

בתקופה מורכבת זו, אנשי העיר בוחרים לראות גם את האומץ והיציבות של החברה הישראלית, את הצורך לעמוד ולהתמודד יחד. אנו בוחרים למצוא פתרונות יצירתיים שהם המפתח להתמודדות יעילה עם הקשיים. לראות את ההזדמנות לשינוי ושיפור כדי להמשיך ולחדש את תל אביב - יפו בהשראה המיוחדת שלנו. אנו נחושים לצמוח מתוך האתגרים ולהמשיך לממש את חזון החברה בשנים הקרובות:
"לחדש, לעצב ולהגשים תרבות של חווית חיים"

רון חן,
מנכ"ל אנשי העיר



אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



דוח תקופתי ליום 31.12.2023



זלטופולסקי 27



עמוס 10-12



מוזיר 4



צייטלין 15



רמז 25



רמז 19



זלטופולסקי 27
איכות חיים חדשה

תוכן עניינים

ד'

פרטים נוספים על
התאגיד לשנת 2023

ג'

דוחות כספיים לשנה
שהסתיימה ביום 31.12.2023

ב'

דוח הדירקטוריון על
מצב ענייני החברה

א'

תיאור עסקי
התאגיד

אנשי העיר
מקבוצת רושטיין

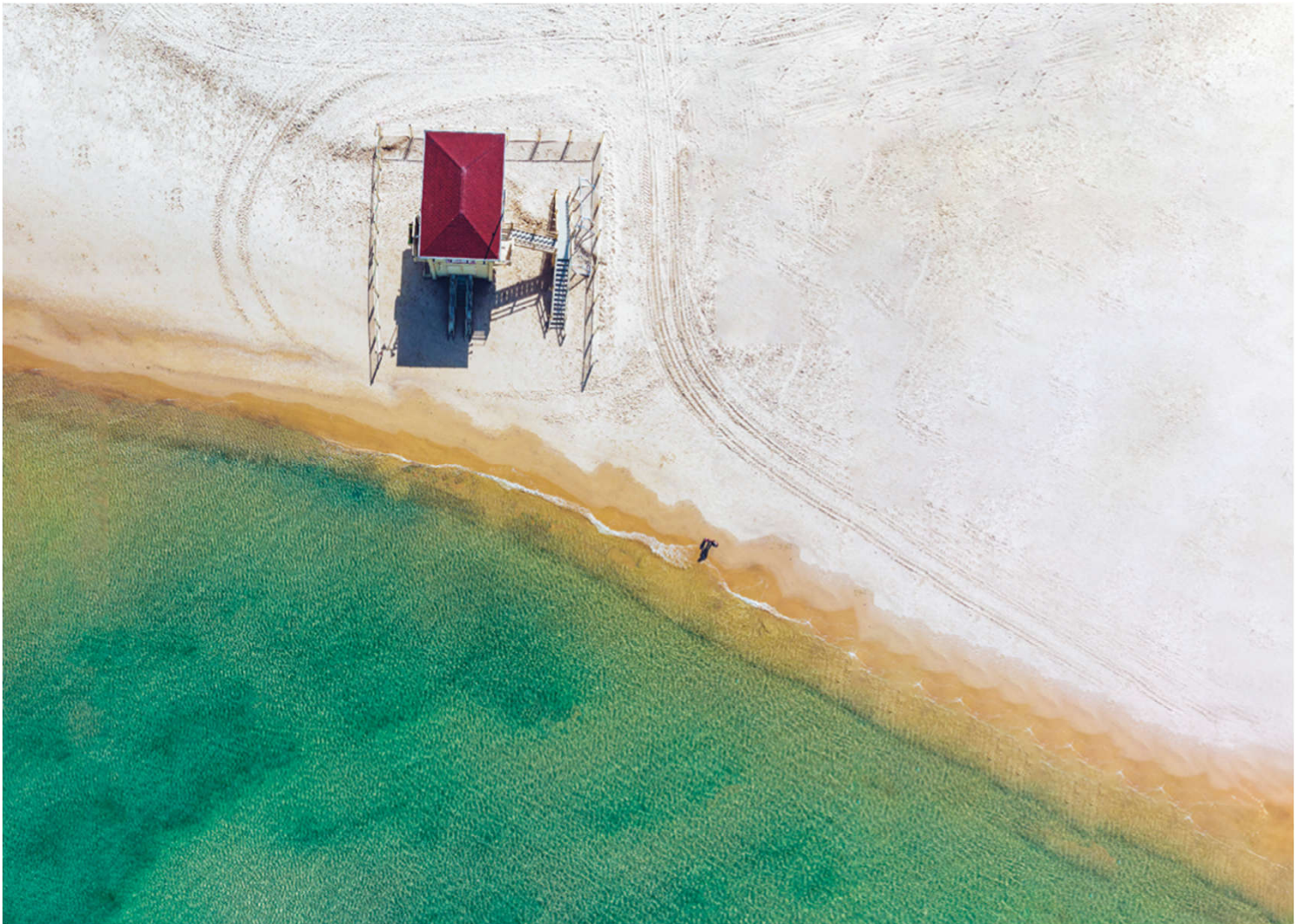


צייטלין 15



א'י

תיאור עסקי
התאגיד



דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2023

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דירקטוריון החברה החליט על אימוץ וולנטרי של מלוא ההקלות הנכללות בתקנות אלו, ככל שהן רלוונטיות (או תהיינה רלוונטיות) לחברה, קרי, אי פרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20% וכן העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל-40%.

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

מס' עמוד	נושא	מס
	<u>תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>	.1
4	פעילות החברה ותיאור התפתחותה	1.1
4	שינוי מבני	1.2
4	תיחום פעילות	1.3
5	מבנה האחזקות של החברה	1.4
6	השקעות בהון החברה ועסקאות במניות החברה	1.5
6	חלוקת דיבידנדים	1.6
7	<u>מידע אחר</u>	.2
7	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	2.1
14	<u>תיאור עסקי החברה</u>	.3
14	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלו בו	3.1
21	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן היזמי	3.2
27	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	3.3
29	התפתחות בשוקים של תחום הפעילות, או במאפייני הלקוחות שלו	3.4
29	גורמי הצלחה קריטיים והשינויים החלים בהם	3.5
29	שינויים במערך חומרי הגלם	3.6
30	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות	3.7
30	תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם	3.8
30	מבנה התחרות והשינויים החלים בו	3.9
31	תמצית תוצאות הפעילות	3.10
33	מידע על הפרויקטים של החברה ברמה המצרפית	3.11
52	טבלאות גילוי מפורטות – פרויקטים מהותיים ושאנם מהותיים מאוד	3.12
63	טבלאות גילוי מפורטות – פרויקטים מהותיים מאוד	3.13
	<u>מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה</u>	.4
149	יעדים ואסטרטגיה עסקית	4
150	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	5
150	הון אנושי	6
155	ספקים וקבלני משנה	7
155	הון חוזר	8
156	מימון ואשראי	9
159	שעבודים	10
159	ערבויות	11
159	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	12
160	הסכמים מהותיים	13
160	הסכמי שיתוף פעולה	14
160	הליכים משפטיים	15
160	גורמי סיכון	16

בדוח תקופתי זה החברה כללה הערכות של הנהלת החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילויותיו ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתמשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת. מידע צופה פני עתיד בדוח זה, על פי רוב, יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד על ידי אמירות כמו "החברה צופה", "החברה מעריכה", "להערכת החברה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", "החברה מתכננת" וביטויים דומים, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתמש. התממשות או אי התממשות המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואינם מצויים בשליטת החברה ועשויים לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון. מובהר בזאת כי אין בכוונת החברה לעדכן מידע צופה פני עתיד הנכלל בדוח זה לשקף אירועים או נסיבות שיתרחשו לאחר פרסום דוח זה.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה התאגדה בישראל ביום 4 בפברואר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). ביום 25 ביולי 2023 השלימה החברה הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה לציבור על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2023 ותיקונו מיום 29 ביוני 2023 (אסמכתאות מס': 01-050137-2023 ו- 01-060898, בהתאמה) ("תשקיף החברה") ושטר הנאמנות של החברה שנחתם ביום 23 ביולי 2023 בין החברה לבין רוניק 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, בהתאמה.

נכון למועד הדוח, החברה והחברות המוחזקות על ידה, פועלות בתחום הנדל"ן היזמי בתחום ההתחדשות העירונית בעיר תל אביב.

בכלל זה החברה פועלת בתחום ייזום פרויקטים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 בעיקר מסוג תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק ו/או שימור ו/או הריסה ובניה מחדש) (להלן: "תמ"א 38") וכן בקידום תכנון של מתחמים בהיקף של מאות ואלפי יח"ד במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי (להלן: "פינוי בינוי"), במסגרתו היא יוזמת, רוכשת, מתכננת, מקימה, משווקת ומוכרת נכסי נדל"ן בעיקר בתל אביב יפו. נכון למועד הדוח החברה מעורבת בכ - 54 פרויקטים בתל אביב יפו (הנמצאים בשלבי ייזום, תכנון ושיווק שונים), בהיקף של כ- 4,226 יח"ד (מתוכן 2,432 יח"ד המיועדות למכירה). החברה בוחנת מעת לעת את האפשרות לפעול גם בערים בת ים, גבעתיים והרצליה ("תחום הפעילות").

בפרק זה, בכל מקום בו מצוין המונח "תאריך המאזן" הכוונה ליום 31 בדצמבר 2023 ובכל מקום בו מצוין המונח "מועד הדוח" הכוונה למועד סמוך למועד פרסום הדוח.

לפרטים אודות שינוי מבני שבוצע בחברה בשנת 2018, ר' סעיף 6.3 לפרק 6 לתשקיף.

1.2 תיחום פעילות

1.2.1 ביום 22 במאי, 2023 נכנס לתוקף הסדר תיחום פעילות לפיו, ניתנה התחייבות של רוטשטיין נדל"ן בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "רוטשטיין"), בשמה ובשם נושאי המשרה בה שיכהנו בנושאי משרה בחברה וכן בשם חברות בשליטת כל אחת מהן, כלפי החברה כי רוטשטיין לא תרכוש ו/או תיזום ו/או תפעל לרכישה של נכס חדש או פרויקט חדש בתחום הפעילות של החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בערים תל אביב - יפו, בת ים, גבעתיים והרצליה שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה לחברה (כמפורט בסעיף 1.2.4 להלן).

1.2.2 בסעיף זה "תחום הפעילות של החברה", משמעו - כל פרויקט בישראל שתכליתו התחדשות עירונית ובכלל זה, תמ"א 38 (על כל תיקוניה, הקיימים והעתידיים) ו/או

כל תכנית חלופית אחרת שתכליתה התחדשות בלב הערים (לרבות על דרך של חיזוק בתים משותפים ו/או הריסה ובנייה מחדש), עסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ו/או עיבוי בינוי, שימור ותוספות בנייה. למען הסר ספק יובהר, כי המונח "התחדשות עירונית" כולל בין היתר (אך לא רק), את האמור להלן:

א. מתחם פינוי בינוי/עיבוי בינוי - כל פרויקט נדל"ן כגון קומבינציה או רכישה במזומן (הגם שאיננו עונה להגדרת התחדשות עירונית) ובלבד/שהוא מצוי בגבול הקו הכחול של תב"ע המקודמת במתחם מוגדר שמהותו התחדשות עירונית, והוא יצורף לפרויקט ההתחדשות שיבוצע על ידי החברה במתחם האמור;

ב. פרויקט התחדשות עירונית המכיל בתוכו (היינו באותו פרויקט), בין היתר, עירוב שימושים הנלווים לפרויקט;

ג. במקרה של פקיעת התוקף של תמ"א 38 ו/או בהעדר תכנית חלופית אחרת - פרויקט שמהותו מימוש זכויות מוקנות בלב ערים (על דרך ההריסה ובנייה מחדש ו/או עיבוי וחיזוק).

ד. כל פרויקט נדל"ן שמהותו התחדשות עירונית, משמע - הריסת מבנים קיימים המשמשים למגורים ובניית מבנים חדשים תחתיהם.

יצוין כי התחייבות זו מחליפה כל התחייבות קודמת בין הצדדים בקשר לתחום הפעילות של החברה.

1.2.3 יצוין כי האמור בסעיף 1.2.2 לעיל לא יחול: (א) ביחס למקרקעין המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין), על ידי רוטשטיין במועד החתימה על התחייבות זו (ב) מקרקעין אשר ביחס אליהם החלה רוטשטיין בהליכי ייזום ו/או הקמה ו/או פיתוח במיועד החתימה על התחייבות זו.

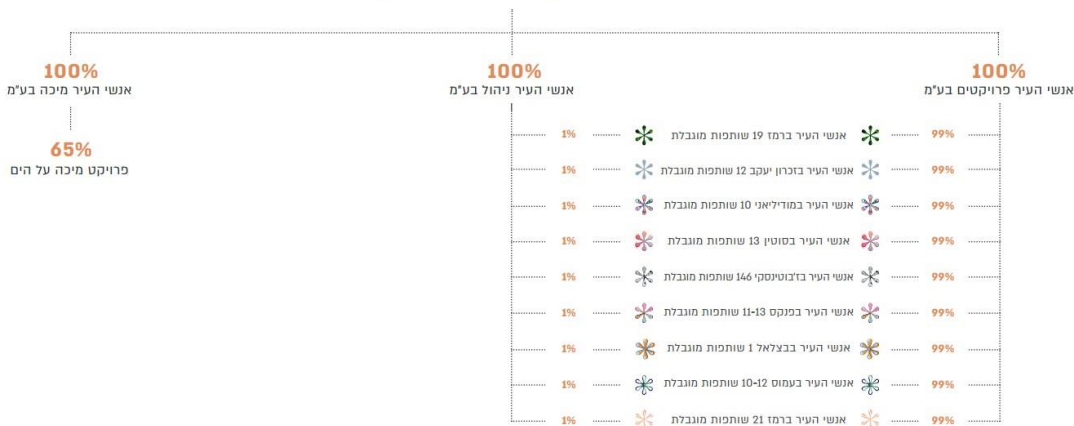
1.2.4 לפרטים אודות מנגנון זכות ההצעה הראשונה, ר' סעיף 6.4.5 לפרק 6 לתשקיף.

1.3 מבנה החזקות החברה

נכון למועד הדוח, כלל הפרויקטים של החברה מנוהלים באמצעות תאגידים ייעודיים (חברות ושותפויות מוגבלות) בשליטה (במישרין או בעקיפין) של החברה.

להלן תרשים מבנה החזקות של החברה נכון למועד הדוח:

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ



1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו לתאריך המאזן לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה על ידי בעלי עניין, למעט כמפורט להלן:

1.4.1 ביום 21 במרץ 2023 נחתם הסכם בין החברה, רוטשטיין ואנשי העיר בע"מ ("אנשי העיר") לפיו המחתה החברה לרוטשטיין את הזכות לקבל את יתרת ההלוואה שהעמידה החברה לאנשי העיר בסך של כ- 9 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים אודות ההלוואות בין הצדדים ר' בסעיף 8.5(א) ו- (ב) לפרק 8 לתשקיף החברה), וזאת בתמורה לפירעון הלוואות הבעלים שהעמידה רוטשטיין לחברה באותו סכום (כ- 9 מיליון ש"ח), ובאותם התנאים ובאופן שלאחר ההמחאה האמורה יתרת הלוואות הבעלים שהעמידה רוטשטיין לחברה הינה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח. ביום 4 במאי, 2023 מכרה אנשי העיר לרוטשטיין, כנגד פירעון ההלוואה המומחית סך של 17,873 מניות רגילות כל אחת של החברה, לפי שווי של 520 ש"ח למניה.

1.4.2 ביום 4 במאי 2023 אנשי העיר מכרה 17,873 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, לפי שווי של 520 ש"ח למניה, לרוטשטיין שהיוו 1.86% מהונה המונפק והנפרע מזכויות ההצבעה בה, כך שלאחר השלמת המכירה כאמור רוטשטיין החזיקה ב- 56.86% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

1.5 חלוקת דיבידנדים

1.5.1 החברה לא חילקה או הכריזה על דיבידנדים בשנתיים שקדמו לתאריך המאזן.

1.5.2 נכון לתאריך המאזן, לחברה קיימת יתרת רווחים (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה בסך של 16,361 אלפי ש"ח.

1.5.3 מגבלות חיצוניות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים

נכון למועד הדוח, לא קיימות מגבלות חיצוניות שהשפיעו או עשויות להשפיע על האפשרות לחלוקת דיבידנד על ידי החברה, מלבד אלה הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ר' בסעיף 2.4.4 לפרק ב' להלן.

כמו כן, בהתאם להסכם מסגרת האשראי של רוטשטיין לא יחולקו דיבידנדים לבעלי המניות עד למועד פירעון מלוא מסגרת האשראי לרוטשטיין. לפרטים נוספים אודות הסכם מסגרת האשראי מרוטשטיין ר' תקנה 22 לפרק ד' להלן.

מדיניות חלוקת דיבידנדים

נכון למועד הדוח, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

חלק שני – מידע אחר

2.1 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹

להלן יובאו הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה. הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא אומתו עצמאית על ידי החברה כמפורט להלן.

יובהר כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, אשר עשויה להיות להם השפעה על תחומי פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות של החברה, ובאשר לגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על תחומי פעילותה, הינה בבחינת "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 16 להלן.

¹ הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il> ומאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - <http://www.cbs.gov.il>, אלא אם צוין אחרת בפרק זה.

2.1.1 הסביבה המאקרו כלכלית²

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מושפע ממגוון גורמים, לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל וכן העולמית. כך, בין היתר, לשיעורי הצמיחה, היקף הפעילות ושיעורי האבטלה במשק קיימת השפעה על היקף הביקוש לנדל"ן בישראל ועל תחום הפעילות של החברה.

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:

2021	2022	2023	
1,554	1,759	1,879	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארד ש"ח)*
8.1%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי**
6.3%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש*
5.1%	3.3%	3.1%	שיעור אבטלה***
2.4%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה****
2.2%	1.2%	4.62%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך****
AA-/stable	AA-/stable	AA-/negative	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
3.110	3.5190	3.6270	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה – ש"ח/דולר

* נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: <http://www.imf.org>
 נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי הגולמי לנפש נלקחו מהאתר ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת.
 ** צמיחה בישראל לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il>
 *** שיעור האבטלה לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il>
 **** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il>
 ***** תשואה על חוב ממשלתי – על פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: <http://www.boi.org.il>
 לפי דוח דירוג S&P בכתובת: <http://www.standardandpoors.com>

לאחר תאריך המאזן, ולנוכח אי הוודאות השוררת בשוק לגבי משך הלחימה ועצימותה, בחודש פברואר 2023, חברת הדירוג מודיס הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מציבה לשלילית, דהיינו מרמת דירוג A2/P-1 לרמת דירוג A3/P-2.

תמ"ג

שנת 2023 התאפיינה כשנה של האטה כלכלית במשק לאור מלחמת חרבות ברזל, כמפורט לעיל. בשנת 2023, על פי תחזית בנק ישראל לחודש ינואר 2024, התמ"ג עלה ב-2% בהשוואה לשנת 2022 שהתאפיינה בהמשך היציבות כלכלית והתאוששות של המשק הישראלי ממשבר הקורונה. העלייה בשנת 2022 הינה בהמשך לעלייה בשנת 2021 בשיעור של 6.2% בהשוואה לשנת 2021, שהתאפיינה ביציבות כלכלית והתאוששות של המשק הישראלי ממשבר הקורונה. חטיבת המחקר עדכנה את תחזית המקרו כלכלית שלה, ולהערכתה התוצר יצמח בשיעור של כ-2% בשנת 2024 ובשיעור של כ-5% בשנת 2025.

² הנתונים נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il

אינפלציה³

בשנת 2023, הגידול בשיעור האינפלציה החל להתמתן מהגידול החד שאירע בשנת 2022, וכתוצאה מכך חלה עליית מחירים מתונה, ומדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה למגורים עלו באופן מתון יותר, כך שהאינפלציה השנתית בשנת 2023 הסתכמה בכ-3%. להערכת בנק ישראל, האינפלציה השנתית בשנת 2024 צפויה להסתכם בכ-2.4%.

לאינפלציה השפעה אפשרית על היקף האשראי הזמין על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית, ומשכך עשויה להיות לה השפעה לא מבוטלת על ענף הנדל"ן בישראל ועלויות המימון.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לעליית האינפלציה האמורה ישנה השפעה ישירה לא מהותית על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות.

ריבית⁴

במהלך שנת 2022 החל בנק ישראל בהעלאות הריבית במשק, בחודש דצמבר 2023 בנק ישראל הודיע על הורדת ריבית ראשונה החל משנת 2022, נכון לתאריך המאזן, ריבית בנק ישראל הינה בשיעור של 4.5%. כמו כן, בנק ישראל מעריך כי במהלך שנת 2024, תבוצענה הפחתות נוספות כך שריבית בנק ישראל הממוצעת ברבעון הרביעי של שנת 2024 תהיה בשיעור של 4%.

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. כמו כן, העלאות הריבית כאמור משפיעות על עלויות המימון של החברה, בין היתר, לאור העובדה כי מרבית האשראי 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 בפקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה גם כן.

יצוין כי להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתא ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה ישירה על עסקי החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם. כך, עליית ריבית, צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה, מקום בו תידרש למחזור הלוואות אותן עליה לפרוע. עם זאת, ירידת ריבית צפויה להביא להקטנת הוצאות המימון של החברה. כמו כן, לעליית הריבית עשויה להיות השפעה עקיפה על שיעור הריבית של ההלוואות אותן נוטלות החברה והחברות המוחזקות על ידה כמפורט להלן. לפרטים נוספים אודות אופן מימון פעילותה של החברה, לרבות פרטים על מסגרות האשראי שלה והשפעה כמותית של עליית הריבית על הוצאות אלו, ר' סעיף 9 להלן.

³ הנתונים נלקחו מתוך: <https://www.boi.org.il>
⁴ הנתונים נלקחו מאתר: <https://www.globes.co.il>

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הנתונים המאקרו כלכליים, ובכלל זאת השפעות שינויים בריבית ואינפלציה, 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.

מחיר חומרי הגלם, מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים

מעבר להשפעת האינפלציה והריבית, גם מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות מחיר בפרקי זמן קצרים, שעשויות לגרום עלייה של מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים. בשנת 2023, עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-2% לאחר זינוק חד של כ-4.8% שנרשם בשנת 2022, בעקבות התייקרות חומרי הגלם. יצוין כי למדד תשומות הבנייה ישנה השפעה שלילית על הוצאות החברה. מנגד הצמדת חוזי המכר של רוכשי דירות למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), מהווה השפעה מקזזת לפרטים אודות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, ראו סעיף 3.2 (ב) להלן.

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 וברוחיותן 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.

זאת ועוד, בחודש פברואר 2022, פלשה רוסיה לאוקראינה והחל עימות צבאי בין המדינות הנמשך נכון למועד הדוח. לעימות הצבאי השפעה על הכלכלה העולמית ובכלל זה על מגמת העלייה במחירי חומרי הגלם והאנרגיה.

כמו כן, בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בין מדינת ישראל לבין ארגוני טרור שונים לרבות חמאס ברצועת עזה. נכון למועד הדוח, למלחמת חרבות ברזל קיימת השפעה מהותית על הכלכלה הישראלית, ובכלל זה על מחסור חמור בחומרי גלם וכוח אדם בענף הבנייה וכן על מגמת עלייה במחירי חומרי הגלם.

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 חוזי המכר למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

לפרטים אודות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, ראו סעיף 3.2 (ב) להלן.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השינוי במחירי חומרי הגלם והשינוי במדד תשומות הבניה, 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, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינוי בעלויות חומרי הגלם, ומדד תשומות הבנייה, היצע וביקוש ועלויות כ"א.

2.1.2 תנודות בשערי חליפין⁵

שנת 2023 אופיינה בתנודתיות גבוהה וחריגה ביחס לשינוי בשערי החליפין. במחצית הראשונה לשנת 2023, נחלש השקל ביחס לדולר ארה"ב בכ-2.4%. עם זאת, בחודש דצמבר 2023, השקל התחזק ביחס לדולר ארה"ב בכ-0.9%. וביחס לאירו התחזק השקל בכ-0.2%. בשנת 2022 נחלש השקל ביחס לדולר ארה"ב בכ-3.8% וביחס לאירו התחזק השקל בכ-0.81%. לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר ביחס לש"ח, השלכות על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים בענף הבנייה למגורים (המוצמד למטבע זר), על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) עשוי להשפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

להערכת החברה, השינויים בשערי מטבע החוץ עשויים להשפיע על עלייה ביכולת הקנייה של תושבי החוץ ובכך להביא להגדלת הביקוש ועליית מחירי הדיור.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר התנודות בשערי החליפין, 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, ובכללם שינוי בשערי מטבע החוץ, וכן שינוי בביקוש של תושבי חוץ לרכישת דירות באזורי פעילותה של החברה.

2.1.3 תחום ענף הבנייה למגורים

משרדי הממשלה האמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים הינם משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, זאת בנוסף לרשויות התכנון והבניה כגון, המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. כחלק מאישור התוכנית הכלכלית הממשלה מבצעת עדכוני חקיקה אשר נועדה ליישם את המדיניות הכלכלית לשנתיים קדימה, במסגרת זו נעשים תיקונים לחוקים הרלוונטיים לתחום הפעילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן.

⁵ <https://www.boi.org.il/roles/markets>

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

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות ו/או בניהול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). לקצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי קיצור התהליכים הבירוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתכנית "דיור במחיר מופחת"), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ועוד ישנה השפעה ניכרת על תחום הבניה למגורים. פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזורי הביקוש. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן.

2.1.4 שווקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן היזמי. כך למשל, עלייה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר שעשוי להוביל לירידת מחירים בכל השוק (וכן להיפך). כמו כן, שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק הדירות למכירה. משכך, יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת הדירות, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים אשר דמי השכירות מהווים תשואה בגין השקעתם.

נכון למועד הדוח, בישראל טרם התפתח שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות, כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", דבר המביא לגיוון בשוק השכירות ע"י תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

2.1.5 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל (להלן: "המלחמה"). בהתאם, החליטו רשויות מקומיות רבות, ובכללן בערים בהן פועלת החברה, על סגירת אתרי הבנייה החל מפרוץ המלחמה ולמשך שבועיים. על אף שנפתחו אתרי הבניה, בתקופת הדוח ולאחריה עדיין קיים לעיתים חוסר בכח אדם שנובע מהמלחמה ומגבלות נוספות, אשר להערכת החברה גורמות לעיכובים בביצוע ותיאום עבודות הריסה.

לפרטים נוספים בדבר השינוי בלוחות הזמנים ראו סעיף 3.12 להלן.

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.

לאור המצב הביטחוני, בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023, חל צמצום בעלויות שכר העובדים בחברה בהיקף של כ-20% בין בדרך של הוצאה לחל"ת והן בדרך של ירידה באחוזי המשרה. במהלך חודש דצמבר 2023, כלל עובדי החברה הוחזרו לעבוד במשרה המלאה. כמו כן, נכון למועד זה, חלק מעובדי החברה גויסו למילואים בצו 8.

לאור האמור לעיל, ההשפעה העיקרית של המלחמה באה לידי ביטוי בהיבט המכירות ברבעון האחרון של שנת 2023. יחד עם זאת לאור האטה הכלכלית בשוק הדיור עוד בטרם פרוץ המלחמה, החברה לא יכולה להעריך נכון למועד הדוח, מה שיעור ההשפעה של המלחמה. כמו כן, למלחמה השפעה גם על לוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים. נכון למועד הדוח החברה מעריכה, כי השפעה כאמור אינה מהותית ואולם מפאת העדר הוודאות הביטחונית, קשה לאמוד את מלוא ההשפעה בטווח הארוך.

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

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה

3.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

3.1.1 בתחום פעילות זה, החברה עוסקת בייזום של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38, על כלל תיקוניה ופינוי בינוי) בערים תל אביב - יפו, בת ים, גבעתיים והרצליה. במסגרת תחום הפעילות, החברה יוזמת ומתקשרת בהסכמים מותנים מסוג תמ"א 38 או פינוי בינוי, לרכישת זכויות בנייה עם בעלי זכויות במקרקעין וזאת בתמורה לקבלת שירותי הריסה ובנייה מהחברה. יצוין, כי בחלק מהפרויקטים מסוג פינוי בינוי החברה נדרשת להכין תב"ע חדשה לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט לשם כך, החברה פועלת אל מול רשויות התכנון השונות, בין היתר, בדרך של הגשת תב"ע חדשה כאמור, הגדלת זכויות הבנייה ושינוי ייעוד המקרקעין. במסגרת פרויקטים כאמור, החברה פועלת לחידוש ושיפור פני העיר, פיתוח סביבתי וקהילתי, הקצאת שטחי ציבור והקמת מבני ציבור לרווחת תושבי השכונה.

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות כלשהי בקבלן או בספק חומר גלם או ציוד כלשהו. לצורך ביצוע עבודות הבניה בכל אחד מהפרויקטים החברה מתקשרת עם קבלן ביצוע ראשי הרשום בפנקס הקבלנים, בעל סיווג מתאים לבניית הפרויקט, בהיקף כספי הנדרש לביצוע העבודות הנדרשות, בהסכם מסוג ביצוע פאושלי מול החברה. הסכמי ההתקשרות האמורים כוללים הוראות כמקובל ובכלל זאת ביחס, לקבלני המשנה אותם ראשי הקבלן הראשי להעסיק, לוחות זמנים לביצוע הפרויקט, בטחונות וביטוחים אותם התחייב הקבלן להעמיד לטובת החברה, אחריות ובדק הפרות ופיצויים.

3.1.2 החברה מממנת את הפרויקטים בהן היא מעורבת טרום תחילת הבניה באמצעות הון עצמי והשלמות הון עצמי מתאגידים בנקאיים, חברות אשראי חוץ בנקאיות וחברות ביטוח. עם תחילת ביצוע הפרויקט מתקשרת החברה בהסכמי ליווי פיננסי מלאים להקמת הפרויקט, כמקובל בתחום פעילות זה.

3.1.3 מיזמי התחדשות עירונית מתבצעים בדרך של עסקת חליפין וקומבינציה, דהיינו ללא רכישה מוקדמת של הזכויות בקרקע, אלא דרך התקשרות בהסכם מותנה עם בעלי הזכויות בדירות בבית המשותף או במתחם בניינים משותפים (להלן: **"בעלי הדירות"** או **"בעלי הזכויות"**). במסגרת ההסכם האמור עם בעלי הדירות, היזם מתחייב ליתן להם שירותי בנייה לצורך בניית דירות הבעלים החדשות וזאת בתמורה לקבלת זכויות הבנייה הדרושות לצורך הקמת דירות היזם בפרויקט אותן היזם יהא זכאי למכור לרוכשי דירות מטעמו. במרבית המקרים קודם להתקשרות בהסכם עם בעלי הזכויות מתנהל הליך מקדמי במסגרתו פונים בעלי הדירות אל מספר יזמים ב"הזמנה להציע הצעות" במטרה למקסם את תמורות בעלי הזכויות בפרויקט, בתומו של הליך כאמור נבחרת החברה היזמית לביצוע הפרויקט על ידי בעלי הדירות ו/או הנציגות מטעמם. לאחר מכן מתחיל משא ומתן בין הצדדים על נוסח הסכם מפורט. בתום המשא ומתן בעלי הדירות מתחילים את הליך החתימות של בעלי הזכויות על הסכם, כאשר בהגעה לרוב דרוש על

פי חוק ו/או על פי הקבוע בהסכם מוסיף היזם את חתימתו על ההסכם ומתחיל את קידום ההליך התכנוני בפרויקט. יצוין, כי מרבית ההסכמים של החברה עם בעלי הדירות כוללים מגבלות על שינוי שליטה או זהות בעלי המניות בחברה אשר משתנים בין הסכם להסכם. עם התקיימות התנאים בדין, וככל ועד למועד האמור לא חתמו מלוא בעלי הדירות על הסכם התקשרות מפורט כאמור, תוגש תביעה למפקח/ת על רישום המקרקעין לאכיפת הפרויקט על הדייר הסרבן. כחלק מהתחייבויות היזם בהסכם, וטרם תחילת עבודות יתקשר היזם עם גורם פיננסי בהסכם ליווי סגור ויעמיד לטובת בעלי הדירות ערבויות להבטחת זכויותיהם כקבוע בהסכם. כמו כן, בטרם תחילת ביצוע עבודות הבנייה, בעלי הדירות ידרשו לפנות את הבניין המשותף והיזם מלווה את בעלי הדירות בהליך הפיננסי כאמור ונושא בתשלום דמי שכירות עבור הדיור החלופי לאורך כל תקופת הבנייה.

על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים (בפרט בלב הערים), הגדירה ממשלת ישראל את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר עתיד לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים. התחדשות עירונית מאפשרת ניצול יעיל יותר של משאב הקרקע למען תושבי השכונה חלף המבנים הישנים נמוכי הקומה שהיו נהוגים בעבר ומאפשרת תוספת של יחידות דיור, תוספת שטחים לטובת שימושים ציבוריים ושטחים ירוקים לרווחת התושבים. בחלק ממתחמי הפיננסי בינוי, הקצאת שטחי ציבור מהווה חלק מדרישות הוועדה המקומית לקידום תוכנית בניין עיר להתחדשות עירונית (להלן: "תב"ע"). הלכה למעשה, תכניות התחדשות עירונית משפרות את תנאי המגורים עבור האוכלוסייה הקיימת ומאפשרות גדילה בהיקף אוכלוסייה עירונית מגוונת ורב-גילאית במרכזי הערים והשכונות הוותיקות, על אף החוסר בקרקעות פנויות. מלבד זאת, ההתחדשות העירונית, מאפשרת חידוש תשתיות ישנות תוך חיזוק המרקם העירוני על ידי יצירת מרחב ציבורי חדש המכיל לעיתים, עירוב שימושים. נוסף לכך, לתהליכי ההתחדשות העירונית תפקידים לאומיים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן מפניהם, כגון ירי טילים ורקטות.

המדינה הסדירה שני מסלולים עיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית: **פרויקטים במסלול "פיננסי בינוי"** (מסלול הכרוך בקידום תכנית בניין עיר לפני הוצאת היתר בנייה) ופרויקטים המבוצעים על פי תכנית המתאר הארצית תמ"א 38 (אשר מתוקפה ניתן להוציא היתר בנייה ללא צורך בקידום תב"ע). שני המסלולים נהנים מהטבות מס והקלות נוספות כפי שיפורטו להלן ועל כן מעודדים חברות יזמיות ובעלי דירות לקחת חלק בקידומן.

נכון למועד הדוח, לחברה פרויקטים רבים בשני המסלולים ולהלן יובא תיאור של כל מסלול בנפרד.

פרויקט פינוי בינוי הינו מיזם התחדשות עירוני אשר במסגרתו מתחם מבני מגורים ישנים, מוכרז כמתחם המיועד לפינוי לשם בינוי או לחילופין לעיבוי בנייה. הסמכות להכרזת המתחם נתונה בידי הממשלה באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

המסגרת הנורמטיבית המסדירה פרויקטים מסוג פינוי בינוי הינה חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות להתחדשות עירונית"), לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות"), במטרה לקדם ולעודד פעילות מסוג התחדשות עירונית, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי. במטרה לממש תוכניותיה בתחום ההתחדשות העירונית הממשלה מבצעת בין היתר עדכוני חקיקה תחת חוק ההסדרים. כפי שאישרה ביום 4 בנובמבר, 2021 את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן: "חוק ההסדרים"). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2(א) להלן.

(א) פרויקט פינוי בינוי יכול להתקיים באחד משני מסלולים:

האחד, מסלול רשויות – במסלול הרשויות המקומיות תפקיד הממשלה הוא לסייע בייזום הפרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות הרשות המקומית. תפקיד הרשות הינו קידום תכנון הפרויקטים עד לשלב ביצוע הפרויקט בפועל בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין היזם. לאחר הכרזת הרשות להתחדשות עירונית על מתחם כמתחם פינוי בינוי, משרד הבינוי והרשות המקומית הרלוונטית מתקשרים בהסכם, המגדיר את חובות הרשות בעניין קידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ואת השתתפות משרד הבינוי במימונו. תוקף ההכרזה על המתחם הינו לתקופה של שש שנים. בשלב הבא, הרשות המקומית מתקשרת בהסכם עם חברה מנהלת שתהיה אחראית לקידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ולגיבוש תכנית מפורטת חדשה עבורו, המגדילה את זכויות הבנייה לציפוף השטח הבנוי במתחם. לאחר אישור התכנית המפורטת במוסדות התכנון, על בעלי הזכויות במקרקעין להתאגד ולמנות מטעמם נציגות דיירים אשר תוביל את המשא ומתן שבסופו יתקשרו בעלי הזכויות בהסכם מפורט עם יזם האמון על תכנון מפורט וקבלת היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך ביצוע הפרויקט. יצוין, כי היזם יישא בעלויות הכרוכות בכך ובביצוע הפרויקט.

במסגרת מסלול הרשויות, ניתנות מספר הטבות ממשלתיות שהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (תוכנית בניין עיר ("התב"ע") החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט; פטור מהיטל השבחה – בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח; פטור ממס רכישה ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; מע"מ אפס על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים ופטור מתשלום דמי היתר – בתנאים מסוימים.

השני, מסלול מיסוי – נועד לזימים פרטיים והינו מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו-2016. לפיו, הממשלה באמצעות הרשות להתחדשות מכריזה על המתחם על פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית בד בבד החברה היזמית בשיתוף בעלי הדירות, פועלים לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף

ההכרזה במסלול זה הינו לתקופה של שש שנים. בשונה ממסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה נדרשת הסכמת הרשות המקומית שבתחומה מתבצע הפרויקט. כמו כן, משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך החברה היזמית זכאית להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים.

לפרטים אודות הקלות המס ראו סעיף 3.2 להלן.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים לרוב מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל מאשר במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ (תמ"א 38/1) בו לרוב נותרים הדיירים, לגור בדירותיהם במשך תקופת החיזוק והשיפוץ, בתמורה לקבלת דירה חדשה ולעיתים אף מורחבת בבניין חדש). האמור הינו למעט בפרויקטים של עיבוי ופרויקטים של פינוי בינוי, דהיינו כשבניית הפרויקט מתבצעת בסמוך למבנים הישנים ללא פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן. בפרויקטים של פינוי בינוי הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי הובלת המיטלטלין ודמי שכירות למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט שבמהלכה הדיירים פינו את דירותיהם הקיימות, בהתאם לקבוע בהסכם.

ב) הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

החברה היזמית ובעלי הדירות במיזמי פינוי בינוי זכאים להקלות מס מסוימות, הכוללות, בין היתר פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות וממס שבח, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. בניגוד למיזמי תמ"א 38 בהם מוקנה פטור מלא מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, במיזמי פינוי-בינוי לא קיים פטור מלא מהיטל השבחה. עד לתיקון שבוצע במסגרת חוק ההסדרים, לא נקבעה בחוק הקלה לגבי היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי. עם זאת, לשר הבינוי והשיכון ושר הפנים הסמכות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת לדבר, לקבוע חובת תשלום היטל השבחה ששיעורו 25% מההשבחה או לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה. במסגרת התיקון בוטל הליך זה ונקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו. יצוין כי היטל השבחה בשיעור של 25% יחול גם על תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של התיקון. בהמשך לתיקון, עיריית תל-אביב יפו קבעה כי פרויקט מסוג פינוי-בינוי בשטח תל-אביב יפו יחויבו בהיטל השבחה של 50%, למעט מתחמים מוחרגים בדרום העיר.

נכון למועד תאריך המאזן, לחברה 6 פרויקטים מסוג פינוי בינוי ו-2 פרויקטים מסוג פינוי בינוי/עיבוי הנמצאים בשלבים שונים.

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, במטרה לעודד חיזוק של מבנים כדלקמן: מבנים שהיתר הבנייה

שלהם ניתן עד שנת 1980, מבנים אשר אינם עומדים בתקן ישראלי מס' 413 לרעידות אדמה ואשר נקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוקם.

תוכנית זו נועדה לתמרץ חיזוק ועיבוי של מבנים כאמור או הריסתם ובנייה מחדש, בעיקר על ידי מתן תוספת משמעותית של זכויות בנייה בדרך של הוצאת היתר בניה בלבד וזאת ללא צורך בהליכי אישור של תב"ע חדשה. יצוין, כי התכנית גובשה ביוזמת מנהל התכנון במשרד הפנים ואושרה על ידי הממשלה במאי 2005, כאשר במהלך השנים נערכו בה שינויים ושיפורים.

(א) פרויקט תמ"א 38 יכול להתקיים בשני מסלולים כדלקמן:

ראשון, תמ"א 38/1 – חיזוק ועיבוי - כניסת תמ"א 38 לתוקף בשנת 2005, אפשרה חיזוק ועיבוי של מבנה קיים, שדרוג הדירות הקיימות (הוספת שטח, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), מעלית, חניות וכו') והוספת יחידות דיור חדשות על ידי בניית קומות חדשות. במסגרת פרויקטים מסוג זה, בדרך כלל בעלי הדירות לא נדרשים לפנות את דירותיהם בתקופת הבניה.

על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), ביצוע פרויקט במסלול חיזוק ועיבוי טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, ואולם אם לא התקבלה על כך החלטה כאמור, רשאי המפקח על המקרקעין לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שליש (2/3) מהדירות בבית המשותף ושני שליש (2/3) מהרכוש המשותף המוצמד לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. המפקח רשאי להתנות החלטתו בתנאים, ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין ואף למנות עורך דין או רואה חשבון אשר יהא מוסמך להתקשר עם היזם ולטפל בהעברת הזכויות.

נכון לתאריך המאזן, לחברה קיים פרויקט אחד מסוג תמ"א 38/1, אשר הסתיים ברבעון הראשון של שנת 2023.

שני, תמ"א 38/2 – הריסה ובניה מחדש - בשנת 2010 נכנס לתוקפו התיקון השני של תמ"א 38 - תמ"א 38/2 - אשר מאפשר חיזוק של מבנים אשר לא ניתן לחזק אותם בפרויקטים של חיזוק ועיבוי או במקרים שאין לכך הצדקה כלכלית. דהיינו, תמ"א 38/2 מאפשרת הריסה של מבנה ישן העומד בתנאי הזכאות של התכנית ולבנות תחתיו מבנה חדש, תוך ניצול זכויות הבניה הקיימות על פי התוכניות החלות על המבנה בתוספת זכויות הבניה הנוספות שמאפשרת התוכנית אשר הוגבלו לקומה נוספת אחת. בהתאם לכך, חלוקת הדירות בין היזם לבעלים ובין הבעלים לבין עצמם נקבעת בהסכם שנכרת בין הצדדים.

