

אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2024



מתחם הורקנוס



הלסינקי 11



פנקס 11-13



עמוס 10-12



מתחם מעפילי אגוז 60-64



זלטופולסקי 27



רמז 25

כשהלב מחליט על החיים החדשים שלכם

תוכן עניינים

ב'

דוחות כספיים

א'

דוח דירקטוריון על
מצב ענייני החברה

אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



ז'בוטינסקי 146



א'י

דוח דירקטוריון על
מצב ענייני החברה



דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2024

דירקטוריון אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ("מועד הדוח" ו- "תקופת הדוח", לפי העניין). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוחות הכספיים המאוחדים אשר מצורפים לדוח רבעוני זה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 14 במרץ, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-022567) (להלן: "הדוח התקופתי") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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. החברה התאגדה בישראל ביום 4 בפברואר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). בחודש יולי 2023 השלימה החברה הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה לציבור והפכה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, בהתאמה ("חוק ניירות ערך").

1.2. החל ממועד היווסדה פועלת החברה בתחום ייזום פרויקטים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 מסוג תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק ו/או שימור ו/או הריסה ובניה מחדש) ("תמ"א 38") וכן בקידום תכנון של מתחמים בהיקפים של מאות ואלפי יח"ד במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי ("פינוי בינוי"), במסגרתו היא יוזמת, רוכשת, מתכננת, מקימה, משווקת ומוכרת נכסי נדל"ן בעיקר בתל אביב-יפו. נכון למועד הדוח, החברה מעורבת בכ-55 פרויקטים בתל אביב-יפו (הנמצאים בשלבי ייזום, תכנון ושיווק שונים), בהיקף כולל של כ-4,304 יח"ד (מתוכן 2,471 יח"ד המיועדות למכירה). בתקופת הדוח התקשרה החברה ב-9 הסכמים למכירת יח"ד בהיקף כספי כולל של כ-49 מיליוני ש"ח לעומת 2 הסכמים למכירת יח"ד בהיקף כולל של כ-12 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה שמיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בהסכם נוסף בהיקף כספי כולל של כ-6.5 מיליוני ש"ח.

1.3. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל (להלן: "המלחמה"). לפרטים אודות השפעות המלחמה, ר' סעיף 2.1.5 לפרק א' לדוח התקופתי. נכון למועד הדוח, למלחמה השפעה, בין היתר, על לוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, אולם בתקופת הדוח ואף לאחריו לא ניכרת השפעה מהותית של המלחמה על פעילות החברה, לרבות לא בהיבט המכירות, ואולם בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה הן בגזרה הדרומית והן בגזרה הצפונית ואף מעבר לכך, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה לכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד ובייחוד בטווח הבינוני והארוך.

1.4. התפתחויות הנוגעות במגבלות, רגולציה וחקיקה

לפרטים נוספים אודות רגולציה וחקיקה ראו סעיף 3.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.5. אינפלציה וריבית

ברבעון הראשון לשנת 2024 חלה עלייה של מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.1%. 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.

לפרטים אודות השפעת שינויי הריבית והאינפלציה על תוצאות החברה ר' סעיף 2.1.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

מעבר לכך, גם מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות מחיר בפרקי זמן קצרים, שעשויות לגרום עלייה של מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים. ברבעון הראשון לשנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-0.2% לעומת 1.5% ברבעון הראשון לשנת 2023. יצוין כי למדד תשומות הבנייה ישנה השפעה שלילית על הוצאות החברה. מנגד הצמדת חווי 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.

כמו כן, קיימות מגבלות הנוגעות להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה אשר עלולות גם הן לגרום להתייקרות במדד תשומות הבנייה בכלל ובכוח האדם בפרט, דבר שעשוי להוביל לעליה בעלויות הבנייה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות. יתר על כן, למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם קבלני המשנה עמם מתקשרת החברה, יעדי הזמנים למסירת הדירות וכן על עלות העבודה. לפרטים אודות השפעת עליית מחירי חומרי הגלם ומדד התשומות ר' סעיף 2.1.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

נכון למועד הדוח, למלחמה עדיין קיימת השפעה מהותית על הכלכלה הישראלית, ובכלל זה על מחסור חמור בחומרי גלם וכוח אדם בענף הבנייה וכן על מגמת עלייה במחירי חומרי הגלם.

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 משפיעה 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 בפיקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה. 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. לפרטים נוספים אודות אופן מימון פעילותה של החברה, לרבות פרטים על מסגרות האשראי שלה והשפעה כמותית של עליית הריבית על הוצאות אלו, ר' סעיף 2.4 להלן.

לפרטים נוספים, ר' סעיף 2.1.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

באפריל 2024 הודיעה סוכנות דירוג האשראי S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל בדרגה אחת, מ-AA מינוס ל-A מינוס, וזאת נוכח התעצמות העימות עם איראן, המגבירה את הסיכונים הגיאופוליטיים. לדירוג החדש נוספה תחזית שלילית. בכך הצטרפה סוכנות דירוג האשראי S&P לחברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's שהורידה את דירוג האשראי של ישראל בחודש פברואר, 2024 מ-A1 מינוס יציבה, ל-A2 מינוס תחזית שלילית.

