09.2023	שווי נקוב במועד ההנפקה	סדרה ומועד הנפקתה
			ריבית	קרן								
-	כן, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות	אינן צמודות לבסיס מדד כלשהו	המועד הראשון לתשלום הריבית הינו ביום 29 ביוני, 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%	90,819	88,084	1,470	90,000	90,000	90,000	א' - 25.7.2023

12.1. 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.

12.2. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

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

12.4. נכסים משועבדים: לפרטים בדבר השעבודים שרשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראו סעיף 6.5 לדוח הרבעוני הקודם.

רון חן, דירקטור ומנכ"ל

אבישי בן-חיים, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך חתימה: 20 בנובמבר 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	רבעון 3		
742	1,760	2,018	2,275	2,538	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,792	3,135	3,136	3,136	3,150	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
7,012	18,378	21,078	24,312	27,691	עלויות מצטברות בגין בנייה	
665	1,454	2,181	2,227	2,171	עלויות מצטברות בגין מימון ¹	
11,211	24,727	28,413	31,950	35,550	סה"כ עלות מצטברת	
11,211	24,727	28,413	31,950	35,550	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,482	1,464	1,206	949	686	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה²
498	155	154	144	130	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
22,258	11,517	8,965	6,134	3,020	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,785	996	269	223	279	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות	

¹ עלויות מימון שהווננו 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.

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					להיות בעתיד (אומדן) ³	
27,023	14,132	10,594	7,450	4,115	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
24%	61%	70%	80%	90%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴	

(ב) שיווק הפרויקט⁵ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
4	4	-	-	-	מס' יחידות דיור ⁶	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
346	400	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
47,890	58,726	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6	10	10	10	10	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים
483	883	883	883	883	יחידות דיור (מ"ר)	עד לסוף התקופה
51,599	54,829	54,829	54,829	54,829	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר

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.

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 לזים, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יזם – בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו לממש זכות ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
49,675	56,739	56,916	56,988	57,010	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁷	שיעור השיווק של הפרויקט
25,616	50,071	50,247	50,320	50,342	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁸	
55%	91%	91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
5	1	1	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
510	110	110	110	110	יחידות דיור (מ"ר)	
5,658	2,725	3,133	3,641	4,049	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	

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.

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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
58,727	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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	רבעון 3		
209	2,347	2,714	3,240	3,623	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
6,368	4,820	4,885	4,886	4,887	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
2,139	11,195	13,418	15,203	23,748	עלויות מצטברות בגין בנייה	
358	1,910	3,125	3,192	3,246	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁰	
9,074	20,272	24,142	26,521	35,504	סה"כ עלות מצטברת	
9,074	20,272	24,142	26,521	35,504	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
6,451	3,815	3,447	2,921	2,538	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
3,356	1,032	967	416	415	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
52,278	47,223	45,142	43,948	36,517	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,195	2,643	1,428	1,361	1,307	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹²	

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.

שנת 2021	שנת 2022	2023			סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
66,280	54,713	50,984	48,646	40,777		
0%	19%	23%	26%	39%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ¹³	

(ב) שיווק הפרויקט¹⁴ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
10	5	1	-	1	מס' יחידות דיור ¹⁵	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
647	415	71	-	62	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
49,764	60,359	66,209	-	64,103	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
13	18	19	19	20	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
746	1,161	1,232	1,232	1,294	יחידות דיור (מ"ר)	
50,066	53,745	54,463	54,463	54,925	מס' יחידות דיור	

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.

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 לזים, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יזם – בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו לממש זכות ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
91,648	101,887	102,307	102,441	102,641	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁶	
37,349	64,671	69,650	69,785	73,798	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁷	
50%	69%	73%	73%	77%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
13	8	7	7	6	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,008	593	522	522	460	יחידות דיור (מ"ר)	
5,338	6,981	7,379	8,736	10,067	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	

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.

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.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
478	1,562	1,850	2,137	2,425	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,182	2,707	2,710	2,711	2,849	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,877	9,038	15,130	17,633	20,620	עלויות מצטברות בגין בנייה	
382	1,134	1,708	1,763	1,830	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁹	
5,919	14,441	21,398	24,244	27,724	סה"כ עלות מצטברת	
5,919	14,441	21,398	24,244	27,724	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,696	1,611	1,323	1,036	748	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
1,658	1,983	1,681	1,329	1,191	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,002	21,396	15,880	13,886	11,561	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,098	1,346	772	717	650	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ²¹	

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.