בהתאם לחוק החיזוק, במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובניה מחדש של מבנה קיים טעונים החלטה מראש של כלל בעלי הדירות. ככל שהחלטה אינה מושגת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שליש (2/3) מהדירות בבית המשותף ושני שליש (2/3) מהרכוש המשותף המוצמד לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. לעניין זה, יחולו בשינויים המחויבים ההוראות המפורטות לעיל לעניין החלטת המפקח בקשר לפרויקט חיזוק ועיבוי.

נכון לתאריך המאזן, לחברה 46 פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 הנמצאים בשלבים שונים.

(ב) תיקונים מס' 3 ו-3א' לתמ"א 38 (תמ"א 38/3)

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

בשנת 2016 נכנס לתוקף תיקון נוסף מס' 3א', אשר נועד, בין היתר, לעודד את מסלול הריסה ובנייה על פני מסלול חיזוק ועיבוי, ולקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התכנית במסלול הריסה ובנייה, בנוסף על הזכויות המוקנות מכוח תכניות מפורטות שחלות על המגרש. תיקון 3א' הגדיר "סל זכויות" מרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר במסלול הריסה ובנייה, תוך קביעת מדרג זכויות המבוסס על מספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק, בטווח שבין 1.5 קומות נוספות בבניין שבנויה בו קומה אחת ועד 3.5 קומות נוספות בבניין שבנויות בו 4 קומות או יותר.

לסיכום, נכון לתאריך המאזן, לחברה 54 פרויקטים מסוג התחדשות עירונית הנמצאים בשלבים שונים.⁶

(ג) תוקף תכנית תמ"א 38

ביום 7 בדצמבר 2021, אושרה חלופת השרה איילת שקד לתכנית תמ"א 38 (להלן: "**חלופת שקד**") בקריאה ראשונה בכנסת, בה נקבע כי תמ"א 38 תסתיים ביום 1 באוקטובר 2022, כפי שהוחלט בזמנו על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

ביום 23 באפריל 2023, המועצה הארצית לתכנון ובנייה החליטה שלא להאריך את תוקפה של תמ"א 38, אולם החריגה 17 רשויות אשר מקדמות כיום תכנית עירונית מחליפה לתמ"א 38, אשר מתבססת על חלופת שקד, ובכללן רשות בת ים, בה החברה מתכוונת לפעול בהתאם להחלטת המועצה הארצית, ברשויות שבהן מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש אוגוסט 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון.

(ד) בהודעת אישור התכנית צוינו עיקרי התיקונים המוצעים בחלופת שקד

1. מסלול חיזוק באמצעות הריסה ובנייה מחדש, אשר במסגרתו יהיה ניתן לאשר תכנית בסמכות כל ועדה מקומית, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.

⁶ למועד הדוח, לחברה ישנם 10 פרויקטים אשר הליך החתימות בהם טרם הסתיים.

2. מסלול לחיזוק על דרך תוספת ועיבוי הבנייה בבניין קיים, אם הגיעה הוועדה המקומית למסקנה כי הדבר עדיף מאשר ביצוע החיזוק במסלול הריסה ובנייה מחדש, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בנייה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.
3. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הגדלת שטחי בנייה בשיעורים במגרשים אחרים המיועדים למגורים, בתנאי שהתכנית כוללת ביצוע עבודות חיזוק במבנה הטעון חיזוק.
4. קביעת כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות.
5. על מנת לייעל ולזרז את יישום התכנית, תהא הסמכות בדבר ההחלטה על מתן היתר לפי התכנית של הוועדה המקומית, וזאת בכפוף לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים שייכללו הוראות בנוגע להליך זה.
6. יתקיים הסדר עדכני ויעיל בנוגע לצורך שעלה בקביעת ייעוד ציבורי בחלק ממבנה. זאת על מנת ליתן מענה לאתגרים וליעדים שבפניהם עומדים מוסדות התכנון, אשר במסגרתם נדרשים מוסדות התכנון לפעול ולאפשר את קידום הפיתוח, תוך הבטחת צרכי הציבור הנדרשים בחלק ממבנה סחיר, זאת בשל מחסור בשטחי קרקע פנויים. הוראה זו נדרשת, בין היתר, לצרכי קידום ואישור התכניות בסמכות הוועדה המקומית לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה. במסגרת הוראות אלו ייקבע מנגנון נוסף, לפיו מוסדות התכנון יהיו מוסמכים לכלול הוראה בתכנית מפורטת הכוללת ייעוד של חלק מהמבנה החדש לצרכי ציבור, לפיה אותו חלק המיועד לצרכי ציבור כאמור, לאחר שייבנה, יועבר ויירשם על שם הרשות הציבורית.

על רקע סיום תכנית תמ"א 38 והתפתחות תחום ההתחדשות העירונית בשנים האחרונות, בחודש ינואר 2023, פרסמה הכנסת את טיוטת התוכנית לשינויים מבנה, המהווה את חלקו הראשון של תיקון חוק ההסדרים (להלן: "חוק ההסדרים החדש"). ביום 9 במאי, 2023 ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת אישרה את ההצעה לתיקון החוק להורדת הרוב הדרוש לאישור ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (מסלול הריסה ובנייה). בהתאם לתיקון זה, הרוב הנדרש לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 הינו 67% מכלל בעלי הזכויות וזאת חלף רוב נדרש בשיעור של 80% מכלל בעלי הזכויות. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 (א) להלן.

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, הוראות המעבר ביחס לסיום תוקפה של תוכנית תמ"א 38 אינן ברורות דיו ומשרד המשפטים והמועצה הארצית לתכנון ובניה שוקדים על כינון הוראות מעבר לצורך סיום תוקפה של התוכנית. כמו כן, נכון למועד הדוח, טרם הובהר מה יחול ביחס לתוכניות התחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתוכנית תמ"א 38 אשר הופקדו/אושרו עובר למועד פקיעת התוכנית אך לא הגישו ביחס אליהם בקשות להיתרי בניה ו/או ביחס להיתרי בנייה שלא הוגשו עד למועד הפקיעה של תוכנית תמ"א 38.

(ה) הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

נכון למועד הדוח, היזם ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס כמפורט להלן: (1) פטור מלא מכוח חוק התכנון והבניה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות

הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין; 7 ו- (3) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין⁸.

במסגרת חוק ההסדרים, פטור מלא של התמ"א הוארך עד לסוף שנת 2033. אי לכך, להערכת החברה, כמות הפרויקטים של תמ"א 38 החשופים לאי הארכת הקלות המיסוי במסלולי של תמ"א 38 אינה מהותית.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הקלות המיסוי במסלול תמ"א 38, 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 בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים רגולטורים, הכרזת הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי והתמשכות הליכי תכנון ורישוי.

3.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

מעבר לאמור לעיל, פעילות החברה בתחום הפעילות מוסדרת על ידי חוקים ותקנות כמפורט להלן:

(א) חוק ההסדרים - כולל רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל, אשר עיקריה כדלקמן: (1) דייר סרבן – הופחת הרוב הנדרש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן לחתום על הסכם פינוי בינוי ל-2/3 מבעלי הדירות שבבעלותם לפחות 3/5 מהדירות בכל בית משותף באותו קרקע (בהוראות מחייבות); (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט לצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין (בהוראות מחייבות); (3) יזמים יהיו רשאים להגיש תביעה נגד דייר סרבן ולא רק בעלי הדירות; (4) שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק; (5) נקבע כי מנהל הרשות להתחדשות עירונית יהיה רשאי להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות דיור לפחות כעל מתחם פינוי בינוי ובתנאי שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות דיור לפחות. במקרה זה יראו את כל שטחים אלו כמתחם אחד לפינוי ובינוי.

כמו כן, חוק פינוי בינוי קשישים שנכנס לתוקף בשנת 2021, מאפשר לקשישים לבחור חלופות לדירה כבר מגיל 70 חלף גיל 75 שהיה נהוג. יתר על כן, קשישים מגיל 75 יוכלו לקבל את שווי הדירה המהוון ללא צורך בפינוי למשך תקופת הבנייה וזאת חלף גיל 80.

⁷ במסגרת חקיקת חוק ההסדרים.

בחודש מאי 2023, אושר בקריאה שלישית חוק ההסדרים החדש הכולל לא מעט שינויים בענף הנדל"ן וההתחדשות העירונית, הכוללת הוראות כדלקמן: הורדת החסמים וצמצום זמנים ועלויות האישורים והבנייה, בין היתר ע"י העברת תוכניות תקועות בין ועדות; העברת הסמכות לוועדות מקומיות להבדיל מוועדה מחוזית והגדלת סמכות הוועדות המקומית כך שיוכלו לאשר תוכניות הכוללות עד 15 יחידות דיור ועד 1,500 מ"ר למגורים; וכן הגדלתן סמכותן של הוועדות המקומיות העצמאיות, כך שיוכלו לאשר תוכניות הכוללות עד 30 יחידות דיור ועד 3,000 מ"ר למגורים. כמו כן, באזורי התחדשות עירונית של בתים צמודי קרקע, ניתן יהיה בהתאם להצעה להכריז על מתחם כמיועד לפינוי בינוי גם אם יש בו פחות מ-24 יחידות דיור ובתנאי ש-8 מהן צמודות קרקע, כאשר המכפיל עומד על 5 יחידות דיור. כלומר יהיה ניתן לקבל 5 יחידות בבנייה רוויה על כל צמוד קרקע שיפונה. בין היתר, תיקונים שנועדו להקל ע"י הורדת הרוב הדרוש לעניין קביעת "כדאיות כלכלית", כך שלשם מינוי שמאי לפי סעיף 2א' לחוק פינוי בינוי כדי שיחליט אם עסקת פינוי הבינוי המוצעת כדאית כלכלית, תידרש הסכמה של בעלי הדירות במקבץ שמתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ; (ב) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם. מתן סמכות לוועדת הערר המחוזית שלא לעכב הוצאת היתרי בנייה, במידה והעררים אינם משפיעים באופן משמעותי על היתרי הבנייה, כלומר שעצירה אוטומטית של מתן היתרי הבנייה עם הגשת עררים עלולה ליצור עררי סרק, שעתה באישור חוק זה יבוטלו. ביטול מטלות ציבוריות המוטלות על היזמים, הצעה נוספת קובעת כי מוסד תכנוני או רשות רישוי לא רשאית להתנות ו/או להורות ליזמים לבצע עבודות פיתוח על חשבונם כחלק מקבלת ההיתרים הנדרשים. בתקופה שבה צפויה ירידת מחירים העלולה להביא פרויקט לחוסר כדאיות, השינוי בשיעור הרווח היזמי המומלץ לצורך אישור תכנית התחדשות עירונית בהתאם למצב הנוהג כיום ע"י תקן שמאי מספר 21 עתיד להכווין את גופי התכנון לאשר תכניות בשיעור רווח יזמי מינימאלי גבוה מהמצב כיום ואף יביא להגבלת היכולת של הרשויות המקומיות לעכב היתרי בניה לפרויקטים.

(ב) חוק המכר - הינו חוק קוגנטי הקובע את החובות החלים על מוכר הדירה (היזם בענייננו) כלפי הרוכש (בעלי הדירות הקיימים והחדשים במקרקעין). מטרת החוק הינה להגן על רוכשי הדירות ולכן לא ניתן להתנות על הוראות החוק אלא לטובתם.

חוק המכר כולל בין היתר את ההוראות הבאות: (א) חובת צירוף מפרט הדירה להסכם המכר וכן את הוראות התחזוקה והשימוש; (ב) הוראות הנוגעות למצב של אי התאמה בין הדירה למפרט וזכויות התיקון בשל אי התאמה; (ג) הוראות הנוגעות לפיצוי בשל איחור במסירת הדירה בזמן; (ד) הוראות הנוגעות לחובות המוכר לרישום הבית המשותף וכן לרישום זכויות הרוכש בפנקס הבתים המשותפים; (ה) הגבלה על גובה ההוצאות המשפטיות במכירת הדירה.

ביום 7 ביולי 2022, נכנס לתוקף תיקון לחוק המכר (תיקון מס' 9) הקובע בין היתר כי בחוזה מכר ניתן לקבוע הצמדה של התשלומים בשיעור של עד 40% ממחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד. יצוין, כי בכל מקרה לא יהיה ניתן להצמיד את מחיר הדירה למדד שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה

אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. כמו כן, במסגרת התיקון לחוק עודכן מנגנון הפיצוי לרוכשים בגין איחורים במסירת הדירה והורחבה אחריותו של המוכר לשלם פיצויים גם כאשר נסיבות האיחור אינן בשליטתו, זאת פרט למקרים בהם הרוכש גרם לאיחור או כאשר החוזה סוכל. מאידך, סכום הפיצוי הוקטן בחודשי האיחור הראשונים והוגדל לאחר 11 חודשים.

להערכת החברה, להוראות תיקון 9 לחוק המכר אין השפעה מהותית על החברה וכן לא צפויה להיות לו השפעה מהותית, שכן החברה פועלת בהתאם להוראות החוק ותיקונו.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת תיקון 9 לחוק המכר, 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, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים רגולטוריים, התמשכות הליכי תכנון ורישוי, התקשרות בהסכם ליווי, קבלת היתר בנייה, ובכלל כד שינויים במצב השוק.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 ("חוק הבטחת השקעות") - נועד להגן על זכויותיהם של רוכשי דירות ולהבטיח את השקעתם הכספית. במסגרת תיקון לחוק הבטחת השקעות (תיקון מס' 4), הופחת הסכום שהיזם רשאי לקבל על חשבון התמורה לרוכשים מ-15% ל-7% ממחיר הדירה אלא אם הבטיח את כספיו באמצעות אחת מהבטחות המוסדרות בחוק – (א) ערבות בנקאית; (ב) ביטוח לטובת רוכש הדירה; (ג) שיעבוד הדירה או חלק יחסי מהקרקע לטובת רוכש הדירה; (ד) רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש; (ה) העברת בעלות על שם הרוכש.

נכון למועד דוח זה, טרם כניסת הסכם המכר לתוקף, הרוכש משלם 7% מסך החוזה בשיק בנקאי. כל תשלום מעבר לסכום זה, מגובה בערבות בנקאית ו/או פוליסת בטוח בהתאם להנחיות חוק המכר.

(ג) חוק התכנון והבניה - מסדיר את ההתנהלות למול מוסדות התכנון והבנייה בישראל מהרמה הארצית ועד לרשות המקומית בכל הנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות אישור ושינוי התב"ע קבלת היתרי בניה, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים לתב"ע או להיתר, קבלת טופס 4 ואישורי אכלוס ועוד. ביצוע עבודות בניה ללא היתר או בסטייה ממנו, מהווה עבירה פלילית לפי חוק התכנון והבניה.

יצוין כי הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים הינה בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. כאמור לעיל, הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית פינוי בינוי, אשר נדרש בהם שינוי של תוכנית התב"ע, הדבר הינו בסמכותה של הוועדה המחוזית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור

תכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית.

לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות מעטה במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת. וזאת מאחר ורוב הפרויקטים של החברה הינם כחלק מתוכנית הרובעים, אשר עד למועד אישור חלופת השקד יהנו מפטור מתשלום היטל השבחה, כפי שנהוג כיום.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת מדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, 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, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון השלמת אישור התכנית ע"י הועדה המחוזית, קבלת היתר בנייה, אי אישור תכניות על ידי הרשויות המקומיות וקבלת חזקה על המקרקעין ובכלל כך שינויים במצב השוק.

(ד) חוק מיסוי מקרקעין והתקנות מכוחו - החוק כולל הוראות בדבר מיסוי, פטורים והקלות בפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי). לפיכך, גובה המיסוי המוטל על החברה משפיע על רווחיותה.

(ה) חוק ההסדרים - במסגרת החוק חלו שינויים בהיבטי המס בנוגע לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית כמפורט להלן:

1. קביעה כי הטבות המס לפי פרק חמישי 5 לחוק יחולו על פרויקטים של "התחדשות בניינית", קרי פרויקטים מכוח תמ"א ומכוח חלופת שקד.
2. הארכת תוקף הוראת השעה בפרק חמישי 5 למתן פטורים ממס שבח בפרויקטים להתחדשות בניינית עד ליום 31/12/2033.
3. מתן תמורה כספית פטורה ממס במסגרות עסקאות של פינוי בינוי תינתן לדייר ביחס לדירה אחת במתחם (בניגוד למצב בו כל הדיירים זכאים לפטור בעת קבלת דירת מגורים יחד עם תמורה כספית במסגרת הפרויקט ביחס לכל דירותיהם במתחם).
4. שיעור ההחזקה של הדייר בדירת התמורה שיקבל בפרויקטים של פינוי בינוי/ תמ"א לא ישתנה ביחס לשיעור ההחזקה בדירה הקיימת (כפועל יוצא, לא יתאפשר למספר תאים משפחתיים המחזיקים במשותף בדירה קיימת, לקבל דירות תמורה נפרדות בפטור ממס כפי שניתן היום). בנוגע לדירות אשר כל הזכויות בהן התקבלו בירושה, שיעור ההחזקה של הדייר בדירת התמורה לא יפחת ביחס לשיעור ההחזקה בדירה הקיימת.
5. במסגרת עסקאות תמ"א הריסה, כל תא משפחתי יהא זכאי לפטור במסגרת מכירת זכויותיו בלא יותר משתי דירות מגורים בבניין (בניגוד למצב כיום בו הפטור מוגבל למכירת זכויות בדירה אחת בלבד).
6. במסגרת עסקאות תמ"א יינתנו אותן הטבות המס אשר מוקנות לדיירים "קשישים" כהגדרתם בחוק, בעסקאות פינוי בינוי.

7. מתן תמורה כספית במסגרות עסקאות תמ"א הריסה בפטור ממס תינתן לדייר אשר זכאי לפטור דירה יחידה מכוח סעיף 49ב(2).

8. בעת המחאת זכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית בהם טרם התגבש "יום המכירה" בעסקה (קרי טרם התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכמי ההתחדשות העירונית) מס הרכישה יוטל על התמורה שתשולם בגין העברת הזכויות.

(ו) חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות להתחדשות עירונית") - מטרת חוק הרשות להתחדשות עירונית הינה קידום פעילות להתחדשות עירונית, הגדלת היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית והאצת ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים, לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הרשות הממשלתית להתפתחות עירונית שפועלת בהתאם להוראות חוק זה. כאמור לעיל, בהמשך למאמצי הממשלה בשנים האחרונות לקידום תחום ההתחדשות העירונית ובמטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור ברחבי הארץ הוצעו מספר תיקונים אשר עיקרם מפורטים בסעיף (א) לעיל.

(ז) חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח – חוקי העזר העירוניים מסייעים לרשות המקומית בגביית היטלים ואגרות עבור פיתוח התשתיות שבשטחן, וזאת, בין היתר, עבור סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים, דמי הקמה וכיו"ב. רווחיות הפרויקטים מושפעת ישירות משינוי התעריפים על היטלי הפיתוח ודמי ההקמה.

(ח) חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 – בעסקאות להתחדשות עירונית ובפרט בעסקאות פינני בינוי, היזם מנסה לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה טרם חתימת הסכם מפורט ובמקביל לביצוע בדיקות כדאיות והיתכנות לפרויקט. מטרתו העיקרית של החוק היא להגביל את תוקף ההסכמים הנחתמים ולקבוע נקודות יציאה, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ומחויבות הדיירים ליזם כך שיוכלו לקדם את הפרויקט בעצמם או באמצעות יזם אחר. נוסף על האמור, החוק כולל הוראות בדבר חובת כינוס בעלי הדירות ומתן הסבר על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית והפרטים המהותיים בו. בנוסף החוק קובע כי הסכם לארגון עסקת פינני ובינוי או עסקת תמ"א 38 באופן בלעדי יעמוד בתוקפו שישה חודשים, אך בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק יכול ותוקפו יוארך.

(ט) חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק העידוד") - מטרת חוק עידוד השקעות לקדם את ההתחדשות העירונית במסלול של פינני ובינוי וזאת באמצעות הוראות המסייעות לדיירים בתהליכי התכנון וגיבוש ההסכמות. חוק עידוד השקעות קובע הוראות לביטול הסכמים שנחתמו בין בעלי הדירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק, במקרה בו בעלי דירות מסרבים מנסיבות שאינן סבירות להצטרף למיזם פינני ובינוי. במסגרת חוק ההסדרים, נוספו לחוק הוראות בנוגע לזכות הביטול של דייר בבית משותף לביצוע עסקת פינני ובינוי מבלי שיראו אותו כמפר התקשרות

עם היזום. כמו כן הוצעו במסגרת חוק ההסדרים החדש תיקונים נוספים אשר עיקרם מפורטים בסעיף 3.2 לעיל.

(י) חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 - במטרה להקל על תהליכי התכנון וגיבוש ההסכמות של הדיירים במסלול תמ"א 38, החוק מאפשר להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר בניה אשר הוצא מכוח תכנית החיזוק. החוק יוצר מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני. במסגרת חוק הסדרים, נוספו לחוק הוראות דומות לחוק העידוד, בנוגע לזכות הביטול של דייר בבית משותף לביצוע עסקת תמ"א 38 מבלי שיראו אותו כמפר התקשרות עם היזום.

(יא) חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 - פרק 7 לחוק כולל הוראות בדבר פטורים והקלות הניתנים לפרויקטים בהתחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38).

(יב) תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), תשע"ב-2012 - התקנות קובעות כללים בדבר אופן הגשת בקשה למינוי שמאי בפרויקט פינוי בינוי וסדרי דין.

(יג) תקנות מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), תשס"ד-2004 - התקנות קובעות את התנאים שבהתקיימותם רשאית הוועדה שהוקמה לצורך כך, להמליץ לממשלה להכריז על מקרקעין כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לרבות לעניין הכרזה מקדמית.

(יד) תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי), תשע"ב-2011 - התקנות קובעות הוראות בדבר שכרו של שמאי בפרויקט פינוי ובינוי.

(טו) תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 וחוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה - חקיקה זו מדריכה ומטילה אחריות על הגורמים השונים באתר הבניה וביניהן המזמין, המתכנן, יצרני וספקי ציוד וחומרים, מבצע הבניה, הממונה על הבטיחות, מנהל העבודה והעובדים.

(טז) חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 - הפרק השביעי בחוק עידוד השקעות והון עוסק בעידוד השקעה לבנייה להשכרה ובהטבות לבעלי בניינים להשכרה. על פי החוק בעלי בניין להשכרה ייהנו מהטבות מס הכנסה ומע"מ בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

(יז) השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

כאמור לעיל, פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כפופים לתשלומי מס כגון: מס רכישה, מס שבת, מס הכנסה ומע"מ, חבות בתשלום היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח ובנייה לרשות המקומית מכוח הוראות חוק התכנון והבניה. ואולם, כפי שפירטנו קיימות הקלות מס מסוימות בפרויקטים הללו, כמפורט בסעיפים 3.2 (ו) ו-3.2(יב) לעיל.

יצוין כי דיני המס החלים על תחום פעילות זה משתנים מעת עת, ובייחוד הקלות המס אשר מעניקה המדינה במטרה לעודד את תחום ההתחדשות העירונית, המשפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית בביצוע פרויקטים מסוג זה, רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק ועלויות הביצוע של הפרויקטים.

3.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

3.3.1 ביקוש והיצע לשטחי מגורים

כאמור לעיל, שינוי בשיעורי הריבית משפיע על אפשרויות המימון לרוכשי הדירות ובכלל זה העלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על ביקושים לרכישת דירות מגורים וכן על שיעורי התשואה. החל מאמצע שנת 2022 ניכרת מגמת של האטה בביקושים לשטחי מגורים. עם זאת, להערכת החברה, ירידת הריבית ככל שתימשך וכן סיום המלחמה או המשכה בעצימות נכונה עשויה להביא לשינוי המגמה וליצירת הזדמנויות עבור חברות יזמיות.

להלן פרמטרים עיקריים המעידים על השינוי החל בביקושים לדירות ב-3 השנים האחרונות:⁹

2021	2022	2023	פרמטר
56,060	40,480	27,930	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
70,500	53,542	55,317	ביקוש לדירות חדשות
63,300	70,000	61,620	התחלות בניית דירות

3.3.2 במהלך תקופת הדוח, נרשמה ירידה בביקושים לדירות בענף הנדל"ן וכפועל יוצא בהיקף העסקאות, אשר להערכת החברה הינה הן בשל עליית הריבית והן בשל ירידה ביכולת ההחזר של המשקיעים אשר הובילו לירידה במספר התחלות הבנייה החדשות. להערכת החברה, בשל הפער הקיים בשוק הדיור בין ההיצע לביקושים ולמרות הירידה במספר העסקאות למכירת דירות בתקופת הדוח, לא נרשמה ירידת מחירים משמעותית וזאת צפויה להתמתן ככול והביקוש לדיור ימשיך ויגדל.¹⁰

3.3.3 בשנים האחרונות הממשלה נקטה במספר צעדי מדיניות ותיקוני חקיקה שנועדו להביא לגידול בהיצע הדירות למגורים לצד צעדים להקטנת הביקוש, בעיקר ביחס לדירות להשקעה. צעדים אלה כוללים: (1) **תכנית "מחיר למשתכן"** – יצוין כי נכון למועד הדוח לא משווקות קרקעות במסגרת התכנית; (2) **תכנית "דיור במחיר מופחת"**, שהחליפה את תכנית מחיר למשתכן, במסגרתה שיווק הקרקעות אינו עולה על 22 אלפי ש"ח למ"ר; (3) **תכנית "מחיר מטר"**, על פיה רמ"י תשווק קרקעות המיועדות בעיקרן לבנייה רוויה ללא מכסה שנתית, כאשר במסגרת המכרז יקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש

⁹ הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת:

<http://www.cbs.gov.il>

¹⁰ יובהר כי הערכת החברה למגמה בביקוש בשוק הדיור הינה בהתבסס על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המפורסמים בכתובת <http://www.cbs.gov.il>.

הדירה על פי שמאות, לגביו תינתן לרוכש הנחה בשיעור של 20% ממחיר הדירה ועד 300 אלפי ש"ח; (4) הקלות ביישום תכניות להתחדשות עירונית על רקע כניסתן לתוקף של שינויי החקיקה בהתאם לחוק ההסדרים, כפי שנאמר לעיל; ו- (6) תיקוני חקיקה שונים בין היתר בתחום מיסוי המקרקעין, כגון העלאת שיעור מס הרכישה על דירות שיירכשו להשקעה באופן דיפרנציאלי לפי שוויין, ונקיטת צעדים לזירוז הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, לרבות הגדלת היצע הדירות בשוק. יצוין כי נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת להעריך את מידת השפעת מדיניות הממשלה על החברה. עם זאת, כתוצאה מאישור חוק ההסדרים בחודש מאי 2023, הדבר מקנה לחברה וודאות גבוהה יותר וזאת לנוכח הורדת הרוב הדרוש להוצאת הפרויקטים לפועל.

בנוסף לניסיונות הממשלה האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, ושיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה הועלה החל משנת 2015 מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10%. יצוין, כי בשנת 2020 החזירו את שיעור המס לשיעור הנע בין 10%-5%. צעדים אלו הביאו אף הם לירידה בביקושים לדירות, בעיקר על ידי משקיעים. בשנת 2022 עודכן מס הרכישה לרוכשי דירה נוספת עד לסכום של 5,525,000 ש"ח לשיעור של 8%, מעבר לסכום האמור מס הרכישה עודכן לשיעור של 10%. נכון למועד הדוח, נראה כי כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור לא צלחו, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות היו: שיעור הריבית הנמוך, היעדר חלופות השקעה, מחסור בהיצע יחידות הדיור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים.

3.3.4 תנאים להעמדת אשראי

כמקובל בענף הנדל"ן, החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות הון עצמי ומימון ממוסדות פיננסיים וכן מאגרות חוב מהציבור. ככלל, כאשר ישנה האטה כלכלית במשק המוסדות הפיננסיים והממונה על הביטוח נוהגים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן העשוי להקשות על השגת מימון בענף הבניה. לצורך מימון פעילותה, נוהגת החברה לקחת הלוואות שקליות עם ריבית קבועה או על בסיס פריים לזמן קצר או ארוך, על פי נתוני הריבית השוררת במשק ובהתאם לצרכי החברה מעת לעת.

טרם תחילת הבניה, החברה מתקשרת בליווי פיננסי מלא לשם הקמת הפרויקט. כמקובל בתחום פעילות זה, תנאי הסף המקובל להעמדת המימון הבנקאי לשם הקמת הפרויקט הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור ושיעור רווח לעלות מינימלי של 15%. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט. ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט הינו בטווח בין 8% ל-15%, החברה מעמידה לרוב כ-8% עד 12% הון עצמי, וזאת בהתייחס למכירות המוקדמות של הפרויקט, רווחיותו והתקדמות הביצוע. הסכמי הליווי הפיננסי כוללים מסגרת ליווי לביצוע הפרויקט והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לפרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו לרבות הנפקת ערבויות ו/או

פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (כאמור בסעיף 3.2 (ב) להלן וכן ערבויות לבעלי הדירות הקיימות.

בדרך כלל, במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים למוסד הפיננסי, זכויות הבעלים במקרקעין, חשבון הפרויקט וזכויות היזם בפרויקט לרבות הזכויות לקבלת תקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם המוסד הפיננסי נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש טווחי המחירים, קצב המכירות ולוח הזמנים להשלמת הפרויקט. בהסכמי הליווי מוענקות למוסד הפיננסי סמכויות פיקוח ומעקב אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל באמצעות דו"ח המפקח על הפרויקט כאשר במקרה של אי עמידה ביעדים שהוגדרו, אשר אינה מתוקנת ע"י החברה, למוסד הפיננסי המממן סמכות להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ואף להפסיק את מימון הפרויקט.

3.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או במאפייני הלקוחות שלו

לקוחות החברה הינם לקוחות פרטיים אשר רוכשים את הדירות של החברה. ככלל, החברה מבצעת את הבנייה בפרויקטים באמצעות קבלנים. לפרטים נוספים אודות אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים ר' בסעיף 3.1.1 לעיל.

3.5 גורמי הצלחה קריטיים והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים עבורה בתחום הפעילות הינם:

- א. החברה וצוות ההנהלה שבה בעלי ניסיון רב בתחום ההתחדשות העירונית במגוון הפרויקטים של התחדשות עירונית לסוגיהם (פינוי בינוי, תמ"א 38);
- ב. מוניטין והתמקצעות באזור תל אביב - מסייעת בקבלת הסכמת דיירים בפרויקטים;
- ג. לחברה מחלקות פנימיות אשר מהוות את כל שרשרת הייזום בפרויקטים של התחדשות עירונית, החל מארגון והחתמת בעלי הדירות, ליווי משפטי, מחלקת תכנון המונה אדריכלים בעלי ניסיון, מחלקת הנדסה ופיקוח על הביצוע ועד אנשי מכירות, שיווק, שירות לקוחות ובקרת איכות.
- ד. איכות התכנון והבנייה של פרויקטים, יכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה ופעולות השיווק שנקטות בקשר עימם;
- ה. שירותי ביצוע מקבלנים בעלי ניסיון רב שנים, מומחיות רבה, מיצוב עסקי בשוק, איתנות פיננסית ויכולת עמידה בלוחות הזמנים הנדרשים בפרויקט;
- ו. שילוב פעילות קהילתית תוך השקעה מרובה ביצירת מאגר לקוחות פנימי ושירות לקוחות.
- ז. איתנות פיננסית - לצורך השקעת הון עצמי נדרש או לחילופין השגת מימון חיצוני בעלויות נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה לטובת הפרויקטים בהם מעורבת החברה;
- ח. ניסיון - לחברה מעל ל-10 פרויקטים שהסתיימו ונמסרו והיא פועלת בהובלת צוות הנהלה מנוסה וותיק בתחום ההתחדשות עירונית.

3.6 שינויים במערך חומרי הגלם

זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי התובלה - מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה כגון פלדה, מלט, בטון ואלומיניום חשופים לתנודתיות מחירים, דבר אשר עלול לגרום עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה אינה רוכשת את חומרי הגלם הנדרשים לבניה, ועל כן לעליה במחירם, וכן להתייקרות אמצעי השינוע הנובעים מתנודות בביקוש וההיצע הגלובלים, לצד השפעת המלחמה, אין השפעה מהותית על רווחיות החברה.

לפרטים בדבר עלויות חומרי הגלם בתחום הפעילות ראו סעיף 2.1.1 לעיל.

3.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים לפעילות הינם:

- א. ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים ובהתנהלות מול רשויות התכנון, זאת לצד הקצאת משאבים נכונה וכוח אדם ניהולי מתאים;
- ב. הון עצמי, השגת איתנות פיננסית ויכולת גיוס מימון זר באופן שההון העצמי והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה גבוהה על ההון העצמי;
- ג. צבירת מוניטין של החברה היזמית בשוק הרלוונטי;
- ד. יכולת למנף היכרות מעמיקה עם הקהילה המקומית ופיתוח יחסים בינאישיים עם דיירי הנכסים ולחיזוק מרקם הקהילה, פיתוח הנכסים והשאת הרווחים;
- ה. נגישות להזדמנויות עסקיות בתחום, אשר נוצרות בד בבד עם ביסוס מעמד החברה בשוק הנדל"ן ובדגש על ייחודיות של החברה לפעול באזור תל אביב;
- ו. היכרות עם גורמים מובילים בשוק המעורבים ביזמות.
- ז. שוק תחרותי. לפרטים נוספים, ר' סעיף 3.9 להלן.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים לפעילות הינם:

- א. היציאה מתחום הפעילות אינה גמישה ומימוש ההשקעות עשוי להימשך על פני תקופה ארוכה;
- ב. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח של החברה היזמית כלפי בעלי הדירות הקיימים, רוכשי הדירות לרבות האחריות מכוח הדין.

3.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

לפרטים נוספים ר' בסעיף 2.1.4 לעיל.

3.9 מבנה התחרות והשינויים החלים בו

יזמים

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים בייזום איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי הפעילות, הן בשלב הייזום והן בשלב השיווק.

בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט בפרויקטים במסלול תמ"א 38 באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה בפרט, התחרות בין הגופים הפועלים עזה, במיוחד בשלב השגת הסכמות וחתימות של בעלי הדירות במקרקעין. על רקע זה, בשנים האחרונות התפתחה פרקטיקה בדבר קיום הליך תחרותי בין יזמים לבין בעלי הדירות ("הזמנה להציע הצעות") וזאת במטרה להשיג עבור בעלי הדירות את סל התמורות המירבי, לרבות הגדלת שטח הדירה, הצמדת מחסן וחניות, שיפור ערבויות וכו'. תחרות זו יוצרת מנוף לחץ משמעותי על היזמים, המשפיע על הגדלת חלקם של בעלי הדירות הקיימות בפרויקט, על חשבון חלקם של היזמים.

כמו כן, ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין בתחרות גבוהה, בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש.

למיטב ידיעת החברה, על מתחריה העיקריים נמנות בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ, אקו סיטי, קבוצת איוויב בע"מ, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, קרסו נדל"ן בע"מ, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ, קן התור יזמות הנדסה ובנייה בע"מ, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, קבוצת אלמי - יזמות נדל"ן פרמיום בתל אביב, אופק החזקות - התחדשות עירונית, אקרו נדל"ן, בנייני העיר הלבנה, ורם מוגרבי ארדיטי, דמרי, אאורה ועוד.

היצע הדירות למכירה בתל אביב פונה בעיקרו לפלח אוכלוסייה מצומצם ועל כן, מדובר בתחום פעילות המאופיין בתחרות גבוהה. נכון למועד הדוח, להערכת החברה, היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום.

להערכת החברה, לחברה יכולת התמודדות עם סביבת השוק התחרותית, לאור הניסיון והמוניטין החיובי שצברה לאורך השנים ובייחוד לאור מיתוג החברה ודירוגה כחברה מובילה בדרגת אנד ברדסטריט ישראל. כמו כן, לחברה פרויקטים רבים בתחום ההתחדשות העירונית בתל אביב אשר אוכלסו ושווקו במהלך השנים האחרונות, דבר המקנה לה מאגר לקוחות חוזרים. כמו כן, מעת לעת, החברה בוחנת שיתופי פעולה עם החברות המובילות בתחום.

עוד יצוין כי, לחברה צוות ניהולי מקצועי ומיומן המקנה לה יכולות תכנון מיטביות לייזום פרויקטים, החל מבחירת אדריכלים מובילים בתחומם ובעלי ניסיון, בהעלאת קמפיינים שיווקיים רבים, הכוללים גם תנאי מימון נוחים, וכל זאת, תוך שמירה על שימור המוניטין והקפדה על שירות הלקוחות ויצירת קהילתיות.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר התחרות בתחום הקבלנים, 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, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים בהעדפות הדיירים והגברת התחרות מצד החברות המתחרות.

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות עבור השנים 2023, 2022 ו-2021 וליום 31 בדצמבר של כל אחת משנים אלו (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	פרמטר
137,588	208,660	191,037	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
29,929	39,412	29,715	רווח מפעילויות רגילות (מאוחד)
29,929	39,412	29,715	רווח מפעילות החברה(חלק החברה)
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
276,895	283,839	357,364	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (מאוחד)
276,895	283,839	357,364	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

3.11 מידע על הפרויקטים של החברה ברמה המצרפית¹¹

להלן יובא תיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016 של רשות ניירות ערך (להלן: "הנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי") בדבר הפרויקטים של החברה כאשר המידע יוצג ברמה המצרפית ורמת הנכסים המהותיים מאוד הינה בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיית הנדל"ן היזמי.

יצוין, כי המונחים "פרויקט בהקמה", פרויקט בתכנון", "פרויקט מותנה" ו"פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד"- כהגדרתם בהנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי.

3.11.1 מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה פרויקטים בישראל בשלבים שונים, כדלקמן:

נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)

שם הפרויקט ומיקום הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹²	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או הקמה המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט													
פרויקטים מהותיים מאוד בהקמה																		
מוזיר 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	673	100%	67%	13	11	2,809	0.85	83	-	פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב.	מאי-19	יולי-19	יולי-21	נוב-21	Q3/2024	

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹²	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם התמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור נדרש להתחלת הפרויקט												
												למועד הדוח, התקבל היתר בניה על פיו מקודמות עבודות הביצוע. למועד הדוח, התקבל היתר לאיחוד דירות בקומת הגג.					
רמז 19	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	773	100%	67%	12	9	3,076	0.75	110	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבל היתר על פיו מקודמות עבודות הביצוע.	נוב-15	אפר-21	יול-21	Q2/2024	

¹¹ יצוין כי חלק מהמידע והנתונים המפורטים בטבלאות שבסעיף 3.11 זה ביחס לפרויקטים של החברה, לרבות צפי עלויות, לוחות הזמנים לקידום הפרויקט ובכלל זה תחילת וסיום הקמה וכן רווח גולמי צפוי, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 בפרק זה להלן.