להערכת החברה למועד הדוח אין להפחתת הדירוג השפעה מהותית על החברה, אולם ככל ויידרש מימון עתידי עלולה להיות השפעה על שיעורי הריבית בהלוואות שתקח החברה.

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 החבר, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כד שינוי בעלויות חומרי הגלם, ומדד תשומות הבניה, היצע וביקוש ועלויות כ"א.

1.6. מידע בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1.6.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח עד ליום 14 במרץ 2024, ראו סעיף 1.3 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי.

1.6.2. ביום 20 במרץ, 2024 נודע לחברה, כי פרויקט מעפילי אגוז בתל אביב הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובכך התקיים אחד מהתנאים המתלים בהסכם ההתקשרות שנחתם עם בעלי הזכויות. יצוין כי נכון למועד זה טרם התקיימו יתר התנאים

המתלים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-024550) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.6.3. בימים 27 במרץ, 2024 ו- 28 במרץ 2024, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תוקף מסגרת אשראי שנתקבלה מאת בעלת השליטה בחברה, עד ליום 30 ביוני, 2026 (חלף יום 31 בדצמבר, 2025) וכן את נטילתה של הלוואה בסך של 6 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי, לשימוש החברה בהתאם לצרכיה (ובהתאם, הפחתת מסגרת האשראי לסך של 14 מיליון ש"ח), אשר תהיה נחותה לאגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 28 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-028627) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

2.1. המצב הכספי

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

סעיף	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר הדירקטוריון לשינויים
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	19,310	2,739	22,398	ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.
מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב	5,020	-	-	שחרור עודפים מפרויקט רמז 19 לטובת מחזיקי האג"ח.
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	11,125	21,662	10,953	המזומנים בחשבונות הליווי ומוגבלים מושפעים מתקבולי רוכשים, מתשלומים שוטפים לספקים, מאשראי בליווי ומשחרורי עודפים.
לקוחות	54,234	36,975	49,625	הגידול בתקופת הדוח נובע מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15, על תקבולים בפועל ממכירת הדירות.
חייבים ויתרות חובה	6,900	10,582	6,015	השינויים בתקופות נובעים מיתרות מוסדות והוצאות מראש בגין מקדמות לספקים.
מלאי יחידות דיור למכירה	184,398	148,497	201,276	עיקר הגידול בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד 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.
סה"כ נכסים שוטפים	280,987	220,455	290,267	
נכסים לא שוטפים				
עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים	74,429	48,666	65,738	
רכוש קבוע	1,384	1,863	1,359	השינוי נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	75,813	50,029	67,097	
סה"כ נכסים	356,800	270,984	357,364	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	53,161	78,564	71,877	עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע משינוי סיווג הלוואה מאחרים בסך 24 מש"ח, ראה ביאור 5 לדוח רבעוני מאוחד. כמו כן, ישנו גידול באשראי בגין פרויקטים בליווי.

סעיף	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר הדירקטוריון לשינויים
ספקים וזכאים אחרים	32,840	28,486	35,622	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.
מקדמות מרוכשי דירות	25,229	24,693	23,693	הגידול בתקופת הדוח נובע מעודף התקבולים על הכנסות שהוכרו בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	16,303	-	16,201	חלות שוטפת בהתאם להנפקת אגרות חוב (סדרה א') שבוצעה ברבעון השלישי של שנת 2023.
התחייבות למתן שירותי בנייה	99,713	85,678	110,123	עיקר הגידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מרישום התחייבות לראשונה לשירותי בנייה בגין פרויקטים צייטלין 15, עמוס 10-12 ודוד המלך 29. השינוי בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקטים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	227,246	217,421	257,516	
התחייבויות לא שוטפות				
מיסים נדחים	1,175	3,979	1,132	הסעיף מושפע מרווח לפני מס. השינוי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד בעיקרו נובע מהכרה בהוצאות מיסים שוטפים כנגד הפרשה למס שוטף.
התחייבות בגין הכירה	521	884	-	
הלוואות מאחרים	24,000	13,150	-	השינוי בתקופת הדוח נובע מהארכת תקופת הלוואה ראה גם ביאור (15) לדוח כספי רבעוני מאוחד.
הלוואות לז"א מחברה בעלת שליטה	5,349	14,012	-	השינוי בתקופת הדוח נובע מנטילת הלוואה חדשה מחברה בעלת שליטה, ההלוואה נמדדה לפי שווי הוגן במועד העדכון לפי תקן IFRS 9 ובהתאם נרשמה הטבה בהון בתקופה, ראה גם ביאור (2)5 לדוח כספי רבעוני מאוחד. השינוי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מפירעון מלא שבוצע ראה גם ביאור 11 לדוחות כספיים מאוחדים.
אגרות חוב	72,215	-	72,075	הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') בתקופת הדוח. ראה גם ביאור 24 לדוחות כספיים שנתיים מאוחדים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	103,260	32,025	73,693	
הון				
הון מניות	971	961	971	השינוי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מהקצאת מניות בתמורה להשלמת ההון העצמי הנדרש במסגרת ההתחייבות התשקיפית.
פרמיה	6,647	1,648	6,647	ראה גם ביאור 15 לדוחות כספיים שנתיים מאוחדים.
יתרת רווח	14,337	13,384	14,712	שינוי בגובה רווח (הפסד) הנקי ראה להלן.
קרבן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין	4,339	5,545	3,825	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהטבה בגין הלוואה מבעל שליטה שנמדדה בשווי הוגן ראה ביאור (2)5 לדוח כספי רבעוני מאוחד.
סה"כ הון	26,294	21,538	26,155	
סה"כ התחייבויות והון	356,800	270,984	357,364	