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
34,454	26,336	19,656	16,968	14,150	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
6%	30%	49%	56%	64%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ²²	

(ב) שיווק הפרויקט²³ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
3	1	-	-	2	מס' יחידות דיור שנחתמו	חוזים
191	211	-	-	272	יחידות דיור (מ"ר)	בתקופה השוטפת
57,937	65,937	-	-	53,497	מס' יחידות דיור שנחתמו בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים
4	5	5	5	7	מס' יחידות דיור מצטברים עד לסוף התקופה	חוזים
233	444	444	444	716	יחידות דיור (מ"ר)	מצטברים עד לסוף התקופה
56,246	60,786	60,786	60,786	58,019	מס' יחידות דיור שנחתמו עד סוף התקופה	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים

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.

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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
48,400	55,086	55,184	55,219	56,571	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ²⁴	שיעור השיווק של הפרויקט
13,186	27,430	27,528	27,562	42,098	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ²⁵	
44%	56%	56%	56%	78%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
5	4	4	4	2	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
747	536	536	536	264	יחידות דיור (מ"ר)	
4,381	7,587	5,657	7,166	7,590	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים 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	

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.

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	רבעון 3		
277	971	1,285	1,597	1,908	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
149	5,225	4,450	4,450	4,450	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,211	4,556	7,229	10,300	13,643	עלויות מצטברות בגין בנייה	
148	612	1,145	1,198	1,206	עלויות מצטברות בגין מימון ²⁷	
1,785	11,364	14,109	17,545	21,207	סה"כ עלות מצטברת	
1,785	11,363	14,109	17,545	21,207	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,615	2,922	2,607	2,296	1,984	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ²⁸
5,772	718	983	983	766	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,542	25,545	23,540	20,781	17,778	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,885	1,988	1,455	1,402	1,394	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ²⁹	

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.

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
40,814	31,173	28,585	25,462	21,922	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	15%	23%	33%	43%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ³⁰	

(ב) שיווק הפרויקט³¹ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
4	2	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
245	173	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
49,294	52,616	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4	6	6	6	6	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
245	418	418	418	418	יחידות דיור (מ"ר)	
49,294	50,669	50,669	50,669	50,669	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה

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.

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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
50,966	61,832	61,990	62,141	62,164	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³²	שיעור השיווק של הפרויקט
12,077	22,494	22,652	22,803	22,826	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³³	
40%	60%	60%	60%	60%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	4	4	4	4	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
731	558	558	558	558	יחידות דיור (מ"ר)	
1,304	6,716	8,322	11,018	13,126	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	

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.

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	רבעון 3		
553	1,532	1,722	1,978	2,237	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,211	3,640	3,645	3,712	3,717	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
2,727	14,659	18,180	20,794	24,145	עלויות מצטברות בגין בנייה	
354	983	1,504	1,569	1,580	עלויות מצטברות בגין מימון ³⁵	
7,845	20,814	25,051	28,053	31,679	סה"כ עלות מצטברת	
7,845	20,814	25,051	28,053	31,679	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,433	1,453	1,263	1,007	748	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ³⁶
166	453	447	280	276	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
25,724	14,410	11,196	8,704	5,596	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,996	1,367	846	781	770	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ³⁷	

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.

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
30,319	17,683	13,752	10,772	7,390	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
10%	50%	62%	70%	81%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ³⁸	

(ב) שיווק הפרויקט³⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
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	8	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
336	583	583	665	665	יחידות דיור (מ"ר)	
49,847	48,546	48,546	49,372	49,372	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה

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.
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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
47,087	49,074	49,147	49,134	49,146	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴⁰	שיעור השיווק של הפרויקט
17,172	29,117	29,191	33,736	33,747	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁴¹	
45%	64%	64%	73%	73%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	4	4	3	3	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
565	318	318	236	236	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
5,000	7,559	9,110	7,972	8,936	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים 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	

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.