¹² לעניין זה יצוין כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים ולכל הדיירים, הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

מועד סיום הקמה או המשוער	מועד תחילת הקמה או המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד התחלת החתימות	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
												שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים				
Q3/2024	דצמ-21	אוק-21	אוק-17	ספט-17	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבל היתר בניה על פיו מקודמות עבודות הביצוע.	-	109	1.13	2,956	9	8	67%	100%	646	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	בצלאל 1
Q3/2025	מאי-22	ינוי-22	יוני-17	מרץ-17	פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבל היתר בניה על פיו מקודמות עבודות הביצוע. כמו כן, הוגש היתר שינויים בעקבות שינויים בקומת המרתף. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית.	-	73	0.92	5,543	24	26	67%	100%	1,055	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	פנקס 11-13
Q4/2024	יולי-22	דצמ-21	מרץ-19	ספט-17	פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב (רחוב ראשי). למועד הדוח, התקבל היתר בניה על פיו מקודמות עבודות הביצוע.	-	78	1.00	3,618	13	13	67%	100%	609	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	ז'בוטינסקי 146

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות על ידי החברה	הכרוכות בפינוי נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד תחילת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם נדרש להתחלת הפרויקט												
רמז 21	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	750	100%	67%	13	10	3,622	0.77	98	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבל היתר בניה על פיו מקודמות עבודות הביצוע. כמו כן, הוגש היתר שינויים בעקבות בקשה לאיחוד דירות בקומת הגג.	מאי-18	יוני-18	יוני-22	נוב-22	Q2/2025
עמוס 10-12	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	562	100%	67%	10	7	3,093	0.70	108	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 2 בניינים, בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבל היתר בניה על פיו מקודמות עבודות הביצוע.	מרץ-18	אוק-18	יוני-23	Q4/2023	Q3/2026
צייטלין 15	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	725	100%	67%	16	12	4,560	0.75	93	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבל היתר בניה על פיו מקודמות עבודות הביצוע. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר שינויים לכריתת עץ. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה חיובית.	יוני-20	יול-20	יול-23	Q4/2023	Q3/2026
דוד המלך 29	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	586	100%	67%	8	7	3,570	0.88	114	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבל היתר בניה. כמו כן, נשלחה הודעת פינוי לדיירים, וכעת פועלים לתיאום מועד הריסה לבניין הקיים.	ספט-20	דצמ-20	Q2/2023	Q1/2024	Q3/2026

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בנייה הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הדיירים הממוצע	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם התמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט													
פרויקט בתכנון שאינו מהותי מאוד																		
רמז 25	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	747	100%	67%	14	12	5,656	0.86	87	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הבדיקה סופית. למועד הדוח, הפרויקט מצוי בשלבי המתנה לקבלת היתר.	יול-20	יול-21	Q2/2024	Q3/2024	Q1/2027	
זלטופולסקי 27	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	506	100%	67%	11	8	4,600	0.73	84	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ונסתיימה בקרת התוכן, ובשלב זה החברה מצויה בשלבי המתנה לקבלת היתר. נכון למועד הדוח, הושלם הליך תיקון צו הבית המשותף וביטול תת החלקה.	דצמ-20	מאי-21	Q3/2024	Q4/2024	Q2/2027	
חברה חדשה 3	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	784	100%	67%	12	9	4,950	0.75	132	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה 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.	יול-21	מאי-21	Q3/2024	Q4/2024	Q2/2027	
אנטוקולסקי 19	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	505	100%	67%	8	5	3,380	0.63	134	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בשלבי המתנה לקבלת היתר	יול-21	דצמ-21	Q3/2024	Q4/2024	Q2/2027	

נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)

שם הפרויקט ומיקום הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת מועד	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט												
הלסינקי 11	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	750	100%	67%	13	12	5,308	0.92	89	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. נכון למועד הדוח, החברה מצויה בשלבי המתנה לקבלת היתר.	פבר-21	נוב-21	Q3/2024	Q4/2024	Q2/2027
יהודה גור 7	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	678	100%	67%	11	11	4,200	1	110	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים שלאחר וועדה. נכון למועד הדוח, החברה מצויה בשלבי המתנה לקבלת היתר.	דצמ-21	דצמ-21	Q2/2024	Q3/2024	Q1/2027

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

מועד תחילת מועד הקמה או המועד המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה המועד או המועד המשוער	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד התחלת החתימות	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפניו הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	חלק התאייד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	
											שיעור שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים					
Q3/2027	Q1/2025	Q4/2024	מרץ-21	פבר-21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ונסתיימה בקרת התוכן, ובשלב זה החברה מצויה בשלבי המתנה לקבלת היתר.	-	95	0.67	4,990	10	15	67%	100%	775	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	רמז 44
Q3/2028	Q1/2026	Q4/2025	מרץ-21	דצמ-20	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 זה, 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.	-	118	0.55	2,864	6	11	67%	100%	507	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	שלומציון 13

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הימם עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או הקמה או המועד המשוער	מועד סיום המועד המשוער
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט												
שרת 52	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	622	91%	67%	11	12	4,883	1.09	94	483	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 בהשלמת הנספחים שלאחר וועדה. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, יידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	יוני-20	יולי-21	Q4/2025	Q1/2026	Q3/2028
אפשטיין 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	751	100%	67%	8	10	4,198	1.25	113	-	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 הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. נכון למועד הדוח, התקבל פס"ד חלקי על ידי המפקחת על רישום המקרקעין, לפיו הדיירים הסרבנים השלימו חתימתם על ההסכם. במקביל לקידום הפרויקט ינוהל דיון בדבר טענותיהם.	מאי-22	דצמ-21	Q3/2027	Q4/2024	Q2/2027
ליסין 16/פייבל 21	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	810	92%	67%	13	9	4,508	0.69	123	392	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 הנספחים שלאחר וועדה. למועד הדוח, הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשם הבעלים כנגד דייר סרבן.	אפר-21	דצמ-21	Q4/2024	Q1/2025	Q3/2027
פנקס 45-47	תמ"א 38 -	100%	1,175	96%	67%	29	20	8,498	0.69	89	354	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 2 בניינים מגורים בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים	דצמ-20	יולי-21	Q4/2025	Q1/2026	Q3/2028

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להחלפת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המועד להחלפת מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט												
												של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. למועד הדוח, הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשם הבעלים כנגד דייר סרבן.					
מוזיר 2	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	757	100%	67%	11	11	11	1.00	91	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הושלמו כל הדרישות עבור הבדיקה המרחבית ואנו ממתניים לקבלת החלטת וועדה לפרויקט. ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו (ככל וינקטו) רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	דצמ-21	יוני-22	Q4/2025	Q1/2026	Q3/2028
רמברנדט 34	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	597	92%	67%	12	12	7	0.58	121	359	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה לפרויקט ואנו מצויים בשלב אישור הנספחים שלאחר ועדה. 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.	אוק-21	דצמ-21	Q2/2026	Q3/2026	Q1/2029

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

מועד סיום הקמה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד התחלת החתימות	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו מרקעי הפרויקט
												שיעור שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים				
Q1/2030	Q3/2027	Q2/2027	פבר-22	ינו-22	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	-	94	1.15	4,220	15	13	67%	100%	700	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	פנקס 8
Q3/2028	Q1/2026	Q4/2025	דצמ-21	דצמ-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 בהשלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה.	-	70	1.38	4,252	18	13	67%	100%	741	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	ז'בוטינסקי 154
Q1/2030	Q3/2027	Q2/2027	מרץ-17	ינו-17	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 בניחול מו"מ עם בעלי הזכויות לצורך עדכון התמורות. לאחר חתימת תוספת מתאימה להסכם, החברה תחל בשלבי הכנת הבקשה להיתר בנייה. נכון למועד הדוח, הושלמו התנאים המקדימים והחברה נערכת להגשת בקשה להיתר עם חתימת הבעלים על התוספת האמורה.	408	120	0.92	4,452	11	12	67%	92%	767	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	זכרון יעקב 12

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הדיירים	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער
				שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים												
ליסין 2	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	961	92%	13	12	4,881	0.92	119	424	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה לפרויקט. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת ועדה חיובית.	פבר-22	מרץ-22	Q4/2025	Q1/2026	Q3/2028
מאנה 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	663	100%	67%	12	11	3,864	0.92	61	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה.	פבר-22	מרץ-22	Q3/2024	Q4/2024	Q2/2027
גליצנשטיין 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	656	100%	67%	13	8	4,200	0.62	124	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה.	יוני-22	ספט-22	Q3/2025	Q4/2025	Q2/2028
לוחמי גליפולי-60	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	3,127	85%	67%	28	44	6,841	1.57	116	1,207	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה הועברה לאישור מפקח הבעלים טרם הגשתה. נכון למועד זה, 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 ועדה.	ינו-22	ינו-23	Q4/2026	Q1/2027	Q1/2030
מיכה 17-21	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,239	84%	67%	28	9	9,121	0.32	149	1,737	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, חתמו הבעלים והחברה על תוספת להסכם לצורך התאמת המתווה התכנוני והתמורות. למועד הדוח, הבקשה להיתר הועברה לאישור מפקח הבעלים טרם הגשתה. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת חתימות.	מאי-17	ספט-18	Q2/2027	Q3/2027	Q3/2030

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער
				שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים												
הלסינקי 26	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	616.00	90%	67%	8	9	3,640	1.13	111	404	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית והחברה מצויה בשלב השלמת דרישות לאחר וועדה. להערכת החברה, למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	אפר-22	נוב-22	Q1/2026	Q2/2026	Q4/2028
ז'בוטינסקי 138-140	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,336	97%	67%	29	17	8,604	0.59	116	266	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הפרויקט מצוי בשלב בדיקת תנאי סף טרם המעבר לבדיקה מרחבית ושיבוץ לוועדה. קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	ספט-22	ינו-23	Q1/2026	Q2/2026	Q4/2028
מעפילי אגוז 60-64	פינוי בינוי	100%	8,214	96%	67%	56	94	13,158	1.68	70	548	פרויקט פינוי בינוי. אשר תכנית העיצוב שלו אושרה בוועדה. כמו כן, מתקיים תיאום סופי ליעוד השטח הציבורי לקראת הגשת בקשה להיתר. 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.	דצמ-21	מרץ-22	Q1/2027	Q1/2027	Q3/2029
לה גארדיה 35-45	פינוי בינוי	100%	13,387	78%	67%	120	301	31,785	2.51	79	8,965	פרויקט פינוי בינוי המצוי בשלב תכנון מתקדם - לפני תוקף לתב"ע (על פי החלטת ועדת ערר טבלאות איזון וחלוקה יפרסמו להתנגדויות בשנית), אולם, התקבל אישור חריג מהעירייה לקדם את תוכנית העיצוב במקביל. 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.	יול-21	אוג-22	Q4/2026	Q1/2027	Q2/2030

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום מקרקע הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער
				שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים												
בבלי 35	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	679	75%	67%	12	13	3,303	1.08	84	1,101	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתכנית הרובעים של תל, בתחום רובע 4 אביב. נכון למועד זה, הבקשה מצויה בשלב הפרסומים, ולאחריו תועבר לבדיקה מרחבית ושיבוץ לוועדה. 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 יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	דצמ-21	יוני-23	Q1/2026	Q2/2026	Q4/2028
מוצקין 3	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	676	67%	67%	12	13	3,095	1.08	82	1,525	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הפרויקט מצוי בשלב השלמת תנאי סף בהליך הרישוי. קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	אוק-21	דצמ-23	Q2/2027	Q3/2027	Q3/2030
קפלן 13 פינת דובנוב 1	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,120	67%	67%	20	17	5,773	0.85	80	2,843	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.	אוק-20	יוני-23	Q3/2027	Q4/2027	Q2/2030
רמז 42	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	757	83%	67%	12	8	3,735	0.67	129	765	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתכנית הרובעים של תל בתחום רובע 4 אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בהשלמת תנאי הסף. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו לאחר קבלת החלטת וועדה.	יולי-21	מרץ-23	Q2/2027	Q3/2027	Q1/2030
רמז 22	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	826	87%	67%	16	16	4,493	1.00	83	671	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתכנית הרובעים של תל בתחום רובע 4 אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בבדיקה מרחבית. החברה ממתינה לשיבוץ בוועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה	ספט-22	מאי-23	Q1/2026	Q2/2026	Q4/2028

**נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)**

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הדיירים	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים													
												למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו לאחר קבלת החלטת וועדה.						
הפלמ"ח- 24-26	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,513	92%	67%	12	23	3,091	1.92	89	269	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב בדיקת תנאי הסף. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה ותיקונים תכנוניים. למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	ספט-23	ספט-23	Q2/2026	Q3/2026	Q2/2029	
גליקסברג 3	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,159	82%	67%	11	20	3,132	1.82	106	688	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 2, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב בדיקת תנאי הסף. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	דצמ-23	דצמ-23	Q1/2027	Q2/2027	Q1/2030	
הזוהר 31	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	679	75%	67%	12	14	3,303	1.17	84	1,101	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.	יול-23	ספט-23	Q2/2027	Q3/2027	Q2/2030	
מתחם אלמגור 8-16	פינוי בינוי	100%	5,900	77%	67%	104	156	32,596	1.50	88	7,682	פרויקט פינוי בינוי המצוי ערב מתן תוקף לאישור התב"ע. נכון למועד הדוח, החברה ממתינה לאישור תכנית העיצוב. נכון למועד זה, טרם התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי" מהרשות להתחדשות עירונית. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	דצמ-23	ינו-24	Q1/2027	Q2/2027	Q2/2030	

3.11.2 פרטים נוספים אודות העודפים בהתאם לעמדה משפטית 29-103 של רשות ניירות ערך:

מס'	פרויקט	מועדי תחילה וסיום של הפרויקט	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/מעקב עדכני ליום 31.12.23 ¹³ (אש"ח)	סה"כ יחידות בפרויקט ליום 31.12.23	כמות היחידות שנמכרו ליום 31.12.23	עלויות שהתהוו (אש"ח) ליום 31.12.23	הכנסות שהתהוו (אש"ח) ליום 31.12.23	עלויות צפויות (אש"ח) ליום 31.12.2314	הכנסות צפויות (אש"ח) ליום 31.12.23 ¹⁵	שיעורי רווחיות של הפרויקט ליום 31.12.23 ¹⁶	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבלו ¹⁷ ליום 31.12.23	תיאור המנגנון שנקבע מול הבנק המלווה באשר ליכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים	קיומה של התחייבות של החברה כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם מול הבנק וכן התייחסות לקיומו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון למנגנון האמור	יכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא מחזיקים הטובת	אפשרות השתתפות עליונות הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ותיאור הזכויות של לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומגוהלים בבנק המלווה	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים
1	פרויקט רמז 19	כמפורט בסעיף 3.13.1 להלן	15,534	21	10	33,239	47,447	39,636	56,990	30%	2024	כמפורט בסעיף 3.13.1 להלן	לא	לא	לא	אין	
2	פרויקט פנקס 11-13	כמפורט בסעיף 3.13.2 להלן	26,802	50	20	25,570	33,158	77,593	102,713	24%	2025	כמפורט בסעיף 3.13.2 להלן	לא	לא	לא	אין	
3	פרויקט בצלאל 1	כמפורט בסעיף 3.13.3 להלן	14,119	17	7	22,381	30,728	41,759	56,590	26%	2024	כמפורט בסעיף 3.13.3 להלן	לא	לא	לא	אין	
4	פרויקט רמז 21	כמפורט בסעיף 3.13.4 להלן	9,737	23	6	9,676	12,179	43,444	62,198	30%	2025	כמפורט בסעיף 3.13.4 להלן	לא	לא	לא	אין	
5	פרויקט מוזיר 4	כמפורט בסעיף 3.13.5 להלן	8,988	24	8	25,095	29,613	39,668	49,161	19%	2024	כמפורט בסעיף 3.13.5 להלן	לא	לא	לא	אין	
6	פרויקט ז'בוטינסקי 146	כמפורט בסעיף 3.13.6 להלן	10,895	26	7	15,457	20,091	42,903	58,457	27%	2024	כמפורט בסעיף 3.13.6 להלן	לא	לא	לא	אין	

¹³ יצוין כי העודפים הצפויים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 להלן.

¹⁴ יצוין כי העלויות צפויות בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 להלן.

¹⁵ יצוין כי ההכנסות הצפויות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 להלן.

¹⁶ יצוין כי שיעורי רווחיות הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 להלן.

¹⁷ יצוין כי המועדים הצפויים לקבלת תשלומים ומקדמות שהתקבלו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 להלן.

מס'	פריקט	מועדי תחילת וסיום של הפריקט	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/מעקב עדכני ליום 31.12.23 (אש"ח)	סה"כ יחידות בפרויקט ליום 31.12.23	כמות היחידות שנמכרו ליום 31.12.23	עלויות שהתהוו (אש"ח) ליום 31.12.23	הכנסות שהתהוו (אש"ח) ליום 31.12.23	עלויות צפויות (אש"ח) ליום 31.12.23	הכנסות צפויות (אש"ח) ליום 31.12.23	רווחיות של הפרויקט ¹⁶ ליום 31.12.23	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבל ¹⁷ ליום 31.12.23	תיאור המנגנון שנקבע מול הבנק המלווה באשר ליכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים	קיטום של התחייבות של החברה כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול הבנק וכן התייחסות לקיטום של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור	יכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבל לטובת המחזיקים	אפשרות השתת עליונות הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	פירוט התנאים המהותיים של הסכם ותיאור הזכויות של לקז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים
7	פריקט עמוס 10-12	כמפורט בסעיף 3.13.7 להלן	12,104	17	1	415	462	41,400	50,009	17%	2026	כמפורט בסעיף 3.13.7 להלן	לא	לא	לא	אין	
8	פריקט צייטלין 15	כמפורט בסעיף 3.13.8 להלן	11,632	28	4	1,403	1,747	51,781	62,856	18%	2026	כמפורט בסעיף 3.13.8 להלן	לא	לא	לא	אין	
9	פריקט דוד המלך 29	כמפורט בסעיף 3.13.9 להלן	12,711	15	1	-	-	42,150	51,897	19%	2026	כמפורט בסעיף 3.13.9 להלן	לא	לא	לא	אין	

3.11.3 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023	
סה"כ	
221	מספר יחיד כולל בפרויקטים בהקמה
200,409	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)
130,537	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
6	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו במהלך בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
42	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים עד לתאריך המאזן בפרויקטים בהקמה (*)
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מתאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

3.11.4 צבר הכנסות ומקדמות

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	
(באלפי ש"ח)			
17,752	19,059	רבעון 1	שנת 2024
10,493	19,059	רבעון 2	
39,513	17,622	רבעון 3	
15,537	12,443	רבעון 4	
40,892	31,318	שנת 2025	
6,896	11,552	שנת 2026	
-	-	שנת 2027	
131,083	111,053	סה"כ	

ספקים וקבלני משנה

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	סוג ההתקשרות עם הספק	אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה חלה וכלפי מי
קבלן ביצוע בפרויקט מודיליאני 10, רמז 19, רמז 21 מוזיר 4 וציטלין 15	לא	48,622	28%	לא	שירותי בניה	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה
קבלן ביצוע בפרויקט סוטין 13, זיבוטינסקי 146 ועמוס 10-12	לא	25,299	14%	לא	שירותי בניה	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה
סה"כ		73,920				

טבלאות גילוי מפורטות – פרויקטים מהותיים ושאינם מהותיים מאוד¹⁸ 3.12

פרויקטים בהקמה 3.12.1

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ¹⁹			שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2023	יתרת עודפים צפויה בסיום בהתאם להערכת הנהלה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ²⁰	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2023	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
								31.12.2022	31.12.2023	סמוך למועד הדוח								
בצלאל 1	תל אביב -יפו	אוק-17	דצמ-21	Q3/2024	100%	17	122	5	7	7	73%	16,759	2	41,759	56,590	11%	14,831	26%
מוזיר 4	תל אביב -יפו	יול-19	נוב-21	Q3/2024	100%	24	83	7	8	8	88%	9,531	3	39,668	49,161	6%	9,493	19%
רמז 19	תל אביב -יפו	ינו-17	יול-21	Q2/2024	100%	21	104	10	10	10	94%	16,870	1	39,636	56,990	8%	17,354	30%
פנקס 11-13	תל אביב -יפו	יונ-17	מאי-22	Q3/2025	100%	50	75	18	20	20	45%	30,009	6	77,593	102,713	11%	25,120	24%
זיבוטינסקי 146	תל אביב -יפו	מרץ-19	יול-22	Q4/2024	100%	26	82	7	7	9	74%	15,815	6	42,903	58,457	6%	15,554	27%
רמז 21	תל אביב -יפו	יונ-18	נוב-22	Q2/2025	100%	23	97	6	6	6	53%	18,059	4	43,444	62,198	4%	18,754	30%
עמוס 10-12	תל אביב -יפו	אוק-18	Q4/2023	Q3/2026	100%	17	92	1	1	1	9%	12,600	6	41,400	50,009	12%	8,609	17%
ציטלין 15	תל אביב -יפו	יול-20	Q4/2023	Q3/2026	100%	28	75	4	4	4	7%	12,450	8	51,781	62,856	5%	11,075	18%
דוד המלך 29	תל אביב -יפו	דצמ-20	Q1/2024	Q3/2026	100%	15	112	0	1	2	0%	12,710	6	42,150	51,897	12%	9,747	19%

¹⁸ יצוין כי חלק מהמידע והנתונים המפורטים בסעיף 3.12 זה ביחס לפרויקטים של החברה, לרבות צפי עלויות, הכנסות, רווחיות גולמית וסיום הקמה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 בפרק זה להלן.
¹⁹ כולל הסכמי מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023:						יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2023			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן:			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023			
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון לפרויקט	אחרות	31.12.2023	מיום 1.1.2024 ועד לפרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		הכנסות שהוכרו	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר בפ"ח לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	הכנסות שטרם הוכרו:	הכנסות	מחיר ממוצע למ"ר בפ"ח לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר בפ"ח לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	
							2022	2023											
בצלאל 1	5,100	23,396	1,894	585	10,784	-	65,793	53,497	30,728	1,694	8,459	14,474	54,722	9,694	30,728	30,728	65,793	53,497	6,484
מוזיר 4	5,880	26,614	1,616	524	5,034	-	46,777	55,243	29,613	133	9,736	15,399	65,250	4,016	29,613	29,613	46,777	55,243	4,975
רמז 19	4,711	28,930	3,000	752	2,243	-	58,726	-	47,447	-	4,314	6,668	60,895	2,875	47,447	47,447	58,726	-	3,146
פנקס 11-13	7,767	27,685	3,314	1,078	37,749	-	60,359	65,227	33,158	12,351	6,981	28,843	62,702	28,361	33,158	33,158	60,359	65,227	17,532
ז'בוטינסקי 146	6,742	23,680	1,612	336	10,533	54,649	57,783	-	20,091	-	17,227	31,392	60,720	6,974	57,783	57,783	57,783	-	10,920
רמז 21	6,331	16,961	1,209	327	18,616	-	52,616	-	12,179	3,712	15,210	39,338	70,498	6,970	52,616	52,616	52,616	-	16,251
עמוס 10-12	3,951	2,822	1,239	120	33,268	-	63,504	-	462	581	5,817	44,795	66,627	4,171	63,504	63,504	63,504	-	8,562
צייטלין 15	3,951	2,774	1,071	442	43,543	-	66,505	-	1,747	5,223	6,342	38,510	63,014	17,376	66,505	66,505	66,505	-	10,731
דוד המלך 29	3,352	2,076	417	281	36,024	69,794	-	60,028	-	-	4,793	44,974	66,076	6,923	-	-	-	69,794	9,747

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)													
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		מ"ר ממוצע ליחידה	מ"ר ליחידה
								מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה		
רמז 25	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 20 ביולי 2021	-	Q3/2024	Q1/2027	לא	100%	26	87	-	-	-	-
זלטופולסקי 27	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 18 במאי 2021	2,001	Q4/2024	Q2/2027	לא	100%	19	84	-	-	-	-
חברה חדשה 3	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 05 באוגוסט 2021	2,494	Q4/2024	Q2/2027	לא	100%	21	132	-	-	-	-
אנטוקולסקי 19	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 14 בדצמבר 2021	1,858	Q4/2024	Q2/2027	לא	100%	13	134	-	-	-	-
הלסינקי 11	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 01 בנובמבר 2021	2,018	Q4/2024	Q2/2027	לא	100%	25	89	-	-	-	-
יהודה גור 7	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	1,642	Q3/2024	Q1/2027	לא	100%	22	110	-	-	-	-

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון לפרויקט	תכנון ואחרות	עלויות שטרם הושקעו צפויות	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח		מחירי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים		מספר חוזים מוקדמים חתומים	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מספר חוזים מוקדמים חתומים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים
							מספר חוזים מוקדמים חתומים	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר ממוצע	מחיר ממוצע				
רמז 25	427	286	1,572	53,815	53,815	-	1	2,856	68,599	65,771	68,599	68,599	68,599	11,978
זלטופולסקי 27	326	245	1,430	40,078	40,078	-	1	6,496	53,840	80,359	53,840	53,840	53,840	11,451
חברה חדשה 3	638	327	1,529	58,484	58,484	-	-	-	77,094	64,730	77,094	77,094	77,094	15,559
אנטוקולסקי 19	188	162	1,508	37,010	37,010	-	-	-	46,838	69,699	46,838	46,838	46,838	7,929
הלסינקי 11	450	247	1,321	52,654	52,654	-	-	-	68,500	64,139	68,500	68,500	68,500	13,117
יהודה גור 7	347	169	1,126	55,973	55,973	-	-	-	78,526	65,113	78,526	78,526	78,526	19,709

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.

3.12.3 פרויקטים שהסתיימו ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהסתיימו ליום 31.12.2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)																
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ שנמכרו בפרויקט ²²	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר בש"ח (ללא מע"מ/VAT)
								במטבט מתחילת הפרויקט	בתקופת השוטפת	במטבט מתחילת הפרויקט	בתקופת השוטפת	במטבט מתחילת הפרויקט	בתקופת השוטפת	במטבט מתחילת הפרויקט	בתקופת השוטפת	
מלצ'ט 3	תל אביב-יפו	אוק-19	נוב-19	פבר-23	100%	3	170	36,919	268	29,633	708	7,286	(440)	20%	N/A	71,317
מודליאני 10 ²³	תל אביב-יפו	פבר-17	דצמ-20	ספט-23	100%	12	87	62,115	17,192	42,730	13,129	19,385	4,063	31%	24%	52,160
סוטיץ' 13 ²⁴	תל אביב-יפו	אפר-17	אוג-21	ספט-23	100%	5	130	35,690	10,642	28,673	9,023	7,017	1,619	20%	15%	53,008

²² כולל הסכם מכר בגין שדרוג דירת בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).
²³ ליום 31 בדצמבר 2023, הקמת הפרויקט הסתיימה אך טרם נמסרו כלל היח"ד בפרויקט, למועד הדוח נותרה דירה אחת למסירה בפרויקט.
²⁴ ליום 31 בדצמבר 2023, הקמת הפרויקט הסתיימה אך טרם נמסרו כלל היח"ד בפרויקט, למועד הדוח הושלם הליך מסירת הדירות.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)					
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על רווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
בצלאל 1	1,447	724	6,484	(724)	(1,447)
מוזיר 4	1,540	770	4,975	(770)	(1,540)
רמז 19	667	333	3,146	(333)	(667)
פנקס 11-13	2,884	1,442	17,532	(1,442)	(2,884)
ז'בוטינסקי 146	3,139	1,570	10,920	(1,570)	(3,139)
רמז 21	3,934	1,967	16,251	(1,967)	(3,934)
עמוס 10-12	4,480	2,240	8,562	(2,240)	(4,480)
צייטלין 15	3,851	1,926	10,731	(1,926)	(3,851)
דוד המלך 29	4,497	2,249	9,747	(2,249)	(4,497)
רמז 25	6,860	3,430	12,499	(3,430)	(6,860)
זלטופולסקי 27	5,384	2,692	11,761	(2,692)	(5,384)
חברה חדשר 3	7,709	3,855	16,116	(3,855)	(7,709)
אנטוקולסקי 19	4,684	2,342	7,969	(2,342)	(4,684)
הלסינקי 11	6,850	3,425	13,828	(3,425)	(6,850)
יהודה גור 7	7,853	3,926	20,911	(3,926)	(7,853)
סה"כ	65,779	32,891	171,432	(32,891)	(65,779)

פרויקטים בהקמה:

פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים (באלפי ש"ח)					
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר
בצלאל 1	(1,078)	539	6,484	(539)	1,078
מוזיר 4	(503)	252	4,975	(252)	503
רמז 19	(224)	112	3,146	(112)	224
פנקס 11-13	(3,775)	1,887	17,532	(1,887)	3,775
ז'בוטינסקי 146	(1,053)	527	10,920	(527)	1,053
רמז 21	(1,862)	931	16,251	(931)	1,862
עמוס 10-12	(3,327)	1,663	8,562	(1,663)	3,327
צייטלין 15	(4,354)	2,177	10,731	(2,177)	4,354
דוד המלך 29	(3,602)	1,801	9,747	(1,801)	3,602
רמז 25	(5,382)	2,691	12,499	(2,691)	5,382
זלטופולסקי 27	(4,008)	2,004	11,761	(2,004)	4,008
חברה חדשר 3	(5,848)	2,924	16,116	(2,924)	5,848
אנטוקולסקי 19	(3,701)	1,851	7,969	(1,851)	3,701
הלסינקי 11	(5,265)	2,633	13,828	(2,633)	5,265
יהודה גור 7	(5,597)	2,799	20,911	(2,799)	5,597
סה"כ	(49,579)	24,791	171,432	(24,791)	49,579

פרויקטים בהקמה:

פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):

ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי לארבעת 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 ²⁵	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
לוחמי גליפולי - 60-62	21,452	10,726	45,125	10,726	(21,452)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
	(16,939)	(8,470)	45,125	(8,470)	16,939	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
מתחם אלמגור	51,686	25,843	77,861	25,843	(51,686)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
	(43,900)	(21,950)	77,861	(21,950)	43,900	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
מעפילי אגוז 60-64	24,433	12,216	56,666	12,216	(24,433)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
	(18,766)	(9,383)	56,666	(9,383)	18,766	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
לה גארדיה 35-45	97,700	48,850	206,000	48,850	(97,700)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
	(77,100)	(38,550)	206,000	(38,550)	77,100	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

²⁵ יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' ה"ש 16 לעיל.²⁶ 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.

3.12.5 מידע נוסף על פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאוד

זכויות בנייה	מצב תכנוני נוכחי	שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ³²	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 (לגישות ההנהלה) ³³	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ³⁰	רווח גולמי צפוי ²⁹	עלויות צפויות ²⁸	הכנסות צפויות ²⁷	עלויות הקשורות בפרויקט מותנה, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד רכישה	רובע הפרויקט ²⁶	מיקום הפרויקט	שם
										עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)				
95.20	10	-	100%	65,347	11,197	18%	11,695	54,322	66,017	2,221	-	1,922	300	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 15 במרץ 2021	רובע 4	תל-אביב	רמז 44
117.50	6	-	100%	77,514	10,340	21%	10,075	36,925	47,000	2,441	-	2,061	379	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 02 במרץ 2021	רובע 3	תל-אביב	שלומציון המלכה 13

²⁶ 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.

²⁷ 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.

²⁸ יצוין כי תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחים, כאשר יתר העלויות הצפויות, לרבות עלויות מימון, הינם בהתאם לתכנון הידוע של הפרויקטים ומתבססות על ניסיונה של החברה בהתייעצות עם יועציה המקצועיים. יובהר כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך העלויות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח העבודה, עלויות ריבית והשפעות מאקרו כלכליות, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות או אי עמידה בלוחות הזמנים. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²⁹ 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.

³⁰ 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.

³¹ 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.

³² 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.

זכויות בנייה	מצב תכנוני נוכחי		שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מחיר ממוצע למ"ר ברוכע הפרויקט ³²	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 (לגישת ההנהלה) ³¹	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ³⁰	רווח צפוי ²⁹	עלויות צפויות ²⁸	הכנסות צפויות ²⁷	עלויות הקשורות בפרויקט מותנה, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד רכישה	רובע הפרויקט ²⁶	מיקום הפרויקט	שם
											עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 (א) + (ב) + (ג) + (ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)				
93.67	12	-	100%	65,347	11,097	17%	12,052	57,226	69,278	1,897	-	1,624	273	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 20 ביולי 2021	רובע 4	תל-אביב	שרת 52	
113.20	10	-	100%	65,347	14,181	22%	15,271	54,730	70,000	1,758	-	1,571	187	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	רובע 4	תל-אביב	אפשטיין 4	
122.89	9	-	100%	65,347	12,288	18%	13,069	58,105	71,174	2,027	-	1,789	238	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בדצמבר 2021	רובע 4	תל-אביב	ליסין 16/פייבל 21	
89.00	20	-	100%	65,347	17,146	16%	18,916	97,732	116,648	2,557	-	2,224	334	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 01 ביולי 2021	רובע 4	תל-אביב	פנקס 45-47	
91.45	11	-	100%	65,347	10,125	18%	11,278	53,009	64,287	1,181	-	1,043	139	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 9 ביוני 2022	רובע 4	תל-אביב	מוזיר 2	
120.57	7	-	100%	65,347	8,201	16%	8,944	45,824	54,768	1,587	-	1,390	197	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 29 בדצמבר 2021	רובע 4	תל-אביב	רמברנדט 34	
94.13	15	-	100%	65,347	16,532	20%	18,035	72,026	90,061	1,652	-	1,466	186	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בפברואר 2022	רובע 4	תל-אביב	פנקס 8	
69.61	18	-	100%	65,347	12,231	16%	13,503	69,747	83,250	1,895	-	1,683	212	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	רובע 4	תל-אביב	ז'בוטינסקי 154	
120.45	11	-	100%	65,347	16,885	23%	18,986	65,396	84,382	911	-	882	29	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 21 במרץ 2017	רובע 4	תל-אביב	זכרון יעקב 12	
118.67	12	-	100%	65,347	19,953	24%	22,133	71,523	93,656	1,001	-	890	111	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 28 במרץ 2022	רובע 4	תל-אביב	ליסין 2	

זכויות בנייה	מצב תכנוני נוכחי		שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מחיר ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ³²	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 (לגישת ההנהלה) ³¹	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ³⁰	רווח צפוי ²⁹	עלויות צפויות ²⁸	הכנסות צפויות ²⁷	עלויות הקשורות בפרויקט מותנה, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד רכישה	רובע הפרויקט ²⁶	מיקום הפרויקט	שם
											עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 (א) + (ב) + (ג) + (ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)				
60.73	11	-	100%	77,514	7,670	16%	8,594	43,806	52,400	1,069	-	958	111	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 10 במרץ 2022	רובע 3	תל-אביב	מאנה 4	
124.25	8	-	100%	65,347	14,897	23%	16,162	53,974	70,136	1,242	-	1,107	135	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 28 בספטמבר 2022	רובע 4	תל-אביב	גליצנשטיין 4	
116.05	44	-	100%	40,590	40,124	21%	45,125	169,394	214,519	1,781	-	1,661	120	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 09 בינואר 2023	רובע 9	תל-אביב	לוחמי גליפולי - 60-62	
139.78	9	-	100%	77,514	16,275	16%	18,029	93,335	111,364	1,711	-	1,585	126	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בספטמבר 2018	רובע 3	תל-אביב	מיכה 17-21	
110.89	9	-	100%	65,347	10,798	19%	11,991	49,540	61,531	936	-	837	99	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 9 בנובמבר 2022	רובע 4	תל-אביב	הלסינקי 26	
115.65	17	-	100%	65,347	19,316	16%	21,756	112,994	134,750	2,036	-	1,876	159	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 12 בינואר 2023	רובע 4	תל-אביב	ז'בוטינסקי 138-140	
70.00	94	-	100%	40,590	52,723	23%	56,666	187,662	244,328	4,637	-	4,127	510	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 6 במרץ 2022	רובע 9	תל-אביב	מעפילי אגוז 60-64	
79.00	301	-	100%	40,590	180,263	21%	206,000	771,000	977,000	3,794	-	3,332	462	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 9 באוגוסט 2022	רובע 9	תל-אביב	לה גארדיה 35-45	
96.74	13	-	100%	65,347	11,321	17%	12,268	58,732	71,000	1,029	-	945	84	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 10 ביולי 2023	רובע 4	תל-אביב	בבלי 35	
129.13	13	-	100%	77,514	11,460	17%	12,841	62,460	75,300	585	-	555	30	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 8 ביולי 2023	רובע 3	תל-אביב	מוצקין 3	

זכויות בנייה	מצב תכנוני נוכחי		שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ³²	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 (לגישת ההנהלה) ³¹	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ³⁰	רווח צפוי ²⁹	עלויות צפויות ²⁸	עלויות הקשורות בפרויקט מותנה, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד רכישה	רובע הפרויקט ²⁶	מיקום הפרויקט	שם	
										עלות מקורית (א)	עלויות מימון לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 (א) + (ב) + (ג) + (ד)					
														הכנסות צפויות ²⁷					עלויות צפויות ²⁸
83.44	17	-	100%	71,515	15,338	18%	17,209	80,052	97,261	650	-	585	65	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 20 בנובמבר 2023	רובע 5	תל-אביב	קפלן 13 פינת דובנוב 1	
83.77	8	-	100%	65,347	11,780	19%	12,966	54,635	67,601	921	-	871	50	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 21 במרץ 2023	רובע 4	תל-אביב	רמז 42	
84.82	16	-	100%	65,347	13,017	17%	14,954	75,662	90,616	822	-	763	59	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 11 במאי 2022	רובע 4	תל-אביב	רמז 22	
103.48	23	-	100%	40,590	11,940	16%	14,217	72,850	87,067	717	-	703	15	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 19 בנובמבר 2023	רובע 9	תל-אביב	הפלמ"ח 24-26	
70.83	20	-	100%	38,455	15,059	18%	16,465	75,223	91,688	185	-	176	9	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בדצמבר 2023	רובע 2	תל-אביב	גליקסברג 3	
100.83	14	-	100%	65,347	10,994	17%	12,483	63,001	75,484	505	-	490	15	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 7 בספטמבר 2023	רובע 4	תל-אביב	הזוהר 31	
101.37	156	-	100%	38,455	71,190	15%	77,861	438,996	516,857	4,081	-	3,880	201	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 16 בינואר 2024	רובע 2	תל-אביב	מתחם אלמגור-8-16	

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים ביחס להקמת הפרויקטים המפורטים בסעיפים 3.12.1 עד 3.12.5 לעיל (לרבות מספר היח"ד שיכללו בהם), היקף העלויות, הרווח הצפוי ותנאיהם הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על בסיס ניסיון החברה והמידע המצוי בידיה נכון למועד הדוח, והפרויקט כפוף בין היתר לקבלת כל האישורים והתנאים הדרושים להקמתו. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק.

3.13. טבלאות גילוי מפורטות – פרויקטים מהותיים מאוד³³

3.1.1 פרויקט רמז 19 – תל אביב יפו

(א) פרטים כלליים

פרטים	
רמז 19	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6213 חלקה 384, רחוב רמז 19 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית - הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 11 בינואר, 2017 התקשרה אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת, שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (בשרשור) (להלן בסעיף זה: "היזם" או "השותפות המוגבלת") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 12 דירות וקומת מרתף ברחוב רמז 19 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 21 יחידות דיור (כאשר 12 יחידות דיור יימסרו לדיריים הקיימים ואילו 9 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש יולי 2021.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל)	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
773 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון השני של שנת 2024	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ³⁴

³³ להלן יפורטו פרויקטים המוגדרים כמהותיים מאוד מכוח היותם משועבדים למחזיקי האג"ח בהתאם לעמדת הרשות 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים הניתנים על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות. כמו כן, יצוין כי חלק מהנתונים וההערכות בטבלאות בגין הפרויקטים המהותיים מאוד שבסעיף 3.13 זה להלן, לרבות מועדים, עלויות, הכנסות ורווחיות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים, ר' סעיף 3.13.9 להלן.

³⁴ מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל	החל שיווק במהלך הרבעון השני של שנת 2020
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ³⁵	ברבעון השני של שנת 2024
הסכמים עם קבלני ביצוע	בחודש יולי 2021 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	יולי-21
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א (הריסה ובנייה מחדש).
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). התנאים המתלים בהסכם התמ"א התקיימו במלואם. בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט. כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]	אין
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך כולל של כ- 3,076 אלפי ש"ח.
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי	12
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	75%

³⁵ מועד סיום שיווק צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	
עלויות אחרות ³⁶ על פי דוח שמאי בסך של כ- 447 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
נוב-15	מועד התחלת החתימות
ינו-17	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 12 יח"ד לבעלי דירות	21	2,208	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
742	1,760	2,018	2,275	2,538	2,792	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,792	3,135	3,136	3,136	3,150	3,221	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
7,012	18,378	21,078	24,312	27,691	28,930	עלויות מצטברות בגין בנייה	
665	1,454	2,181	2,227	2,171	2,450	עלויות מצטברות בגין מימון ³⁷	
11,211	24,727	28,413	31,950	35,550	37,393	סה"כ עלות מצטברת	
11,211	24,727	28,413	31,950	35,550	37,393	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,482	1,464	1,206	949	686	432	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו

³⁶ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.
³⁷ עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה		ושיעור השלמה ³⁸
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
498	155	154	144	130	59	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
22,258	11,517	8,965	6,134	3,020	1,752	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
1,785	996	269	223	279	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ³⁹		
27,023	14,132	10,594	7,450	4,115	2,243	סה"כ עלות שנתורה להשלמה		
24%	61%	70%	80%	90%	94%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴⁰		

³⁸ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

³⁹ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁴⁰ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ד) שיווק הפרויקט⁴¹ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
4	4	-	-	-	-	מס' יחידות דיור ⁴²	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	10	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
483	883	883	883	883	883	יחידות דיור (מ"ר)		
51,599	54,829	54,829	54,829	54,829	54,829	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
49,675	56,739	56,916	56,988	57,010	56,990	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴³	שיעור השיווק של הפרויקט	
25,616	50,071	50,247	50,320	50,342	50,322	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁴⁴		

⁴¹ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴² בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתוספת כספית ליוזם, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יום - בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו למשש זכות זאת ולכן מס' חוזי המכר גדול ממש' דירות השיווק.

⁴³ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴⁴ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
55%	91%	91%	91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
5	1	1	1	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
510	110	110	110	110	110	יחידות דיור (מ"ר)		
1,410	2,725	3,133	3,641	4,049	4,314	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ⁴⁵		
4	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח		
58,727	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח		

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
36,837	47,447	עד ליום 31.12.2023
13,485	2,875	שנת 2024
-	-	שנת 2025
50,322	50,322	סה"כ ⁴⁶

⁴⁵ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴⁶ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ו) **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
49,675	56,739	56,990	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
38,234	38,859	39,636	עלויות פרויקט צפויות
11,441	17,880	17,354	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ⁴⁷
1,648	9,534	14,208	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
9,794	8,346	3,146	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
23%	32%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁴⁸
47,222	60,898	60,895	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

(ז) **ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(667)	(333)	3,146	333	667	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁴⁹
224	112	3,146	(112)	(224)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁵⁰

⁴⁷ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴⁸ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴⁹ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁵⁰ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:		
21 במרץ 2021	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
125,337 אלפי ש"ח.	סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:		
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערביות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.			
16,053 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן: ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5%-1% ריבית הלוואת משלים הון - פריים + 6%-7.5%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל: א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעון הסופי יהא לא יאוחר ממועד סיום הפרויקט. ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או ממקורות עצמיים של היזם ובלבד שחלפו 14 חודשים מיום העמדת השלמת ההון.	מועדי פירעון קרן וריבית:		
לא	תניות פיננסיות מרכזיות:		

<p>אם היזם יחרוג בעת כלשהי מתקציב עלויות הפרויקט על פי דו"ח האפס או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט או מהתזרים החזוי לפרויקט לעומת המפורט בנספח להסכם הליווי, והחריגה לא תוקנה תוך 30 (שלושים) ימים מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהמפקח או מהבנק. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי עלויות הפרויקט יכולות לעלות ומחירי הדירות יכולים לרדת ובלבד ששך עודף הפרויקט לא יקטן בסכום העולה על 7.5% מסך עלויות הפרויקט ובתנאי נוסף ששך עלויות הפרויקט לא יעלו ביותר מ- 10%.</p> <p>"עודף" לעניין סעיף זה משמעותו - סך הכנסות הפרויקט בניכוי עלויות הפרויקט ובתוספת הון עצמי.</p> <p>בהסכם ליווי זה נקבעו עילות לפירעון מידי כמקובל.</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]</p>
<p>לא</p>	<p>האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023:</p>
<p>לא</p>	<p>האם מסוג non-recourse:</p>
<p>משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</p>

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

<p>הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)</p>	<p>פירוט</p>	<p>סוג</p>	
<p>ללא הגבלה בסכום</p>	<p>לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות של החברה בפרויקט, לרבות זכויותיה בקשר עם הסכם הקבלן ובחשבון הבנק של הפרויקט.</p>	<p>דרגה ראשונה</p>	<p>שעבודים</p>
<p>כ- 130 מיליון ש"ח</p>	<p>רישום משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.</p>		
<p>ללא הגבלה בסכום</p>	<p>לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.</p>		
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>דרגה שנייה</p>	
<p>ללא הגבלה בסכום</p>	<p>ערבויות אישיות של אנשי העיר, רון שמעון חן וערן חפץ ביחד ולחוד ל- 45% מהתחייבויות החברה בפרויקט.</p>	<p>ערבויות</p>	
<p>ללא הגבלה בסכום</p>	<p>ערבות אישית של רוטשטיין ל- 55% מהתחייבויות החברה בפרויקט.</p>		
<p>-</p>	<p>נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם.</p>	<p>אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)</p>	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

17,354	רווח גולמי צפוי :	
(662)	מימון	התאמות
3,300	הון עצמי	
(3,122)	אחר	
(484)	התאמות לעודפים, סה"כ :	
16,870	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	
2024	מועד צפוי למשיכת עודפים :	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים :	

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
פנקס 11-13	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6216 חלקה 1260, רחוב פנקס 11-13 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38	סוג הפרויקט
ביום 22 ביוני, 2017 התקשרה אנשי העיר בפנקס 11-13, שותפות מוגבלת שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בשרשור) (להלן בסעיף זה: "היזם" או "השותפות המוגבלת") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 26 דירות ברחוב פנקס 11-13 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 50 יחידות דיור (כאשר 26 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 24 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש מאי 2022.	תיאור קצר של הפרויקט ⁵¹
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל).	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
1055 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון השלישי של שנת 2025	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ⁵²
החל שיווק במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
ברבעון השלישי של שנת 2025	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ⁵³
בחודש אוגוסט 2021 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות.	הסכמים עם קבלני ביצוע
מאי-22	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ⁵⁴
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). התנאים המתלים בהסכם	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)

⁵¹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁵² מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁵³ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁵⁴ מועד התחלת עבודות צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
<p>התמ"א התקיימו במלואם. בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום, וערבות ניהול הליכים משפטיים.</p> <p>ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו.</p>	
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
<p>בהתאם לדרישות רשות המים ביצעה החברה בדיקות לניטור איכות המים הנשאבים במסגרת ביצוע הטפלת מי התהום ממצאי הניטור עלה, כי קיים זיהום במי התהום זאת בניגוד לבדיקות אשר בוצעו בשלבי תכנון הפרויקט.</p> <p>בהתאם להנחיות רשות המים, החברה ביצעה טיהור של מי התהום טרם החדרתם בחזרה לקרקע.</p> <p>כתוצאה מהאמור לעיל, התווספו לפרויקט עלויות בניה בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח אשר אינן מהותיות ביחס לתקציב בכללותו. נכון למועד הדוח, החברה פועלת מול חברת הביטוח להשבת הכספים כאמור.</p>	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך כולל של כ- 5,543 ש"ח.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
26	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
92%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ⁵⁵ על פי דוח שמאי בסך של כ-1,068 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
מרץ-17	מועד התחלת החתימות
יוני-17	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

⁵⁵ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 26 יח"ד לבעלי דירות	50	3,279	יחידות דיור
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
איחוד דירות ושינויים בקומת המרתף בהיתר שינויים, היתר נמצא לאחר אישור וועדה.	49	3,729	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
209	2,347	2,714	3,240	3,623	3,887	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
6,368	4,820	4,885	4,886	4,887	4,958	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
2,139	11,195	13,418	15,203	23,748	27,685	עלויות מצטברות בגין בנייה		
358	1,910	3,125	3,192	3,246	3,314	עלויות מצטברות בגין מימון ⁵⁶		
9,074	20,272	24,142	26,521	35,504	39,844	סה"כ עלות מצטברת		
9,074	20,272	24,142	26,521	35,504	39,844	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
6,451	3,815	3,447	2,921	2,538	2,274	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁵⁷	
3,356	1,032	967	416	415	244	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
52,278	47,223	45,142	43,948	36,518	33,992	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		

⁵⁶ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
⁵⁷ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
4,195	2,643	1,428	1,361	1,307	1,239	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁵⁸	
66,280	54,713	50,984	48,646	40,778	37,749	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	19%	23%	26%	39%	45%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ⁵⁹	

(ד) שיווק הפרויקט⁶⁰ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
10	5	1	-	1	-	מס' יחידות דיור ⁶¹	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
647	415	71	-	62	-	יחידות דיור (מ"ר)	
49,764	60,359	66,209	-	64,103	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
13	18	19	19	20	20	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
746	1,161	1,232	1,232	1,294	1,294	יחידות דיור (מ"ר)	

⁵⁸ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁵⁹ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁶⁰ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁶¹ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתוספת כספית ליוזם, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יזם - בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו למשש זכות זאת ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	מס' יחידות דיור
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
50,066	53,745	54,463	54,463	54,925	54,925	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶²	שיעור השיווק של הפרויקט
91,648	101,887	102,307	102,441	102,641	102,713	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁶³	
37,349	64,671	69,650	69,785	73,798	73,870	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
50%	69%	73%	73%	77%	77%	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
13	8	7	7	6	6	יחידות דיור (מ"ר)	
1,008	593	522	522	460	460	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
6,981	6,981	7,379	8,736	10,067	11,212		

⁶² יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן

⁶³ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ⁶⁴
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/מ"ר
3	1	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
61,038	66,209	-	-	-	-	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
33,158	40,275	עד ליום 31.12.2023
25,938	8,615	שנת 2024
14,774	24,980	שנת 2025
-	-	שנת 2026
73,870	73,870	סה"כ ⁶⁵

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
94,340	101,887	102,713	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
75,355	74,985	77,593	עלויות פרויקט צפויות
18,985	26,902	25,120	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ⁶⁶
0	2,950	7,588	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
18,985	23,952	17,532	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד

⁶⁴ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁶⁵ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁶⁶ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
20%	26%	24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁶⁷	
56,539	62,760	62,702	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

⁶⁷ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(2,884)	(1,442)	17,532	1,442	2,884	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁶⁸
(3,775)	(1,887)	17,532	1,887	3,775	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁶⁹

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט⁷⁰

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
458	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
3,337	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה:	
ביום 14 ביולי 2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
134,227 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערביות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשים (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות; (4) ערבות לטובת בעלי הדירות לצורך מימון הליכים משפטיים (5) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.			
70,036 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	

⁶⁸ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁶⁹ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁷⁰ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל 1974.