2.2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסברי הדירקטוריון לשינויים בין תקופת הדוח לבין שלושת החודשים הראשונים לשנת 2023
	2024	2023	
הכנסות	45,861	47,072	ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, ז'בוטינסקי 146, פנקס 11-13, רמז 21, צייטלין 15 ו- עמוס 10-12.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי הדירקטוריון לשינויים בין תקופת הדוח לבין שלושת החודשים הראשונים לשנת 2023
	2023	2024		
				הקיטון בין התקופות נובע מסיום פרויקטים שהיו בביצוע בתקופה מקבילה אשתקד (מודיליאני 10 וסוטיין 13) ומפרויקטים חדשים שהחלו ברבעון הרביעי לשנת 2023 בשיעורי השלמה ומכירה נמוכים (צייטלין 15 עמוס 10-12).
עלות המכר	39,101	39,025	161,322	עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: מודיליאני 10, מלציט 3, רמו 19, מוויר 4, בצלאל 1, רמו 21, צייטלין 15 ו- עמוס 10-12.
רווח גולמי	6,760	8,047	29,715	
הוצאות ייזום פרויקטים	437	52	1,860	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	1,342	1,535	5,384	-
הנהלה וכלליות	2,473	2,504	9,766	-
רווח תפעולי	2,508	3,956	12,705	-
הכנסות מימון	332	194	1,637	הכנסות המימון של החברה בתקופה ובתקופות ההשוואה מורכבות מהכנסות ריבית מפיקדונות וכן הכנסות מרכיב מימון משמעותי בהתאם לתקן IFRS15. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות מפיקדונות ורכיב מימון כאמור.
הוצאות מימון	3,322	2,078	10,519	הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מגידול בהיקף האובליגו של החברה במקביל לגידול בפעילות החברה, וכן בעקבות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(482)	2,072	3,823	-
הוצאות מיסים על ההכנסה	(107)	476	899	-
רווח (הפסד) נקי	(375)	1,596	2,924	-

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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
	2023	2023	2024	
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 9 משי"ח וכ- 34 משי"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מגידול בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע והשקעות בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי.	(79,913)	(33,680)	(8,765)	מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) שוטפת
התנועה במזומנים שנבעו מפעילות השקעה מושפעת בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי של פרויקטים בביצוע וכן שינויים בחן נאמנות למחזיקי אג"ח.	16,604	5,903	(5,202)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח ובתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ- 17 משי"ח וסך של כ- 11 משי"ח בהתאמה, מקורם בעיקר, בגידול באשראי בחשבונות ליווי עבור פרויקטים בביצוע ונטילת הלוואה מחברה בעלת שליטה.	71,692	16,501	10,879	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
	8,383	(11,276)	(3,088)	גידול (קטיון) במזומנים לשנה

נכון ליום 31 במרץ 2024, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 19,310 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2023, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 2,739 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 הנדלין 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 נוזלות, וזאת, בין היתר, בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי שהוצג לדירקטוריון החברה ובכלל זה בהתבסס על תוכנית המכירות הצפויה של החברה והמועדים הצפויים להשלמת פרויקטים בשנת 2024.

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

האמור לעיל, לרבות ביחס לתזרים המזומנים החזוי (וההנחות בבסיסו), הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה

של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

2.4. מקורות מימון

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

31 בדצמבר 2023		31 במרץ 2023		31 במרץ 2024		
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
72.0%	257,516	80%	217,421	64%	227,246	התחייבויות שוטפות
20.6%	73,693	12%	32,025	29%	103,260	התחייבויות לא שוטפות
7.4%	26,155	8%	21,538	7%	26,294	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
100%	357,364	100%	270,984	100%	356,800	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- 53,741 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מעודף הכנסות לקבל מלקוחות על מקדמות מלקוחות ומלאי יחיד למכירה.

2.4.3. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 9 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

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

אגרות חוב סדרה א'			
במועד 31.03.2024	פירוט אמת המידה	נושא אמת המידה	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי ¹ 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	
32 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 מידי
15%	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	
32 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
15%	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').

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, למלחמה אין השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעות המלחמה על אמות המידה הפיננסיות של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה,

¹ בסעיף זה, ההון העצמי, כהגדרתו בשטר הנאמנות.

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.