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	רבעון 3		
362	1,622	1,998	2,349	2,699	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,195	4,015	4,017	4,017	4,017	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,569	7,985	10,471	15,183	21,039	עלויות מצטברות בגין בנייה	
151	1,031	1,032	1,092	1,557	עלויות מצטברות בגין מימון ⁴³	
5,277	14,653	17,518	22,641	29,312	סה"כ עלות מצטברת	
5,277	14,653	17,518	22,641	29,312	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,199	2,316	1,940	1,589	1,239	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁴⁴
1,724	566	564	564	564	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
27,637	23,095	20,771	16,399	10,777	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,947	1,453	1,452	1,392	927	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות	

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.

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					להיות בעתיד (אומדן) ⁴⁵	
35,507	27,430	24,727	19,944	13,507	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	26%	34%	48%	66%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴⁶	

(ב) שיווק הפרויקט⁴⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
6	1	-	-	-	מס' יחידות דיור ⁴⁸	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
429	71	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	השוטפת
49,808	50,940	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6	7	7	7	7	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד
429	500	500	500	500	יחידות דיור (מ"ר)	לסוף התקופה
49,808	50,940	50,940	50,940	50,940	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה

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.

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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
51,201	58,070	58,270	58,376	58,404	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴⁹	שיעור השיווק של הפרויקט
21,368	26,678	26,877	26,984	27,012	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁵⁰	
46%	54%	54%	54%	54%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	6	6	6	6	מס' יחידות דיוור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
588	517	517	517	517	יחידות דיוור (מ"ר)	
3,035	7,578	9,076	12,259	15,676	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	

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.

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	רבעון 3		
134	134	164	164	945	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
91	128	134	271	1,499	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
957	1,737	1,897	2,123	3,265	עלויות מצטברות בגין בנייה	
137	272	331	739	840	עלויות מצטברות בגין מימון ⁵²	
1,319	2,271	2,526	3,296	6,549	סה"כ עלות מצטברת	
1,319	2,271	2,526	3,296	6,549	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,937	2,937	2,907	2,907	2,126	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁵³
4,294	4,257	4,251	4,114	2,886	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
29,784	29,003	28,844	28,618	27,476	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,341	2,207	2,147	1,739	1,638	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות	

⁵² עלויות מימון שהוונו 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.

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					להיות בעתיד (אומדן) ⁵⁴	
39,356	38,404	38,149	37,379	34,126	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁵⁵	

(ב) שיווק הפרויקט ⁵⁶ (באפני ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	1	-	-	-	מס' יחידות דיור ⁵⁷	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	82	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	השוטפת
-	63,706	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	1	1	1	1	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים
-	82	82	82	82	יחידות דיור (מ"ר)	עד לסוף התקופה
-	63,706	63,706	63,706	63,706	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים

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.

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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					שנחתמו עד סוף התקופה	
49,513	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	5,214	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁵⁹	
0%	14%	14%	14%	14%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	6	6	6	6	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
754	672	672	672	672	יחידות דיור (מ"ר)	
3,191	2,078	2,254	2,942	5,852	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	

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.

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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
63,706	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

8. פרויקט צייטלין 15 – תל אביב יפו

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

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
672	772	1,134	1,565	1,914	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
107	282	317	1,933	2,224	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
976	1,766	1,643	1,878	2,412	עלויות מצטברות בגין בנייה	
35	367	451	961	991	עלויות מצטברות בגין מימון ⁶¹	
1,790	3,187	3,545	6,337	7,541	סה"כ עלות מצטברת	
1,790	3,187	3,545	6,337	7,541	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,583	4,483	4,121	3,690	3,341	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁶²
5,376	5,201	5,166	3,550	3,259	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
35,789	34,999	35,122	34,743	34,353	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,055	2,723	2,639	2,129	2,099	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁶³	
48,803	47,406	47,048	44,256	43,052	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	

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.

שנת 2021	שנת 2022	2023			מועד השלמת בנייה צפוי ⁶⁴	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
2026	2026	2026	2026	2026		

(ב) שיווק הפרויקט⁶⁵ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	4	-	-	-	מס' יחידות דיור ⁶⁶	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	386	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	63,034	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	4	4	4	4	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	386	386	386	386	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	63,034	63,034	63,034	63,034	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
60,307	62,000	62,000	62,000	62,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט

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.

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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					(באלפי ש"ח) ⁶⁷	
-	24,308	24,308	24,308	24,308	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁶⁸	
0%	33%	33%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
12	8	8	8	8	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
977	591	591	591	591	יחידות דיור (מ"ר)	
30	30	30	30	30	שטחי מסחר	
1,790	1,975	2,170	3,871	5,400	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	

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.