<p>להלן פירוט סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5% - 1%</p> <p>ב. ריבית הלוואת משלים הון - פריים + 5% - 7%.</p>	<p>מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:</p>
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת ;</p> <p>ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון המוסד המלווה או ממקורות עצמיים של היזם ובלבד שחלפו 14 חודשים מיום העמדת השלמת ההון.</p>	<p>מועדי פירעון קרן וריבית:</p>
-	<p>תניות פיננסיות מרכזיות:</p>
<p>אם היזם יחרוג בעת כלשהי מתקציב עלויות הפרויקט על פי דו"ח האפס או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט או מהתזרים החזוי לפרויקט לעומת המפורט בנספח להסכם הליווי, והחריגה לא תוקנה תוך 30 (שלושים) ימים מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהמפקח או מהבנק. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי עלויות הפרויקט יכולות לעלות ומחירי הדירות יכולים לרדת ובלבד ששך עודף הפרויקט לא יקטן בסכום העולה על 7.5% מסך עלויות הפרויקט ובתנאי נוסף ששך עלויות הפרויקט לא יעלו ביותר מ- 10%.</p> <p>"עודף" לעניין סעיף זה משמעותו - סך הכנסות הפרויקט בניכוי עלויות הפרויקט ובתוספת הון עצמי.</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]</p>
לא	<p>האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023:</p>
לא	<p>האם מסוג non-recourse:</p>
<p>משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</p>

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות של החברה בפרויקט, לרבות זכויותיה בקשר עם הסכם הקבלן ובחשבון הבנק של הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
240 מיליון ש"ח	רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.		
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של אנשי העיר, רון שמעון חן וערן חפץ ביחד ולחוד ל- 45% מהתחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
ללא הגבלה בסכום	ערבות אישית של רוטשטיין ל- 55% מהתחייבויות החברה בפרויקט.		
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היוזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

25,120	רווח גולמי צפוי:	
-	מימון	התאמות
9,300	הון עצמי	
(4,411)	אחר	
4,889	התאמות לעודפים, סה"כ:	
30,009	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.		תנאים מתלים למשיכת עודפים:

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
בצלאל 1	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6217 חלקה 206, רחוב בצלאל 1 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38	סוג הפרויקט
ביום 16 באוקטובר, 2017 התקשרה אנשי העיר בבצלאל 1 שותפות מוגבלת שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (בשרשור) (להלן: "היזם" או "השותפות המוגבלת") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 8 דירות ברחוב בצלאל 1 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש חלף הבניין הקיים אשר יכלול 17 יחידות דיור (כאשר 8 יחידות דיור ישויכו לדיירים הקיימים ואילו 9 יחידות דיור יימסרו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש דצמבר 2021.	תיאור קצר של הפרויקט ⁷¹
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל).	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
646 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון השלישי של שנת 2024	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ⁷²
החל שיווק במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020.	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
ברבעון השלישי של שנת 2024	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ⁷³
בחודש דצמבר 2021 התקשר היזם בהסכם פאוסלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות.	הסכמים עם קבלני ביצוע
דצמבר-21	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). <u>התנאים המתלים בהסכם התמ"א התקיימו</u> . בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד <u>ערבויות</u> חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)

⁷¹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁷² יצוין כי מועד סיום עבודות הקמה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁷³ מועד סיום שיווק צפוי בפועל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

סעיף	פרטים
	ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]	אין
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	עלויות פינני שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 2,956 אלפי ש"ח.
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינני	8
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	113%
צפי עלויות אחרות עם הדיירים	עלויות אחרות ⁷⁴ על פי דוח שמאי בסך של כ- 510 אלפי ש"ח.
מועד התחלת החתימות	ספט-17
מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	אוק-17
שיעור ההסכמה שהושג בפועל	100%

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	2,049	17	מתוכן 8 יח"ד לבעלי דירות. כמו כן, התקבל היתר שינויים לאיחוד דירות.

⁷⁴ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל			
478	1,562	1,850	2,137	2,425	2,715	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
3,182	2,707	2,710	2,711	2,849	2,970	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
1,877	9,038	15,130	17,633	20,620	23,396	עלויות מצטברות בגין בנייה		
382	1,134	1,708	1,763	1,830	1,894	עלויות מצטברות בגין מימון ⁷⁵		
5,919	14,441	21,398	24,244	27,724	30,975	סה"כ עלות מצטברת		
5,919	14,441	21,398	24,244	27,724	30,975	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
2,696	1,611	1,323	1,036	748	458	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה⁷⁶	
1,658	1,983	1,681	1,329	1,191	1,070	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
28,002	21,396	15,880	13,886	11,561	8,670	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
2,098	1,346	772	717	650	586	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁷⁷		
34,454	26,336	19,656	16,968	14,150	10,784	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
6%	30%	49%	56%	64%	73%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁷⁸		

⁷⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
⁷⁶ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.
⁷⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
⁷⁸ יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ד) שיווק הפרויקט⁷⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
3	1	-	-	2	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
191	211	-	-	272	272	יחידות דיור (מ"ר)		
57,937	65,937	-	-	53,497	53,497	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
4	5	5	5	7	7	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
233	444	444	444	716	716	יחידות דיור (מ"ר)		
56,246	60,786	60,786	60,786	58,019	58,019	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
48,400	55,086	55,184	55,219	56,571	56,590	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁸⁰	שיעור השיווק של הפרויקט	
13,186	27,430	27,528	27,562	42,098	42,116	סה"כ הכנסות צפויות חוזים שנחתמו מצטבר (באלפי ש"ח) ⁸¹		
33%	44%	56%	56%	78%	78%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		

⁷⁹ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות
ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸⁰ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים
נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸¹ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
5	4	4	4	2	2		
747	536	536	536	264	264	יחידות דיור (מ"ר)	
4,381	7,587	5,657	7,166	7,590	8,459	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ⁸²	
-	-	-	1	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר	
-	-	-	50,351	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
30,728	23,307	עד ליום 31.12.2023
11,388	18,809	שנת 2024
-	-	שנת 2025
42,116	42,116	סה"כ ⁸³

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
48,400	55,086	56,590	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
40,372	40,777	41,759	עלויות פרויקט צפויות
8,028	14,309	14,831	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ⁸⁴

⁸² 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸³ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸⁴ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
211	2,491	8,347	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
7,817	11,818	6,484	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
17%	26%	26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (85%) ⁸⁵
47,128	51,579	54,722	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(1,447)	(724)	6,484	724	1,447	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁸⁶
1,078	539	6,484	(539)	(1,078)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁸⁷

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט⁸⁸

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
4,935	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
1,731	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה:	

⁸⁵ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸⁶ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸⁷ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸⁸ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
30 ביוני 2021	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
125,854 אלפי ש"ח. על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשים (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות; (4) ערבות לטובת בעלי הדירות לצורך מימון הליכים משפטיים (5) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.	סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:
29,809 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן: א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5%-1% ב. ריבית הלוואת משלים הון - פריים + 5%-7%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל: א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר ממועד סיום הפרויקט ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או ממקורות עצמיים של היזם ובלבד שחלפו 14 חודשים מיום העמדת השלמת ההון.	מועדי פירעון קרן וריבית:
לא	תניות פיננסיות מרכזיות:
אם היזם יחרוג בעת כלשהי מתקציב עלויות הפרויקט על פי דו"ח האפס או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט או מהתזרים החזוי לפרויקט לעומת המפורט בנספח להסכם הליווי, והחריגה לא תוקנה תוך 30 (שלושים) ימים מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהמפקח או מהבנק. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי עלויות הפרויקט יכולות לעלות ומחירי הדירות יכולים לרדת ובלבד ששך עודף הפרויקט לא יקטן בסכום העולה על 7.5% מסך עלויות הפרויקט ובתנאי נוסף ששך עלויות הפרויקט לא יעלו ביותר מ-10%. "עודף" לעניין סעיף זה משמעותו – סך הכנסות הפרויקט בניכוי עלויות הפרויקט ובתוספת הון עצמי.	תניות מרכזיות אחרות:
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2022:
לא	האם מסוג non-recourse:
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדית.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות: בהתאם להסכם התמ"א ובקשר עם הסכם קבלן.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.		
120 מיליון ש"ח	רישום משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות של כל בעלי המקרקעין.		
-	-	דרגה שניה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של אנשי העיר בע"מ, רון שמעון חן, ערן חפץ בעבור 45% מהתחייבויות של החברה ביחד ולחוד.	ערבויות	
ללא הגבלה בסכום	ערבות אישית של רוטשטיין ל- 55% מהתחייבויות החברה בפרויקט.		
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

14,831	רווח גולמי צפוי ⁸⁹ :	
(424)	מימון	התאמות
4,700	הון עצמי	
(2,348)	אחר	
1,928	התאמות לעודפים, סה"כ:	
16,759	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	
2024	מועד צפוי למשיכת עודפים ⁹⁰ :	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:	

⁸⁹ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁹⁰ הנתונים כי חלק מהנתונים בטבלאות להלן מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
רמז 21	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6213 חלקה 383, רחוב רמז 21 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 14 ביוני, 2018 התקשרה אנשי העיר ברמז 21, שותפות מוגבלת שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בשרשור) (להלן בסעיף זה: "היזם" או "השותפות המוגבלת") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב רמז 21 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 23 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 10 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש ספטמבר 2022.	תיאור קצר של הפרויקט ⁹¹
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל).	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
750 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון השני של שנת 2025	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ⁹²
החל שיווק במהלך הרבעון השני של שנת 2021.	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
ברבעון השני של שנת 2025	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ⁹³
בחודש מאי 2022 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
ספט-22	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)

⁹¹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁹² מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁹³ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום, וערבות ניהול הליכים משפטיים. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט. כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.	
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי ושכירות על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 3,622 אלפי ש"ח.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
13	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
77%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ⁹⁴ על פי דוח שמאי בסך של כ- 570 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
מאי-18	מועד התחלת החתימות
יוני-18	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 13 יח"ד לבעלי דירות.	23	2,225	יחידות דיור

⁹⁴ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	2,225	22	איחוד דירות בהיתר שינויים, היתר נמצא לפני אישור וועדה.

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה	הערות
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל		
277	971	1,285	1,597	1,908	2,208	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
149	5,225	4,450	4,450	4,450	4,450	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,211	4,556	7,229	10,300	13,643	16,961	עלויות מצטברות בגין בנייה	
148	612	1,145	1,198	1,206	1,209	עלויות מצטברות בגין מימון ⁹⁵	
1,785	11,364	14,109	17,545	21,207	24,828	סה"כ עלות מצטברת	
1,785	11,363	14,109	17,545	21,207	24,828	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,615	2,922	2,607	2,296	1,984	1,684	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁹⁶
5,772	718	983	983	766	666	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,542	25,545	23,540	20,781	17,778	14,875	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,885	1,988	1,455	1,402	1,394	1,391	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁹⁷	
40,814	31,173	28,585	25,462	21,922	18,616	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	15%	23%	33%	43%	53%	שיעור השלמה [כספני] (לא כולל קרקע) (%)	

⁹⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
⁹⁶ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.
⁹⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2021	שנת 2022	2023				מועד השלמת בנייה צפוי ⁹⁸
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
2025	2025	2025	2025	2025	2025	

(ד) שיווק הפרויקט⁹⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
4	2	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
245	173	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
49,294	50,669	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4	6	6	6	6	6	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
245	418	418	418	418	418	יחידות דיור (מ"ר)	
49,294	50,669	50,669	50,669	50,669	50,669	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
50,966	61,832	61,990	62,141	62,164	62,164	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁰⁰	שיעור השיווק של הפרויקט
12,077	22,494	22,652	22,803	22,826	22,860	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים	

⁹⁸ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁹⁹ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰⁰ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
						שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁰¹	
40%	60%	60%	60%	60%	60%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	4	4	4	4	4	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
731	558	558	558	558	558	יחידות דיור (מ"ר)	
1,304	6,716	8,322	11,018	13,126	15,210	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹⁰²	
2	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר	
52,616	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
12,179	15,501	עד ליום 31.12.2023
7,252	4,365	שנת 2024

¹⁰¹ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰² 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
2,994	3,429	שנת 2025
-	-	שנת 2026
22,860	22,860	סה"כ ¹⁰³

(ו) **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
50,966	61,832	62,198	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
42,599	42,537	43,444	עלויות פרויקט צפויות	
8,367	19,295	18,754	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹⁰⁴	
-	720	2,503	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	
8,367	18,575	16,251	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	
16%	31%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט ¹⁰⁵ (%)	
53,200	70,498	70,498	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(ז) **ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(3,934)	(1,967)	16,251	1,967	3,934	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁰⁶

¹⁰³ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰⁴ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰⁵ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰⁶ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
1,862	931	16,251	(931)	(1,862)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁰⁷

¹⁰⁷ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
8,484	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
2,236	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
09 בינואר 2022		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
145,397 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר (5) ערבות לניהול הליכים משפטיים.</p>			
46,462 אלפי ש"ח.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
<p>להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר – פריים +0.5%-1%, יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%;</p> <p>ב. ריבית הלוואת משלים הון - קבועה 7%-8%.</p>		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. האשראי הכספי, לרבות ריבית וכל עלות, עמלה או תשלום בגינו פירעונם הסופי לא יאוחר מ-6 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;</p> <p>ב. השלמת ההון העצמי, לרבות הריבית וכל עלות או תשלום בגינה פירעונם הסופי לא יאוחר מ-6 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון העצמי.</p>		מועדי פירעון קרן וריבית:	
לא		תניות פיננסיות מרכזיות:	
<p>אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה.</p> <p>אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.</p>		תניות מרכזיות אחרות:	

¹⁰⁸ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023:
לא	האם מסוג non-recourse:
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) **שעבודים המוטלים על הפרויקט**

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות: (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.		
166 מיליון ש"ח	רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין.		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של רוטשטיין, אנשי העיר, אנשי העיר פרויקטים ואנשי העיר ניהול ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

18,754	רווח גולמי צפוי ¹⁰⁹ :	
(433)	מימון	התאמות
1,605	הון עצמי	
(1,867)	אחר	
(696)	התאמות לעודפים, סה"כ:	
18,059	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים ¹¹⁰ :	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:	

¹⁰⁹ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹⁰ הנתונים בטבלאות להלן מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
מוזיר 4	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6213 חלקה 834, רחוב מוזיר 4 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 01 ביולי, 2019 התקשרה אנשי העיר פרויקטים, חברת בת בשליטה המלאה (להלן בסעיף זה: "היזם") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב מוזיר 4 בת"א, לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 24 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 11 יחידות דיור יימסרו לחברה) ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש נובמבר 2021.	תיאור קצר של הפרויקט ¹¹¹
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל).	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
673 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון השלישי של שנת 2024	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ¹¹²
החל שיווק במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021.	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
ברבעון השלישי של שנת 2024	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ¹¹³
בחודש נובמבר 2021 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
נוב-21	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ¹¹⁴
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')

¹¹¹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹² מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹³ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹⁴ מועד התחלת עבודות צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
<p>הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). התנאים המתלים התקיימו במלואם. [בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט. כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.</p>	<p>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)</p>
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
לא	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 2,809 ₪.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
13	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
85%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ¹¹⁵ על פי דוח שמאי בסך של כ- 476 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
מאי-19	מועד התחלת החתימות
יולי-19	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי

¹¹⁵ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)

מצב תכנוני נוכחי

מתוכן 13 יח"ד לבעלי דירות. כמו כן, התקבל היתר שינויים לאיחוד דירות.	24	1,997	יחידות דיור
--	----	-------	-------------

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
553	1,532	1,722	1,978	2,237	2,450	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
4,211	3,640	3,645	3,712	3,717	3,954	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
2,727	14,659	18,180	20,794	24,145	26,614	עלויות מצטברות בגין בנייה		
354	983	1,504	1,569	1,580	1,616	עלויות מצטברות בגין מימון ¹¹⁶		
7,845	20,814	25,051	28,053	31,679	34,634	סה"כ עלות מצטברת		
7,845	20,814	25,051	28,053	31,679	34,634	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
2,433	1,453	1,263	1,007	748	465	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹¹⁷	
166	453	447	280	276	106	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
25,724	14,410	11,196	8,704	5,596	3,729	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		

¹¹⁶ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
¹¹⁷ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
1,996	1,367	846	781	770	734	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹¹⁸	
30,319	17,683	13,752	10,772	7,390	5,034	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
10%	50%	62%	70%	81%	88%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ¹¹⁹	

(ד) שיווק הפרויקט ¹²⁰ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
5	2	-	1	-	1	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
336	247	-	82	-	82	מס' יחידות דיור (מ"ר)	
49,847	46,777	-	55,243	-	55,243	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
5	7	7	8	8	8	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
336	583	583	665	665	665	מס' יחידות דיור (מ"ר)	
49,847	48,546	48,546	49,372	49,372	49,372	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים	

¹¹⁸ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹¹⁹ יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²⁰ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
							שנחתמו עד סוף התקופה
47,087	49,074	49,147	49,134	49,146	49,161	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹²¹	שיעור השיווק של הפרויקט
17,172	29,117	29,191	33,736	33,747	33,762	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹²²	
45%	64%	64%	73%	73%	73%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	4	4	3	3	3	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
565	318	318	236	236	236	יחידות דיור (מ"ר)	
5,000	7,559	9,110	7,972	8,936	9,736	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹²³	
1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר	
46,008	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

¹²¹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²² 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²³ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
29,613	19,936	עד ליום 31.12.2023
4,149	13,826	שנת 2024
-	-	שנת 2025
33,762	33,762	סה"כ ¹²⁴

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
47,087	49,074	49,161	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
38,163	38,497	39,668	עלויות פרויקט צפויות
8,924	10,577	9,493	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹²⁵
279	2,190	4,518	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
8,644	8,388	4,975	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
19%	22%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹²⁶
52,946	62,757	65,250	מגורים מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

* יצוין, כי קיימת סטייה בשיעור של כ-10% בשיעור הרווח הגולמי הצפוי, ביחס לנתון שדווח בשנת 2022 הנובעת בעיקר משינוי בחזית הבניין.

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(1,540)	(770)	4,975	770	1,540	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹²⁷

¹²⁴ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²⁵ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²⁶ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²⁷ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
503	252	4,975	(252)	(503)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹²⁸

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט¹²⁹

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
13,299	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
7,521	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
24 ביוני 2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
128,039 אלפי ש"ח. על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערביות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
25,394 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן: א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5%-1% יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6% ב. ריבית הלוואות משלים הון - קבועה 7.5%-8.5%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל: א. הלוואות חוב בכיר - נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-8 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;		מועדי פירעון קרן וריבית:	

¹²⁸ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²⁹ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-8 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.	
לא	תניות פיננסיות מרכזיות:
אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה. אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שער הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.	תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023:
לא	האם מסוג non-recourse:
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל זכויות במקרקעין, לרבות: (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.	דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.	דרגה שנייה
200 מיליון ש"ח	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין.	
-	-	ערבויות
ללא הגבלה סכום	ערבויות אישיות של רוטשטיין, אנשי העיר, רון שמעון חן וערן חפץ, ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

9,493	רווח גולמי צפוי :	
(444)	מימון	התאמות
2,398	הון עצמי	
(1,916)	אחר	
38	התאמות לעודפים, סה"כ:	
9,531	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	
2024	מועד צפוי למשיכת עודפים:	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:	

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
ז'בוטינסקי 146	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6108 חלקה 279, רחוב ז'בוטינסקי 146 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	סוג הפרויקט
ביום 14 במרץ, 2019 התקשרה אנשי העיר בז'בוטינסקי 146, שותפות מוגבלת שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בשרשור) (להלן בסעיף זה: "היזם") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב ז'בוטינסקי 146 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובניה על פי תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש). החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 26 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 13 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש יולי 2022.	תיאור קצר של הפרויקט ¹³⁰
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות היזם המחוזק בשיעור של 100% ע"י החברה	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
609 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון הרביעי של שנת 2024	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ¹³¹
החל שיווק במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021.	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
ברבעון הרביעי של שנת 2024	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ¹³²
בחודש אפריל 2022 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
יולי-22	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')

¹³⁰ ציון כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹³¹ ציון כי מועד סיום עבודות הקמה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹³² מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
<p>הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א").</p> <p>התנאים המתלים בהסכם התמ"א התקיימו במלואם.</p> <p>בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום וערבות לניהול הליכים משפטיים לצורך מימוש חוק המכר. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו.</p> <p>כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p> <p>כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.</p>	<p>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)</p>
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימון נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 3,618 אלפי ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
13	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
100%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ¹³³ על פי דוח שמאי בסך של כ-472 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
ספט-17	מועד התחלת החתימות
מרץ-19	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

¹³³ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 13 יח"ד לבעלי דירות	26	2,130	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
362	1,622	1,998	2,349	2,699	3,047	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,195	4,015	4,017	4,017	4,017	4,031	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,569	7,985	10,471	15,183	21,039	23,680	עלויות מצטברות בגין בנייה	
151	1,031	1,032	1,092	1,557	1,612	עלויות מצטברות בגין מימון ¹³⁴	
5,277	14,653	17,518	22,641	29,312	32,370	סה"כ עלות מצטברת	
5,277	14,653	17,518	22,641	29,312	32,370	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,199	2,316	1,940	1,589	1,239	890	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹³⁵
1,724	566	564	564	564	550	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
27,637	23,095	20,771	16,399	10,776	8,220	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,947	1,453	1,452	1,392	927	873	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות	

¹³⁴ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
¹³⁵ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
						להיות בעתיד (אומדן) ¹³⁶	
35,507	27,430	24,727	19,944	13,506	10,533	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	26%	34%	48%	66%	74%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ¹³⁷	

(ד) שיווק הפרויקט¹³⁸ (באלפי ש"ח)

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

¹³⁶ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹³⁷ יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹³⁸ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
51,201	58,070	58,270	58,376	58,404	58,457	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹³⁹	שיעור השיווק של הפרויקט
21,368	26,678	26,877	26,984	27,012	27,065	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁴⁰	
46%	54%	54%	54%	54%	54%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
9	7	6	6	6	6	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
588	517	517	517	517	517	יחידות דיור (מ"ר)	
3,035	7,578	9,076	12,259	15,676	17,227	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹⁴¹	
-	-	-	-	-	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

¹³⁹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴⁰ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴¹ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				מ"ר
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
-	-	-	-	-	54,649	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	עד ליום 31.12.2023
20,091	11,526	שנת 2024
6,974	15,539	שנת 2025
-	-	סה"כ ¹⁴²
27,065	27,065	

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
51,201	58,070	58,457	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
40,784	42,083	42,903	עלויות פרויקט צפויות
10,417	15,987	15,554	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹⁴³
0	1,608	4,634	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
10,417	14,379	10,920	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
20%	28%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹⁴⁴
50,737	60,720	60,720	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

¹⁴² 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴³ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴⁴ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
3,139	1,570	10,920	1,570	(3,139)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁴⁵
(1,053)	(527)	10,920	(527)	1,053	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁴⁶

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט¹⁴⁷

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
17,843	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
5,383	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
11 באוקטובר 2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
128,300 אלפי ש"ח		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית			

¹⁴⁵ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴⁶ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴⁷ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר (5) ערבות לניהול הליכים משפטיים.	
31,747 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן: א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5%-1% יצוין כי כל של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%; ב. ריבית הלוואת משלים הון - קבועה 7%-8%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל: א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת "הלוואות און קול" אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-6 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט; ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-6 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.	מועדי פירעון קרן וריבית:
לא	תניות פיננסיות מרכזיות:
אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה. אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר משיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.	תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023:
לא	האם מסוג non-recourse:
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדני.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות: (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) זכויות הלווה בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.	דרגה ראשונה	שעבודים
200 מיליון ש"ח	רישום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על המקרקעין.		
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות.	דרגה שנייה	
-	-		
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של רוטשטיין, אנשי העיר, אנשי העיר פרויקטים ואנשי העיר ניהול ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

15,554	רווח גולמי צפוי:	
(614)	מימון	התאמות
2,537	הון עצמי	
(1,662)	אחר	
261	התאמות לעודפים, סה"כ:	
15,815	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:	

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
עמוס 10-12	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6957 חלקות 42-43, רחוב עמוס 10-12 שכונת הצפון הישן - החלק הצפוני, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 16 באוקטובר, 2018 התקשרה אנשי העיר בעמוס 10-12, שותפות מוגבלת שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (בשרשור) (להלן: "היזם" או "השותפות המוגבלת") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בניינים משותפים בני 10 דירות ברחוב עמוס 10-12 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש (שני בניינים) תחת הבניין המשותף אשר יכלול 17 יחידות דיור (כאשר 10 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 7 יחידות דיור ישויכו לחברה.	תיאור קצר של הפרויקט ¹⁴⁸
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות היזם המחוזק בשיעור של 100% ע"י החברה.	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
562 מ"ר (שני בניינים של 281 מ"ר)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון השלישי של שנת 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ¹⁴⁹
החל שיווק במהלך הרבעון השני של שנת 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
ברבעון השלישי של שנת 2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ¹⁵⁰
בחדש דצמבר 2023 התקשר היזם בהסכם פאוזלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון רביעי של שנת 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')

¹⁴⁸ ציון כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴⁹ מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵⁰ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
<p>הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א").</p> <p><u>התנאים המתלים</u> בהסכם התמ"א <u>טרם</u> התקיימו במלואם (היתר בניה, הנפקת ערבויות לבעלים ופינוי הבניין במלואו).</p> <p>בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום.</p> <p>ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו.</p> <p>כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p> <p>כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.</p>	<p>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)</p>
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 3,093 אלפי ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
10	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
70%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ¹⁵¹ על פי דוח שמאי בסך של כ-410 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
מרץ-18	מועד התחלת החתימות
אוק-18	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

¹⁵¹ עלויות אחרות - כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 10 יח"ד לבעלי דירות	17	1,644	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
134	134	164	401	945	726	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
91	128	134	135	2,377	3,345	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
956	1,738	1,897	2,020	2,386	2,822	עלויות מצטברות בגין בנייה	
80	272	331	739	840	1,239	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁵²	
1,261	2,272	2,526	3,295	6,548	8,132	סה"כ עלות מצטברת	
1,261	2,272	2,526	3,295	6,548	8,132	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,937	2,937	2,907	2,670	2,126	2,400	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹⁵³
4,294	4,257	4,251	4,250	2,008	601	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
29,785	29,003	28,844	28,721	28,355	29,028	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	

¹⁵² עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
¹⁵³ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
2,398	2,206	2,147	1,739	1,638	1,239	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁵⁴	
39,414	38,403	38,149	37,380	34,127	33,267	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	9%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) ¹⁵⁵	
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁵⁵	

(ד) שיווק הפרויקט ¹⁵⁶ (באלפי ש"ח)

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

¹⁵⁴ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹⁵⁵ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵⁶ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
							בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
49,513	49,513	49,513	49,513	49,513	50,009	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁵⁷	שיעור השיווק של הפרויקט
-	5,214	5,214	5,214	5,214	5,214	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁵⁸	
0%	14%	14%	14%	14%	14%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	7	6	6	6	6	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
754	672	672	672	672	672	יחידות דיור (מ"ר)	
1,319	2,078	2,254	2,942	5,852	8,262	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹⁵⁹	
1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר	
63,706	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

¹⁵⁷ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵⁸ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵⁹ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
1,043	462	עד ליום 31.12.2023
1,460	1,102	שנת 2024
2,190	1,825	שנת 2025
521	1,825	שנת 2026
5,214	5,214	סה"כ ¹⁶⁰

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) לוודא תקינות

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
49,513	49,513	50,009	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
40,675	40,675	41,400	עלויות פרויקט צפויות
8,838	8,838	8,609	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹⁶¹
-	-	47	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
8,838	8,838	8,562	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
18%	18%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹⁶²
65,890	65,890	66,627	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
4,480	2,240	8,609	2,240	4,480	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁶³
(4,480)	(2,240)				

¹⁶⁰ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁶¹ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁶² יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁶³ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
3,327	1,663	8,610	(1,663)	(3,327)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁶⁴

¹⁶⁴ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
1 בדצמבר 2022		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
137,850 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.</p>			
67,212 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
<p>להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר – פריים + 0.5%-1% יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%;</p> <p>ב. ריבית הלוואות משלים הון - פריים + 4%-5%</p>		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-7 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;</p> <p>ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-8 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.</p>		מועדי פירעון קרן וריבית:	
לא		תניות פיננסיות מרכזיות:	
<p>אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה.</p>		תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]	

¹⁶⁵ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התשל"ה 1974.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
<p>אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.</p> <p>יובהר כי האמור לעיל לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי, וכן לא תידרש הפקדת הון עצמי נוסף בשיעור החרیגה, במקרה שההכנסות בפרויקט עלו בשיעור זהה (לפחות) לשיעור החריגה בהוצאות, ורווחיות הפרויקט לא נפגעה.</p>	
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023:
לא	האם מסוג non-recourse:
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גור.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.		
כ- 200 מיליון ש"ח	רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של רוטשטיין, אנשי העיר, אנשי העיר פרויקטים ואנשי העיר ניהול ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

8,610	רווח גולמי צפוי :	
-	מימון	התאמות
5,076	הון עצמי	
(1,086)	אחר	
3,990	התאמות לעודפים, סה"כ :	
12,600	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים :	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים :	

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
צייטלין 15	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6111 חלקה 409, רחוב צייטלין 15 שכונת הצפון החדש - החלק הדרומי, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 16 ביולי, 2020 התקשרה אנשי העיר פרויקטים, (להלן בסעיף זה: "היזם") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 16 דירות ברחוב צייטלין 15 בת"א, לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 27 יחידות דיור (כאשר 16 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 11 יחידות דיור וחנות אחת ישויכו לחברה).	תיאור קצר של הפרויקט ¹⁶⁶
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל).	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
725 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון השלישי של שנת 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ¹⁶⁷
החל שיווק במהלך הרבעון השני של שנת 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
ברבעון השלישי של שנת 2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ¹⁶⁸
בחודש ספטמבר 2023 החברה התקשרה בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
ברבעון הרביעי של שנת 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א").	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)

¹⁶⁶ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁶⁷ מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁶⁸ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

סעיף	פרטים
	<p>התנאים המתלים בהסכם התמ"א טרם התקיימו במלואם (הנפקת ערבויות לבעלים ופינוי הבניין במלואו). בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום וערבות ניהול הליכים משפטיים. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. הסכם תמ"א 38/2 עם בעלי קרקע. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p>
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	אין
נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]	אין
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	עלויות פינוי ושכירות על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 4,063 אלפי ש"ח
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי	16
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	75%
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	עלויות אחרות ¹⁶⁹ על פי דוח שמאי בסך של כ- 844 אלפי ש"ח.
מועד התחלת החתימות	יוני-20
מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	יולי-20
שיעור ההסכמה שהושג בפועל	100%

¹⁶⁹ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 16 יח"ד לבעלי דירות	27	2,115	יחידות דיור
חנות	1	30	שטחי מסחר

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח) לתקן

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
971	1,072	1,120	1,565	1,914	1,314	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
107	295	330	1,789	2,310	3,079	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
676	1,431	1,622	2,000	2,305	2,774	עלויות מצטברות בגין בנייה		
100	367	451	961	991	1,071	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁷⁰		
1,854	3,165	3,523	6,315	7,520	8,238	סה"כ עלות מצטברת		
1,854	3,165	3,523	6,315	7,520	8,238	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
4,284	4,183	4,135	3,690	3,341	3,658	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹⁷¹	
5,376	5,188	5,153	3,694	3,173	1,983	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
36,089	35,334	35,143	34,765	34,460	35,883	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		

¹⁷⁰ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
¹⁷¹ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.
 א-129

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
2,990	2,723	2,639	2,129	2,099	2,019	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁷²	
48,739	47,428	47,070	44,278	43,073	43,543	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	7%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁷³	

(ד) שיווק הפרויקט ¹⁷⁴ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
-	4	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	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	4	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	366	366	366	366	366	יחידות דיור (מ"ר)	

¹⁷² עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹⁷³ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁴ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	66,505	66,505	66,505	66,505	66,505	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	62,856	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁷⁵	שיעור השייוק של הפרויקט
-	24,308	24,308	24,308	24,308	24,346	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁷⁶	
0%	33%	33%	33%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
12	8	8	8	8	8	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
977	611	611	611	611	611	יחידות דיור (מ"ר)	
30	30	30	30	30	30	שטחי מסחר	
1,790	1,975	2,189	3,897	4,638	6,342	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים	

¹⁷⁵ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁶ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ¹⁷⁷
4	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר
66,724	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

(ה) בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
1,747	6,970	עד ליום 31.12.2023
6,774	3,734	שנת 2024
8,521	8,651	שנת 2025
7,304	4,991	שנת 2026
24,346	24,346	סה"כ ¹⁷⁸

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
60,307	62,000	62,856	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
50,593	50,593	51,781	עלויות פרויקט צפויות
9,714	11,407	11,075	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹⁷⁹
-	-	344	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
9,714	11,407	10,731	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
16%	18%	18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (% ¹⁸⁰)

¹⁷⁷ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁸ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁹ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸⁰ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
61,750	61,676	63,014	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(3,851)	(1,926)	11,075	1,926	3,851	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁸¹
4,354	2,177	11,075	(2,177)	(4,354)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁸²

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט¹⁸³

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
2,820	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		

¹⁸¹ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸² יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸³ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
מוסד פיננסי וחברת ביטוח	מוסד מלווה:
12 ביולי 2022	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
<p>160,900 אלפי ש"ח</p> <p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר (5) ערבות ניהול הליכים משפטיים. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p>	סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:
67,164 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
<p>להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5%-1% יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%;</p> <p>ב. ריבית הלוואת משלים הון - פריים + 4%-5%</p>	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-7 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;</p> <p>ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-5 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.</p>	מועדי פירעון קרן וריבית:
לא	תניות פיננסיות מרכזיות:
<p>אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה. אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.</p>	תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023:
לא	האם מסוג non-recourse:
<p>משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.</p>	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל זכויות במקרקעין, לרבות: (1) בהתאם להסכם התמי"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות.		
220 מיליון ש"ח	רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של רוטשטיין ואנשי העיר ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

11,075	רווח גולמי צפוי:	
-	מימון	התאמות
2,617	הון עצמי	
(1,242)	אחר	
1,375	התאמות לעודפים, סה"כ:	
12,450	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים:	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:	

(א) פרטים כלליים

פרטים	
שם הפרויקט	דוד המלך 29
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6111 חלקות 363, ו-378 (במשותף), רחוב דוד המלך 29 - החלק הדרומי, ת"א יפו.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.
תיאור קצר של הפרויקט ¹⁸⁴	ביום 28 בדצמבר, 2020 התקשרה אנשי העיר פרויקטים (להלן בסעיף זה: "היזם") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין הקיים בן 8 דירות ברחוב דוד המלך 29 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38. החברה מקימה בניין חדש חלק הבניין הקיים אשר יכלול עד 16 יחידות דיור כאשר 8 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו עד 8 יחידות דיור ישויכו לחברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	באמצעות היזם המחוזק בשיעור של 100% ע"י החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)	586 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ¹⁸⁵	ברבעון השלישי של שנת 2026
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל	החל שיווק ברבעון הראשון של שנת 2023
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ¹⁸⁶	ברבעון השלישי של שנת 2026
הסכמים עם קבלני ביצוע	בחדש ינואר 2024 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ¹⁸⁷	ברבעון הראשון של שנת 2024
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38/2
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). <u>התנאים המתלים בהסכם התמ"א טרם התקיימו במלואם (הסכם ליווי חתום, היתר בניה, הנפקת ערבויות לבעלים ופינוי האתר במלואו).</u> בהתאם להסכם

¹⁸⁴ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸⁵ יצוין כי מועד סיום עבודות הקמה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸⁶ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸⁷ מועד התחלת עבודות הקמה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	
התמ"א על היזום והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.	
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך כולל של כ- 3,570 אלפי ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
8	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
88%	יחס ההחלפה בין דירות היזום לדירות הדיירים
עלויות אחרות ¹⁸⁸ על פי דוח שמאי בסך של כ-616 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
ספט-20	מועד התחלת החתימות
דצמ-20	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 8 יח"ד לבעלי דירות	15	1,675	יחידות דיור

¹⁸⁸ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
397	1,125	1,126	1,138	1,238	1,276	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
54	206	244	274	2,256	2,357	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
447	1,214	1,402	1,502	1,704	2,076	עלויות מצטברות בגין בנייה		
8	167	238	329	417	417	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁸⁹		
906	2,712	3,010	3,243	5,615	6,126	סה"כ עלות מצטברת		
906	2,712	3,010	3,243	5,615	6,126	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
4,489	3,761	3,760	3,748	3,648	3,610	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה¹⁹⁰	
5,434	5,282	5,244	5,214	3,232	3,131	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
28,609	27,842	27,654	27,554	27,352	26,980	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
2,712	2,553	2,482	2,391	2,303	2,303	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁹¹		
41,244	39,438	39,140	38,907	36,536	36,024	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁹²		

¹⁸⁹ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
¹⁹⁰ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.
¹⁹¹ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
¹⁹² יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ד) שיווק הפרויקט¹⁹³ (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
-	-	1	-	-	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	115	-	-	115	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	60,028	-	-	60,028	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	1	1	1	1	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
-	-	115	115	115	115	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	60,028	60,028	60,028	60,028	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
51,897	51,897	51,897	51,897	51,897	51,897	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁹⁴	שיעור השיווק של הפרויקט	
-	-	6,923	6,923	6,923	6,923	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁹⁵		
0%	0%	14%	14%	14%	14%	שיעור שיווק ליום		

¹⁹³ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁹⁴ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁹⁵ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				האחרון של התקופה (%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
796	796	681	681	681	681	מס' יחידות דיוור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	-	יחידות דיוור (מ"ר)	
906	2,721	2,549	2,746	4,793	4,793	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹⁹⁶	
-	1	-	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
-	60,028	-	-	-	69,794	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

(ה) בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-	-	עד ליום 31.12.2023
1,731	3,462	שנת 2024
2,769	2,077	שנת 2025
2,423	1,384	שנת 2026
6,923	6,923	סה"כ ¹⁹⁷

¹⁹⁶ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁹⁷ 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 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) לוודא תקינות

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
51,897	51,897	51,897	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
42,150	42,150	42,150	עלויות פרויקט צפויות	
9,747	9,747	9,747	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹⁹⁸	
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	
9,747	9,747	9,747	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	
19%	19%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹⁹⁹	
66,076	65,199	65,199	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(4,497)	(2,249)	9,747	2,249	4,497	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ²⁰⁰
3,602	1,801	9,747	(1,801)	(3,602)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ²⁰¹

¹⁹⁸ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁹⁹ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

²⁰⁰ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

²⁰¹ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ²⁰²			
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
28 במאי 2023.		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
124,748 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.</p>			
לא נוצל		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
<p>להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר – פריים + 0.5%-1% יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%;</p> <p>ב. ריבית הלוואת משלים הון - פריים + 4%-5%</p>		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-7 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;</p> <p>ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-8 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.</p>		מועדי פירעון קרן וריבית:	
לא		תניות פיננסיות מרכזיות:	

²⁰² התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התשל"ה 1974.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט²⁰³

<p>אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה.</p> <p>אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.</p> <p>יובהר כי האמור לעיל לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי, וכן לא תידרש הפקדת הון עצמי נוסף בשיעור החריגה, במקרה שההכנסות בפרויקט עלו בשיעור זהה (לפחות) לשיעור החריגה בהוצאות, ורווחיות הפרויקט לא נפגעה.</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות:</p>
לא	<p>האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023:</p>
לא	<p>האם מסוג non-recourse:</p>
<p>משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</p>

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	<p>שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	<p>לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות.</p>		
200 מיליון ש"ח	<p>רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.</p>		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	<p>ערבויות אישיות של רוטשטיין ואנשי העיר ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p>	ערבויות	

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

9,747	רווח גולמי צפוי:	
-	מימון	התאמות
5,344	הון עצמי	
(2,381)	אחר	
2,963	התאמות לעודפים, סה"כ:	
12,710	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים:	
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:	

המידע המפורט ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד של החברה כאמור לעיל, מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה כולל, בין היתר, פרטים ביחס להכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו ומועדים שונים, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים המבוססים על תכניות עבודה, הנחות לגבי נתונים מאקרו-כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות לגבי השגת הסכמות של בעלי דירות בפרויקטים השונים וכן הנחות, תחזיות והערכות נוספות, אשר אינם בשליטת החברה ואין כל ודאות שיתממשו כגון, הסדרת הסכמות עם בעלי הקרקע הנותרים, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי, קבלת חזקה על המקרקעין, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות ואי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים.

המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות מבוסס על הסכמי מכר חתומים. על אף האמור, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים ו/או אי עמידה בלוחות הזמנים ו/או עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם.

המידע בדבר יתרת שיעור הרווח הגולמי הצפוי מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי

המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה. לאור האמור, מודגש כי יתכן כי הפרטים המובאים לעיל יהיו שונים באופן מהותי מהמידע המפורט לעיל, אם ההנחות, התחזיות והערכות החברה לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 16 להלן.

פרויקטים בתחום התחדשות עירונית בשלבי פיתוח עסקי

הגילוי המובא בטבלה להלן כולל נתונים בדבר פרויקטים אשר טרם הושגו בהם שיעור החתימות הנדרש על פי דין ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם יכול ויעלה על שלוש שנים, הכל בהתאם להערכות החברה נכון למועד זה²⁰⁴.

יצויין, כי הערכות החברה כמפורט להלן רווח צפוי מבוסס על "דוח אפס" שהחברה מכינה ובוחנת בגין כל פרויקט ובמסגרת זו מבצעת הערכה של היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרוייקט, בשים לב, בין היתר, לטווח מחירי המכירה למ"ר בפועל באזור בו ממוקם הפרוייקט, עלויות הבניה בהתאם למקובל ובהתאם לניסיונה של החברה, עלויות מימון בהתאם להיקף האשראי הצפוי בפרוייקט והריביות המקובלות בעת הרלוונטית, עלויות פינוי לרבות דמי שכירות צפויים בהתאם לטווחים המקובלים באזור.

הגילוי המפורט להלן וכן הערכות החברה כאמור לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים של החברה ביחס למספר יח"ד בכל פרויקט, רווח צפוי (לרבות חלק החברה) והערכות הנהלת החברה בדבר צפי לתחילת בניה. המידע האמור מתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ומבוסס על הערכותיה של החברה על בסיס ניסיונה בתחום והיכרותה עם הפרוייקטים המפורטים בטבלה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מהסכמות או אי הסכמות של יתר הדיירים הנוכחיים בכל פרויקט, לרבות הגעה לשיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין, מועדי קבלת היתר בניה ואישור תב"ע מהגופים הרלוונטיים, הסכמות בין החברה ובין שותפיה, הסכמי מימון, התקשרויות עם קבלנים וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה וכן גורמי סיכון המאפיינים את פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח עבודה, שינויים ברמות מחירי המכירה בשוק הנדל"ן, עלויות ריבית וכיו"ב. המידע כאמור עלול להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה לרבות באופן שבו אילו מהפרוייקטים המפורטים לעיל לא יבוצעו, הרווח הצפוי לרבות חלקה של החברה יהא נמוך משמעותית, שינויים תכנוניים משמעותיים וכיו"ב.

²⁰⁴ הקריטריונים הנדרשים לבדיקת היתכנות ומהותיות פרויקטי התחדשות עירונית בהתאם לשו"ת מספר 105.21 של רשות ניירות ערך.

להלן פירוט נתונים בדבר פרויקטים אשר טרם הושגו בהם שיעור החתימות הנדרש על פי דין ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם יכול ויעלה על שלוש שנים, הכל בהתאם להערכות החברה נכון למועד זה :

עיר	שם הפרויקט	מתווה עסקה	חלק החברה	מס' דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' דירות לשיווק	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	שיעור חתימות למועד הדוח ²⁰⁵	מועד סיום החתמת הדיירים הצפוי	רווח צפוי במילי וני ש"ח (חלק החבר ה)	צפי התחלת בניה
תל אביב	מתחם הורקנוס	תמ"א 38/2	100%	92	142	50	Q2/2023	67%	Q1/2023	41	2027
תל אביב	מעפילי אגוז / הטויסים	פינוי בינוי	100%	128	345	217	Q2/2021	74%	Q2/2023	71	2029
תל אביב	מעונות ריינס	פינוי בינוי/ עיבוי ושימור	100%	78	156	78	Q4/2023	40%	Q4/2024	52	2029
תל אביב	לה גארדיה-54	פינוי בינוי	100%	50	170	120	Q1/2022	64%	Q1/2024	80	2029
תל אביב	אלכסנדר ינאי 19-21	תמ"א 38/2	100%	30	48	18	Q1/2022	63%	Q3/2024	17	2027
תל אביב	קוסובסקי 28	תמ"א 38/2	100%	21	40	19	Q2/2022	67%	Q2/2023	22	2025
תל אביב	טור מלכא 6-18	פינוי בינוי	50%	68	170	102	Q1/2024	0%	Q4/2024	24	2029
תל אביב	הזוהר 28-30	תמ"א 38/2	100%	25	50	25	Q3/2023	81% ²⁰⁶	Q2/2024	25	2027
תל אביב	אבן גבירול 150-156	תמ"א 38/2	100%	49	79	30	Q3/2023	0%	Q4/2024	29	2027
תל אביב	נווה אליעזר שלב א'	פינוי בינוי	100%	133	367	234	Q4/2021	0%	Q4/2023	51	2029
תל אביב	נווה אליעזר שלב ב'	פינוי בינוי	100%	133	366	233	Q4/2021	67%	Q4/2023	51	2031
תל אביב	נווה אליעזר שלב ג'	פינוי בינוי	100%	133	366	233	Q4/2021	67%	Q4/2023	51	2033
				940	2,299	1,359				514	

²⁰⁵ יצוין כי בפרויקטים מסוג פינוי בינוי רוב חתימות הדרוש ע"פ דין למועד הדוח עומד על 67% ואילו בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 הרוב הדרוש ע"פ דין עומד על 67%.

²⁰⁶ השיעור משקף שיעור ממוצע בשני הבניינים (באחד מהם אין הגעה לרוב דרוש ע"פ דין).

חלק רביעי - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

4 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

- א. החברה תפעל למימוש מלא של כל הפרויקטים של החברה.
- ב. החברה תמשיך לפעול לאיתור השקעות במיזמי התחדשות עירונית באזורי תל-אביב יפו, בת ים גבעתיים והרצליה, תוך ניצול ניסיונה המוכח של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, המקנה לה יתרון בקרב הרשויות בשלב הסכמי התמ"א ובקרב הדיירים בשוק תחרותי וצפוף.
- ג. החברה תפעל לפיתוח קידום ושילוב הקהילה בפרויקטים של התחדשות עירונית תוך כדי שימוש באמצעים טכנולוגיים (אפליקציה ייעודית לניהול קהילה) והרחבת המערך האנושי (מנהליות קהילה).
- ד. חומר אנושי – החברה תפעל לשימור וטיפוח כח האדם בחברה תוך ניצול היכולות לבצע את מכלול הפעולות והשירותים לקידום הפרויקטים באופן פנימי בחברה וללא מקורות חיצוניים (ארגון, משפטי, תכנון, פיקוח, שיווק ומכירות).

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל בדבר יעדים של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן, לפיכך אסטרטגיית החברה עשויה להשתנות בשים לב להזדמנויות עסקיות כפי שיהיו מעת לעת.

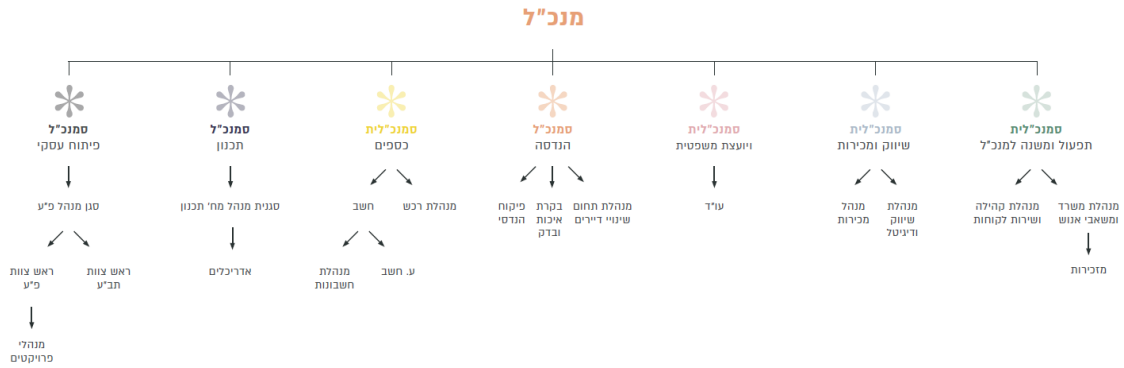
5 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה תמשיך לפעול לקידום הפרויקטים אותם היא יוזמת, וכן תפעל לטובת ייזום פרויקטים נוספים.

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל בדבר צפי להתפתחות של החברה בשנה הקרובה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל, שינויים במגמות בענפי הנדל"ן, התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברים המתוארים בסעיף 16 להלן.

להלן תרשים המבנה הארגוני בחברה:

מבנה ארגוני



הסכם שירותי ניהול

ביום 23 בינואר 2018, התקשרה החברה עם אנשי העיר בהסכם ניהול לפיו אנשי העיר תעניק לחברה שירותי ייזום, ניהול, שיווק, מכירות ותפעול כנדרש לפעילות של החברה לרבות בעבור כל הפרויקטים המנוהלים על ידה או תאגידים בשליטתה, כפי שייקבע הדירקטוריון (הסכם הניהול, לרבות תיקונו והתוספות לו ייקרא לעיל ולהלן: "הסכם הניהול").

החל מיום 1 במרץ 2023, כל נושאי המשרה של החברה ועובדי אנשי העיר אשר נתנו שירותים לחברה מועסקים על ידי החברה באופן ישיר.

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ראו תקנות 21-22 לפרק ד' להלן.

להלן פירוט מצבת כ"א שהועסק על ידי אנשי העיר והעמיד שירותים לטובת החברה ואשר החל מיום 1 במרץ 2023 מועסקים על ידי החברה ישירות.

מחלקה	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
כספים	5	5	5
תפעול	1	2	2
משפטית	2	2	2
הנדסה	2	4	5
מכירות שיווק וקהילה	5	6	3
תכנון ופיתוח עסקי	10	14	14
סה"כ	25	33	31

כאמור לעיל, החל מיום 1 במרץ 2023, מועסקים העובדים האמורים ישירות על ידי החברה. מרביתם בחוזים אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים מעת לעת על ידי מענקים בהתאם להישגים ולמאמץ שמוקע על ידם בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה. לפרטים אודות הסכמי העסקה של נושאי המשרה בחברה ראה פרק 8 לתשקיף החברה. לחברה אין תלות במי מעובדיה. עקב מלחמת חרבות ברזל, בוצעה בחברה התייעלות, לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.5 לעיל. למועד הדוח, עובדי החברה חזרו לעבודה במשרה מלאה.

7 ספקים וקבלני משנה

ספקי החברה המהותיים כוללים:

- א. קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ברוב המקרים ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים. לפרטים אודות ספקים מהותיים של החברה ראה סעיף 3.11.4 לעיל.
- ב. ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).
- ג. ספקי שירותי שיווק – מתווכים, משווקים ומפרסמים.
- ד. עו"ד ורו"ח.
- ה. מארגני עסקאות התחדשות עירונית ומתווכים בעסקאות קרקע, אשר מתוגמלים על פי רוב באמצעות עמלה, או שיעור מרווחי הפרויקט.

8 הון חוזר

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 – 2023:

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
ליום 31.12.2023			
198,370	(91,897)	290,267	נכסים שוטפים
181,494	(76,021)	257,516	התחייבויות שוטפות
16,876	(15,875)	32,751	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
ליום 31.12.2022			
150,130	(92,248)	242,378	נכסים שוטפים
142,017	(82,320)	224,337	התחייבויות שוטפות
8,113	(9,928)	18,041	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, אגרות חוב שגייסה ומסגרות אשראי מרוטשטיין ומחברת אשראי חוץ בנקאית, שעומדות על היקף כולל של 44,000 אלפי ש"ח, מתוכן החברה ניצלה נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח אשראי בסך של כ-24,000 אלפי ש"ח. להלן פירוט בדבר אשראי חוץ בנקאי:

תניות מרכזיות נוספות	בטוחות	יחס LTV ליום 31.12.2023	עיקרי אמות המידה הפיננסיות	ריבית שנתית	תקופת ההלוואה	יתרה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	מטרת ההלוואה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	הגורם המלווה	הלווה
1. הוראה בלתי חוזרת לפירעון ביחס של 50% מכל שחרור עודפים ככל שיהיה שאינו עומד בהגדרת עודף הון עצמי. 2. הגבלה על פירעון הלוואה מבעלת השליטה ללא קבלת אישור מראש ובכתב מהמלווה. 3. תניה על התקשרות בעסקאות עם בעלי עניין ושלא במהלך העסקים הרגיל ו/או בתנאים החורגים מתנאי השוק. 4. תניה על שינוי בשליטה בחברה 5. החברה מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן כל חלק מהנכסים המובטחים על	1. התחייבות לשיפוי וערבות אישית של הערבים: רוטשטיין, אנשי העיר והחברה ללא הגבלה בסכום 2. התחייבות לשיפוי וערבות אישית של הערבים: שמעון רון חן, מנכ"ל החברה ל-45% מהתחייבויות וחובות הלווה למלווה.	-	יחס ה-LTV יעמוד ביום הבדיקה על 40% לכל היותר. לעניין סעיף זה הוסכם כי סטיה של עד 5% בשיעור ה-LTV לתקופה שבין 2 דוחות רבעוניים לא תחשב כהפרה. בסעיף זה, "יום הבדיקה" משמעו: במועד המצאת דוח הביצוע הרבעוני העדכני לאחר מועד ההשלמה ועד למועד פירעונה המלא והסופי של ההלוואה.	פריים + 4.4% ועמלת הקצאת אשראי בשיעור 0.52% שנתי ביחס לסך מסגרת האשראי.	36 חודשים	-	40,000	העמדת מסגרת אשראי חד פעמית לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה לרבות מימון ולצורך יזום ובניית פרויקטיים למגורים.	19.07.2021	חברת אשראי חוץ בנקאי	אנשי העיר פרויקטים

תניות מרכזיות נוספות	בטוחות	יחס LTV ליום 31.12.2023	עיקרי אמות המידה הפיננסיות	ריבית שנתית	תקופת ההלוואה	יתרה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	מטרת ההלוואה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	הגורם המלווה	הלווה
ידיה מבלי הסכמת המלווה. בנוסף, קיימות תניות מרכזיות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו.											
שינוי לרעה במצבת נכסי החברה ו/או זכויותיה. בנוסף, קיימות תניות מרכזיות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו.	ערבות אישית של רוטשטיין, ערן חפץ ורון חן, מנכ"ל החברה לקיום כל ההתחייבות של החברה.	ל.ר.	ל.ר.	פריים + 4%-5% ועמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי של 0.5% ביחס לסכום ההלוואה.	עד ליום 1 באפריל 2025, בצירוף אופציה להארכת תקופת ההלוואה ב- 15 חודשים נוספים בהתאם לשיקול דעתה של החברה.	24,000	24,000	העמדת מסגרת אשראי מתחדשת לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה לרבות מימון ולצורך יזום ובניית פרויקטים למגורים.	²⁰⁷ 18.03.2021	חברת אשראי חוץ בנקאי	אנשי העיר פרויקטים

לפרטים אודות מימון ספציפי של חלק מהפרויקטים ראו סעיפים 3.13.1 (ח), 3.13.1 (ח), 3.13.2 (ח), 3.13.3 (ח), 3.13.4 (ח), 3.13.5 (ח), 3.13.6 (ה) ו-3.13.7 (ה) לעיל.

²⁰⁷ יובהר כי ביום 23 ביוני 2021 וביום 29 בדצמבר 2021 נחתמו תוספות להסכם ההלוואה והוסכם על הגדלת מסגרת האשראי עד לסכום שמפורט בטבלה לעיל.

בהתאם למסגרות האשראי שהחברה מקבלת מתאגידי בנקאיים (ביחס לליווי פרויקטים) וחוץ בנקאיים למועד הדוח, יצוין כי שינויים מאקרו כלכליים בשוק שיביאו לעלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויים לייקר את עלויות המימון של החברה בסך של כ- 638 אלפי ש"ח. לפרטים אודות השפעות הסביבה המאקרו כלכלית ראו בסעיף 2.1.1 לעיל ולביאור 2ב14 בדוחות הכספיים.

לפרטים אודות מסגרת אשראי מבעלת השליטה והלוואות בעלים ראו סעיף 9.1 לפרק ד' להלן.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 2.4.4 לפרק ב' להלן.

החברה פועלת באופן שוטף לצורך גיוס אשראי ו/או אגרות חוב, זאת לשם התאמת היקף המקורות לשימושיה וכן למימון פעילותה השוטפת, ולהערכת החברה, תפעל באופן דומה גם ב- 12 החודשים הקרובים.

10 שעבודים

בהתאם לסעיף 5.2 לשטר הנאמנות לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) רשמה החברה שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט להלן:

שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא לקבלת "העודפים" (כהגדרתם בסעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות), אשר ינבעו מהפרויקטים רמז 19, פנקס 11-13, בצלאל 1, ז'בוטינסקי 146, עמוס 10-12, רמז 21, מוזיר 4, צייטלין 15 ודוד המלך 29, ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי לכל פרויקט וזאת בכפוף ולאחר שיוחררו קודם לכן למוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו.

לפרטים נוספים בדבר שעבודי החברה ראו סעיף 5.2 לשטר הנאמנות.

יצוין, כי הזכויות לעודפים, הינן בידי תאגידי מוחזקים ייעודיים של החברה לכל פרויקט.

11 ערבויות

להלן פירוט הערבויות הקיימות בחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק מכר (אלפי ש"ח)	ערבויות לבעלי דירות קיימים (אלפי ש"ח)	ערבות שכירות משרד (אלפי ש"ח)	סה"כ ערבויות (אלפי ש"ח)
254,195	573,252	55,818	883,265

לפרטים נוספים ראו בסעיפים 3.13.1 (ח), 3.13.2 (ח), 3.13.3 (ח), 3.13.4 (ח), 3.13.5 (ח), 3.13.6 (ח), 3.13.7 (ה) ו-3.13.8 (ה) לעיל.

אודות ערבויות שניתנו מבעל השליטה לחברה ראו בטבלת המימון לעיל ובתקנה 22 לפרק ד' להלן.

12 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

יצוין כי ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. על אף האמור, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא זה, השפעה על הקמת הפרויקטים שבהם מעורבת החברה במספר מישורים עיקריים:

12.1 נטרול השפעות ומפגעים החיצוניים הנגרמים ע"י הפרויקטים ומשפיעים על הסביבה כגון רעש, פגיעה בקרקע, זיהום, טיפול במי תהום, טיפול בזיהומי קרקע וכו'. טיפול במפגעים הסבבתיים מוסדר לרוב במסגרת התב"ע ו/או בהיתרי הבנייה הניתנים לפרויקט. יצוין כי לעיתים העירייה הרלוונטית דורשת מהיזם לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

12.2 מכוח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה בפרויקטים השונים, וכן לצורך קבלת היתרי הבנייה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, זאת בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, כגון, עמידה בדרישות

חוקי העזר הרלוונטיים ועמידה בתקן בנייה ירוקה. כמו כן, בסיום הקמת הפרויקט וכתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת בפעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה לאורך שלבי הפרויקטים השונים. כמו כן, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת החברה ביועצים חברתיים ומגשרים בהכנת תסקירי תב"ע. כמו כן, החברה משקיעה בפיתוח קשרי הקהילה המקומית הן על ידי סיורי אומנות באזורי הבנייה והן על ידי היתכנות לשיתופי פעולה עם עסקים מקומיים הנחשבים למחזיקי עניין.

13 הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכם הניהול, הסכם בעלי המניות והסכם המחאת ההלוואה בחברה ר' פרק ד' להלן.

14 הסכמי שיתוף פעולה

החברה בוחנת מעת לעת שיתופי פעולה עם צדדי ג' לצורך ייזום/קידום פרויקטים בתחום פעילותה. נכון למועד הדוח, טרם התקשרה החברה בהסכם שיתוף פעולה כאמור.

15 הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם.

16 דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

16.1 גורמי סיכון מאקרו-כלכליים

(א) האטה כלכלית במשק - הרעה בסביבה הכלכלית, עלולה לגרום לקשיים בגיוס הון חיצוני ממקורות בנקאיים ואחרים, לרבות שוק ההון, והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. בתרחיש זה, ענף הנדל"ן חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים להקמת פרויקטים חדשים.

(ב) המצב הביטחוני והמדיני בישראל – כאמור לעיל, כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. כמו כן, ענף הבנייה רווי בתעסוקת עובדים זרים, לרבות תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה, כך שאירועים ביטחוניים עלולים להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, הגדלת עלויות ביצוע הפרויקטים וגרימת עיכובים ואיחורים במסירת הדירות. מאידך גיסא, למצב הביטחוני יכול שתהיה השפעה חיובית שכן הדבר משפיע על רצון בעלי הדירות להתקשר בהסכמים אשר במסגרתם יוקמו דירות

בעלות מרחב מוגן. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.5 לפרק זה לעיל.

(ג) סיכוני ריבית ואינפלציה - החברה מממנת את פעילותה באמצעות המערכת הפיננסית. עליית שיעורי הריבית וגידול באינפלציה עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ו/או לקוחותיה, וכפועל יוצא מכך להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך להביא לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

(ד) עליית מדד תשומות הבנייה - מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה כגון פלדה, מלט, בטון ואלומיניום חשופים לתנודתיות מחירים, דבר אשר עלול לגרום עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. עלייה במחירי חומרי הגלם לבנייה ועלייה במדד תשומות הבנייה עלולים לפגוע ברווחיות החברה, בעיקר בשל התייקרות הביצוע של עבודות הבנייה, הואיל והמחיר החוזי שמשלמת החברה לקבלני הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה. כחלק מהתמודדות החברה עם עליית מדד תשומות הבנייה כאמור, החברה מגדרת סיכונים באמצעות הצמדת חוזי המכר למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

(ה) יוקר המחיה בישראל - נושא יוקר המחיה בישראל משליך על הפעילות הכלכלית במשק בענף הנדל"ן, דבר המקבל ביטוי, בין היתר, בהעדפות הצרכנים לרכישת דירות באזורי הפריפריה, חלף רכישת דירות במרכז הארץ, ובתל אביב בפרט.

(ו) סיכוני סייבר - תקיפות סייבר או כל תקלה אחרת במערכותיה של החברה המבוססות טכנולוגיה, לרבות, ניהול מכירות, ניהול המלאי, המערכת הפיננסית ועוד, עלולות לגרום לפגיעה מהותית במוניטין החברה, בהכנסותיה ורווחיותה. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנונים מקובלים בתחום אבטחת המידע.

16.2 גורמי סיכון ענפיים

(א) סיכוני יזמות – תחום הנדל"ן היזמי כרוך בסיכונים רבים לרבות, עיכוב בהשלמתו של הפרויקט או אי השלמתו, חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט, קשיים בשלב השיווק, מיעוט מהלכי ייזום ופיתוח עסקי, קשיים ואתגרים בניהול התקשרויות עם לקוחות, שגיאה בהנחות האסטרטגיות של החברה, ובתוך כך, אי הכללה של היבטים מסוימים, קשיים בגיוס מימון ו/או קשיים פיננסיים ותזרימים. הסיכונים כאמור לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, כמפורט להלן בס"ק (ג) להלן, איתנות פיננסית של קבלני הביצוע השונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.

(ב) שינויים רגולטורים - כאמור לעיל, פעילות החברה מושפעת משינויים רגולטוריים ומשינויי חקיקה בכלל ובפרט בהיבטי המיסוי, העלולים להוביל לעלויות נוספות על החברה או הכבדה על הפעילות השוטפת. שינויים בהיקף חבות המס המדינתית החלה על החברה הנובעת מהחזקת הנכסים כמוכרת עלולים לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה. כמו כן, הגדלת חבות המס על רוכשי הדירות עלולה לפגוע בהיקף הלקוחות והמכירות של החברה. בנוסף, גם לשינויי מיסוי מוניציפליים, בהם הרשויות מחוקקות חוקי עזר עירוניים כמו היטלי פיתוח, מים, ניקוז וביוב אשר משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח, עשויים לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

(ג) מדיניות הממשלה - בישראל מזה תקופה ארוכה קיימת מצוקת דיור הנובעת בעיקר מהפער בין רמות הביקוש וההיצע. לאור זאת, לאורך השנים מנסה ממשלת ישראל לקדם פתרונות ומגבשת מעת לעת

מדיניות ותכניות לפתרון הבעיה. במסגרת זאת, קידמה ממשלת ישראל את מיזמי ההתחדשות העירונית באמצעות הקלות מס והשגת דיור בר השגה לזכאים ובפרט לזוגות צעירים ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו-"מחיר מטרחה", כאמור בסעיף 3.3.2 לעיל). כמו כן, למדיניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט ביחס לפרויקטים מסוג תמ"א 38, בהם תוקף התוכנית טרם הוארכה, קיימת השפעה על רווחיות החברה שכן שהדבר עלול להוביל לירידה בהיקף העסקאות של החברה מסוג זה. בנוסף, למדיניות הממשלה בנושאים של בנייה ורישיונות לעובדים זרים קיימת השפעה רבה על היקף הדירות המוצע לשוק. יתר על כן, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת על ידי קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים, שוק האשראי וענף המשכנתאות. לכל מהלכי הממשלה עלולה להיות בסופו של דבר השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

(ד) תחרות - התחרות בתחום ההתחדשות העירונית, בפרט באזור הביקוש תל אביב - יפו בו פועלת החברה הינה תחרות מוגברת. הגברת התחרות בתחום הנדל"ן היזמי עלולה, בין היתר, לפגוע ביכולת החברה ליזום פרויקטים חדשים ולפגוע בשיעורי הרווחיות בפרויקטים, דבר העלול להקשות ואף למנוע השגת ליווי פיננסי לפרויקטים עקב הרווחיות הנמוכה.

(ה) עיכובים בהליכי רישוי - לצורך ביצועם של פרויקטים באזורים בהם קיימת תב"ע מאושרת (לדוגמה תכנית הרובעים במרכז העיר ת"א) או פרויקטים מסוג תמ"א 38, נדרשת החברה להגיש בקשות להיתרי בנייה. הליכי הרישוי מתאפיינים בבירוקרטיה מורכבת ועומס בוועדות הרישוי, היוצרים עיכובים. התמשכות תהליכי הרישוי עלולה לעכב ולהאריך את לוחות הזמנים שהוגדרו להשלמת הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.

(ו) עיכוב בהליכי תכנון - בפרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינני בנייה נדרשת החברה לקדם הליכי תכנון על מנת לאשר תכניות בניין עיר, ולאחריהן תכניות עיצוב אדריכלי, כל זאת כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה. תהליכי תכנון התב"ע מתאפיינים בחוסר וודאות לגבי התוצר הסופי - קביעת ייעודי הקרקע והיקף זכויות הבנייה, ועל כן טומנים בחובם סיכון לסכומים שהחברה השקיעה בקידום הליכי התכנון על בסיס הנחות יסוד שקדמו להליך התכנון. מדובר בהליכי תכנון ארוכים שאורכים מספר שנים. משך הזמן וכן שינויי מדיניות עירונית, שינויי תקינה וחקיקה לגבי התקן השמאי ועוד, מייצרים לעיתים עיכובים נוספים, המעלים את מרכיב חוסר הודאות בפרויקט, ועלולים לשנות את היקף העלויות והרווח הצפוי, כמו גם את לוחות הזמנים.

(ז) מימון - הקמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני ממוסד פיננסי מלווה משמעותי נוסף על ההון העצמי. החברה מתקשרת עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינוי במדיניות הבנקים בכל הנוגע לקיטון או הגבלה על היקפי האשראי, החמרה בדרישת ההון העצמי מהיזם או שינוי בביטחונות המקובלים עלולים להשפיע על התפתחות החברה ועל תוצאותיה.

16.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

(א) עיכוב במסירות – עיכוב בלוחות הזמנים לאכלוס הפרויקטים ומסירת הדירות בהיקפים משמעותיים השפעה ישירה ומהותית על רווחיות החברה בשל הפיצויים הקבועים בחוק המכר.

(ב) ריכוז נכסי החברה באזור גיאוגרפי אחד - נכסי החברה ממוקמים בתל אביב - יפו. לריכוז נכסים באזור גיאוגרפי אחד עלולה להיות השפעה שלילית במצב בו אותו אזור נחשף למשבר כזה או אחר.

עם זאת, החברה החלה להרחיב את פעילותה לערים נוספות, בהתאם להסכם תיחום הפעילות. כמו כן, תל אביב מחולקת לרובעים נרחבים, אשר כל רובע מאופיין בסוג בנייה ופיתוח עירוני שונה ובמחירי מכירה שונים באופן מהותי.

(ג) הישענות על הסכמים לליווי פיננסי - לצורך ביצוע הפרויקטים מתקשרת החברה עם מוסדות פיננסיים לקבלת אשראי למימון עבודות הבנייה ולצורך הנפקת ערבויות ופוליסות לטובת בעלי הדירות ורוכשי הדירות. הסכמי הליווי הפיננסי כוללים התחייבויות רבות של החברה לעמידה בתחזית הכלכלית של הפרויקט (המבוטאת ב"דוח האפס") במקרה של משבר כלכלי, זמני או קבוע, עלולים הפרויקטים של החברה לא לעמוד בתחזיות עליהן מבוססים הסכמי הליווי ובמקרה כזה יהיה המוסד המלווה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מיידי. יתר על כן, הוראות הסכמי הליווי מאפשרות למוסד המלווה לצמצם ואף לבטל את מסגרות הליווי, לפי שיקול דעתו ו/או בנסיבות אשר אינן בשליטת החברה.

(ד) הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע - היקלעות קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לקשיים פיננסיים או תפעוליים, עלולה להביא לעיכובים בביצוע עבודות הבנייה האמורות בפרויקט ספציפי ולפגיעה מסוימת בפעילותה של החברה. יצוין, כי עיכוב במשך ביצוע פרויקט עקב קריסת קבלן מבצע עלול לגרום לעיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקט בהתאמה, ולהשית כפי שנאמר לעיל, הוצאות נוספות מכוח הדין ומכוח התחייבויותי הם על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות והרוכשים. כמו כן, לאור מלחמת חרבות ברזל, רשויות מקומיות רבות, ובכללן עיריית תל אביב, בה פועלת החברה, החליטו על סגירת אתרי הבנייה לתקופה של שבועיים. כמו כן, גם לאחר פתיחת אתרי הבנייה, עדיין מוטלות מגבלות מצד הרשויות במסגרת ביצוע העבודה וכן קיים מחסור בכוח עבודה בענף הבנייה, דבר אשר עתיד לגרום לעיכוב מהותי במסירת הדירות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, מתגבש מתווה פיצויים לענף הבנייה וכן ממשלת ישראל פועלת להבאת פתרונות למחסור הרב בכוח האדם.

16.4 להלן טבלה המציגה את סוג הסיכונים ואת מידת השפעתם:

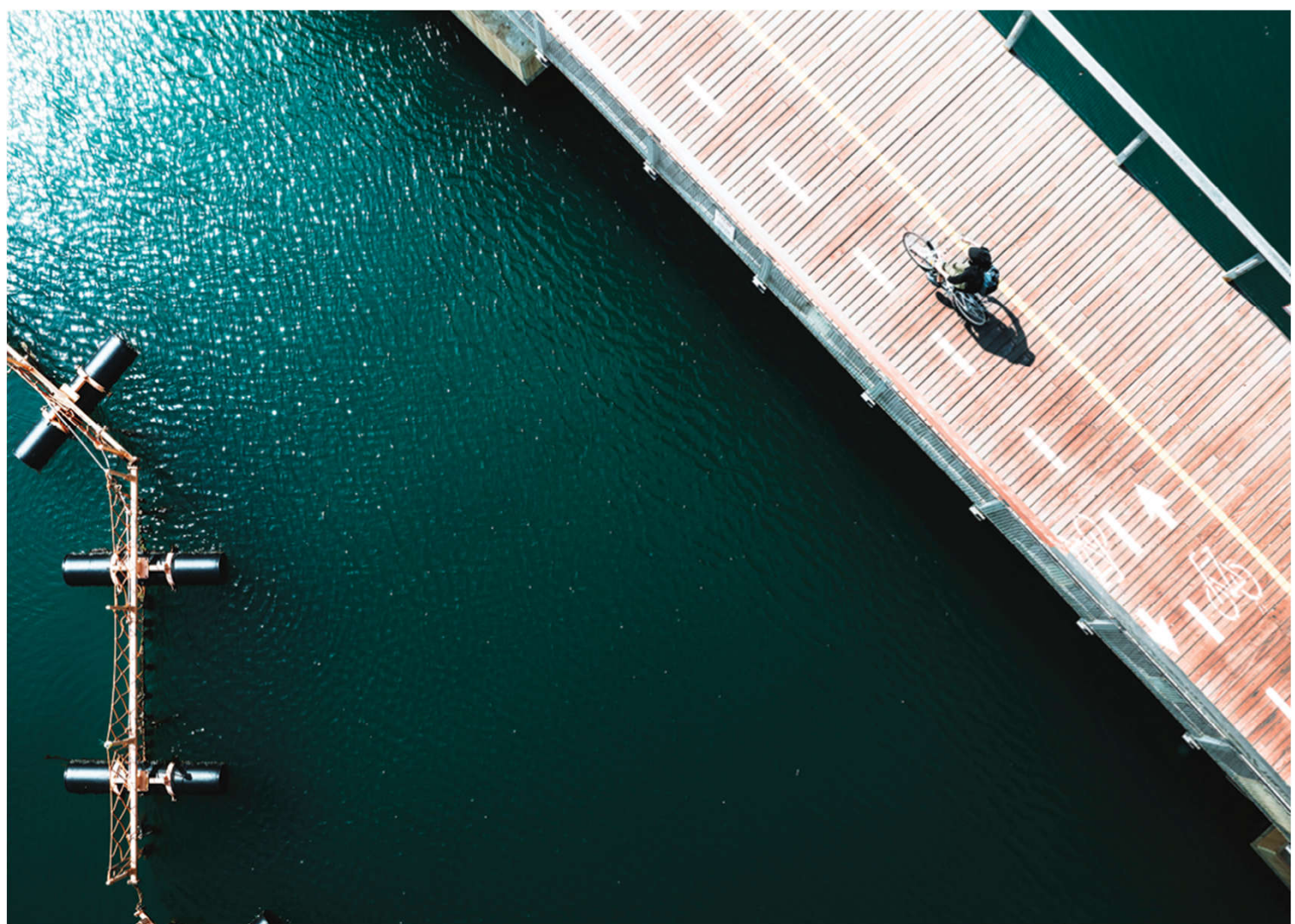
מידת השפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
גורמי סיכון מאקרו-כלכליים			
		+	האטה כלכלית במשק
		+	המצב הביטחוני והמדיני בישראל
	+		ריבית ואינפלציה
	+		עליית מדד תשומות הבנייה
+			יוקר המחייה בישראל
+			תנודות בשערי החליפין
+			סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים			
		+	סיכוני יזמות
		+	שינויים רגולטורים
		+	מדיניות הממשלה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	+		תחרות
	+		עיכובים בהליכי רישוי
	+		עיכובים בהליכי תכנון
		+	מימון
גורמי סיכון ייחודיים לחברה			
	+		עיכוב במסירות
+			ריכוז נכסי החברה באזור גאוגרפי אחד
	+		הישענות על הסכמים לליווי פיננסי
	+		הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע

דוד המלך 29 



דוח הדירקטוריון על
מצב ענייני החברה



דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנת 2023

דירקטוריון החברה, מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31, בדצמבר, 2023 ("מועד הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

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

יצוין, כי החברה לא צירפה לדוחות החברה ליום 31 לדצמבר 2023 דוח על מידע כספי נפרד כהגדרתו בסעיף 9ג' בתקנות הדוחות (להלן: "דוח הסולו"), מאחר שלעמדתה אין בדוח הסולו מידע מהותי נוסף על זה הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 שכן בדוח הסולו קיימות בעיקר השקעות בחברות מוחזקות, יתרת מזומנים בסך של כ-8 מיליון ש"ח, וכן אגרת חוב (סדרה א') של החברה.

נכון למועד זה החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. דירקטוריון החברה אישר 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. נכון למועד הדוח, החברה והחברות המוחזקות על ידה, פועלות בתחום הנדל"ן היזמי בתחום ההתחדשות העירונית בערים תל אביב-יפו, בת ים, גבעתיים והרצליה.

1.2. לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, לרבות השפעות מלחמת חרבות ברזל, אינפלציה וריבית, ראו סעיף 2.1.1 לפרק א' לעיל.

1.3. מידע בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד ליום 20 בנובמבר 2023, ראו סעיף 1.9 לדוח הרבעוני הקודם וכן סעיף 3.11.1 לפרק א' לעיל.

1.3.2. ביום 26 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכמים מחייבים עם כ-72% מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים בפרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) ברח' גליקסברג 3 בתל אביב. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 27 בדצמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-116833) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן סעיף 3.11.1 לפרק א' לעיל.

1.3.3. ביום 15 בינואר 2024, התקשרה החברה בהסכמים מחייבים עם כ-72% מבעלי הזכויות בפרויקט מסוג פינוי-בינוי ברח' אלמגור 8-16 בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "הפרויקט"). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 16 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-005704) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן סעיף 3.11.1 לפרק א' לעיל.

1.3.4. ביום 12 במרץ 2024 התקשרה החברה בהסכם להארכת הלוואה עם חברת אשראי חוץ בנקאי-
לפרטים, ר' סעיף 9 לפרק א' לעיל ותקנה 10ג' לפרק ד' להלן.

1.3.5. לפרטים אודות הארכת מסגרת האשראי מרוטשטיין, ר' סעיף 9 לפרק א' לעיל.

יובהר כי המידע לעיל ביחס להקמת הפרויקטים (לרבות מספר היח"ד שיכללו בהם) ולוחות
הזמנים בקשר עם הבנייה, היקף העלויות והיקף ההכנסות הצפויות, 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.

2. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותיו, 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 31 בדצמבר 2023	סעיף
נכסים שוטפים			
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.	14,015	22,398	מזומנים ושווי מזומנים
המזומנים בחשבונות הליווי ומוגבלים מושפעים מתקבולי רוכשים וכן תשלומים שוטפים לספקים ואשראי בליווי. עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע משחרור עודפים בפרויקטים קצנלסון 7 ומלציט 3 אשר הסתיימו בסוף שנת 2022 ותחילת 2023 בהתאמה, ומשחרור עודפים בפרויקטים מודיליאני 10 וסוטינ 13 אשר הסתיימו בסוף שנת 2023.	27,594	10,953	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	49,625	לקוחות
עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע מיתרת מוסדות וכן בהוצאות מראש בגין מקדמות לספקים.	8,230	6,015	חייבים ויתרות חובה
פירעון הלוואה באמצעות המחאה. ראה סעיף 8.5(א) 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 מהפשרת מלאי עבור שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה.	155,668	201,276	מלאי יחידות דיור למכירה
	242,378	290,267	סה"כ נכסים שוטפים

הסבר הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סעיף
נכסים לא שוטפים			
עיקר הגידול נובע מהשקעה בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. נכון למועד הדוח, החברה מקדמת כ-40 פרויקטים.	39,564	65,738	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
השינוי נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.	1,897	1,359	רכוש קבוע
	41,461	67,097	סה"כ נכסים לא שוטפים
	283,839	357,364	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע ממיון חלויות שוטפות בגין הלוואות לז"א מאחרים בסך 24 מ"ח. כמו כן, ישנו גידול באשראי בגין פרויקטים בליווי.	37,222	71,877	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלות שוטפת בהתאם להנפקת אגרות חוב (סדרה א') שבוצעה ברבעון השלישי של שנת 2023.	-	16,201	חלויות שוטפות של אגרות חוב
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מגידול בהיקף הפעילות, מריבית לשלם בגין אגרות חוב (סדרה א'), מהפרשות לגמר בגין פרויקטים שהתקבל בגינם אישור אכלוס וכן הפרשה למס שוטף.	31,150	35,622	ספקים וזכאים אחרים
הקיטון בתקופת הדוח נובע מעודף הכנסות על תקבולים שהוכרו בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.	29,554	23,693	מקדמות מרוכשי דירות
פירעון הלוואה. ראה ביאור 20 לדוחות כספיים מאוחדים.	25,247	-	הלוואה מחברת בעלת שליטה
עיקר הגידול נטו בתקופת הדוח נובע מרישום התחייבות חדשה לשירותי בנייה בגין פרויקטים צייטלין 15, עמוס 10-12 ודוד המלך 29.	101,164	110,123	התחייבות למתן שירותי בנייה
	224,337	257,516	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
הסעיף מושפע מרווח לפני מס. הקיטון בתקופת הדוח בעיקרו נובע מהכרה בהוצאות מיסים שוטפים כנגד הפרשה למס שוטף.	2,868	1,132	מיסים נדחים

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסבר הדירקטוריון לשינויים
התחייבות בגין חכירה	486	911	-
אגרות חוב	72,075	-	הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') בתקופת הדוח. ראה ביאור 24 לדוחות כספיים מאוחדים.
הלוואות מאחרים	-	37,888	השינוי בתקופת הדוח נובע מפירעון מלוא הלוואות. ראה ביאור 11 לדוחות כספיים מאוחדים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	73,693	41,667	
הון			
הון מניות	971	961	הקצאת מניות בתמורה להשלמת ההון העצמי הנדרש במסגרת ההתחייבות התשקיפית. ראה גם ביאור 15 לדוחות כספיים מאוחדים.
פרמיה	6,647	1,648	הקצאת מניות בתמורה להשלמת ההון העצמי הנדרש במסגרת ההתחייבות התשקיפית. ראה ביאור 15 לדוחות כספיים מאוחדים.
יתרת רווח	14,712	11,788	שינוי בגובה הרווח הנקי ראה להלן.
קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין	3,825	3,438	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהטבה בגין הלוואה מבעל שליטה שנמדדה בשווי הוגן ונמחקה במהלך תקופת הדוח בהתאם לפירעון מוקדם שבוצע. ראה גם ביאור 20 לדוחות כספיים מאוחדים.
סה"כ הון	26,155	17,835	
סה"כ התחייבויות והון	357,364	283,839	

2.2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	רבעון רביעי לשנת 2023	רבעון רביעי לשנת 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין הרבעון הרביעי לשנת 2023 לבין הרבעון הרביעי לשנת 2022	הסברי הדירקטוריון לתקופה שבין שנת 2021 ו-2023 לבין השנים 2022 ו-2021
הכנסות	34,574	54,019	191,037	208,660	137,588	<p>ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: קצנלסון 7, מודיליאני 10 מלציט 3, רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, זיבוטינסקי 146, פנקס 11-13, סוטיץ 13, רמז 21, צייטלין 15 ו-עמוס 10-12. הקיטון בין התקופות נובע מסיום פרויקטים שהיו בתקופה מקבילה אשתקד (קצנלסון 7, מלציט 3, מודיליאני 10, סוטיץ 13), מפרויקטים חדשים שהחלו ברבעון הרביעי לשנת 2023 בשיעורי השלמה ומכירה נמוכים (צייטלין 15 עמוס 10-12), וכן מאי מכירת דירות בתקופה, בין היתר, כתוצאה מהאטה בשוק הנדל"ן לרבות עקב מלחמת "חרבות ברזל".</p>	<p>ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: קצנלסון 7, מודיליאני 10 מלציט 3, רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, זיבוטינסקי 146, פנקס 11-13, סוטיץ 13, רמז 21, צייטלין 15 ו-עמוס 10-12. הקיטון בין התקופות נובע מסיום פרויקטים שהיו בתקופה מקבילה אשתקד (קצנלסון 7, מלציט 3, מודיליאני 10, סוטיץ 13), מפרויקטים חדשים שהחלו ברבעון הרביעי לשנת 2023 בשיעורי השלמה ומכירה נמוכים (צייטלין 15 עמוס 10-12), וכן מירידה במכירת דירות בתקופה.</p>
עלות המכר	30,793	43,634	161,322	169,248	107,659	<p>עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: קצנלסון 7, מודיליאני 10, מלציט 3, רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1,</p>	<p>עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: קצנלסון 7, מודיליאני 10, מלציט 3, רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1,</p>

סעיף	רבעון רביעי לשנת 2023	רבעון רביעי לשנת 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין הרבעון הרביעי לשנת 2023 לבין הרבעון הרביעי לשנת 2022	הסברי הדירקטוריון לתקופה שבין שנת 2023 לבין השנים 2022 ו-2021
						רמז 21, צייטלין 15 ו- עמוס 10-12. בצלאל 1, רמז 21, צייטלין 15 ו- עמוס 10-12. הקיטון בין התקופות נובע מסיום פרויקטים שהיו בתקופה מקבילה אשתקד (קצנלסון 7, מלצט 3, מודיליאני 10 וסוטין 13), מפרויקטים חדשים שהחלו ברבעון הרביעי בשיעורי השלמה ומכירה נמוכים (צייטלין 15 ועמוס 10-12) וכן מהעדר מכירות ביחס לתקופת ההשוואה, כתוצאה מהאטה בשוק הנדל"ן לרבות עקב מלחמת "חרבות ברזל".	
רווח גולמי	3,781	10,385	29,715	39,412	29,929	-	-
הוצאות ייזום פרויקטים	425	1,067	1,860	1,829	2,627	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 הכלכלית פחתה. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.11.1 בפרק א' לעיל.	הוצאות ראשוניות בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38/2 ופינוי בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות.
הוצאות מכירה ושיווק	1,072	1,372	5,384	5,839	4,523	הקיטון בהוצאות המכירה והשיווק ביחס לתקופת ההשוואה נובע מהאטה במכירות.	סעיף הוצאות מכירה ושיווק מושפע בעיקר מהיקף הפרויקטים בשיווק והמכירות בתקופה.

סעיף	רבעון רביעי לשנת 2023	רבעון רביעי לשנת 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין הרבעון הרביעי לשנת 2023 לבין השנים 2022 ו-2021 לתקופה שבין שנת 2023	הסברי הדירקטוריון לתקופה שבין שנת 2023 לבין השנים 2022 ו-2021
הנהלה וכלליות	2,583	2,182	9,766	7,253	4,214	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופות השוואה מיוחס בעיקר לגידול במצבת כח אדם ומשרדי החברה, עלויות נוספות כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרה א'), הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח, וכן מענקים מבוססי תוצאות לנושאי משרה לרבות מענק מבוסס מניות (של בעלת השליטה) שהוענק למנכ"ל החברה בשנת 2022.	
רווח (הפסד) תפעולי	(299)	5,764	12,705	24,491	18,565	-	
הכנסות מימון	834	560	1,637	1,305	913	הכנסות המימון של החברה בתקופה של 12 חודשים ובתקופות השוואה מורכבות בעיקרן מהכנסות ריבית בגין הלוואות שניתנו לחברה בעלת מניות בשנים 2018 ו-2020 אשר נפרעו במהלך תקופת הדוח, הכנסות ריבית מפיקדונות וכן הכנסות מרכיב מימון משמעותי בהתאם לתקן IFRS15. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות מפיקדונות ורכיב מימון כאמור.	
הוצאות מימון	3,272	2,266	10,519	8,292	6,414	הגידול ביחס לתקופות השוואה נובע מגידול בהיקף האובליגו של החברה במקביל לגידול בפעילות החברה, וכן בעקבות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל.	
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(2,737)	4,058	3,823	17,504	13,064	-	
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	(618)	856	899	4,067	2,999	-	
רווח (הפסד) נקי	(2,119)	3,202	2,924	13,437	10,065	-	

2.3. נזילות (באלפי ש"ח)

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

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021	2022	2023	
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ - 80 מש"ח וכ - 6 מש"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מגידול בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע והשקעות בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי.	19,438	(5,695)	(79,913)	מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות שוטפת)
התנועה במזומנים שנבעו מפעילות השקעה מושפעת בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי של פרויקטים בביצוע.	(29,647)	5,226	16,604	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח ובתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ - 72 מש"ח וסך של כ - 10 מש"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מגיוס אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של כ - 88 מש"ח נטו, הקצאת הון לבעלי מניות קיימים בסך של כ - 5 מש"ח, גידול באשראי בחשבונות ליווי עבור פרויקטים בביצוע והלוואות מאחרים וכן פירעון הלוואות הבעלים והלוואות מאחרים.	10,275	9,424	71,692	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	66	8,955	8,383	גידול (קיטון) במזומנים לשנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ - 22,398 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 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 שנת 2024.

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

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

2.4. מקורות מימון

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

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		מבוקר
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
79.0%	224,338	72.0%	257,516	
14.7%	41,666	20.6%	73,693	התחייבויות לא שוטפות
6.3%	17,835	7.4%	26,155	הון המימון לבעלי המניות של החברה
100%	283,840	100%	357,364	סה"כ התחייבויות והון

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

2.4.2. נכון למועד הדוח, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-32,751 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מעודף הכנסות לקבל מלקוחות על מקדמות מלקוחות ומלאי יח"ד למכירה. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 9 לפרק אי לעיל.

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

אגרות חוב סדרה א'			
בפועל 31.12.2023	פירוט אמת המידה	נושא אמת המידה	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 30 מיליוני ש"ח ובקשר עם חלוקה שתבוצע החל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 45 מיליוני ש"ח.	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	חלוקת דיבידנד
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן לא יפחת מ-15%.	הון לאחר חלוקת דיבידנד	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	מינוף פיננסי	
26 מש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 18 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 40 מיליון ש"ח.	הון עצמי של החברה	פירעון מיידי
13%	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-11%.	יחס הון עצמי למאזן	
131%	יחס בטוחה להלוואה לא יפחת מ-120%.	יחס בטוחה להלוואה	
26 מש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 21 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 42 מיליוני ש"ח.	הון עצמי של החברה	מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות
13%	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-12%.	יחס הון עצמי למאזן	

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

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, למלחמת חרבות ברזל 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, 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 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 סעיף 13 לפרק א' לדוח זה.

4. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים של החברה

לפרטים אודות הפרויקטים מהותיים ושאינם מהותיים מאוד ראו סעיף 3.12 לפרק א' לדוח זה.

5. 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. בשנת 2023, החברה תרמה סך כולל של כ- 88 אלף ש"ח לגופים שונים, מתוכם כ-80 אלף ש"ח לעמותה המקדמת קהילתיות עירונית ויזמות חברתית באזורי הפריפריה הגאוגרפית וחברתית של מדינת ישראל. לעמותה, אין קשרים עם החברה, דירקטור, מנכ"ל, בעל השליטה בחברה או קרובו.

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

כמפורט בתשקיף החברה, המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, עומד על דירקטור אחד. נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה כ-4 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה. לפרטים אודות הדירקטורים כאמור, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' להלן בדוח זה.

7. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד הדוח, מכהן דירקטור אחד כדירקטור בלתי תלוי וכן מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים. לפרטים אודות הדירקטורים כאמור, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' להלן בדוח זה.

8. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

8.1. ביום 29 באוקטובר 2023, אישר דירקטוריון החברה את מינוי של רו"ח אייל בן אבי, ממשד EBA כמבקר הפנימי 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.

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

8.3. 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.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

8.7. ביום 7 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת את תכנית הביקורת לשנת 2024. תכנית העבודה לשנת 2024 גובשה בשיתוף עם הנהלת החברה, לאחר ביצוע סקר סיכונים מפורט לכלל התהליכים העסקיים בחברה.

תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה באישור החברה.

8.8. 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 לנתוני הכספיים.

8.9. המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו מועסקים באופן עקרוני (החל משנת 2024) בהיקף של בין 300 ל- 350 שעות בשנה. דירקטוריון החברה סבור, כי היקף העסקה צפוי לתאום את היקף פעילותה של החברה.

8.10. בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת תיערך בכתב על פי ובהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים בישראל. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עומד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות.

8.11. נכון לשנת 2023, ומפאת אילוצי המלחמה לא ניתנו שירותי ביקורת על ידי המבקר הפנימי לחברה ועל כן לא שולם לו תגמול. כאמור, בשנת 2024 ביצע סקר סיכונים אשר הוצג לוועדת הביקורת והכין את תכנית הביקורת שאושרה ע"י וועדת הביקורת.

8.12. לדעת החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות של המבקר הפנימי, הבאים לידי ביטוי בתכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

9. פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה

בשנת 2021 מינתה החברה את רואה החשבון המבקר של החברה, קוסט, פורר, גבאי את קסירר (EY). השירותים שניתנו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה בשנים 2022-2023 כוללים את הביקורת והסיוע בנושאים הקשורים בהגשת תשקיף החברה וכן ייעוץ מס שוטף בעיקר במיסוי מקרקעין. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה הינו כמפורט להלן:

השנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר, 2023		
שירותי ביקורת	שירותים אחרים	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
415	398	813

השנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר, 2022		
שירותי ביקורת	שירותים אחרים	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
465	172	637

9.1. קביעת שכר טרחת רואה החשבון המבקר

העקרונות לקביעת שכ"ט רואה החשבון המבקר נקבעו על סמך הערכה של היקף העבודה הנדרש וכן ניהול משא ומתן באשר לתנאים המסחריים של ההתקשרות. שכר הטרחה אושר ע"י דירקטוריון החברה.

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 התב"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

יחד עם פרסום דוח זה, מפרסמת החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

12. אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאת במחזור נכון ליום 31 בדצמבר, 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 31.12.2023	סך שווי הוגן בספרים	סך הריבית שנצברה	שווי נקוב מועד תנאי ההצמדה ליום 31.12.2023	שווי נקוב ליום 31.12.2023	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%	92,736	88,276	3,486	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. כמו כן, נכון למועד הדוח, החברה לא ביצעה עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.6.6 לשטר הנאמנות וזאת מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). יצוין, כי מכל מקום אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לביצוע עסקאות מיוחדות נדרש, רק מקום בו החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה. לפרטים בדבר עילות לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') של החברה ר' סעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

12.4. נכסים משועבדים: לפרטים בדבר השעבודים שרשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראו סעיף 10 לפרק א' לעיל.

רוח חן, דירקטור ומנכ"ל

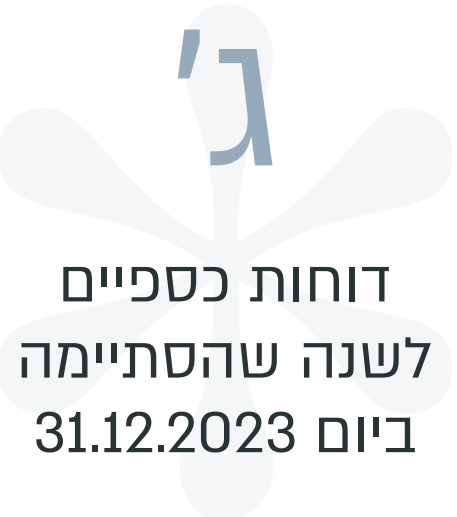
אבישי בן-חיים, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך חתימה: 12 במרץ 2024.



עמוס 10-12 




דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה
ביום 31.12.2023

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-51	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2023, ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת:

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

הכרה בהכנסה ממכירת דירות

החברה פועלת בתחום הייזום למכירת דירות מגורים. במהלך שנת 2023 הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בנייה בסכום כולל של כ- 191 מיליוני ש"ח. ההכרה בהכנסה ממכירת מלאי דירות וממתן שירותי בניה הינה בהתאם לאומדן שיעור התקדמות החברה בביצוע הפרויקטים. אומדן שיעור ההשלמה הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול הדעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת בחישוב שיעור ההשלמה קשורים בעיקר להערכה של יתרת העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט אשר משמש את החברה בחישוב ההכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בביאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו:

- נהלי הביקורת שלנו התמקדו בתהליך ההכרה בהכנסה מפרויקטים וכללו, בין היתר:
- השגת הבנה והערכת והבקרות הפנימיות המרכזיות אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט. בקרות אלו כללו בקרות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, והערכת עלויות צפויות להשלמת הפרויקט.
 - בדיקת האפקטיביות התפעולית של בקרות אלה.
 - ביצוע נהלים מפורטים בפרויקטים מהותיים וכן בפרויקטים בהם אומדני ההנהלה הינם משמעותיים יותר. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת כגון חשבונות קבלן.
 - קריאת דוחות ליווי של המפקח על מצב הפרויקט.
 - מעורבות הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות וקיום התייעצויות ותקשורת עם הנהלת החברה.
 - בחינת תקציבי הפרויקטים ותחשיבי שיעור ההשלמה
 - בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
ביום 12 במרץ, 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
14,015	22,398	5	מזומנים ושווי מזומנים
27,594	10,953	6	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
27,751	49,625	7,21	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
8,230	6,015	8	חייבים ויתרות חובה
9,120	-	21	הלוואה לחברה בעלת מניות
155,668	201,276	9	מלאי יחידות דיור למכירה
<u>242,378</u>	<u>290,267</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
39,564	65,738	9	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
1,897	1,359	10	רכוש קבוע
<u>41,461</u>	<u>67,097</u>		
<u>283,839</u>	<u>357,364</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
20,205	47,877	11	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
24,898	20,271	12	התחייבות לספקים ולנותני שירותים
6,252	15,351	13	זכאים ויתרות זכות
29,554	23,693	7	מקדמות מרוכשי דירות
-	16,201	24	חלויות שוטפות אגרות חוב
17,017	24,000	11	חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
25,247	-	20	הלוואות מחברה בעלת שליטה
101,164	110,123	ג'9	התחייבות למתן שירותי בניה
<u>224,337</u>	<u>257,516</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
2,868	1,132	23	מיסים נדחים
911	486		התחייבות בגין חכירה
37,888	-	11	הלוואות מאחרים
-	72,075	24	אגרות חוב
<u>41,667</u>	<u>73,693</u>		
<u>הון</u>			
961	971	א'15	הון מניות
1,648	6,647		פרמיה על מניות
3,438	3,825	ג'15	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין
11,788	14,712		יתרת רווח
<u>17,835</u>	<u>26,155</u>	15	<u>סה"כ הון</u>
<u>283,839</u>	<u>357,364</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

12 במרץ, 2024

מור ורשבסקי יניב	רון חן	אבישי בן-חיים	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"לית כספים	דירקטור ומנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
104,129	145,123	126,863		הכנסות ממכירות דירות למגורים
33,459	63,537	64,174		הכנסות ממתן שירותי בניה
137,588	208,660	191,037		סה"כ הכנסות
75,656	109,487	101,622		עלות מכירות דירות למגורים
32,003	59,761	59,700		עלות מתן שירותי בניה
107,659	169,248	161,322		סה"כ עלות המכירות והשירותים
29,929	39,412	29,715		רווח גולמי
2,627	1,829	1,860	17	הוצאות ייזום פרויקטים
4,523	5,839	5,384	18	הוצאות מכירה ושיווק
4,214	7,253	9,766	18	הוצאות הנהלה וכלליות
18,565	24,491	12,705		רווח תפעולי
913	1,305	1,637		הכנסות מימון
6,414	8,292	10,519		הוצאות מימון
13,064	17,504	3,823		רווח לפני מסים על הכנסה
2,999	4,067	899	24	מיסים על ההכנסה
10,065	13,437	2,924		רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה ובעל עניין אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
(5,794)	(11,714)	3,311	1,648	961	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2021</u>
10,065	10,065	-	-	-	רווח כולל
4,271	(1,649)	3,311	1,648	961	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>
13,437	13,437	-	-	-	רווח כולל
640	-	640	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות (1)
(513)	-	(513)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל שליטה (2)
17,835	11,788	3,438	1,648	961	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
2,924	2,924	-	-	-	רווח כולל
410	-	410	-	-	הטבה מבעל שליטה
353	-	353	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות (1)
5,009	-	-	4,999	10	הנפקת הון מניות
(376)	-	(376)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל שליטה (2)
26,155	14,712	3,825	6,647	971	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

(1) למידע נוסף ביאור 16.

(2) למידע נוסף ביאור 20(7).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
10,065	13,437	2,924
284	469	570
5,501	6,987	8,882
2,999	4,067	899
-	640	353
-	(512)	(376)
(12,999)	(7,567)	(21,080)
1,705	(6,840)	2,178
*59,843	34,447	38,349
12,240	10,091	(4,627)
(3,928)	863	2,788
16,546	5,884	(5,861)
(33,595)	(63,538)	(64,437)
(4,103)	(4,123)	(7,671)
-	-	806
19,438	(5,695)	(46,303)
(35,120)	(26,548)	(33,610)
19,438	(5,695)	(79,913)
(28,918)	5,427	16,641
(729)	(201)	(37)
(29,647)	5,226	16,604
(26,407)	4,091	27,377
(249)	(430)	(566)
-	-	(37,004)
49,157	5,763	6,000
(12,226)	-	(25,254)
-	-	8,152
-	-	87,978
-	-	5,009
10,275	9,424	71,692
66	8,955	8,383
4,994	5,060	14,015
5,060	14,015	22,398

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות

הוצאות מימון, נטו

מיסים על הכנסה

תשלום מבוסס מניות

הטבה בעסקה עם בעל עניין צד קשור

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בלקוחות והכנסות לקבל בגין רוכשי דירות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה במלאי יחידות דור למכירה

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני השקעות בפרויקטים עתידיים

עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ירידה (עליה) במזומנים בחשבונות לזמן ולמגבלים

רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות לזמן, נטו

פירעון התחייבות בגין חכירה

פירעון הלוואות מאחרים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים

פירעון הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

הנפקת הון מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
2021	2022	2023
135,199	22,377	71,000
-	-	9,213

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

(* סווג מחדש).

הביאורים המצורפים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1: - כללי

א. 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.

ב. נכון ליום ה 31 בדצמבר 2023 בעלת השליטה בחברה הינה חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ.

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית:

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

האינפלציה משפיעה על היקף האשראי הזמין על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית, ומשכך עשויה להיות לה השפעה לא מבוטלת על ענף הנדל"ן בישראל. תחום פעילות הנדל"ן היזמי מאופיין בפעילות הדורשת גיוס משאבים כספיים בהיקף משמעותי וזאת בנוסף להון עצמי משמעותי הנדרש לרכישת הזכויות במקרקעין ולמימון הבנייה. על כן, בדרך כלל פונה היזם לגיוס מימון חיצוני. בתקופת האטה כלכלית, קיים קושי בהשגת מימון בנקאי בענף הבנייה וזאת בשל הקשחת התאגידים הבנקאיים את התנאים למתן אשראי. החברה אינה קונה קרקעות ולכן צריכת האשראי החשוף לאינפלציה ועלויות מימון הינה קטנה יותר.

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. כמו כן, העלאת הריבית כאמור משפיעות על עלויות המימון של החברה בהלוואות המבוססות על ריבית הפריים.

יצוין כי להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתא ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה שלילית ישירה על עסקי החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים. להערכת החברה, לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ישנה השפעה מהותית על הוצאות המימון של החברה ועל התוצאות העסקיות של החברה, שכן חלק מאשראי החברה הינו בריבית משתנה המבוססת על ריבית בנק ישראל. 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 רוכשים בפיקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה גם כן. ראה גם ביאור מכשירים פיננסיים.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל (להלן: "המלחמה"). בהתאם, החליטו רשויות מקומיות רבות, ובכללן בערים בהן פועלת החברה, על סגירת אתרי הבנייה החל מפרוץ המלחמה ולמשך שבועיים. על אף שנפתחו אתרי הבניה, בתקופת הדוח ולאחריה עדיין קיים לעיתים חוסר בכח אדם שנובע מהמלחמה ומגבלות נוספות, אשר להערכת החברה גורמות לעיכובים בביצוע ותיאום עבודות הריסה.

ביאור 1: - כללי (המשך)

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, 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) וכן בשל הביקוש לדירות עם ממ"ד) והן בשל הקיטון בהיצע הדירות הקיים בסמוך לאחר המלחמה.

לאור המצב הביטחוני, בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023, חל צמצום בעלויות שכר העובדים בחברה בהיקף של כ-20% בין בדרך של הוצאה לחל"ת והן בדרך של ירידה באחוזי המשרה. במהלך חודש דצמבר 2023, כלל עובדי החברה הוחזרו לעבוד במשרה המלאה. כמו כן, נכון למועד זה, חלק מעובדי החברה גויסו למילואים בצו 8.

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

לאור האמור לעיל, ההשפעה העיקרית של המלחמה באה לידי ביטוי בהיבט המכירות ברבעון האחרון של שנת 2023. יחד עם זאת לאור האטה הכלכלית בשוק הדיור עוד בטרם פרוץ המלחמה, החברה לא יכולה להעריך נכון למועד הדוח, מה שיעור ההשפעה של המלחמה. כמו כן, למלחמה השפעה גם על לוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים. נכון למועד הדוח החברה מעריכה, כי השפעה כאמור אינה מהותית ואולם מפאת העדר הוודאות הביטחונית, קשה לאמוד את מלוא ההשפעה בטווח הארוך.

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.

ה. מצב כספי

נכון ליום 31 דצמבר 2023 לחברה הלוואה מגוף פיננסי על סך 24 מיליון ש"ח לפירעון במהלך מרץ 2024.

יצוין, כי ביום 12 במרץ 2024 התקשרה החברה עם הגוף הפיננסי בהסכם להארכת מועד ההלוואה בתקופה של שנה, החל מיום 01 באפריל 2024 וכן אופציה להארכה נוספת של עוד 15 חודשים עד ליום 1 ביולי 2026 בהתאם לשיקול דעתה של החברה, ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4.75% בתוספת עמלות מקובלות.

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, שחרור עודפים מפרויקטים בביצוע וצבר הפרויקטים העתידי וכן קבלת מסגרת האשראי מבעלת השליטה, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים שאינם משועבדים, לחברה יכולת לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

1. הגדרות:

- החברה - אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ
- בעלת שליטה - רוטשטיין נדל"ן בע"מ
- בעלת מניות - אנשי העיר בע"מ
- חברות בנות - לפירוט החברות הבנות שבבעלותה והשותפויות המוחזקות ראה ביאור 4.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעל עניין ובעל כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010. שליטה

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן-IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

יצוין, כי החברה לא צירפה לדוחות החברה ליום 31 לדצמבר 2023, דוח על מידע כספי נפרד כהגדרתו בסעיף 9' בתקנות הדוחות (להלן: "דוח הסולר"), מאחר שלעמדתה אין בדוח הסולר מידע משמעותי נוסף על זה הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023 שכן בדוח הסולר קיימות רק השקעות בחברות מוחזקות, הלוואה שהתקבלה מבעלת השליטה והלוואה לקבל מחברה בעלת מניות.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט הפרשה לבדק.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לייזום פרויקטים בהקמה, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות קבלניות וייזום פרויקטים, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות (בעיקר, מזומנים בחשבונות ליווי, לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות, מלאי יחידות דיור למכירה, מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, ספקים ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי) מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. החברה קובעת עבור כל חברה בקבוצה מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן שהתפרסם בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ה. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

המלאי מקרקעין מוכר במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה לפי השווי ההוגן של שירותי הבניה. השווי ההוגן של שירותי הבניה נקבע על ידי עלויות הבנייה הצפויות של הדירות הניתנות לבעלי הקרקע בתוספת מרווח קבלני סביר.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלויות אשראי מהוונות החל מהמועד שבו החלו פעולות פיתוח של המקרקעין, כאשר נדרש פרק זמן מהותי בכדי להכין את המקרקעין לשימוש המיועד או למכירתו, ועד לקבלת היתר בנייה.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

1. עלויות ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין כולו.

ו. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן.

החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלויות בגין עו"ד.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור כמחויבות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאמור בסעיף ז' לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה לפי השווי ההוגן של שירותי הבניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

החברה מקצה את עלויות הבנייה המשותפות על בסיס יחס השטחים של כל יחידת דיור ועלויות הקרקע על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל בגין מכירת דירות. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מרוכשי דירות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה ברוב המקרים מדובר בעסקאות 20/80 בהן משולם 20% ממחיר החוזה במועד החתימה ו-80% נוספים במועד המסירה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משולם הלקוח בתנאי מימון רגילים בהתאם לחוק מכר.

במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין דירות למגורים אותן מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. לרוב רלוונטי לעסקאות קומבינציה בהן מתקשרת החברה עם בעלי הקרקע.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי IFRS 15 לפיה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה של שנה או פחות ומכירה בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

ז. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

מסים נדחים

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת

הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

ח. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

	<u>מספר שנים</u>	<u>בעיקר</u>	
כלי רכב	3	3	
משרדים	2	2	

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
6-25	ציוד וריהוט משרדי
2-10	שיפורים במושכר

י. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי.

(1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת נכסים פיננסיים לגבות תזרימי מזומנים. התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים אלו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך..

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן, קרי החברה מודדת את הפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

יא. הלוואות בין ישות לבעלי השליטה בה

לבעל שליטה בישות יש הכח לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות בכדי להפיק הטבות מפעילותיה. במועד ההכרה לראשונה, תוצג הלוואה שניתנה לבעל שליטה או שהתקבלה מבעל שליטה בדוחות הכספיים על-פי שוויה ההוגן כנכס או כהתחייבות בהתאמה. ההפרש בין סכום הלוואה שהתקבלה או שניתנה לבין השווי ההוגן שהוכר לראשונה מייצג תשלומים לבעלי מניות או השקעות של בעלי מניות ולכן יזקק להון.

בתקופות דיווח הבאות תוצג הלוואה בדוחות הכספיים של הישות בעלותה המופחתת תוך יישום שיטת הריבית האפקטיבית. שינויים בתנאי הלוואה שניתנה או התקבלה מבעל שליטה יטופלו בהתאם להוראות IFRS 9 כמתואר 21.

יב. הפרשות

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר הפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של הפרשה. להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר הדירה נמכרת ללקוח. ההפרשות בגין תיקונים, אחריות טיב הבנייה (הפרשה לבדק) והפרשה לגמר נעשות בהתאם להערכות ההנהלה ומהנדסה ובהתבסס על ניסיון העבר.

באור 2--: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

באור 3--: עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

קיומו של רכיב מימון משמעותי במחיר העסקה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מעריכה האם חוזה מספק הטבה מימונית משמעותית לחברה או ללקוח בעת העברת הסחורות או השירותים. בבחינה זו החברה מביאה בחשבון את ההפרש ואת הסיבות להפרש במידה וקיים, בין סכום התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו, בנוסף, החברה מביאה בחשבון את אורך הזמן החזוי בין מועד אספקת הסחורות או השירותים לבין מועד התשלום וכן, את שיעורי הריבית השוררים בשוק הרלוונטי. ההשלכות האפשריות הן גידול או קיטון בסכומי הכנסות מחוזים עם לקוחות ובסכומי הכנסות או הוצאות מימון שיוכרו.

מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות הביצוע המבוססת על תשומות.

באור 3-- עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נדרשת החברה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: היקף התפוקות הצפוי לנבוע מהחזרה, היקף התשומות הצפוי לשמש לקיום החוזה ועוד. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על נתוני שוק, ניסיון העבר של החברה, ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. ההשלכות האפשריות הן גידול או קטון בעיתוי סכומי ההכנסות וברוח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה.

באור 4-- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים 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 המאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS. 12 מסים על הכנסה

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

באור 4-- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונם לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

3. 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.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מאחר שהקבוצה אינה בתחולת רפורמת המס הבינלאומית שכן הכנסותיה נמוכות מ-750 מיליון אירו לשנה.

4. תיקון ל- IAS 1 גילוי למדיניות החשבונאית

א. 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 הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 4-- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

ב. בחודש ינואר 2020 פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה-IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקונים כוללים את ההבהרות הבאות:

1. רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

2. עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יישמו בדרך של יישום למפרע.

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

מידע כללי

זכויות הבעלות		מקום עיקרי של העסק	
2022	2023		
%			
100%	100%	ישראל	אנשי העיר פרויקטים בע"מ
100%	100%	ישראל	אנשי העיר ניהול בע"מ
100%	100%	ישראל	אנשי העיר מיכה בע"מ
65%	65%	ישראל	פרויקט מיכה על הים בע"מ (1)
100%	100%	ישראל	אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אנשי העיר בזכרון יעקב 12 שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אנשי העיר במודיליאני 10 שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אנשי העיר בסוטינ 13 שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אנשי העיר בז'בוטינסקי 146 שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אנשי העיר בפנקס 11-13 שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אנשי העיר בבצלאל 1 שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אנשי העיר בעמוס 10-12 שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת

(1) בהתאם להסכם בין החברה לבין בעל מניות בחברת הפרויקט (להלן: "השותף") נקבע כי השותף אינו זכאי לרווחים בפרויקט, אלא רק החל מרווחיות העולה על שיעור של 15% ביחס לעלויות הפרויקט וזאת בהתאם למפל רווחים מוסכם בין הצדדים, כמו כן, השותף אינו נוטל חלק בהשקעות בפרויקט.

באור 5-- מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
14,015	14,857	מזומנים למשיכה מיידית פיקדונות קצרי מועד (1)
-	7,541	
<u>14,015</u>	<u>22,398</u>	

(1) פיקדונות נושאי ריבית מבוססת פריים בטווח מינוס 1% ל- 2%.

ביאור 6-- מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
12,940	6,716	מזומנים (2) פיקדון רוכשי דירות בחשבון ליווי (3)
14,654	4,237	
<u>27,594</u>	<u>10,953</u>	סה"כ

(2) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם בנקים נותני אשראי נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך הוצגו במסגרת סעיף מזומנים מוגבלים.
(3) פיקדונות נושאי ריבית מבוססת פריים בטווח מינוס 1% ל- 2%.

ביאור 7-- לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות

לקוחות והכנסות לקבל בגין הכנסות שנזקפו לרווח הכולל בשל מכירת יחידות דור.
א. שינויים ביתרות חוזיות

אלפי ש"ח		
התחייבויות	נכסי חוזה	
חוזה	חוזה	
<u>23,670</u>	<u>19,934</u>	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
<u>29,554</u>	<u>27,751</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
<u>29,554</u>	<u>27,751</u>	מוצג בדוח על המצב הכספי: במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים במסגרת הנכסים/התחייבויות הלא שוטפים
-	-	
<u>23,693</u>	<u>49,625</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
<u>23,693</u>	<u>49,625</u>	מוצג בדוח על המצב הכספי: במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים במסגרת הנכסים/התחייבויות הלא שוטפים
-	-	

ביאור 7:- לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות (המשך)

ב. תנועות בשנה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(3,736)	(1,803)	יתרת פתיחה, נטו
144,611	126,959	הכנסות שהוכרו בשנה, נטו
(142,678)	(99,224)	מקדמות שהתקבלו בשנה
(1,803)	25,932	יתרה לסוף השנה, נטו

השינוי ביתרת נכסי חוזה במהלך שנת 2023 נובע בעיקר מגידול בהיקף החוזים עם לקוחות בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות. השינוי בהתחייבויות חוזה נובע בעיקר מקיטון כתוצאה מהתקדמות שיעור ההשלמה.

החברה הכירה בהכנסות במהלך השנים 2023 ו-2022 בסכום של 28,729 אלפי ש"ח ו-20,166 אלפי ש"ח בהתאמה, בגין מקדמות מלקוחות שהתקבלו בשנים קודמות.

ג. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי

צפי להכרה בהכנסות בגינן (*)

סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)	לאחר חמש שנים	שנתיים עד חמש שנים		עד שנה	
		עד חמש שנים	עד שנה		
		אלפי ש"ח			
168,188	-	41,885	48,783	77,520	31 בדצמבר, 2022
111,053	-	11,552	31,318	68,183	31 בדצמבר, 2023

(*) הכנסות צפויות בגין חוזים שנחתמו עד סוף תקופת הדיווח של אותה שנה בלבד והחלה הכרה בהכנסה בגינן.

ביאור 8:- חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3	5	בעלת מניות
905	1,365	נכס שיפוי בדק
4,493	2,262	מוסדות
1,903	1,412	הוצאות מראש בגין עמלות מוכרנים
926	971	הוצאות מראש
<u>8,230</u>	<u>6,015</u>	סה"כ

ביאור 9:- מלאי יחידות דיור למכירה

א. הרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
125,127	133,027	קרקעות
25,900	59,785	עלויות בנייה ותכנון
4,641	8,464	מימון ועמלות ערבות חוק מכר (*)
<u>155,668</u>	<u>201,276</u>	סה"כ דירות בהקמה

ליום 31 בדצמבר 2023, לא קיימות דירות מוכנות בטרם נמכרו.

(*) עלויות מימון שהווננו בטרם קבלת היתר בניה.

החברה צופה כי סך של כ- 91,387 אלפי ש"ח מתוך היתרה של מלאי ליום 31 בדצמבר, 2023 ימומש לאחר יותר משנים עשר חודשים מתום תקופת הדיווח.

ב. מלאי הקבוצה מתייחס לפרוייקטים שלהלן:

1. פרויקט מלצ'ט 3 - ביום 22 באוקטובר, 2019 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 9 דירות ברחוב מלצ'ט 3 בת"א לצורך ביצוע פרויקט חיזוק ותוספת יח"ד על פי תמ"א 38/1. החברה מחזקת את הבניין הישן ומוסיפה עוד 3 יחידות דיור לזכותה. ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש ינואר 2020 ובחודש פברואר 2023 התקבל טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נמכרו כל יחידות הדיור בפרויקט המשויכות לחברה והושלמה מסירתן של 9 יחידות דיור מתוך 9 יחידות דיור בפרויקט ובנייתו הסתיימה.

2. פרויקט קצנלסון 7 - ביום 17 במאי, 2016 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 15 דירות ברחוב קצנלסון 7 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 25 יחידות דיור (כאשר 15 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 10 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש ינואר 2020 ובחודש נובמבר 2022 התקבל טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נמכרו כל יחידות הדיור בפרויקט המשויכות לחברה והושלמה מסירתן של 25 יחידות דיור מתוך 25 יחידות דיור בפרויקט.

ביאור 9:- מלאי יחידות דיור למכירה (המשך)

3. פרויקט מודיליאני 10 - ביום 08 בפברואר, 2017 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 11 דירות ברחוב מודיליאני 10 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 21 יחידות דיור (כאשר 11 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 10 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש דצמבר 2020 ובחודש ספטמבר 2023 התקבל טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נמכרו כל יחידות הדיור בפרויקט המשויכות לחברה והושלמה מסירתן של 19 יחידות דיור מתוך 21 יחידות דיור בפרויקט ובנייתו הסתיימה.
4. פרויקט סוטין 13 - ביום 27 באפריל, 2017 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 8 דירות ברחוב סוטין 13 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 13 יחידות דיור (כאשר 8 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 5 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש אוגוסט 2021. ובחודש ספטמבר 2023 התקבל טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נמכרו כל יחידות הדיור בפרויקט המשויכות לחברה והושלמה מסירתן של 7 יחידות דיור מתוך 8 יחידות דיור בפרויקט.
5. פרויקט רמז 19 - ביום 11 בינואר, 2017 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 12 דירות ברחוב רמז 19 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 21 יחידות דיור (כאשר 12 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 9 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש אוגוסט 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 8 יחידות דיור מתוך 9 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 94%.
6. פרויקט מוזיר 4 - ביום 01 ביולי, 2019 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב מוזיר 4 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 24 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 11 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש נובמבר 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 8 יחידות דיור מתוך 11 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 88%.
7. פרויקט בצלאל 1 - ביום 16 באוקטובר, 2017 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 8 דירות ברחוב בצלאל 1 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 17 יחידות דיור (כאשר 8 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 9 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש דצמבר 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 7 יחידות דיור מתוך 9 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 73%.
8. פרויקט ז'בוטינסקי 146 - ביום 14 במרץ, 2019 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב ז'בוטינסקי 146 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 26 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 13 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש יולי 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 7 יחידות דיור מתוך 13 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 74%.

ביאור 9:- מלאי יחידות דיור למכירה (המשך)

9. פרויקט פנקס 11-13 - ביום 22 ביוני, 2017 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 26 דירות ברחוב זפנקס 11-13 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 50 יחידות דיור (כאשר 26 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 24 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש מאי 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 18 יחידות דיור מתוך 24 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 45%.

10. פרויקט רמז 21 - ביום 14 ביוני, 2018 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב רמז 21 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 23 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 10 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש נובמבר 2021

התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש ספטמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 6 יחידות דיור מתוך 13 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 53%.

11. פרויקט צייטלין 15 - במהלך חודש יולי, 2020 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב צייטלין 15 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 28 יחידות דיור (כאשר 16 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 12 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש יוני 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש דצמבר 2023. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 4 יחידות דיור מתוך 12 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 7%.

12. פרויקט עמוס 10-12 - במהלך חודש אוקטובר, 2018 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 10 דירות ברחוב עמוס 10-12 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 17 יחידות דיור (כאשר 10 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 7 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש יולי 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש דצמבר 2023. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 1 יחידות דיור מתוך 7 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 9%.

13. פרויקט דוד המלך 29 - במהלך חודש דצמבר, 2020 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 8 דירות ברחוב דוד המלך 29 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 15 יחידות דיור (כאשר 8 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 7 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש יולי 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט צפוי להתחיל ברבעון הראשון לשנת 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מכרה החברה 1 יחידות דיור מתוך 7 יחידות דיור חלק החברה.

ג. התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקטים שלהלן:

לחברה התחייבות בספריה בגין שירותי הבניה ותשלום שכ"ד לבעלי הקרקע ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ- 110,123 אלפי ש"ח. (2022 כ- 101,164 אלפי ש"ח).

החברה צופה כי סך של כ- 63,971 אלפי ש"ח מתוך היתרה של ההתחייבות ליום 31 בדצמבר, 2023 ימומש לאחר יותר משנים עשר חודשים מתום תקופת הדיווח.

ביאור 9:- מלאי יחידות דיור למכירה (המשך)

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 שנת 2023 על סך 71 מיליון ש"ח.

ד. עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים:

כ-40 פרויקטים אשר נמצאים בשלבי תכנון התחלתיים.
א. תנועה במלאי מקרקעין במהלך התקופה

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
17,172	39,564
28,654	39,050
(6,262)	(12,876)
<u>39,564</u>	<u>65,738</u>

יתרת פתיחה מלאי מקרקעין
תוספות במהלך התקופה, כולל היוון עלויות אשראי
סיווג למלאי יחידות דיור למכירה

יתרת סגירה מלאי מקרקעין

ב. עלויות אשראי שהונו על מלאי מקרקעין

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,107	5,439
%	
<u>8.08%</u>	<u>10.36%</u>

סך עלויות אשראי שהונו למלאי בתקופה

שיעור ההיוון ששימש לקביעת העלויות שהונו

ביאור 10:- רכוש קבוע

הרכב הסעיף:

סה"כ	שיפורים במושכר	רהוט וציוד משרדי ומחשוב אלפי ש"ח	נכסי זכות שימוש		עלות
			משרדים	רכבים	
2,019	425	641	717	236	ליום 1 בינואר, 2022
772	59	142	241	330	רכישות בשנת 2022
2791	484	783	958	566	ליום 31 בדצמבר, 2022
141	-	37	-	104	רכישות בשנת 2023
<u>2,932</u>	<u>484</u>	<u>820</u>	<u>958</u>	<u>670</u>	ליום 31 בדצמבר, 2023
<u>פחת שנצבר</u>					
372	32	146	149	45	ליום 1 בינואר, 2022
522	44	102	250	130	בגין שנת 2022
894	76	244	399	175	ליום 31 בדצמבר, 2022
679	48	110	300	221	בגין שנת 2023
<u>1,573</u>	<u>124</u>	<u>354</u>	<u>699</u>	<u>396</u>	ליום 31 בדצמבר, 2023
<u>עלות מופחתת</u>					
<u>1,359</u>	<u>360</u>	<u>466</u>	<u>259</u>	<u>274</u>	ליום 31 בדצמבר, 2023
<u>1897</u>	<u>408</u>	<u>539</u>	<u>559</u>	<u>391</u>	ליום 31 בדצמבר, 2022

ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה ראה באור 14 להלן.