גילוי רבעוני אודות פרויקטים מהותיים מאוד ושעבוד חשבונות העודפים

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

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

3.1. פרויקטים בביצוע ו/או תכנון ו/או שיווק ליום 31.03.2024:

פרויקט	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	סה"כ יח"ד לשיווק	שיעור השלמה כספי ליום 31.03.2024 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ²		סה"כ עלויות צפויות ⁴	סה"כ רווח גולמי צפוי ⁵	סה"כ רווח גולמי שנוטר להכרה ⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ⁷ (%)	יותר עודפים צפויה לרבות הון עצמי ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ⁸	סיום בנייה משוער ⁹
				סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31.03.2024						
בצלאל 1	מהותי מאוד - בהקמה	17	83%	7	7	42,043	14,557	5,221	26%	15,913	Q3/2024
מוזיר 4	מהותי מאוד - בהקמה	24	92%	9	9	39,979	9,109	3,650	19%	9,111	Q3/2024
רמז 19 ¹⁰	מהותי מאוד - בהקמה	21	98%	10	10	40,088	16,912	2,592	30%	11,510	Q2/2024
פנקס 11-13	מהותי מאוד - בהקמה	50	53%	21	21	78,213	24,609	15,467	24%	28,993	Q3/2025
ז'בוטינסקי 146	מהותי מאוד - בהקמה	26	80%	9	9	42,847	15,626	8,838	27%	15,690	Q4/2024
רמז 21	מהותי מאוד - בהקמה	23	58%	7	7	43,269	18,840	15,462	30%	17,708	Q2/2025
עמוס 10-12	מהותי מאוד - בתכנון	17	11%	3	2	43,419	7,077	7,038	14%	11,066	Q3/2026
צייטלין 15	מהותי מאוד - בתכנון	28	15%	4	4	51,805	11,053	10,329	18%	12,499	Q3/2026
דוד המלך 29	מהותי מאוד - בתכנון	15	0%	2	2	42,650	9,786	9,786	19%	12,750	Q3/2026
רמז 25	לא מהותי מאוד - בתכנון	26	0%	1	1	58,107	10,492	10,492	15%	12,143	Q1/2027
זלטופולסקי 27	לא מהותי מאוד - בתכנון	19	0%	1	1	43,654	10,186	10,186	19%	11,640	Q2/2027
חברה חדשה 3	לא מהותי מאוד - בתכנון	21	0%	-	-	63,233	13,861	13,861	18%	15,717	Q2/2027
אנטוקולסקי 19	לא מהותי מאוד - בתכנון	13	0%	-	-	40,239	6,599	6,599	14%	8,087	Q2/2027

² כולל הסכמי מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין הפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

³ יצוין כי ההכנסות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2023 ותיקונו מיום 29 ביוני 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-050137 ו- 2023-01-060898 (מיידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה)) (להלן: "תשקיף החברה").

⁴ יצוין כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵ יצוין כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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

⁷ 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.

⁸ יצוין כי יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁹ יצוין כי מועד סיום הבנייה המשוער בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁰ יצוין, כי לאחר מועד הדוח התקבל לפרויקט ברמז 19 טופס 4.

סיום בנייה משוער ⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ⁷ (%)	רווח גולמי צפוי שנותר להכרה ⁶	סה"כ רווח גולמי צפוי ⁵	סה"כ עלויות צפויות ⁴	סה"כ הכנסות צפויות ³	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ²		שיעור השלמה כספי ליום 31.03.2024 (%)	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	פרויקט
							ליום 31.03.2024	סמוך למועד פרסום הדוח					
Q2/2027	13,161	17%	11,824	11,824	56,676	68,500	-	-	0%	12	25	לא מהותי מאוד - בתכנון	הלסינקי 11
Q1/2027	19,782	24%	18,615	18,615	59,911	78,526	-	-	0%	11	22	לא מהותי מאוד - בתכנון	יהודה גור 7

3.2 .פרויקטים מותנים נכון ליום 31.03.2024 (באלפי ש"ח):

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹¹	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹²	סה"כ הכנסות צפויות ¹³	סה"כ עלויות צפויות ¹⁴	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁵	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁶	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁷	מועד סיום הקמה משוער ¹⁸
רמז 44	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה 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 חישוב אגרות והיטלים. הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	25	10	65,389	66,017	54,322	11,695	18%	11,197	Q3/2027
שלמציון 13	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	רובע 4	17	6	65,389	47,000	36,925	10,075	21%	10,340	Q3/2028