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	רבעון 3		
397	1,125	1,126	1,138	1,238	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
54	206	244	274	2,256	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
447	1,214	1,402	1,502	1,704	עלויות מצטברות בגין בנייה	
8	167	238	329	417	עלויות מצטברות בגין מימון ⁷⁰	
906	2,712	3,010	3,243	5,615	סה"כ עלות מצטברת	
906	2,712	3,010	3,243	5,615	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,489	3,761	3,760	3,748	3,648	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁷¹
5,434	5,282	5,244	5,214	3,232	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,609	27,842	27,654	27,554	27,351	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,712	2,553	2,482	2,391	2,303	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁷²	

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.

שנת 2021	שנת 2022	2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
41,244	39,438	39,140	38,907	36,535	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁷³	

(ב) שיווק הפרויקט⁷⁴ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	-	1	-	-	מס' יחידות דיור ⁷⁵	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	115	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	60,028	-	-	מס' יחידות דיור למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	1	1	1	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	115	115	115	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	60,028	60,028	60,028	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה

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.

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.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
51,897	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	6,923	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁷⁷	
0%	0%	14%	14%	14%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
796	796	681	681	681	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
906	2,721	2,549	2,746	4,793	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	

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.

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.



פרק ב' דוחות כספיים

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
6-8	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-18	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 בספטמבר, 2023 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 מבירורים, 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 מזהים 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	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
14,015	7,237	27,566	מזומנים ושווי מזומנים
27,594	36,253	16,037	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
27,751	29,008	57,581	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
8,230	6,899	11,345	חייבים ויתרות חובה
9,120	-	-	הלוואה לחברה בעלת מניות
155,668	172,408	208,587	מלאי בניינים ודירות למכירה
<u>242,378</u>	<u>251,805</u>	<u>321,116</u>	
נכסים לא שוטפים			
-	8,844	-	הלוואה לחברה בעלת מניות
39,564	34,988	52,491	מלאי מקרקעין
1,897	1,913	1,522	רכוש קבוע
<u>41,461</u>	<u>45,745</u>	<u>54,013</u>	
<u><u>283,839</u></u>	<u><u>297,550</u></u>	<u><u>375,129</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
			חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	7,918	
20,205	25,022	47,506	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
24,898	21,523	26,389	התחייבות לספקים ולנותני שירותים
6,252	4,503	8,696	זכאים ויתרות זכות
29,554	33,988	21,768	מקדמות מרוכשי דירות
17,017	-	24,000	חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
25,247	24,482	-	הלוואות מחברה בעלת שליטה
101,164	116,960	125,306	התחייבות למתן שירותי בניה
<u>224,337</u>	<u>226,478</u>	<u>261,583</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
2,868	2,011	4,507	מיסים נדחים
911	944	620	התחייבות בגין חכירה
-	-	80,166	אגרות חוב
37,888	53,137	-	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
<u>41,667</u>	<u>56,092</u>	<u>85,293</u>	
			<u>הון</u>
961	961	971	הון מניות
1,648	1,648	6,647	פרמיה על מניות
3,438	3,785	3,803	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין
11,788	8,586	16,831	יתרת רווח
<u>17,835</u>	<u>14,980</u>	<u>28,253</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u><u>283,839</u></u>	<u><u>297,550</u></u>	<u><u>375,129</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מור ורשבסקי יניב	רון חן	אבישי בן-חיים	20 בנובמבר, 2023
סמנכ"לית כספים	דירקטור ומנכ"ל	י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר			בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
145,123	37,603	45,222	107,458	108,575	הכנסות ממכירות דירות למגורים
63,537	15,700	18,052	47,183	47,890	הכנסות ממתן שירותי בניה
208,660	53,303	63,274	154,641	156,465	סה"כ הכנסות
109,487	27,986	35,693	81,017	86,112	עלות מכירות דירות למגורים
59,761	14,740	16,650	44,597	44,419	עלות מתן שירותי בניה
169,248	42,726	52,343	125,614	130,531	סה"כ עלות המכירות והשירותים
39,412	10,577	10,931	29,027	25,934	רווח גולמי
1,829	275	1,109	762	1,435	הוצאות ייזום פרויקטים
5,839	1,228	1,234	4,467	4,313	הוצאות מכירה ושיווק
7,253	2,109	2,627	5,072	7,183	הוצאות הנהלה וכלליות
24,491	6,965	5,961	18,726	13,003	רווח תפעולי
1,305	255	532	745	804	הכנסות מימון
8,292	2,283	3,166	6,026	7,246	הוצאות מימון
17,504	4,937	3,327	13,445	6,561	רווח לפני מיסים על הכנסה
4,067	1,249	765	3,210	1,518	מיסים על ההכנסה
13,437	3,688	2,562	10,235	5,043	רווח נקי ורווח 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
5,043	5,043	-	-	-	רווח כולל לתקופה
410	-	410	-	-	הטבה מבעל שליטה (1)
266	-	266	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(311)	-	(311)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
5,009	-	-	4,999	10	הנפקת הון מניות (2)
<u>28,253</u>	<u>16,831</u>	<u>3,803</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