ביאור 11:- אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי והלוואות מאחרים

ההרכב

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
ללא הצמדה אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	שיעור ריבית %	ללא הצמדה אלפי ש"ח	
5,065	פריים + 7.2%-6.4%	פריים + 6.4% ופריים + 1%	5,431	אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי (1)
17,017	פריים + 4.9% 4.6%	פריים + 4.9% 4.6%	24,000	חלויות שוטפות על הלוואות מאחרים לזמן ארוך (2)
15,140	פריים + 0.8% 1% וקבועה 8.5%-8%	פריים + 0.8% 5% וקבועה 8.5%-8%	42,446	אשראי מאחרים בחשבונות ליווי (1)
37,223			71,877	סה"כ אשראי זמן קצר
37,888	פריים + 4.9% 4.6%		-	הלוואות מאחרים לזמן ארוך (2)

שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הינו 6.25% הינו ו-4.75%, בהתאמה. באשר לביטחונות ושעבודים, ראה באור 21.

1. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי

מרבית האשראי הינו בגין הלוואות משלימות הון וכן הלוואות "און קול" בליווי פרויקטים.

2. הלוואות מאחרים לזמן ארוך

א. ביום 18 במרץ 2021 השלימה החברה התקשרות בהסכם הלוואה עם מוסד פיננסי חוץ בנקאי (להלן: "המוסד הפיננסי") להעמדת מסגרת אשראי למימון פעילותה השוטפת של החברה ופיתוח עסקיה (להלן: "ההלוואה" ו-"ההסכם", בהתאמה). ההלוואה תכלול מסגרת אשראי בסך של עד כ-10 מיליון ש"ח בריבית שנתית על בסיס פריים + 4.9% ומועד פירעונה עד שלוש שנים ממועד החתימה. במסגרת ההסכם התחייבה החברה כערובה לסילוקה המלא של ההלוואה לתת למוסד הפיננסי התחייבות לשיפוי וערבות אישית של בעלי המניות בחברה. כמו כן, בימים 23 ליוני ו-27 לדצמבר 2021 נחתמו בין החברה לבין המוסד הפיננסי תוספות להסכם בגין הגדלת מסגרת האשראי בסכומים נוספים של 7 מיליון ש"ח ו-7 מיליון ש"ח בהתאמה וזאת בתנאים זהים להסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 משכה החברה את מלוא מסגרת האשראי קרי 24 מיליון ש"ח. יצוין, כי ביום 12 במרץ 2024, התקשרה החברה עם הגוף הפיננסי בהסכם להארכת מועד ההלוואה בתקופה של שנה, החל מיום 1 באפריל 2024 וכן אופציה להארכה נוספת של עוד 15 חודשים עד ליום 1 ביולי 2026 בהתאם לשיקול דעתה של החברה, ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4%-5% בתוספת עמלות מקובלות.

ביאור 11: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. ביום 22 ביולי 2021 השלימה החברה התקשרות בהסכם הלוואה עם מוסד פיננסי חוץ בנקאי (להלן: "המוסד הפיננסי") להעמדת מסגרת אשראי למימון פעילותה השוטפת של החברה ופיתוח עסקיה (להלן: "ההלוואה" ו-"ההסכם", בהתאמה). ההלוואה תכלול מסגרת אשראי בסך של עד כ-40 מיליון ש"ח בריבית שנתית על בסיס פריים + 4.4% ומועד פירעונה הינו 22 ביולי 2024. במסגרת ההסכם התחייבה החברה כערובה לסילוקה המלא של ההלוואה, בין היתר, לבטחונות הבאים: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויותיה בעודפי 9 פרויקטים נבחרים (להלן: "הפרויקטים"); התחייבות בלתי חוזרת של הגוף המממן המלווה ו/או שילווה בעתיד את הפרויקטים לזכות ראשונים על כל עודפי הפרויקטים בסכום יתרת האשראי המנוצל, התחייבות לשיפוי וערבות אישית של בעלי המניות בחברה. כמו כן נקבעו במסגרת ההסכם התניות לקביעת סכום האשראי שיועמד בפועל ואמות מידה פיננסיות; בין היתר, שמירת יחס יתרת הלוואה ביחס לעודפים משועבדים בכל הפרויקטים במאוחד שלא יעלה על 40% בכל עת (להלן: "יחס LTV"). בנוסף, נקבעו מקרי הפרה וסעדים מקובלים אשר יאפשרו למוסד הפיננסי, בין היתר, לדרוש את סילוקה המידי של ההלוואה ובכלל זה, בין היתר: במקרה של שינוי שליטה בחברה או בחברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ בלי שהתקבלה לכך הסכמה בכתב ומראש. במהלך הרבעון השני של שנת 2023 משכה החברה סך של כ-6 מ"ח נוספים מתוך מסגרת האשראי האמורה, כך שסך המשיכה הכולל ליום 30 ביוני, 2023 עומד על כ-36 מ"ח.

ביום 7 באוגוסט 2023 השלימה החברה חלק מהתנאים המופרטים בשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה א', זאת ביחס לשחרור תמורת הנפקה וביצעה פירעון מלא בסך של כ-36 מ"ח להלוואה האמורה והסירה את כל השעבודים בגינה.

באור 12: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
12,760	12,598
12,138	7,673
<u>24,898</u>	<u>20,271</u>

ספקים ונותני שירותים
שטרות לפרעון

ביאור 13: זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,803	244	בעלת מניות (1)
-	75	בעלת שליטה (2)
-	2,334	יתרות עובדים
-	3,489	ריבית לשלם אגרות חוב
25	822	מוסדות
-	2,757	הפרשה למס שוטף
3,424	5,630	הוצאות לשלם והפרשה לבדק
<u>6,252</u>	<u>15,351</u>	סה"כ
		(1) יתרה עם צד קשור נושאת ריבית בשיעור 6%.
		ראה גם באור 22.
		(2) יתרה עם בעלת שליטה עמלת מסגרת אשראי ראה גם ביאור 20.

ביאור 14: מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<u>נכסים פיננסיים</u>
14,015	22,398	נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת
27,594	10,953	מזומנים ושווי מזומנים
9,120	-	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
3,738	6,015	הלוואה לחברה בעלת מניות
27,751	49,625	חייבים ויתרות חובה
		לקוחות והכנסות לקבל
<u>82,218</u>	<u>88,991</u>	<u>סה"כ נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת</u>
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
20,205	47,877	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
24,898	20,271	ספקים ונותני שירותים
17,017	24,000	חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
-	88,276	אגרות חוב
37,888	-	הלוואות מאחרים
25,247	-	הלוואות מחברה בעלת שליטה
6,227	15,239	זכאים ויתרות זכות
911	486	התחייבות בגין חכירה
<u>132,393</u>	<u>196,149</u>	<u>סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת</u>

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון מדד תשומות הבנייה וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

(1) סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכונים מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה וסיכון מחיר סחורות.

מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות, אשראים ופיקדונות.

(2) סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות מתאגידים בנקאים ואחרים של החברה הנושאות ריבית משתנה.

לצורך צמצום החשיפה האמור, 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 כספים בפיקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה גם כן.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת ריבית של 2%	עליית ריבית של 2%	
אלפי ש"ח		
1,276	(1,276)	שנת 2023
1,352	(1,352)	שנת 2022

סיכון אשראי (3)

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. החברה מתקשרת בישראל בחוזה מכירת דירות אשר התקבולים נגבים מהלקוחות בטרם העברת הבעלות של הדירות לרוכשים. הרי שלמעשה הדירה משמשת בטוחה עבור אשראי הלקוחות. הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים בעיקר בישראל, אשר הינם בעלי דירוג אשראי גבוה.

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (ללא תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 שנים	סה"כ
47,877	-	-	-	47,877
20,271	-	-	-	20,271
15,351	-	-	-	15,351
304	182	-	-	486
17,100	34,200	38,700	-	90,000
24,000	-	-	-	24,000
<u>124,903</u>	<u>34,382</u>	<u>38,700</u>	<u>-</u>	<u>197,985</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
ואחרים בחשבונות ליווי
התחייבויות לספקים ולנותני
שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב
הלוואות מאחרים

ליום 31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 שנים	סה"כ
20,205	-	-	-	20,205
24,898	-	-	-	24,898
6,252	-	-	-	6,252
25,435	-	-	-	25,435
304	304	304	-	911
17,017	37,888	-	-	54,905
<u>94,111</u>	<u>38,191</u>	<u>304</u>	<u>-</u>	<u>132,606</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
ואחרים בחשבונות ליווי
התחייבויות לספקים ולנותני
שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מחברה בעלת שליטה
התחייבות בגין חכירה
הלוואות מאחרים

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. 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		31 בדצמבר 2023			
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה		
		אלפי ש"ח			
				<u>התחייבויות פיננסיות</u>	
-	-	92,736	91,765	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 הלוואות מגופים פיננסיים מהוות בקירוב את שוין ההוגן כיוון שהן צמודות לריבית הפריים.

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ראה ביאור 22.

ההנהלה מעריכה שיתרות המזומנים, הכנסות לקבל, חייבים, ספקים ונותני שירות, זכאים, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים והלוואות מאחרים מהווים בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון		הנפקת הון		הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות		הלוואות לזמן ארוך		אגרות חוב אלפי ש"ח		התחייבויות הנובעות מפעילות מימון		סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון										
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020												73,026	-	-	30,865	42,161	-	-	-	-	-	-
הסכמי חכירה שנוספו												953	953	-	-	-	-	-	-	-	-	-
תזרים מזומנים												10,275	(249)	-	36,931	(26,407)	-	-	-	-	-	-
שינויים אחרים												2,443	25	-	3,704	(1,290)	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021												86,696	732	-	71,500	14,464	-	-	-	-	-	-
הסכמי חכירה שנוספו												571	571	-	-	-	-	-	-	-	-	-
תזרים מזומנים												9,424	(430)	-	5,763	4,091	-	-	-	-	-	-
סיווג מזמן ארוך לזמן קצר												-	-	-	(42,265)	42,265	-	-	-	-	-	-
שינויים אחרים												4,577	38	-	2,889	1,650	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022												101,269	911	-	37,888	62,470	-	-	-	-	-	-
הסכמי חכירה שנוספו												105	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-
תזרים מזומנים												71,692	(566)	87,978	(13,987)	(6,742)	5,009	-	-	-	-	-
סיווג מזמן ארוך לזמן קצר מחיקת מלאי												-	-	(16,201)	(24,000)	40,201	-	-	-	-	-	-
שינויים אחרים ולא במזומן												(7,418)	36	298	100	(7,851)	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023												165,649	486	72,075	-	88,078	5,009	-	-	-	-	-

ביאור 15:- הון

א. הרכב הון מניות

31 בדצמבר			
2022		2023	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
961	1	971	1

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ג. קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין

א. נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. לחברה נוצר הפרש בזכות בגין הלוואה שהתקבלה מבעל שליטה שלא בתנאי שוק. כמו כן, לחברה נוצר הפרש בחובה בגין הלוואה שניתנה לבעלת מניות שלא בתנאי שוק. הפרשים בחובה ובזכות מוצגים בסעיף נפרד בהון – "קרן בגין עסקה עם בעל שליטה ובעל עניין".

ביאור 15:- הון (המשך)

ב. מלאי דירות שלגביו בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל עניין בה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, ראה ביאור 20(7).

ג. לחברה נוצר הפרש בגין תשלום מבוסס מניות אשר התקבל מבעל שליטה ונזקף לקרן עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין ראה ביאור 16.

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

- (1) לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות.
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- (3) החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

ה. הנפקת הון בחברה

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.

באור 16: - עסקאות תשלום מבוסס מניות

הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	1	1
-	640	353

תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות
במכשירים הונניים

סך ההוצאה שהוכרה מעסקאות תשלום מבוסס
מניות

א. ביום 12 בינואר 2022, אישר הדירקטוריון של בעלת השליטה, הצעה פרטית של 50,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות של בעלת השליטה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר יוקצו למנכ"ל החברה. מחיר המימוש של כתבי האופציה הנו 40.56 ש"ח לאופציה, כפוף להתאמות. מחיר המימוש נקבע בהתאם לממוצע שער הנעילה של מניית בעלת השליטה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בתשעים (90) ימי מסחר שקדמו ליום 12 בינואר 2022 (מועד אישור הענקת כתבי האופציה לניצע על ידי דירקטוריון בעלת השליטה). תקופת ההבשלה הינה 25% בכל שנה החל מתום שנה ממועד ההנפקה. פקיעת האופציות הינה לאחר תקופה של שנתיים ממועד הבשלת המנה הרביעית.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל BSS, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 1.3 מיליון ש"ח, כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.

ביאור 17: - הוצאות ייזום פרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
2,627	1,829	1,860
2,627	1,829	1,860

עלויות ייזום ותכנון (1)

סה"כ

(1) לחברה ישנן הוצאות ראשוניות בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית תמ"א 38/2 ו-פינוי בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות.

באור 18:- פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
			<u>א. עלות מכירת דירות למגורים</u>
10,617	17,650	15,848	קרקע
61,332	85,937	80,483	עלויות בנייה
3,608	5,900	5,291	עלויות אשראי ועמלות ערבות חוק מכר שהווננו
<u>75,656</u>	<u>109,487</u>	<u>101,622</u>	
			<u>ב. הוצאות מכירה ושיווק</u>
2,813	3,461	2,498	פרסום
1,710	2,378	2,886	דמי ניהול, שכר, שיווק ועמלות מוכרנים
<u>4,523</u>	<u>5,839</u>	<u>5,348</u>	
			<u>ג. הוצאות הנהלה וכלליות</u>
3,385	5,363	7,295	דמי ניהול שכר, אחזקה, משרדיות והוצאות שונות
309	415	764	שירותים מקצועיים
284	469	570	פחת
133	319	494	כיבודים, תרומות ומתנות
-	640	353	תשלום מבוסס מניות
103	46	290	אחרות
<u>4,214</u>	<u>7,253</u>	<u>9,766</u>	

ביאור 19:- הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
3,704	2,905	1,674
2,357	6,043	7,157
-	-	3,786
28	38	36
49	-	-
1,280	1,413	3,305
(1,004)	(2,107)	(5,439)
<u>6,414</u>	<u>8,292</u>	<u>10,519</u>
913	1,016	65
-	251	793
-	38	779
<u>913</u>	<u>1,305</u>	<u>1,637</u>
<u>5,501</u>	<u>6,987</u>	<u>8,882</u>

הוצאות מימון
הוצאות ריבית לחברה בעלת שליטה הנמדדות לפי
עלות מופחתת ועמלת מסגרת אשראי
הוצאות ריבית למלווים אחרים ורכיב קומבינציה
הוצאות מימון אגרות חוב
הוצאות ריבית חכירה תפעולית
הוצאות ריבית מס הכנסה
הוצאות ריבית ועלויות מימון אחרות לתאגידים
בנקאיים
היוון עלויות אשראי לא ספציפי

הכנסות מימון
הכנסות ריבית מחברה בעלת מניות הנמדדות לפי
עלות מופחתת
הכנסות ריבית בגין רכיב מימון משמעותי
הכנסות מימון אחרות

סה"כ

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. מניות החברה מוחזקות על-ידי רוטשטיין נדל"ן בע"מ (בעלת השליטה) ואנשי העיר בע"מ (בעלת מניות).
2. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (למעט תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים בביאור 16)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור
2022	2023	
אלפי ש"ח		
9,120	-	(4)20
3	5	
<u>3,591</u>	<u>3,660</u>	(7)20
<u>12,714</u>	<u>3,665</u>	
2,803	319	(5),(6)20
<u>25,247</u>	-	(5)20
<u>28,671</u>	<u>319</u>	

נכסים
הלוואות לחברה בעלת מניות
בעלת מניות
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות

סה"כ

התחייבויות
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברה בעלת שליטה

סה"כ

יתרת החוב הגבוה ביותר במהלך השנה הייתה כ-25 מש"ח בגין הלוואות מחברת בעלת שליטה.

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. עסקאות עם בעלי שליטה ועניין לרבות צדדים קשורים, כולל תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים:

באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	2023
	אלפי ש"ח		
(6)20 הוצאות הנהלה וכלליות (ניהול משרד ואחרות לחברה בעלת מניות)	3,025	4,876	2,722
(6)20 הוצאות הנהלה וכלליות דמי ניהול ושכר דירקטור לצד קשור	-	-	1,148
(5)20 הוצאות מימון לחברה בעלת שליטה בשל הלוואה לזמן ארוך ועמלת מסגרת אשראי	3,704	2,905	1,674
(4)20 הכנסות מימון מחברה בעלת מניות	913	1,016	65
(6)20 עלויות שנזקפו למלאי דירות למגורים (עלויות לחברה בעלת מניות שנזקפו למלאי פרויקטים)	4,229	7,410	1,495
(6)20 עלויות שנזקפו לפרסום ושיווק וחייבים בגין עמלות מוכרנים (עלויות פרסום שיווק לחברה בעלת מניות)	1,558	1,860	293
(7)20 הכנסות ממכירות דירות למגורים	-	5,129	3,791
(7)20 עלות מכירות דירות למגורים	-	3,946	3,146

4. הלוואה לחברה בעלת מניות

א. במהלך שנת 2018 העמידה החברה הלוואות בסך 3 מיליון ש"ח לחברה בעלת מניות. ההלוואה נושאת ריבית שנתית נצברת לקרן ההלוואה בשיעור שנקבע בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה 2.45% ו- 2.62% לשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה ותעמוד לפירעון בתום 3 שנים.

ב. ביום 25 לאוגוסט 2020, העמידה החברה הלוואה נוספת בסך 5 מיליון ש"ח לחברה בעלת מניות (ראה גם באור 21 ג' להלן). ההלוואה נושאת ריבית שנתית נצברת לקרן ההלוואה בשיעור של 6% אשר תיפרע ביום 31 בדצמבר 2022, כמו כן האריכה החברה את מועד פירעון הלוואה האמורה בסעיף א' לעיל גם ליום 31 בדצמבר 2022.

במועד העמדת הלוואות לחברה בעלת מניות ההלוואות נרשמו בספרי החברה בשווי הוגן, כאשר הפער המצטבר בין השווי ההוגן של ההלוואות לסכום ההלוואה בפועל, נזקף כקישור בהון של החברה בסך של 1,137 אלפי ש"ח. השווי ההוגן (רמה 3 במדרג השווי ההוגן) חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מפירעון ההלוואה ומועד פירעונה הצפוי. הפרמטרים העיקריים בהם נעשה שימוש בחישוב השווי ההוגן הינם שיעור היוון של 13% ותקופה היוון של כ-2.5 שנים. בתקופות עוקבות החברה מדדה את ההלוואות בעלות מופחתת.

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.

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

5. הלוואה מחברה בעלת שליטה

א. ביום 23 בינואר 2018, נחתם הסכם בין בעלת השליטה בחברה לבין בעלת המניות (אשר נכנס לתוקף ביום 24 באפריל 2018 - מועד הקלוזינג) על פיו, בין היתר, התאגדה החברה. בהסכם נקבע גם כי בעלת השליטה – רוטשטיין נדל"ן בע"מ – תעמיד מעת לעת הלוואות לחברה כפי שיידרש לפעילותה עד לסך כולל של 15 מיליון ש"ח שיפרעו ב-31 במרץ בשנת 2023. סך של 3 מיליון ש"ח מתוך הלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור שנקבע בסעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה, 2.45% ו- 2.62% לשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה. ויתרת הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.5% או עלות גיוס אשראי על-ידי המלווה בתוספת 3% לפי הגבוה (7.5% לשנת 2022 ו- 2021).

ב. ביום 4 ביוני 2019, נחתמה תוספת להסכם מיום 23 בינואר 2018, לפיה, חברת בעלת השליטה תעמיד מעת לעת, הלוואות נוספות, ככל שיידרש לפעילות החברה עד לסך של 10 מיליון ש"ח. הלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 9% ממועד העמדתן ועד לפרעון הלוואה אשר לא יהיה לפני ה-1 בינואר 2022. בחודש דצמבר 2021 ביצעה החברה פירעון מלא להלוואות שהועמדו בהתאם לתוספת כאמור.

ג. במסגרת הסכם מכירת המניות בין בעלת המניות לבין בעלת השליטה מיום 25 באוגוסט 2020, הוסכם כי בעלת השליטה תעמיד לחברה הלוואה נוספת בסך 5 מיליון ש"ח אשר תשמש את החברה להעמדת הלוואה לחברה בעלת מניות באותם תנאים. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6%. הלוואה תיפרע לא לפני ה-1 בינואר 2023, ובהתאם ליכולותיה התזרימיות של החברה.

ד. ביום 21 במרץ 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 4 לעיל, זאת לטובת פירעון הלוואות לבעלת השליטה שנלקחו כאמור בסעיף א, ג לעיל. 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%.

ה. ביום 21 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון בעלת השליטה את עדכון תנאי הלוואות מבעלת השליטה אשר הועמדו לחברה, ומועד פרעונן הינו ביום 31 במרץ, 2023. מועד פירעון הלוואות הוארך 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 להיוון של כ-2.7 שנים. ההטבה בסכום של כ-2 מיליון ש"ח נזקפה לקרן הטבה מבעל שליטה, הלוואה נמדדה 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 הטבה שנרשמה בקרן הון שלא הופשרה בגין הלוואה זו בסך של כ-1.7 מש"ח.

ביאור 20: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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 עד ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 17 ביולי 2023 משכה החברה סך של כ-8.1 מ"ח מתוך קו האשראי, ביום 16 באוגוסט 2023 ביצעה החברה פירעון מלא למשיכה האמורה, בגין מסגרת האשראי האמורה עד ליום 31 בדצמבר 2023 נצברה עמלת הקצאה בסך של כ-75 אש"ח.

6. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

החל ממועד הקמת החברה ועד ליום 28 בפברואר 2023 נושאי המשרה העמידו שירותים לחברה באמצעות בעלת המניות בהתאם להסכם הניהול החברה ולא היו זכאים לשכר או דמי ניהול ישירים מהחברה. החל מיום 1 במרץ 2023, כל נושאי המשרה של החברה אשר נתנו שירותים לחברה מועסקים (או מעמידים שירותים) על ידי החברה באופן ישיר.

על אף האמור לעיל, יצוין כי שירותי המנכ"ל הנ"ל הועמדו לחברה באמצעות בעלת המניות עד ליום 30 באפריל 2023 (ולא עד ליום 1 במרץ 2023), והחל מיום 1 במאי 2023 השירותים ניתנו (באמצעות חברה בשליטתו של המנכ"ל) באופן ישיר לחברה.

יחד עם זאת בעלת המניות עדיין מעניקה לחברה שירותי משרד ואחזקת משרד, תשלומים בגין שכירות משרדים, חשמל, ארנונה, תקשורת, שירותי ניקיון, רכבים, וכפי שיוסכם מעת לעת ע"י הצדדים. היקף השירותים נקבע לפי צרכי החברה, לרבות החלטת דירקטוריון החברה.

בתמורה לשירותים, משלמת החברה לבעלת המניות סך השווה להוצאות אנשי העיר בגין מתן השירותים, כנגד קבלת תחשיב מפורט על בסיס חודשי, ובסך שלא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח בשנה.

להלן יובאו עיקריו של הסכם הניהול אשר היה בתוקף עד למועד 28 בפברואר 2023:

בגין שירותי מנכ"ל (היקף משרה מלאה (100%) (עד ליום 30.4.2023) תמורה חודשית בסך של 100 אלפי ש"ח עבור כל חודש קלנדר, צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2022 (להלן: "מדד המחירים 2022" ו-"התמורה החודשית", בהתאמה) בתוספת מס ערך מוסף כדין. בנוסף לתשלום התמורה החודשית, החברה שילמה לאנשי העיר בגין שירותי המנכ"ל מענק שנתי בשיעור של 3% מרווחי החברה (לפני מס ומענקים), ובכל מקרה סך המענק השנתי לא יפחת מ-300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, בגין שירותי המנכ"ל שילמה החברה לאנשי העיר החזר הוצאות רכב, דלק ותקשורת, בסכום כולל של עד 15 אלפי ש"ח לחודש (כולל גילום מס).

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בגין יתר השירותים

היקף התמורה הינו כפי שנקבע בתקציב השנתי שאושר מראש לכל שנה קלנדרית על ידי הצדדים (להלן בסעיף זה: "התמורה החודשית"). התמורה החודשית צמודה למדד המחירים.

במסגרת שירותי הניהול ניתנו לחברה, בין היתר, שירותים של נושאי משרה כדלקמן: (א) שירותי סמנכ"לית תפעול ומשנה למנכ"ל בהיקף משרה של 100%; (ב) שירותי סמנכ"לית כספים בהיקף משרה של 100%; (ג) שירותי סמנכ"ל הנדסה בהיקף משרה של 100%; (ד) שירותי סמנכ"ל פיתוח עסקי ותכנון בהיקף משרה של 100%; (ה) שירותי סמנכ"לית ויועצת משפטית בהיקף משרה של 100%; (ו) שירותי סמנכ"לית שיווק וקהילה בהיקף משרה של 100%.

(להלן: "נושאי המשרה מטעם חברת הניהול").

התמורה ששולמה לאנשי העיר בגין נושאי המשרה מטעם חברת הניהול הינה "BACK TO BACK" בגין עלות העסקתם באנשי העיר.

בגין שירותי הניהול שניתנו ע"י בעלת המניות שילמה החברה סך של אלפי 4,510 אלפי ש"ח 14,146 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו-2023 בהתאמה.

בגין שירותי מנכ"ל (היקף משרה מלאה (100%) החל מ-1 במאי 2023

ביום 22 במאי 2023 התקשרה החברה עם רון חן (באמצעות חברה בשליטתו) (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול") בהסכם לקבלת שירותי מנכ"ל לות בתוקף מיום 1 במאי 2023, ולתקופה בלתי קצובה (בסעיף (א) זה: "הסכם המנכ"ל").

תמורה חודשית

בהתאם להסכם המנכ"ל, החברה תשלם לחברת הניהול תמורה חודשית בסך של 115 אלפי ש"ח (צמודה למדד המחירים 2022 ובתוספת מע"מ כדון), עבור שירותי מנכ"ל בהיקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. החל מהשלמת ההנפקה של אגרות החוב לציבור ביום 25 ביולי 2023, התמורה החודשית עודכנה לסך של 120 אלפי ש"ח (צמודה למדד המחירים 2022 ובתוספת מע"מ כדון).

מענק שנתי

חברת הניהול זכאית למענק שנתי בשיעור של 4% (ארבעה אחוזים) חלף 3% (שלושה אחוזים) מהרווח לפני מס ולא יותר מתקרת המענק כפי שנקבעה בסעיף 7.1 למדיניות התגמול של החברה, והכול בכפוף לעמידה בתנאי הסף (כהגדרתם במדיניות התגמול של החברה), בתוספת מע"מ כדון (להלן: "המענק החדש").

עוד יובהר כי המענק החדש לא כולל רצפת מענק בסך 300 אלפי ש"ח כפי שנכלל במסגרת המענק השנתי שהיה בתוקף עד למועד השלמת הנפקת אגרות חוב סדרה א' של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הכירה החברה בהוצאות בסך של כ-200 אלפי ש"ח בגין הבונוס הנ"ל.

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

7. עסקת מכירת דירה למנכ"ל החברה

ביום 31 ינואר 2021 אישר דירקטוריון החברה עסקה למכירת שתי דירות ברמת מעטפת בתוספת שתי חניות, בתמורה לסך כולל של 10.71 מ"ח כולל מע"מ. בהתאם להערכת שווי שמאי למועד, נקבע כי שווי ההוגן של הדירות הנו 11.9 מ"ח כולל מע"מ, לפיכך העסקה כאמור מגלמת הטבה לבעל עניין בסך 1.2 מ"ח כולל מע"מ. בהתאם החברה ביצעה התאמות לשווי הוגן כאמור ופתחה קרן הון בגין הטבה לבעל עניין, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הכירה החברה בהטבה בהפחתת הון מצטברת בסך של כ-889 אש"ח וזאת בהתאם להתקדמות בקצב ההשלמה של הפרויקט.

ביאור 21:- התקשרויות

ערבויות מחברת בעלת שליטה

ביום 19 בספטמבר, 2023 אישרו ועדת 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 ההגנה/הטייסים כלפי בעלי הזכויות בקרקע.

ביאור 22:- שעבודים וערבויות

א. שעבודים

1. הבטחת פירעון מימון שניתן לישויות הקבוצה מתאגידים פיננסיים, החברה וישויות בקבוצה העמידו בטחונות שונים, לרבות שעבוד קבוע על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקטים, שעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבון הפרויקט, שעבוד חשבון העודפים, שעבודים נוספים על כספים, נכסים וזכויות הנובעים מהפרויקטים ועוד.

בהתאם להסכמי המימון, לתאגידים הפיננסיים סעדים שונים המפורטים בהסכמים, בין השאר, במידה ושיעור הרווחיות בפרויקטים נופל משיעור מסוים, במידה וקצב המכירות איטי, במקרה והמכירות במחיר הנופל מהמחיר הנקבע וכו'. סעדים אלה כוללים בין היתר: הפסקת מתן האשראי, דרישת סילוקו המידי של האשראי, תפיסת הפרויקטים והשלמתם על ידי המוסד המלווה.

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

2. לעניין שעבודי הפרויקטים מכוח שטר הנאמנות בגין אגרות חוב סדרה א' מיום 25 ביולי 2023 ראה באור 24 להלן.

ביאור 22:- שעבודים וערבויות (המשך)

ב. ערבויות

1. על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע החתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 מסתכם לסך של כ- 254 מיליון ש"ח. במסגרת הפרויקטים שמבצעת הקבוצה, היא נדרשת להמציא ערבויות מסוג חוק מכר וערבויות כספיות בגין הבטחת תשלומי שכירות ומיסים לבעלי דירות מפונים. היקף ערבויות אלה וערבויות כספיות אחרות של חברות ושותפויות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 מסתכם לסך של כ-629 מיליון ש"ח.

2. במסגרת הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה עם גופים מממנים בפרויקטים לרבות נתני אשראי אחרים (להלן: "המלווים"), בעלת השליטה בחברה וכן בעלת המניות, נדרשו להעמיד ערבויות ביחד ולחוד, על מנת להבטיח את התחייבויות החברה וחברות וישויות המוחזקות של החברה.

ביאור 23:- מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה והחברות המוחזקות
הכנסות החברה והחברות המוחזקות חייבות במס חברות בשיעור רגיל, שיעור המס החל על החברה הינו 23%.

ב. שומות מס

1. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן, אולם השומות של החברות המאוחדות הנ"ל לשנות המס עד וכולל 2017 נחשבות כסופיות.

2. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה אין הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ליום 31 בדצמבר, 2023.

בנוסף, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה הפרשים זמניים כתוצאה מפערים במועד ההכרה בהכנסה לצורכי מס לבין מועד ההכרה בהכנסה בדוחות הכספיים, אשר בגינם הוכרו מלוא המיסים הנדחים.

החברה אינה מכירה בנכסי מס (בניכוי הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין ההכרה לצרכי מס) אם אין וודאות לניצולם בעתיד.

ג. מסים נדחים

דוחות על הרווח הכולל			דוחות על המצב הכספי		
לשנה שהסתיימה ביום			31 בדצמבר		
31 בדצמבר					
2021	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
					נכסי והתחייבויות מסים נדחים
					נכסי (התחייבויות) מסים הפרשי עיתוי בגין פרויקטי נדל"ן והטבות ריבית מבעל שליטה הפסדים מועברים לצורכי מס
3,616	4,308	(2,947)	(3,957)	(1,132)	
(617)	(241)	1,089	1,089	-	
			(2,868)	(1,132)	סה"כ
					הוצאות (הכנסות) מסים נדחים (1)
2,999	4,067	(1,858)			
			(2,868)	(1,132)	נכסי מסים נדחים (התחייבויות מיסים נדחים) נטו

(1) עיקר הבדלים בעיתוי ההכרה בהכנסה לפי סעיף 8א, ובזקיפת הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון לצורכי מס בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה.

ביאור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(2,868)	(1,132)	התחייבויות לא שוטפות
<u>(2,868)</u>	<u>(1,132)</u>	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ד. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	-	2,757	מסים שוטפים
2,999	4,067	(1,858)	מסים נדחים
<u>2,999</u>	<u>4,067</u>	<u>899</u>	

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
13,064	17,504	3,823	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
3,004	4,026	879	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
15	41	20	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
(20)	-	-	מסים נדחים בגין שנים קודמות
<u>2,999</u>	<u>4,067</u>	<u>899</u>	מסים על הכנסה

1. הנפקת אגרות חוב סדרה א'

הרכב ליום 31 בדצמבר, 2023

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית		סכום הקרן אלפי ש"ח	אגרות חוב לא צמודות (סדרה א') 1
		אפקטיבית %	נקוב		
		10.16	8.9	90,000	
72,075	88,276				

ביום 25 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 בשטר 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.

ביאור 24:- אגרות חוב (המשך)

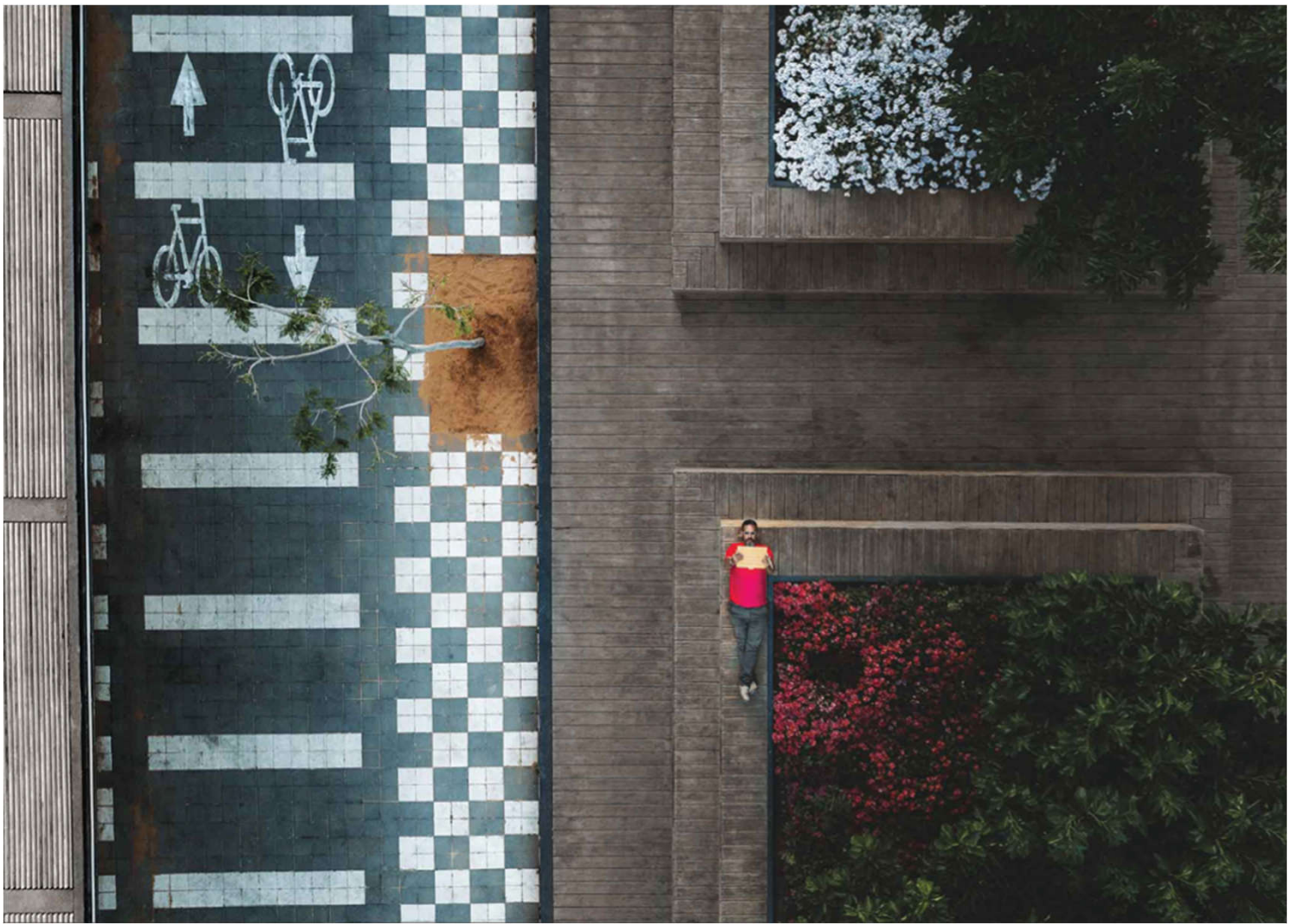
במסגרת שטר הנאמנות, נקבעו עילות להעמדה לפירעון מידי הכוללות הוראות בקשר עם הפרת התחייבויות מהותיות, הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב; מינוי כונס נכסים קבוע/זמני; שינוי עיקר תחום פעילות החברה; הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף; שינוי שליטה בחברה; אי עמידה באמות מידה פיננסיות לתקופה העולה על שני רבעונים; עילת קרוס דיפולט, לפיה נקבע, כי הנאמן או המחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') במקרה בו הועמד לפירעון מידי חוב ו/או מספר חובות הסכום מצטבר ו/או כל התחייבות פיננסית ו/או מס' התחייבויות פיננסיות בסכום מצטבר שהועמדו לפירעון מידי באותו מועד, אשר יתרתו (או יתרתם לפי העניין), נכון למועד

ההעמדה לפירעון מידי עולה על 30 מיליוני ש"ח למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה (Non-Recourse) ודרישת פירעון מידי 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.

ביאור 25:- אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. ראה ביאור 21(2) לעיל, אודות הסכם הארכת הלוואה מול מוסד פיננסי, מיום 12 במרץ 2024.



פרטים נוספים על
התאגיד לשנת 2023

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2023

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנת 2023 (באלפי ש"ח)

(תקנה 10א')

רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	סה"כ לשנת 2023	
47,071	46,118	63,274	34,574	191,037	הכנסות
39,025	39,161	52,343	30,793	161,322	עלות המכר
8,046	6,957	10,931	3,787	29,715	רווח גולמי
1,535	1,543	1,234	1,072	5,384	הוצאות מכירה ושיווק
2,504	2,052	2,627	2,583	9,766	הוצאות הנהלה וכלליות
52	274	1,109	425	1,860	הוצאות ייזום פרויקטים
3,955	3,088	5,961	(299)	12,705	רווח תפעולי
1,884	1,926	2,634	2,438	8,882	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
2,071	1,162	3,327	(2,737)	3,823	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
475	277	765	(618)	899	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
1,596	885	2,562	(2,119)	2,924	רווח (הפסד) לתקופה
1,596	885	2,562	(2,199)	2,924	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה

2. שימוש בתמורת ניירות הערך שהוצעו בתשקיף החברה

(תקנה 10ג')

ביום 25 ביולי 2023, הנפיקה החברה 90,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') מכוח תשקיף החברה. סך של כ-36 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימש לביצוע הפדיון המלא של הלוואת נאווי (כהגדרתה בתשקיף) כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת נאווי כמפורט בשטר הנאמנות של החברה.

כמו כן, סך של כ-16 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימש את החברה לפירעון הלוואת בעלים כמפורט בסעיפים 5.2.21 ו-5.2.35 לשטר הנאמנות של החברה. סך של כ-38 מיליון ש"ח שימש את החברה למימון פעילותה השוטפת וליישום והגשמת יעדיה והאסטרטגיה העסקית. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 12 בפרק ב' לעיל.

בשונה מהאמור בסעיף 5.2.1.2 לתשקיף החברה, החברה החליטה שלא לפרוע הלוואה מנותן אשראי חוץ בנקאי בסך של כ-24 מיליון ש"ח ובהתאם לכך ביום 12 במרץ 2024 התקשרה עם נותן אשראי בהסכם להארכת תקופת ההלוואה שנטלה ממנו ב-12 חודשים עד ליום 1 באפריל 2025, בצירוף אופציה לפיה החברה תהא רשאית להאריך את תקופת ההלוואה ב-15 חודשים נוספים. החלטה זו נובעת לנוכח צרכי החברה לפעילותה השוטפת ובכלל זה להשקעת הון עצמי בפרויקטים בהם הוגשה בקשה להיתר או לחילופין הופקדה התב"ע עבורם במהלך שנת 2024.

3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות

(תקנה 11)

בטבלאות שלהלן מוצגים נתונים אודות החזקות החברה בחברות בנות וחברות קשורות (או שותפויות) ליום 31.12.2023¹, תמצית נתונים של חברות (או שותפויות) אלה, הכנסות החברה מהן ויתרת הלוואות/ערבויות לחברות (או לשותפויות) כאמור:

¹ כל החברות המפורטות לעיל הינן חברות פרטיות (קרי, ניירות הערך שלהן אינם רשומים למסחר בבורסה).

שם החברה המוחזקת	מקום התאגדות	חלק בזכויות בהון (%)	חלק בזכויות ההצבעה ולמינוי דירקטורים (%)	מספר ניירות הערך	סה"כ ערך נקוב (ש"ח)	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות הצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון		הון עצמי ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סכומי השקעות ספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סכומי ערבויות ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	שטר מהחברה המוחזקת ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	שטר הון לחברה המוחזקת ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת
						מימוש עתידי	מימוש מיידי	מימוש עתידי	מימוש מיידי						
אנשי העיר פרויקטים בע"מ	ישראל	100%	100%	1,000	1,000	-	-	-	-	21,610	113,510	89,346	6,987	-	-
אנשי העיר ניהול בע"מ	ישראל	100%	100%	1,000	1,000	-	-	-	-	65	65	-	-	-	-
אנשי העיר מיכה בע"מ	ישראל	100%	100%	1,000	1,000	-	-	-	-	11	11	-	-	-	-
פרויקט מיכה על הים בע"מ ²	ישראל	65%	65%	65	0.65	-	-	-	-	(133)	1,628	-	-	-	1,628
אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	15,756	15,756	-	-	-	2,817
אנשי העיר בזכרון יעקב 12 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	911	911	-	-	-	911
אנשי העיר במודיליאני 10 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	21,412	21,412	-	-	-	3,862
אנשי העיר בסוטין 13 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	8,453	8,453	-	-	-	2,280
אנשי העיר בז'בוטינסקי 146 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	5,089	5,089	79,810	-	-	2,357
אנשי העיר בפנקס 11-13 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	12,207	12,207	-	-	-	6,891
אנשי העיר בבצלאל 1 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	10,572	10,572	-	-	-	3,678
אנשי העיר בעמוס 10-12 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	7,713	7,713	-	-	-	8,377
אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	4,285	4,285	-	-	-	3,275

² בהתאם להסכם בין החברה לבין בעל מניות בחברת הפרויקט (להלן: "השותף") נקבע כי השותף אינו זכאי לרווחים בפרויקט, אלא רק החל מרווחיות העולה על שיעור של 15% ביחס לעלויות הפרויקט וזאת בהתאם למפל רווחים מוסכם בין הצדדים, כמו כן, השותף אינו נוטל חלק בהשקעות בפרויקט.

4. שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות

(תקנה 12)

אין.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות

(תקנה 13)

להלן תיאור עיקר עיסוקיה של כל חברה (או שותפות) בת של החברה ושל חברה קשורה שלה, בציון הרווחים, הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה מכל חברה בת כאמור, בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

שם התאגיד המוחזק	עיסוקו	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) נקי לתקופה	דיבידנד (*)	ריבית והצמדה (נומינלי)	דמי ניהול
אנשי העיר פרויקטים בע"מ	ייזום פרויקטים התחדשות עירונית	4,855	3,652	-	4,624	14,689
אנשי העיר ניהול בע"מ	שותף כללי	9	7	-	-	-
אנשי העיר מיכה בע"מ	חברת החזקות	(36)	(28)	-	-	-
פרויקט מיכה על הים בע"מ	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	(42)	(32)	-	-	-
אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	4,401	4,401	-	-	-
אנשי העיר בזכרון יעקב 12 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	(3)	(3)	-	-	-
אנשי העיר במודיליאני 10 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	4,132	4,132	-	-	-
אנשי העיר בסוטיץ 13 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	1,783	1,783	-	-	-
אנשי העיר בז'בוטינסקי 146 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	2,033	2,033	-	-	-
אנשי העיר בפנקס 11-13 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	4,509	4,509	-	-	-
אנשי העיר בבצלאל 1 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	5,122	5,122	-	-	-
אנשי העיר בעמוס 10-12 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	(416)	(416)	-	-	-
אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	1,209	1,209	-	-	-

(*) חלק החברה בלבד.

6. מסחר בבורסה

(תקנה 20)

ביום 26 ביולי, 2023 נרשמו למסחר 90,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

להלן פירוט עלות התגמולים של כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה שכיחנו בה בתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 ושניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים (1)			
סה"כ	אחר	תשלום מבוסס מניות	מענקים	שכר (2)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,271	4378	353 ³	188	1,352	ר' סעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף החברה	100%	מנכ"ל ודירקטור	רון חן
834	-	-	74	760	0%	100%	משנה למנכ"ל, סמנכ"לית תפעול	גיליה ברגר קוליץ
1,157	-	-	5397	762	0%	100%	סמנכ"לית כספים	מור ורשבסקי יניב
1,032	-	-	7321	6711	0%	100%	סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת חברה	ירדן לב אהרוני יניב
939	-	-	180	759	0%	100%	סמנכ"ל הנדסה	עמית גולדשטיין

³ ביום 12 בינואר 2022 הוקצו למר חן 50 אלף כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות של רוטשטיין, בעלת השליטה בחברה, בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"ח-1991. האופציות האמורות היוו במועד הקצאתן 0.36% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של בעלת השליטה. כתבי האופציות הוקצו למר חן ללא תמורה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 40.56 ש"ח (לא צמוד). כתבי האופציות יבשילו ב- 4 מנות שוות (מנה ראשונה בתום שנה ממועד הענקתה, מנה שנייה בתום שנתיים ממועד הענקתה, מנה שלישית בתום שלוש שנים ממועד הענקתה ומנה רביעית בתום ארבע שנים ממועד הענקתה). כתבי האופציה שלא ימומשו עד תום תקופה של שנתיים ממועד הבשלת המנה הרביעית יפקעו ולא יקנו לניצע כל זכות. שווי ההטבה של כלל כתבי האופציה הינו בסך של כ- 1,267 אלפי ש"ח אשר ייפרס על פני כל תקופת ההבשלה. האופציות יהיו ניתנות למימוש בכפוף לתקופות ההבשלה כל עוד מר חן מועסק בחברה או בחברה קשורה לה.

⁴ ראו סעיף 8.7.1 לפרק 8 לתשקיף החברה.

⁵ כולל מענק בגין הנפקת אג"ח לציבור בסך 200 אש"ח.

⁶ בשנת 2023 שולם שכר חלקי עקב יציאה לחל"ד.

⁷ כולל מענק בגין הנפקת אג"ח לציבור בסך 50 אש"ח.

תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים (1)			
סה"כ	אחר	תשלום מבוסס מניות	מענקים	שכר (2)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
711	-	-	24	687	0%	100%	סמנכ"לית שיווק, מכירות וקהילה ⁸	רוני חורש

(1) "תגמול", לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד.

(2) "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

7.1 פירוט התגמולים

החל ממועד הקמת החברה ועד ליום 28 בפברואר 2023 נושאי המשרה העמידו שירותים לחברה באמצעות אנשי העיר בהתאם להסכם הניהול (כהגדרתו בפרק 6 לתשקיף החברה) ולא היו זכאים לשכר או דמי ניהול ישירים מהחברה.

החל מיום 1 במרץ 2023, כל נושאי המשרה של החברה אשר נתנו שירותים לחברה מועסקים (או מעמידים שירותים) על ידי החברה באופן ישיר.

על אף האמור לעיל, יצוין כי שירותי המנכ"ל הנ"ל הועמדו לחברה באמצעות אנשי העיר עד ליום 30 באפריל 2023 (ולא עד ליום 1 במרץ 2023), והחל מיום 1 במאי 2023 השירותים ניתנו (באמצעות חברה בשליטתו של המנכ"ל) באופן ישיר לחברה.

7.2 להלן יובאו עיקריו של הסכם הניהול אשר היה בתוקף עד למועד 28 בפברואר 2023:

7.2.1 בהתאם להסכם ניהול מיום 23 בינואר 2018 בין אנשי העיר והחברה (לרבות תוספות לו⁹), אנשי העיר העמידה לחברה שירותי מנכ"ל, ייזום, ניהול, שיווק, מכירות ותפעול לרבות בעבור כל הפרויקטים של החברה וכל פעילות אחרת כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה.

7.2.2 בגין מתן השירותים, החברה שילמה תמורה חודשית כדלקמן:

א. בגין שירותי מנכ"ל (היקף משרה מלאה (100%) (עד ליום 30.4.2023)

תמורה חודשית בסך של 100 אלפי ש"ח עבור כל חודש קלנדרי, צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2022 (להלן: "מדד המחירים 2022" ו-"התמורה החודשית", בהתאמה) בתוספת מס ערך מוסף כדין.

⁸ הגב' רוני חורש סיימה את עבודתה בחברה במהלך חודש דצמבר 2023.

⁹ מיום 25 באוגוסט 2020 ומיום 12 בספטמבר 2022.

בנוסף לתשלום התמורה החודשית, החברה שילמה לאנשי העיר בגין שירותי המנכ"ל מענק שנתי בשיעור של 3% מרווחי החברה (לפני מס ומענקים), ובכל מקרה סך המענק השנתי לא יפחת מ- 300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

כמו כן, בגין שירותי המנכ"ל שילמה החברה לאנשי העיר החזר הוצאות רכב, דלק ותקשורת, בסכום כולל של עד 15 אלפי ש"ח לחודש (כולל גילום מס).

היקף התמורה הינו כפי שנקבע בתקציב השנתי שאושר מראש לכל שנה קלנדרית על ידי הצדדים (להלן בסעיף זה: "התמורה החודשית"). התמורה החודשית צמודה למדד המחירים.

במסגרת שירותי הניהול ניתנו לחברה, בין היתר, שירותים של נושאי משרה כדלקמן: (א) שירותי סמנכ"לית תפעול ומשנה למנכ"ל בהיקף משרה של 100%; (ב) שירותי סמנכ"לית כספים בהיקף משרה של 100%; (ג) שירותי סמנכ"ל הנדסה בהיקף משרה של 100%; (ד) שירותי סמנכ"ל פיתוח עסקי ותכנון בהיקף משרה של 100%; (ה) שירותי סמנכ"לית ויועצת משפטית בהיקף משרה של 100%; (ו) שירותי סמנכ"לית שיווק וקהילה בהיקף משרה של 100%.

(להלן: "נושאי המשרה מטעם חברת הניהול").

התמורה ששולמה לאנשי העיר בגין נושאי המשרה מטעם חברת הניהול הינה "BACK TO BACK" בגין עלות העסקתם באנשי העיר.

בגין שירותי הניהול שניתנו עד לסיום הסכם הניהול בשנת 2023 שילמה החברה סך של 4,510 אלפי ש"ח.

7.3 פרטים בדבר תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה בחברה

7.3.1 מר רון חן

ביום 22 במאי 2023 התקשרה החברה עם רון חן (באמצעות חברה בשליטתו) (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול") בהסכם לקבלת שירותי מנכ"ליות בתוקף מיום 1 במאי 2023, ולתקופה בלתי קצובה (בסעיף (א') זה: "הסכם המנכ"ל").

תמורה חודשית

בהתאם להסכם המנכ"ל, החברה שילמה לחברת הניהול תמורה חודשית בסך של 115 אלפי ש"ח (צמודה למדד המחירים 2022 ובתוספת מע"מ כדין), עבור שירותי מנכ"ל בהיקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. החל מהשלמת ההנפקה של אגרות החוב לציבור ביום 25 ביולי 2023, התמורה החודשית עודכנה לסך של 120 אלפי ש"ח (צמודה למדד המחירים 2022 ובתוספת מע"מ כדין).

מענק שנתי

חברת הניהול זכאית למענק שנתי בשיעור של 4% (ארבעה אחוזים) (חלף 3%) מהרווח לפני מס ולא יותר מתקרת המענק כפי שנקבעה בסעיף 7.1 למדיניות התגמול של החברה, והכול בכפוף לעמידה בתנאי הסף (כהגדרתם להלן), בתוספת מע"מ כדין (להלן): **"המענק החדש"**.

עוד יובהר כי המענק החדש לא כולל רצפת מענק בסך 300 אלפי ש"ח כפי שנכלל במסגרת המענק השנתי שהיה בתוקף עד למועד השלמת ההנפקה.

לעניין סעיף זה: **"רווח לפני מס"** - משמע, רווח לפני מס ולפני מענקים (לרבות בגין תגמול הוני), לשנה הרלוונטית בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה לשנה ובתוספת רווחים לפני מס אשר ייוחסו להון ישירות בשל אימוץ תקן חשבונאי חדש.

"תנאי הסף" - רווח לפני מס שנתי מינימאלי השווה ל-25% מממוצע הרווח וההפסד לפני מס של החברה בתקופה של שלוש השנים הקודמות למועד בדיקת הרווח המינימאלי (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה).

לפרטים בדבר רכישת 2 יח"ד מהחברה ברמת מעטפת על ידי מר רון חן בשנת 2022, ראו סעיף 8.7.1 לפרק 8 לתשקיף החברה.

תנאים נוספים

ההתקשרות הינה לתקופה שאינה קצובה אולם הצדדים הסכימו כי ככל שתסיים החברה את ההסכם בשנתיים הראשונות מכניסתו לתוקף, חברת הניהול תהיה זכאית לתשלום סך השווה לדמי ניהול בגין תקופה של 8 (שמונה) חודשים; ככל שתסיים החברה את ההסכם בשנה השלישית, חברת הניהול תהיה זכאית לסך השווה לדמי ניהול בגין תקופה של 6 (שישה) חודשים; ככל שתסיים החברה את ההסכם בשנה הרביעית, חברת הניהול תהיה זכאית לסך השווה לדמי ניהול בגין תקופה של 2 (חודשיים) חודשים. האמור לעיל לא יחול במקרים בהם הייתה רשאית החברה לסיים את העסקתו של מר חן בנסיבות בהן לא היה זכאי לפיצויי פיטורים אילו היה עובד החברה.

הסכם המנכ"ל כולל תניות אי תחרות וסודיות כמקובל בהסכמים מעין אלה. כמו כן, נכלל מר חן בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וכן מוענק לו כתב התחייבות מראש לשיפוי ופטור כמקובל. בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית שלא להעניק את שירותי הניהול לתקופה שלא תעלה על 28 ימים בשנה.

7.3.2 גב' גיליה ברגר קוליץ

גב' גיליה ברגר קוליץ, מכהנת כסמנכ"לית תפעול ומשנה למנכ"ל החל מחודש אוקטובר 2022. בהתאם להסכם העסקה, זכאית גב' ברגר קוליץ לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, זכאית גב' ברגר קוליץ למענק שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים) כהגדרתו בסעיף 7.3.1 לעיל וכן בגין יעדים מחלקתיים. סך המענק השנתי מוגבל לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2023, להלן: "מדד המחירים 2023"), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף 9.1 למדיניות התגמול. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בת 90 ימים.

בהתאם להסכם העסקה, החברה מעמידה לרשות גב' ברגר קוליץ טלפון נייד והיא זכאית לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) (הסמנכ"לית רשאית לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהיא מוציאה בגין עבודתה, כנגד קבלת אסמכתאות.

7.3.3 גב' מור ורשבסקי יניב

גב' מור ורשבסקי יניב, מועסקת בחברה (באמצעות אנשי העיר) החל מיום 6 במאי 2018 ומכהנת כסמנכ"לית כספים בחברה החל מחודש אוגוסט 2020 (עד לחודש פברואר 2023 - באמצעות אנשי העיר). נכון למועד הדוח, בהתאם להסכם העסקה, זכאית גב' מור ורשבסקי יניב לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, זכאית גב' ורשבסקי יניב למענק שנתי בשיעור של 1% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים), למענק בגין יעדים מחלקתיים. כמו כן, קיבלה גב' ורשבסקי יניב מענק

מיוחד בסך של 200 אלפי ש"ח בגין השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור. סך המענק השנתי מוגבל לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים 2023), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף 9.1 למדיניות התגמול. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בת 90 ימים.

בהתאם להסכם ההעסקה, החברה מעמידה לרשות גב' ורשבסקי יניב טלפון נייד והיא זכאית לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) (הסמנכ"לית רשאית לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים) וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהיא מוציאה בגין עבודתה כנגד קבלת אסמכתאות.

7.3.4 גב' ירדן לב אהרוני יניב

גב' ירדן לב אהרוני יניב, מועסקת בחברה מיום 1 בפברואר 2020 (עד לחודש פברואר 2023 - באמצעות אנשי העיר) ומכהנת כסמנכ"לית ויועצת משפטית בחברה החל מחודש ינואר 2022. בהתאם להסכם העסקה, הייתה זכאית גב' אהרוני יניב לשכר חודשי בסך של 43,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, זכאית גב' אהרוני יניב למענק שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים) כהגדרתו בסעיף 7.3.1 לעיל וכן בגין יעדים מחלקתיים הכוללים סגירת נוסחים מוסכמים להסכמי התחדשות עירונית, הגעה לרוב דרוש של חתימות בהסכמי התחדשות עירונית, השלמת מלוא החתימות בהסכמי התחדשות עירונית (לרבות באמצעות ניהול הליכים משפטיים) והתקשרות בהסכמי ליווי. סך המענק השנתי מוגבל לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים 2023), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף 9.1 למדיניות התגמול. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בת 90 ימים.

בהתאם להסכם ההעסקה, החברה מעמידה לרשות גב' אהרוני יניב טלפון נייד והיא זכאית לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) (הסמנכ"לית רשאית לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), החזר הוצאות משפטיות בסך של 2,000 ש"ח וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהיא מוציאה בגין עבודתה, כנגד קבלת אסמכתאות.

לאחר שנת הדוח עודכן שכרה של גב' אהרוני יניב לסך של 45,000 ש"ח, החל ממרץ 2024 ובמקביל החל מהמועד האמור גב' אהרוני יניב לא זכאית להחזר הוצאות משפטיות בסך של 2,000 ש"ח. יתר התנאים הינם ללא שינוי.

ביום 7 במרץ 2024 וביום 12 במרץ 2024 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מתן מענק מיוחד לגב' אהרוני יניב בסך של 50 אלפי ש"ח בגין השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור.

7.3.5 מר עמית גולדשטיין

מר עמית גולדשטיין, מועסק בחברה (באמצעות אנשי העיר) מיום 1 ביולי 2018 ומכהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה החל מחודש מרץ 2020 (עד לחודש פברואר 2023 - באמצעות

אנשי העיר). נכון למועד הדוח, זכאי מר עמית גולדשטיין לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, זכאי מר גולדשטיין למענק שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים) כהגדרתו בסעיף 7.3.1 לעיל, וכן בגין יעדים מחלקתיים הכוללים תחילת ביצוע של פרויקטים והשלמת מסירת פרויקטים. סך המענק השנתי מוגבל לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים 2023), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף 9.1 למדיניות התגמול. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בכתב בת 90 ימים.

בהתאם להסכם ההעסקה, החברה מעמידה לרשות מר עמית גולדשטיין טלפון נייד לצורכי עבודתו והוא זכאי לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) (הסמנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים) וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהוא מוציא בגין עבודתו, כנגד קבלת אסמכתאות.

7.3.6 גב' רוני חורש

גב' רוני חורש, מכהנת כסמנכ"לית שיווק מכירות וקהילה בחברה החל מיום 14 במרץ 2021 ועד לחודש פברואר 2023 (באמצעות אנשי העיר). נכון למועד הדוח, בהתאם להסכם העסקה, גב' חורש הייתה זכאית לשכר חודשי בסך של 40,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, זכאית גב' חורש למענק שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים) כהגדרתו בסעיף 7.3.1 לעיל, וכן בגין יעדים מחלקתיים. סך המענק השנתי מוגבל עד לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים 2023), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף 9.1 למדיניות התגמול.

בהתאם להסכם ההעסקה, החברה העמידה לרשות גב' רוני חורש טלפון נייד והיא הייתה זכאית לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהוציאה בגין עבודתה כנגד קבלת אסמכתאות.

בחודש פברואר סיימה את כהונתה כסמנכ"לית שיווק מכירות וקהילה בחברה.

יצוין, כי תנאי הכהונה כאמור לעיל, כוללים גם שינויים שבוצעו בתוקף מיום 1 בינואר 2023. לפרטים בדבר תנאי הכהונה של נושאי המשרה בשנת 2022 ראו סעיף 8.1.3(ב) לתשקיף החברה.

7.4 הוראות כלליות החלות על כלל הסכמי נושאי המשרה

א. תנאים נלווים

במסגרת תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה, נכללים תנאים נלווים והפרשות סוציאליות בהתאם לחוק, לנהוג בחברה ובהתאם למקובל בתפקידים דומים במשק. התנאים הנלווים כוללים בין היתר, הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות, דמי הבראה, ימי מחלה וחופשות מיוחדות.

ב. ביטוח, פטור ושיפוי

במסגרת תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה, נכללים נושאי המשרה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בתנאים כמפורט בסעיף 8.3.3 לתשקיף החברה. כן זכאים נושאי המשרה לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות, כמקובל בחברה בנוסח שצורף כנספח לפרק 8 בתשקיף החברה.

ג. תניות בדבר סודיות ואי תחרות

תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה כוללים תניות בדבר סודיות ואי תחרות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

7.5 גמול לדירקטורים

החברה שילמה בתקופת הדוח לששת הדירקטורים ה"ה, מר אבישי בן-חיים, מר רון חן, מר ערן חפץ, מר רועי טויוזר, גבי איריס שפירא ילון, דנה ציוני צור ואריה בורשטיין, גמול דירקטורים בסך כולל של כ- 127 אלפי ש"ח. הגמול שולם בהתאם ל"סכום הקבוע" בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה, כקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול").

8. השליטה בחברה

(תקנה 21א')

למיטב ידיעת החברה, רוטשטיין נדל"ן, חברה ציבורית אשר ניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), מחזיקה במניות המהוות 56.86% מזכויות ההצבעה בחברה ומשכך רואה בה החברה כבעלת השליטה בה. למיטב ידיעת החברה, רוטשטיין נדל"ן הינה בשליטתה ובבעלותה של אבני שהם ייזום בע"מ, המחזיקה בכ-66.05% מהונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של רוטשטיין נדל"ן. למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה באבני שהם ייזום בע"מ הינו ה"ה יצחק מירילשוילי, המחזיק בכ-73% מהונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של אבני שהם ייזום בע"מ.

9. עסקאות עם בעלי שליטה

(תקנה 22)

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה, לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעלי השליטה היה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה במהלך שנת 2023 או לאחריה ו/או שהינן בתוקף במועד הדוח (או במועד פרסומו):

עסקאות חריגות

9.1 הסכם המסגרת

ביום 23 בינואר 2018, התקשרו החברה (לרבות חברות בנות שלה) ובעלי מניותיה (בסעיף זה: "הצדדים") בהסכם מסגרת אשר במסגרתו הוקמה החברה לצורך קידום פרויקטים של התחדשות עירונית והוסדרו במסגרתו עסקאות והסכמות שונות. להלן תמצית עיקרי הסכם המסגרת (הסכם המסגרת לרבות התיקונים והתוספות לו¹⁰ ייקרא להלן: "הסכם המסגרת")

(א) מסגרת אשראי

לצורך מימון פעילותה של החברה, בהתאם להסכם מיום 21 במרץ 2023, רוטשטיין העמידה לחברה מסגרת אשראי בסכום כולל של עד 20 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025. החברה תהא רשאית לנצל את מסגרת האשראי מעת לעת לפי צרכיה ושיקול דעתה. האשראי שנוצל מתוך מסגרת האשראי, יישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 3% (לא צמוד לכל מדד או מטבע שהוא). הריבית תיפרע אחת לרבעון או לחילופין, תיצבר לאשראי שנוצל ותיפרע ביחד עם אשראי זה עד למועד האחרון לפירעון, וזאת בהתאם להחלטת החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי (להלן: "האשראי המנוצל"). נכון למועד העמדת מסגרת האשראי, הריבית בגין האשראי המנוצל משקפת הטבה לחברה ביחס לתנאי השוק למועד זה.

בתמורה להעמדת מסגרת האשראי החברה תשלם לרוטשטיין עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה. ככל ומסגרת האשראי תבוטל טרם מועד סיום מסגרת האשראי, תחושב מסגרת האשראי לפי החלק היחסי בגין התקופה שעמדה בפועל. יצוין כי סכום מסגרת האשראי מופקד בפקדון בנקאי ייעודי אצל רוטשטיין אשר עומד לשימוש החברה לצורך ניצול מסגרת האשראי ומיועד לטובת החברה. למועד הדוח, לא נוצלה מסגרת האשראי.

ההסכם כולל עילות לפירעון מידי כמקובל.

ביום 7 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת את הארכת מסגרת האשראי מרוטשטיין, לתקופה של 6 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 30 ביוני 2026. יובהר, כי הארכת מסגרת האשראי כאמור, עודנה כפופה לאישור דירקטוריון החברה ואישור האורגנים המוסמכים של רוטשטיין.

(ב) הלוואות מבעלת השליטה

בנוסף, הסכם המסגרת והתיקונים לו כוללים התחייבויות של בעלת השליטה (קרי, רוטשטיין) להעמיד לחברה מעת לעת הלוואות בעלים כפי שיידרש לצורך פעילותה השוטפת.

במהלך תקופת הדוח, נפרעו כלל ההלוואות שהועמדו על ידי בעלת השליטה. לפרטים אודות ההלוואות שנפרעו ראו סעיף 8.5(א2)(ב1) לפרק 8 בתשקיף החברה.

¹⁰ הסכם המסגרת תוקן ביום 23 בינואר 2018 וביום 25 באוגוסט 2020.

עוד סוכם, כי חלק מכספי ההלוואות שניתנו על ידי בעלת השליטה תשמשנה את החברה לשם העמדת הלוואות לטובת אנשי העיר (שהייתה נכון למועדים הרלוונטיים בעלת שליטה בחברה) ופעילותה. נכון למועד הדוח, נפרעו כלל ההלוואות שהעמידה החברה לאנשי העיר. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5(א2) (ב2) לפרק 8 בתשקיף החברה.

לפרטים אודות השינוי המבני והסדר תיחום פעילות בין החברה ובעלת השליטה ובין החברה ואנשי העיר ראה בסעיף 1.3 לפרק א' לעיל.

9.2 ערבויות מאת בעלת השליטה ובעלי עניין

במסגרת מהלך עסקיה הרגיל של החברה, רוטשטיין, בעלת השליטה בחברה, אנשי העיר ובעלי עניין בחברה העמידו ערבויות אישיות לקיום התחייבויותיה של החברה, ללא תמורה, כמפורט להלן:

מקור הערבות	נותן הערבות	מקבל הערבות	סכום הערבות	שונות
הסכם המימון ¹¹	בעלת השליטה ואנשי העיר	חברות אשראי חוץ בנקאיות	ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום	בסמוך לאחר מועד השלמת ההנפקה, החברה פרעה את התחייבויותיה בהתאם להסכם המימון עם אחד המלווים- ר' תקנה 10ג' לעיל. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.16 לתשקיף החברה וכן לסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות. יצוין, כי עם הארכת הסכם ההלוואה עם חברת אשראי חוץ בנקאי, כמפורט בתקנה 10ג' לעיל, הוארך גם תוקפה של הערבות שקיבל.
במסגרת חלק מהסכמי הליווי השונים בהם מתקשרת החברה לצורך מימון הפרויקטים השונים ¹²	בעלת השליטה בחברה ואנשי העיר	הגופים הפיננסים המלווים.	ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום	
במסגרת חלק מהסכמי התחדשות עירונית ¹³	בעלת השליטה	הדיירים הפרויקטים השונים	ללא הגבלה בסכום	
ערבויות מכרזים ושונות	בעלת השליטה	תאגיד בנקאי	1,386 אלפי ש"ח	
הסכמי המימון	מר רון חן, מנכ"ל החברה ודירקטור ומר ערן חפץ, דירקטור ¹⁴	חברות אשראי חוץ בנקאיות	ביחד ולחוד, מוגבלת לשיעור של 45%	יצוין, כי עם הארכת הסכם ההלוואה עם חברת אשראי חוץ בנקאי, כמפורט בתקנה 10ג' לעיל, הוארך גם תוקפה של הערבות.

¹¹ לפרטים אודות מסגרת האשראי שהועמדה לחברה ראה סעיף 9 לפרק א' לעיל.

¹² לרבות בגין הפרויקטים המשועבדים כהגדרתם בשטר הנאמנות.

¹³ לפרטים אודות עיקרי הסכמים מול הדיירים ביחס לנכסים המהותיים מאוד ראה בסעיפים 3.13.1 עד 3.13.9 בפרק א' לעיל.

¹⁴ לפרטים אודות החזקותיהם של מר חפץ ומר חן ר' בסעיף 3.3 לפרק 3 בתשקיף החברה.

שנות	סכום הערבות	מקבל הערבות	נותן הערבות	מקור הערבות
	ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום	הגופים הפיננסיים המלווים.	בעלי מניותיה של אנשי העיר ¹⁵	הסכמי הליווי

יצוין כי נכון למועד הדוח, בעלת השליטה ערבה לחובות החברה (כמפורט בטבלה לעיל) בהיקף כספי כולל של כ- 743 מיליוני ש"ח.

9.3 התחייבות בעלת השליטה לשמש קבלן ראשי בפרויקטים של החברה

לבעלת השליטה הוקנתה בעבר הזכות לשמש קבלן מבצע ראשי של החברה בפרויקטים השונים, בתנאים כדלקמן: (1) התמורה שתבקש בעלת השליטה לא תעלה על סכום ההצעה הטובה ביותר שתקבל החברה מקבלן אחר; (2) הקבלן האחר נימנה על רשימת הקבלנים שיאושרו ע"י הדירקטוריון כקבלן מתאים. בפועל, בעלת השליטה לא ניצלה זכות זו וזו פקעה במהלך תקופת הדוח.

9.4 התחייבות החברה כלפי בעלי הקרקע

בחלק מהפרויקטים של החברה התחייבה החברה כלפי בעלי הקרקע כי רוטשטיין תשמש כקבלן ראשי של הפרויקט בהתאם לנוסח ההתחייבות כמפורט להלן:

שם פרויקט	נוסח ההתחייבות
פנקס 45-47	רוטשטיין או בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, קבלן מבצע אחר, אשר יהא הקבלן ראשי אשר זהותו תאושר מראש ובכתב על ידי הנציגות (שלא תסרב אלא מטעמים סבירים בלבד), ישמשו קבלן בפרויקט.
חברה חדשה 3	בכל מקרה שבוטל ההסכם עם קבלן הביצוע מטעם החברה ו/או במקרה שקבלן הביצוע יעכב את ביצוע הפרויקט באופן שיהווה הפרה של הוראות ההסכם, מתחייבת החברה, כי קבלן הביצוע יוחלף לאלתר כך שחברת רוטשטיין ו/או חברה בשליטתה המלאה, שהינה קבלן רשום (בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם) תהיה הקבלן הראשי בפרויקט.
הלסינקי 11	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט בהתאם לשיקול דעת החברה. במידה והחברה תבחר בקבלן אחר, עליה להעביר לנציגות רשימה עם 3 קבלנים שבכוונתה להתקשר עימם ולנציגות זכות לפסול מי מהם.
יהודה גור 7	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט בהתאם לשיקול דעת החברה. במידה והחברה תבחר בקבלן אחר, עליה להעביר לנציגות רשימה עם 3 קבלנים שבכוונתה להתקשר עימם ולנציגות זכות לפסול מי מהם.
רמברנדט 34	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט, אך לחברה הזכות לבחור קבלן חליפי, עם זכות וטו חד פעמית לנציגות.
דוד המלך 29	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט, ואולם מוסכם כי ככל שייבצר ממנה לבצע את הפרויקט, החברה תהא רשאית להתקשר עם קבלן מבצע אחר אשר זהותו תאושר מראש ובכתב על ידי הנציגות (שלא תסרב אלא מטעמים סבירים בלבד).
גליצנשטיין 4	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט ו/או כל קבלן אחר שיהא בעל המאפיינים כמפורט בהסכם, ואשר יבחר על ידי החברה בשיתוף הנציגות. לנציגות הבעלים תהא זכות וטו על זהות הקבלן המבצע וזאת מטעמים סבירים ומנומקים בכתב.

¹⁵ לפירוט ר' בסעיף 3.3 לפרק 3 בתשקיף החברה.

שם פרויקט	נוסח ההתחייבות
לה גארדיה 1652-54	הקבלן הראשי המבצע שנבחר על ידי החברה לצורך בניית הפרויקט הינה רוטשטיין הרשומה במרשם הקבלנים, בהתאם להוראות הדין, ויש לה ויהיו לה את הכישורים, הידע, הניסיון, הציוד, כח עבודה מקצועי ומיומן, האמצעים הכספיים הסיווג המתאים וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע הוראות ההסכם.
מתחם הורקנוס ¹⁷	לחברה יש אפשרות לקיים מכרז קבלנים, אך היא יכול גם לוותר על כך ולמנות את רוטשטיין ללא התנגדות מצד הבעלים והמפקח.
רמז 22	קיימת התחייבות כי הקבלן יהיה רוטשטיין ו/או קבלן אחר שייבחר על ידי היזם בשיתוף הנציגות ומפקח הבעלים במסגרת מכרז קבלנים
בבלי 35	קיימת התחייבות כי הקבלן יהיה רוטשטיין או, אם רוטשטיין לא תבצע את הפרויקט, נקבעו מנגנון ותנאי סף למינוי קבלן אחר.

ככל ובסמוך למועד הרלוונטי רוטשטיין לא תבצע את הפרויקט, ימונה קבלן הרשום בפנקס הקבלנים בהתאם לתנאים הקבועים בכל אחד מן ההסכמים. בחלק מן ההסכמים מוסכם, כי היזם יציג בפני הנציגות את רשימת הקבלנים טרם עריכת מכרז הקבלנים והם יוכלו לפסול קבלן זה או אחר מתוך רשימת הקבלנים מטעמים סבירים.

למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה לא משמשת כקבלן ראשי בפרויקטים של החברה.

9.5 התחייבות החברה כלפי בעלי המניות של החברה

לפרטים אודות התחייבות החברה בקשר עם תחום פעילותה, ר' בסעיף 1.3 לפרק א' לעיל.

9.6 העמדת ערבות על ידי בעלת השליטה בחברה

ביום 24 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 22 באוגוסט 2023, כי רוטשטיין נדל"ן, בעלת השליטה בחברה, תהא רשאית להעמיד ערבות (שאינה מוגבלות בסכום) לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם פרויקט פינוי בינוי מתחם הטייסים, הכולל את הבניינים ברח' מעפילי אגוז 134 ו-136, הטייסים 40-46 וההגנה 170-178 בתל אביב, ללא הגבלה בסכום וללא תמורה מאת החברה לרוטשטיין נדל"ן. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-079567) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 19 בספטמבר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי רוטשטיין נדל"ן, 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 נדל"ן, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בספטמבר 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 19 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-088099) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

¹⁶ למועד הדוח טרם הושג הרוב הדרוש של חתימות הדיירים בפרויקט.

¹⁷ למועד הדוח טרם הושג הרוב הדרוש של חתימות הדיירים בפרויקט.

עסקאות שאינן חריגות

9.7 נוהל עסקאות זניחות

ביום 30 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווג עסקה של החברה עם בעל עניין בה כזניחה (להלן: "נוהל עסקאות זניחות"). לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות אשר אימצה החברה, ראו סעיף 8 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לתשקיף ההנפקה.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה חברה

(תקנה 24)

שם בעל המניות	מניות	שיעור מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא
רוטשטיין נדל"ן	552,051	56.86%	56.86%
אנשי העיר	418,856	43.14%	43.14%
סה"כ	970,907		

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים

(תקנה 24א')

ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה.

12. מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24ב')

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביולי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-069952) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

13. מען רשום

(תקנה 25א')

רחוב הרברט סמואל 46, תל אביב

טלפון: 03-5173838

פקסימיליה: 03-5105880

דוא"ל: yarden@citypeople.co.il

14. דירקטוריון החברה

(תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
אבישי בן-חיים	58699166	17.12.1964	יצחק ויטנברג פתח 4/54 תקווה	ישראלית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	יו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל רוטשטיין בעלת השליטה ובעל עניין באבני שהם ייזום בע"מ, בעלת השליטה ברוטשטיין.	25.07.23	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן, תואר ראשון במשפטים, מכללת קריית אונו. רואה חשבון מוסמך. מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן.	מנכ"ל רוטשטיין נדל"ן, דירקטור באבני שהם ייזום בע"מ.	לא
רון חן	35971761	11.09.1979	סמ' למרחב 4, רמת השרון	ישראלית	לא	לא	כשירות מקצועית	מנכ"ל ודירקטור, מנכ"ל ודירקטור באנשי העיר.	החל ממועד הקמת החברה	מוסמך קורס דירקטורים.	טייס קרב במילואים. מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון בחברה, דירקטור באנשי העיר.	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת דין כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה או קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
											דירקטור בקבוצת 141.	
ערן חפץ	036126324	10.10.1979	שביל הרקפת 7, תל אביב	ישראלית	לא	לא	כשירות מקצועית	דירקטור בחברה ובאנשי העיר.	החל ממועד הקמת החברה	השכלה תיכונית	מנכ"ל בייטס למידה, דירקטור בחברה, סמנכ"ל הכספים ויו"ר הדירקטוריון באנשי העיר, סמנכ"ל כספים בחברה, דירקטור בקבוצת 141 וכיהן בעבר כדירקטור בחברת אובליטק.	לא
רועי טויזר	36295665	17.04.1979	יסמין 137, שוהם	ישראלית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים ברוטשטיין נדל"ן.	25.07.23	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון; בוגר תואר שני בחשבונאות,	דירקטור בחברה וסמנכ"ל כספים ברוטשטיין. כיהן בעבר כדירקטור בחברת ברם תעשיות.	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת דין כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה או קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
										אוניברסיטת בר אילן; מוסמך בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.		
איריס שפירא ילון	022980379	29.05.1967	ז'בוטינסקי 24, גבעתיים	ישראלית	וועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול.	דירקטורית חיצונית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין.	2.8.2023	בוגרת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	מרצה בקורס דירקטורים. דירקטורית חיצונית בחברת שופרסל בע"מ, דירקטורית חיצונית בחברת אקס.טי.אל. ביופרמסוטיקלס בע"מ, דירקטורית בחברת מי אביבים 2010 בע"מ, דירקטורית בחברת רותם תעשיות בע"מ, דירקטורית חיצונית בחברת אלקטרה נדל"ן בע"מ	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה או קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
											ודירקטורית חיצונית בחברת קבוצת מחשוב ישיר בע"מ. כמו כן, חברת ועדת ביקורת בעמותות: ויצ"ו העולמית, מכון אדלר ועמותת מהיום.	
דנה ציוני צור	038590410	17.05.1976	הסביון 4, רחובות	ישראלית	וועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול.	דירקטורית חיצונית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין.	2.8.2023	בוגרת תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית; בוגר תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת אוניברסיטת הרוט וואט – אדינבורו.	מנכ"ל משותף ודירקטורית בד.ש.מ - חברה לבנין ופיתוח בע"מ, בעלת עסק פרטי של ייעוץ עסקי ופיננסי, דירקטורית בקבוצת הסתדרות העובדים הלאומית - אגודה עותמאנית, דירקטורית בחברת סלע	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת דין כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה או קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
											שיכון ייזום וניהול נדל"ן בע"מ; דירקטורית בחברת עתיד רשת מכללות טכנולוגיות בע"מ, דירקטורית בעמית - הקרן לפיתוח ועידוד ענף הבנייה ולקידום העובד, דירקטורית באמילי חממה לקטנטנים, דירקטורית ברשת חוויות רחובות מיסודה של הסוכנות היהודית לא"י בע"מ - חל"צ וכיהנה בעבר כדירקטורית בחברת טקיוניטי בע"מ.	

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת דין כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה או קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
אריה בורשטיין	010102911	24.12.1949	כצלר 9, ראשון לציון	ישראלית	וועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול.	דירקטור בלתי תלוי	כשירות מקצועית	אין.	2.8.2023	מוסמך מדעים בהנדסה אזרחית, הטכניון חיפה. הנדסאי בניין, טכניקום גבעתיים.	מנכ"ל ובעל שליטה בחברת עמרן הנדסה בע"מ, דירקטור בחברת פולדמיר בע"מ, יועץ בחברת לסיכו בע"מ ודירקטור בחברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ	לא

15. נושאי המשרה בחברה

(תקנה 26א')

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים, כמפורט להלן:

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת או בחברה קשורה אליה	בעל עניין בחברה	האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
גיליה ברגר קוליץ	037628054	04.08.1975	01.10.2022	סמנכ"לית תפעול ומשנה למנכ"ל	לא	לא	בוגרת תואר ראשון באדריכלות, אוניברסיטת ת"א, אדריכלית רשומה. בוגרת תואר שני בהיסטוריה ופילוסופיה של המדעים, מסלול מחקרי, אוניברסיטת ת"א. מוסמכת בקורס דירקטורים	סמנכ"לית התחדשות עירונית בחברת עזרה ובצרון, מנהלת מחלקת תכנון מבני ציבור, עיריית ת"א יפו.
מור ורשבסקי יניב	301644837	22.10.1988	06.05.2018	סמנכ"לית כספים	לא	לא	בוגרת תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; בוגרת לימודי חשבונאות אוניברסיטת בר אילן. מוסמכת בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	מנהלת כספים וסמנכ"לית כספים בחברה ובאנשי העיר.
ירדן לב אהרוני יניב	200397180	22.02.1988	01.02.2020	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה	לא	לא	בוגרת תואר ראשון במנהל עסקים ו-LL.B משפטים, אוניברסיטת רייכמן.	סמנכ"לית ויועצת משפטית בחברה ובאנשי העיר. עורכת דין, מחלקת עסקאות, משרד ש.הורוביץ ושות'.
עמית גולדשטיין	33536186	09.12.1976	01.07.2018	סמנכ"ל הנדסה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בהנדסה תעשייה וניהול ותואר P.E הנדסאי אדריכלות.	שותף עמית, מנהל מחלקת התחדשות עירונית בחברת אפרתי מדפיס. סמנכ"ל הנדסה בחברה ובאנשי העיר.

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת או בחברה קשורה אליה	בעל עניין בחברה	האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
רוני חורש ¹⁸	65918120	27.10.1983	14.03.2021	סמנכ"לית שיווק מכירות וקהילה	לא	לא	בוגרת תואר ראשון במדע המדינה והמזה"ת, מכללת עמק יזרעאל.	מנהלת מכירות ואיכות השירות בקבוצת תדחר. סמנכ"לית שיווק מכירות וקהילה בחברה ובאנשי העיר.
ליאת ויסבורד ראובני	040862062	03.02.1981	18.02.2024	סמנכ"לית שיווק מכירות וקהילה	לא	לא	בוגרת תואר ראשון ושני במנהל עסקים התמחות בשיווק, אוניברסיטת רייכמן.	מנהלת מכירות באלדר – חברת שיווק נדל"ן בארץ ובחול, סמנכ"לית שיווק בעדיקה, מנהלת מחלקת שיווק בדניה סיבוס וסמנכ"לית שיווק בסאני – סמסונג.
אייל הררי	040739773	02.06.1981	1.1.24	סמנכ"ל תכנון	לא	לא	בוגר תואר ראשון באדריכלות, אוניברסיטת תל אביב.	מנהל מחלקת תכנון ומנהל פרויקטים בחברה.
רותם וינטר	302245287	18.09.1991	1.1.24	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בניהול מערכות מידע, אוניברסיטת בן גוריון.	מנהל פיתוח עסקי בחברה.
שניר נחמני	308257286	25.03.1992	12.01.2020	חשב	לא	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות במימון, המכללה האקדמית נתניה. לימודי חשבונאות אוניברסיטת בר אילן. מוסמך בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	עוזר חשב וחשב בחברה ובאנשי העיר. סניור במחלקת ביקורת נדל"ן במשרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר.

16. מורשי חתימה עצמאיים

(תקנה 26ב')

נכון למועד הדוח, לחברה אין מורשה חתימה עצמאי בחברה.

17. רואה החשבון של התאגיד

(תקנה 27)

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רואי חשבון, דרך מנחם בגין 144א', תל אביב- יפו.

18. שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

(תקנה 28)

ביום 30 במאי 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את אימוצו של תקנון התאגדות חדש, המותאם לתאגיד מדווח. ביום 26 ביולי 2023 עם רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה התקנון החדש נכנס לתוקף. לנוסח התקנון המלא ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביולי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-070102) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

19. המלצות והחלטות דירקטוריון החברה ואסיפות כלליות מיוחדות

(תקנה 29)

19.1 ביום 30 במאי 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה נושאים כדלקמן:

(א) אימוץ מדיניות התגמול של החברה, לתקופה של חמש (5) שנים מהמועד בו הפכה החברה לתאגיד מדווח, דהיינו יום 25 ביולי 2023.

(ב) מתן כתב פטור מאחריות לדירקטורים לרבות לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם. כתב הפטור צורף כנספח א' לפרק 8 לתשקיף החברה.

(ג) מתן כתב התחייבות לשיפוי לרבות לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם. כתב הפטור צורף כנספח ב' לפרק 8 לתשקיף החברה.

19.2 ביום 2 באוגוסט 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויין של גב' דנה ציוני צור וגב' איריס שפירא ילון כדירקטוריות חיצוניות בחברה ואת מינויו של מר אריה בורשטיין כדירקטור בחברה וכן הכללתם בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי והכלל כמקובל בחברה.

20. החלטות החברה

(תקנה 29א')

לפרטים אודות כתבי שיפוי, כתב פטור מאחריות לנושא משרה ופוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ראו סעיף 8.3.3 ונספח א' לפרק 8 לתשקיף החברה.

12 במרץ, 2024

תאריך

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין

בע"מ