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ יצוין כי תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחים, כאשר יתר העלויות הצפויות, לרבות עלויות מימון, הינם בהתאם לתכנון הידוע של הפרויקטים ומתבססות על ניסיונה של החברה בהתייעצות עם יועציה המקצועיים. **יובהר כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך העלויות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במחירי חומרי הגלם וכח העבודה, עלויות ריבית והשפעות מאקרו כלכליות, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות או אי עמידה בלוחות הזמנים.** לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ יצוין כי מועד סיום הקמה משוער עשוי להיות שונה מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכללם הסדרת הסכמות עם בעלי הקרקע הנתרים לרבות באמצעות הליכים משפטיים, קבלת החזקה על המקרקעין, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות, מועדי קבלת היתרי בניה, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים. **יובהר כי מועד סיום ההקמה המשוער בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.** לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹¹	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹²	סה"כ הכנסות צפויות ¹³	סה"כ עלויות צפויות ¹⁴	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁵	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁶	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁷	מועד סיום הקמה משוער ¹⁸
	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.										
שרת 52	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים שלאחר וועדה. נכון למועד הדוח הושלמו הנספחים והתנאים שנדרשו בהחלטת הוועדה ואנו ממתניים להשלמת הבדיקה הסופית. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, החברה מנהלת עמם מו"מ במטרה להגיע לפשרה, ייתכן יידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	23	12	65,389	69,278	57,226	12,052	17%	11,097	Q3/2028
אפשטיין 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים ובקרת תכנון מול מכון הבקרה. למועד הדוח הושלמו הנספחים והתנאים שנדרשו בהחלטת הוועדה ואנו ממתניים להשלמת הבדיקה הסופית. 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.	רובע 4	18	10	65,389	70,000	54,730	15,271	22%	14,181	Q2/2027

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹¹	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹²	סה"כ הכנסות צפויות ¹³	סה"כ עלויות צפויות ¹⁴	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁵	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁶	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁷	מועד סיום הקמה משוער ¹⁸
ליסין 16/פייבל 21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים שלאחר וועדה. למועד הדוח הושלמו הנספחים והתנאים שנדרשו בהחלטת הוועדה ואנו ממתניינים לבדיקת מח' הרישוי ומעבר לבדיקה סופית טרם קבלת היתר. למועד הדוח, הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשם הבעלים כנגד דייר סרבן. למועד הדוח הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשם הבעלים כנגד דייר סרבן.	רובע 4	9	22	65,389	71,174	58,105	13,069	18%	12,288	Q3/2027
פנקס 45-47	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור בניינים מגורים 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. למועד הדוח, הצדדים הגיעו לפשרה בתיעת דייר סרבן והושלמו 100% חתימות על הסכם התמ"א.	רובע 4	20	49	65,389	116,648	97,732	18,916	16%	17,146	Q3/2028
מוזיר 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הושלמו כל הדרישות עבור הבדיקה המרחבית. לאחר דין ודברים מול מנהדס הרישוי ולאחר שמח' הרישוי החליטה לסוג מחוות הדעת הרשמית שהעבירה (פרה רולינג) בנוגע לאופן נידוד הזכויות בפרויקט הוחלט להגיש ערר על החלטת הוועדה השלילית שהתקבלה.	רובע 4	11	22	65,389	64,287	53,009	11,278	18%	10,125	Q3/2028
רמברנדט 34	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה	רובע 4	7	19	65,389	54,768	45,824	8,944	16%	8,201	Q1/2029

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹¹	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹²	סה"כ הכנסות צפויות ¹³	סה"כ עלויות צפויות ¹⁴	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁵	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁶	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁷	מועד סיום הקמה משוער ¹⁸
	לפרויקט ואנו מצויים בשלב אישור הנספחים שלאחר ועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.										
פנקס 8	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, החברה מצויה בבדיקת תנאי סף טרם הגשת הבקשה להיתר. למועד הדוח מתנהל דין ודברים בדבר דרישה של הרשות המקומית להגשת תצ"ר בצירוף החלקה הסמוכה לפרויקט. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מו"מ עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה לצורך רכישת החלקה הסמוכה בתנאים והגשת התצ"ר ולהערכת החברה למועד זה, ייתכן וידרשו הליכים משפטיים לצורך הגשת התצ"ר.	רובע 4	28	15	65,389	90,061	72,026	18,035	20%	16,532	Q1/2029
זיבוטינסקי 154	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.	רובע 4	31	18	65,389	83,250	69,747	13,503	16%	12,231	Q3/2028
זכרון יעקב 12	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית ארלוזורוב (קישוריות) [תכנית מס' תא/ 4474] ("תכנית ארלוזורוב"). נוכח אישור תכנית ארלוזורוב וקבלת תיק מידע, החברה החלה בנייה 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 פועלת להשלמת תנאי והגשת הבקשה לקליטה במערכת הרישוי.	רובע 4	23	11	65,389	84,382	65,396	18,986	23%	16,885	Q1/2029
ליסין 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה	רובע 4	25	12	65,389	93,656	71,523	22,133	24%	19,953	Q3/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹¹	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹²	סה"כ הכנסות צפויות ¹³	סה"כ עלויות צפויות ¹⁴	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁵	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁶	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁷	מועד סיום הקמה משוער ¹⁸
	נכון למועד הדוח, הושלם שלב הפרסום והחברה ממתינה לקליטת הבקשה במערכת המקוונת. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת חתימות.										
הלסינקי 26	למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית והחברה מצויה בשלב השלמת דרישות לאחר וועדה. להערכת החברה, למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	17	9	65,389	61,531	49,540	11,991	19%	10,798	Q4/2028
ז'בוטינסקי 138-140	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, אנו ממתנים לקבלת החלטת ועדה חיובית. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	46	17	65,389	134,750	112,994	21,756	16%	19,316	Q4/2028
מעפילי אגוז 60-64	פרויקט פינוי בינוי. אשר תכנית העיצוב שלו אושרה בוועדה. כמו כן, מתקיים תיאום סופי לליעוד השטח הציבורי לקראת הגשת בקשה להיתר. למועד הדוח, התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי" מהרשות להתחדשות עירונית. למועד הדוח, החברה נערכת להגשת תביעה כנגד דיירים סרבנים בפרויקט.	רובע 9	150	94	40,590	244,328	187,662	56,666	23%	52,723	Q3/2029
לה גארדיה 35-45	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	רובע 9	421	301	40,590	977,000	771,000	206,000	21%	180,263	Q2/2030