(1) ראה ביאור (2)4.

(2) ראה ביאור (4)4.

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
10,235	10,235	-	-	-	רווח כולל לתקופה
474	-	474	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>14,980</u>	<u>8,586</u>	<u>3,785</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
22,422	14,269	5,544	1,648	961	יתרה ליום 1 ביולי, 2023
2,562	2,562	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(1,718)	-	(1,718)	-	-	ויתור על הטבה מבעל שליטה (1)
86	-	86	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(109)	-	(109)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
5,009	-	-	4,999	10	הנפקת הון מניות (2)
28,253	16,831	3,803	6,647	971	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

(1) ראה ביאור (2)4

(2) ראה ביאור (4)4

הביאורים 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			
10,818	4,898	3,311	1,648	961	יתרה ליום 1 ביולי, 2022
3,688	3,688	-	-	-	רווח כולל לתקופה
474	-	474	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>14,980</u>	<u>8,586</u>	<u>3,785</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון - הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
		מבוקר אלפי ש"ח			
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
<u>17,835</u>	<u>11,788</u>	<u>3,438</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
13,437	3,688	2,562	10,235	5,043	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
469	151	143	364	427	פחת והפחתות
6,987	2,028	2,634	5,281	6,442	הוצאות מימון, נטו
4,067	1,249	765	3,210	1,518	מיסים על הכנסה
640	474	86	474	266	עלות תשלום מבוסס מניות
(512)	-	(109)	-	(311)	התאמת עסקת מכירה לצד קשור
(7,567)	829	(15,729)	(9,074)	(29,693)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(6,840)	(1,937)	(3,828)	(5,531)	(3,158)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין רוכשי דירות עלייה בחיבים ויתרות חובה
60,995	15,219	10,948	31,676	31,010	ירידה במלאי יחידות דיור למכירה
10,091	10,151	2,269	6,715	1,491	עלייה בספקים ונותני שירותים
863	(6,510)	(1,918)	(896)	990	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,884	(1,468)	(5,038)	10,318	(7,786)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
(63,538)	(15,717)	(18,112)	(47,235)	(48,110)	ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:					
(4,123)	(1,027)	(2,983)	(2,771)	(6,732)	ריבית ששולמה
-	-	554	-	629	ריבית שהתקבלה
20,853	7,130	(27,756)	2,766	(47,974)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני השקעות במלאי זמן ארוך
(26,548)	(6,389)	(5,087)	(10,236)	(22,120)	השקעות במלאי זמן ארוך
(5,695)	741	(32,844)	(7,470)	(70,094)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
5,427	(4,040)	9,393	(3,232)	11,557	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(201)	(100)	-	(150)	(30)	(עלייה) ירידה במזומנים בחשבונות לזמן מוגבלים, נטו רכישת רכוש קבוע
5,226	(4,140)	9,393	(3,382)	11,527	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
4,091	3,591	3,572	9,324	27,661	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(430)	(134)	(141)	(295)	(425)	ליווי, נטו
5,763	-	-	4,000	6,000	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	(35,875)	-	(37,004)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	-	8,152	-	8,152	פירעון הלוואות לאחרים
-	-	(25,253)	-	(25,253)	קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה
-	-	87,978	-	87,978	פירעון הלוואה לחברה בעלת שליטה
-	-	5,009	-	5,009	הנפקת אגרות חוב (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	-	הנפקת הון מניות
9,424	3,457	43,442	13,029	72,118	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
8,955	58	19,991	2,177	13,551	עליה במזומנים ושווי מזומנים
5,060	7,179	7,575	5,060	14,015	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
14,015	7,237	27,566	7,237	27,566	יתרת מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
-	-	-	-	9,213
22,377	-	43,857	-	71,000

פעילויות מהותיות שאינן במזומן
פירעון הלוואת בעל שליטה באמצעות המחאת
זכות נכס הלוואה לחברה בעלת מניות
הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה 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, וביום 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.