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹¹	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹²	סה"כ הכנסות צפויות ¹³	סה"כ עלויות צפויות ¹⁴	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁵	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁶	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁷	מועד סיום הקמה משוער ¹⁸
	החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים משפטיים ינקטו רק לאחר קבלת הכרזה סופית כאמור.										
רמז 22	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתכנית הרובעים של תל בתחום רובע 4 אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בבדיקה מרחבית. החברה לקבלת החלטת וועדה חיובית. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור ינקטו לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	16	32	65,389	90,616	75,662	14,954	17%	13,017	Q4/2028
רמז 42	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתכנית הרובעים של תל בתחום רובע 4 אביב. למועד הדוח, הושלמו תנאי הסף והבקשה להיתר הועברה לאישור מפקח הבעלים טרם הגשתה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור ינקטו לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	8	20	65,389	67,601	54,635	12,966	19%	11,780	Q1/2030
בבלי 35	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתכנית הרובעים של תל, בתחום רובע 4 אביב. נכון למועד זה, הסתיים שלב הפרסומים ואנו ממתינים לקבלת מועד לשיבוץ בוועדה. מפאת דרישת הרישוי להגשת תצ"ר, החברה חתמה עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה הסכם לרכישת החלקה לצורך הגשת התצ"ר. למועד דוח זה קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור ינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	13	25	65,389	71,000	58,732	12,268	17%	11,321	Q4/2028
מוצקין 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הושלמו תנאי הסף ואנו	רובע 3	13	25	77,934	75,300	62,460	12,841	17%	11,460	Q3/2030

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹¹	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹²	סה"כ הכנסות צפויות ¹³	סה"כ עלויות צפויות ¹⁴	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁵	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁶	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁷	מועד סיום הקמה משוער ¹⁸
	ממתיינים לקליטת הבקשה להיתר במערכת המקוונת. נכון 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.										
קפלן 13 פינת דובנוב 1	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 5, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הושלם שלב הפרסומים ואנו ממתיינים לקליטת הבקשה להיתר במערכת המקוונת.	רובע 5	17	37	71,515	97,261	80,052	17,209	18%	15,338	Q2/2030
	נכון 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.										
הפלמ"ח 24-26	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה נקלטה במערכת המקוונת ואנו ממתיינים לקבלת מועד לשיבוץ בוועדה.	רובע 9	23	35	40,590	87,067	72,850	14,217	16%	11,940	Q2/2029
	למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.										
גליקסברג 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 2, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד זה, הבקשה מצויה בשלב בדיקת פרסומים. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 2	20	31	38,455	91,688	75,223	16,465	18%	15,059	Q1/2030
	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב.										
הזוהר 31	נכון למועד זה, הבקשה להיתר הועברה לאישור מפקח הבעלים טרם הגשתה.	רובע 4	14	26	65,389	75,484	63,001	12,483	17%	10,994	Q2/2030

מועד סיום הקמה משוער ¹⁸	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁷	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ¹⁶ (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁵	סה"כ עלויות צפויות ¹⁴	סה"כ הכנסות צפויות ¹³	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	רובע הפרויקט ¹¹	סטטוס תכנוני מורחב	פרויקט
										נכון למועד דוח, זה קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	
Q2/2030	71,190	15%	77,861	438,996	516,857	38,455	156	260	רובע 2	פרויקט פינוי בינוי המצוי ערב מתן תוקף לאישור התב"ע (לאחר פרסומים). 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.	מתחם אלמגור 8-16

3.3. 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 ¹⁹	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
לוחמי גליפולי 60-62	21,452	10,726	45,125	(10,726)	(21,452)
	(16,939)	(8,470)	45,125	8,470	16,939
מעפילי אגוז 60-64	24,433	12,216	56,666	(12,216)	(24,433)
	(18,766)	(9,383)	56,666	9,383	18,766
לה גארדיה 35-45	97,700	48,850	206,000	(48,850)	(97,700)
	(77,100)	(38,550)	206,000	38,550	77,100
מתחם אלמגור	51,686	25,843	77,861	(25,843)	(51,686)
	(43,900)	(21,950)	77,861	21,950	43,900

4. 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 זה²⁰.

¹⁹ יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' ה"ש 20 לעיל.

²⁰ הקריטריונים הנדרשים לבדיקת היתכנות ומהותיות פרויקטי התחדשות עירונית בהתאם לשו"ת מספר 105.21 של רשות ניירות ערך.