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, החברה בחרה שלא לצרף מידע נפרד של החברה היות ואין בו תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה.

מלחמת "חרבות ברזל"

א. לאחר מועד הדוח, ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל. בהתאם, החליטו רשויות מקומיות רבות, ובכללן בערים בהן פועלת החברה, על סגירת אתרי הבנייה החל מפרוץ המלחמה ולמשך שבועיים. נכון למועד פרסום דוח זה, על אף שנפתחו אתרי הבנייה, עדיין ישנן מגבלות רבות מצד הרשויות במסגרת ביצוע העבודות אשר להערכת החברה עתידות לגרום לעיכובים בביצוע ותיאום עבודות הריסה. כמו כן, קיימות מגבלות בביצוע תשתיות ציבוריות במדרכות ובכבישים העלולות לגרום לעיכובים נוספים. יתר על כן, עבודת המנופים באתרים הופסקה כמעט במלואה, עקב העדר היכולת להגיע למרחב מוגן בפרק הזמן שהוגדר על ידי פיקוד העורף, ובנוסף קיים מחסור משמעותי בפועלים ואספקת חומרים באתרים.

למיטב ידיעת החברה, נוכח גיוס אנשי המילואים, הרשויות עובדות גם הן במתכונת מצומצמת יחסית, ומרבית משאבי הרשויות מופנים לטובת המאמץ המלחמתי, ועל כן החברה צופה עיכובים בלוחות הזמנים גם בפרויקטים בשלבי רישוי ותכנון.

כתוצאה מן האמור לעיל, החברה מעריכה כי עלולים לחול עיכובים בלוחות הזמנים של חלק מהפרויקטים של החברה, אי לכך למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את משכם ובהתאם את השפעתם העתידית על תוצאותיה הכספיות של החברה.

נכון למועד פרסום דוח זה, המלחמה הובילה לירידה בביקושים בענף הנדל"ן בטווח הקצר. להערכת החברה, בטווח הארוך, עשוי לחול גידול בביקושים בענף הנדל"ן, הן בעקבות הגידול בביקוש לדירות חדשות (הן בשל עליה אפשרית של יהודים לישראל (או תושבים חוזרים) והן בשל הביקוש לדירות עם מ"ד) והן בשל הקיטון בהיצע הדירות הקיים בסמוך לאחר המלחמה.

בנוסף, להערכת החברה, נוכח המחסור בחומרי גלם וכוח האדם בענף הבנייה, עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שטרם נחתם בגינם הסכם ביצוע עלולות להתייקר.

נכון למועד פרסום הדוח, לאור המצב הביטחוני, חל צמצום בעלויות שכר העובדים בחברה בגובה של כ-20% בין בדרך של הוצאה לחל"ת והן בדרך של ירידה באחוזי המשרה. כמו כן, נכון למועד זה, חלק מעובדי החברה גויסו למילואים בצו 8.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, נכון למועד זה, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה אינה מהותית. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף המלחמה ומשכה.

ביאור 1:- כללי (המשך)

עוד יצוין, כי בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה לכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך.

ב. נכון ליום 30 בספטמבר לחברה הלוואה מגוף פיננסי על סך 24 מיליון ש"ח לפירעון במהלך מרץ 2024.

יצוין כי החברה נמצאת במגעים עם הגוף הפיננסי להארכת מועד ההלוואה ולהערכתה ההלוואה תוארך בלפחות שנה נוספת.

לחברה מסגרת אשראי נוספת מבעלת השליטה 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 הובטחה בפיקדון בנקאי סגור לטובת החברה.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לאור תחזית תזרים המזומנים של החברה תחת תרחישים שונים, המבוססת בין היתר על יתרות המזומנים ושווי מזומנים פנויים למועד הדוח, ביצוע מימון מחדש בערבות בעלי המניות, שחרור עודפים מפרויקטים בביצוע וצבר הפרויקטים העתידי וכן קבלת מסגרת האשראי מבעלת השליטה, לחברה יכולת לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

ב. יישום לראשונה של תקנות 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

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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.

4. תיקון לתקן IAS 12, מיסים על הכנסה

בחודש מאי 2023 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על הכנסה (להלן: "התיקון"), בעקבות רפורמת המס הבינלאומית של ה- OECD – BEPS Pillar Two (להלן: Pillar 2" או "רפורמת המס הבינלאומית").

התיקון כולל:

(א) פטור זמני מנדטורי מיישום הוראות התקן עבור ההכרה והגילוי של נכסים והתחייבויות מיסים נדחים הנובעים מאימוץ כללי ה- Pillar 2 (להלן: "פטור זמני"); וכן
 (ב) דרישות גילוי ממוקדות עבור ישויות רב לאומיות המושפעות מרפורמת המס הבינלאומית. הפטור הזמני המובא בסעיף (א) לעיל חל באופן מיידי ונדרש לתת גילוי על יישומו. יתר דרישות הגילוי הממוקדות, המוזכרות בסעיף (ב) לעיל, חלות על תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן, אך לא חלות על תקופות הביניים המסתיימות ביום 31 בדצמבר 2023 או לפני כן.

להערכת החברה לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7,

מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2023 פרסם ה-IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו. דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות. התיקונים ייושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

מכשירים פיננסיים באור 3:-

שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

31 בדצמבר 2022		30 בספטמבר 2022		30 בספטמבר 2023	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
מבוקר		בלתי מבוקר			
-	-	-	-	90,819	89,554

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*)

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב נמדד על בסיס מחירי שוק מצוטטים, לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן.

ההנהלה העריכה שיתרת ההלוואות מגופים פיננסיים מהוות בקירוב את שווין ההוגן כיוון שהן צמודות לריבית הפריים.

ליום 30 בספטמבר, 2023 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

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 שגלקחו 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 שיעור החזקתה של בעלת השליטה בחברה הינו 56.86% ושיעור החזקתה של בעלת המניות הינו 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 הלוואה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מפירעון הלוואה ומועד פירעונה הצפוי. הפרמטרים העיקריים בהם נעשה שימוש בחישוב השווי ההוגן הינם שיעור היוון של 15.56% ותקופה היוון של כ-2.7 שנים. ההטבה בסכום של כ-2 מיליון ש"ח נזקפה לקרן הטבה מבעל שליטה, הלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.

ביום 16 באוגוסט 2023 ביצעה החברה פירעון מוקדם להלוואה האמורה תמורת סך של כ- 17 מש"ח ובהתאם ביטלה את יתרת ההטבה שנרשמה בקרן הון שלא הופשרה בגין הלוואה זו בסך של כ-1.7 מש"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 מש"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) שקיבלה 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 וכי"ב.

לתאריך המאזן החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

4. הנפקת הון

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 לבעלת השליטה רוטשטיין נדל"ן בע"מ ו- 4,156 מניות רגילות של החברה לבעלת המניות אנשי העיר בע"מ, 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.

5. 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.

6. 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. כתוצאה מהאמור הכירה החברה בהתחייבות לשירותי בנייה במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 על סך 71 מיליון ש"ח.

באור 4-- אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

7. אישורי אכלוס

במהלך חודש ספטמבר 2023 התקבלו אישורי אכלוס (טופס 4) בפרויקטים מודליאני 10 וסוטין 13.

8. ערבויות מחברת בעלת שליטה

ביום 19 בספטמבר 2023, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי רוטשטיין, בעלת השליטה בחברה, תהא רשאית להעמיד ערבויות (לרבות כאלו שאינן מוגבלות בסכום) לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה במסגרת התקשרויותיה בקשר לפרויקטים בתחום פעילותה, ללא הגבלה בסכום וללא תמורה מאת החברה לרוטשטיין, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בספטמבר 2023. במהלך התקופה אישר דירקטוריון החברה העמדת ערבות של בעלת השליטה שאינה מוגבלת בסכום לפרויקט במתחם הטייסים כלפי בעלי הזכויות בקרקע.