יצויין, כי הערכות החברה כמפורט להלן רווח צפוי מבוסס על "דוח אפס" שהחברה מכינה ובוחרת 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 לסיכונים 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.

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:

צפי לשנת התחלת בניה	רווח צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)	מועד סיום החתמת הדיירים צפוי	שיעור חתימות למועד הדוח ²¹	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	מס' דירות לשיווק	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' קיימות (לפינוי)	חלק החברה	מתווה עסקה	שם הפרויקט	עיר
2027	41	Q1/2023	67%	Q2/2023	50	142	92	100%	תמ"א 38/2	מתחם הורקנוס	תל אביב
2029	71	Q2/2023	74%	Q2/2021	217	345	128	100%	פינוי בינוי	מעפילי אגוז / הטייסים	תל אביב
2029	52	Q4/2024	40%	Q4/2023	78	156	78	100%	פינוי בינוי/ עיבוי ושימור	מעונות ריינס	תל אביב
2029	80	Q1/2024	64%	Q1/2022	120	170	50	100%	פינוי בינוי	לה גארדיה-52-54	תל אביב
2027	17	Q3/2024	63%	Q1/2022	18	48	30	100%	תמ"א 38/2	אלכסנדר ינאי 19-21	תל אביב
2027	16	Q2/2023	67%	Q2/2022	13	34	21	100%	תמ"א 38/2	קוסובסקי 28	תל אביב
2029	24	Q4/2024	0%	Q1/2024	102	170	68	50%	פינוי בינוי	טור מלכא 6-18	תל אביב
2027	25	Q2/2024	2281%	Q3/2023	25	50	25	100%	תמ"א 38/2	הזוהר 28-30	תל אביב
2027	29	Q4/2024	0%	Q3/2023	30	79	49	100%	תמ"א 38/2	אבן גבירול 150-156	תל אביב
2027	33	Q2/2025	0%	Q4/2024	45	84	39	100%	תמ"א 38/2	ארלוזורב-100-104	תל אביב
2029	51	Q4/2023	0%	Q4/2021	234	367	133	100%	פינוי בינוי	נווה אליעזר שלב א'	תל אביב
2031	51	Q4/2023	67%	Q4/2021	233	366	133	100%	פינוי בינוי	נווה אליעזר שלב ב'	תל אביב
2033	51	Q4/2023	67%	Q4/2021	233	366	133	100%	פינוי בינוי	נווה אליעזר שלב ג'	תל אביב
	541				1,398	2,377	979			סה"כ	

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

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.

דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

כמפורט בדוח התקופתי, המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, עומד על דירקטור אחד. נכון למועד הדוח, מכהנים כ-4 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה. לפרטים אודותיהם, ר' תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

6. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים אודות שני הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי המכהנים בחברה, ר' תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

7. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 במרץ 2024, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות הדוחות.

8. אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאת במחזור נכון ליום 31 במרץ, 2024 והינה מהותית לחברה (באלפי ש"ח):

סדרה ומועד הנפקה	שווי נקוב בהנפקה	שווי נקוב ליום 31.03.2024	שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.03.2024	סך שנצברה הריבית	סך שווי הוון בספרים	סך שווי בורסאי ליום 31.03.2024	סוג ושיעור הריבית	מועדי תשלום		בסיס קרן הצמדה קרן וריבית	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	ערבות לתשלום ההתחייבות
								קרן	ריבית			
א' - 25.7.2023	90,000	90,000	90,000	5,486	88,518	98,406	שנתית קבועה בשיעור של 8.9%	בימים 30	המועד הראשון לתשלום הריבית הינו ביום 29 ביוני, 2024. בימים 30	אינן צמודות לבסיס מדד כלשהו	כן, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות שנכלל בתשקיף החברה	-

ערבות לתשלום ההתחייבות	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום		סוג ושיעור הריבית	סך שווי בורסאי ליום 31.03.2024	סך שווי הון בספרים	סך הריבית שנצברה	שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.03.2024	שווי נקוב ליום 31.03.2024	שווי נקוב במועד ההנפקה	סדרה ומועד הנפקתה
			ריבית	קרן								
			ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)									

8.1. הנאמן למחזיקי אגרות החוב: רוניק 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.

8.2. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

8.3. 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 שנכלל בתשקיף החברה.

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

9. הערכות שווי ואומדנים

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית:

ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	פרטי מעריך השווי				שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (אלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחותות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	עיתוי ההערכה	נושא ההערכה
		הסכם שיפוי מהחברה	תלות בחברה	השכלתו וניסיונו	שם מעריך השווי				
12.98%	היוון התשלומים העתידיים של הלוואת הבעלים המורכבים מתשלומי קרן וריבית בשיעור הריבית אשר בה הייתה נושאת החברה עבור הלוואה בעלת תנאים דומים (ריבית השוק).	החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה ששולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי ו/או החברה בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים.	אין	רו"ח שי פולברניס - בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון. תקופת ניסיונו כמומחה בתחום הנה מעל 16 שנים, לרבות ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה.	פולברניס ברקת בן יהודה בע"מ	5,349	ל.ר	31.03.2024	שווי הוגן של הלוואה מבעל שליטה

רון חן, דירקטור ומנכ"ל

אבישי בן-חיים, יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 26 במאי 2024.

נספח א'

גילוי אודות פרויקטי נדל"ן ושעבוד חשבונות העודפים

1. פרויקט רמז 19 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1,760	2,792	3,049		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,135	3,221	3,234		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
18,378	28,930	30,379		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,454	2,450	2,450		עלויות מצטברות בגין מימון ²³
24,727	37,393	39,111		סה"כ עלות מצטברת
24,727	37,393	39,111		סה"כ עלות מצטברת בספרים

²³ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1,464	432	174		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
155	59	46		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
11,517	1,752	756		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
996	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ²⁵
14,132	2,243	976		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
61%	94%	98%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024		מועד השלמת בנייה צפוי ²⁶

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ²⁴

²⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²⁵ עלויות בגין עמלות ערבביות חוק מכר ועמלות ליווי.

²⁶ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט²⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
4	-	-	-	מס' יחידות דיור ²⁸	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
400	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
58,726	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ²⁹
10	10	10	10	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
883	883	883	883	יחידות דיור (מ"ר)	
54,829	54,829	54,829	54,829	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ³⁰

²⁷ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²⁸ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתופסת כספית ליום, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יום – בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו לממש זכות ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

²⁹ לא כולל מע"מ

³⁰ לא כולל מע"מ

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
56,739	56,990	57,000		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³¹
50,071	50,322	50,322		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³²
91%	91%	91%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
1	1	1		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
110	110	110		מס' יחידות דיור (מ"ר)
2,725	4,314	4,509		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ³³

³¹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³² יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024	
		רבעון 1	
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-	מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

2. פרויקט פנקס 11-13 – תל אביב יפו
 (א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
2,347	3,887	4,234		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,820	4,958	5,010		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
11,195	27,685	32,934		עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,910	3,314	4,436		עלויות מצטברות בגין מימון ³⁴	
20,272	39,844	46,614		סה"כ עלות מצטברת	
20,272	39,844	46,614		סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,815	2,274	1,927		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ³⁵
1,032	244	192		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
47,223	33,992	29,362		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	

³⁴ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

³⁵ יצוין כי חלק המנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
2,643	1,239	118		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ³⁶
54,713	37,749	31,599		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
19%	45%	53%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2025	2025	2025		מועד השלמת בנייה צפוי ³⁷

(ב) שיווק הפרויקט³⁸ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
5	2	1		חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
415	133	64		מס' יחידות דיור ³⁹ יחידות דיור (מ"ר)

³⁶ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

³⁷ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³⁸ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³⁹ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתופסת כספית ליום, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יום – בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו לממש זכות ולכן מס' חוזה המכר גדול ממס' דירות השיווק.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
60,359	65,227	56,757		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁴⁰
18	20	21		מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,161	1,294	1,358		יחידות דיור (מ"ר)	
53,745	54,925	55,012		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁴¹
101,887	102,713	102,822		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴²	שיעור השיווק של הפרויקט
64,671	73,870	77,544		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁴³	
69%	77%	81%		שיעור שיווק ליום	

⁴⁰ לא כולל מע"מ

⁴¹ לא כולל מע"מ

⁴² יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴³ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		האחרון של התקופה (%)	
		רבעון 1			
8	6	5			שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
593	460	396			מס' יחידות דיור (מ"ר)
6,981	11,270	11,212			סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁴⁴
1	-	-			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
66,209	-	-			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

3. פרויקט בצלאל 1 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
		רבעון 1			
1,562	2,715	3,016			

⁴⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
2,707	2,970	2,971	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
9,038	23,396	26,978	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,134	1,894	2,464	עלויות מצטברות בגין מימון ⁴⁵	
14,441	30,975	35,429	סה"כ עלות מצטברת	
14,441	30,975	35,429	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,611	458	457	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה⁴⁶
1,983	1,070	619	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
21,396	8,670	5,522	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,346	586	16	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁴⁷	

⁴⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁴⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
		רבעון 1		
26,336	10,784	6,614		
30%	73%	83%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024		מועד השלמת בנייה צפוי ⁴⁸

(ב) שיווק הפרויקט⁴⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1			
1	2	-		מס' יחידות דיור	
211	272	-		יחידות דיור (מ"ר)	
65,937	53,497	-		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁵⁰
5	7	7		מס' יחידות דיור	

⁴⁸ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵⁰ לא כולל מע"מ

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
444	716	716		יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
60,786	58,019	58,019		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁵¹
55,086	56,590	56,600		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁵²	שיעור השיווק של הפרויקט
27,430	42,116	42,126		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁵³	
56%	78%	78%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
4	2	2		מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
536	264	265		יחידות דיור (מ"ר)	

⁵¹ לא כולל מע"מ

⁵² יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵³ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024	
		רבעון 1	
7,587	8,459	9,641	
1	-	-	
50,351	-	-	

סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)⁵⁴

מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

⁵⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

4. פרויקט רמז 21 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
971	2,208	2,520		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,225	4,450	4,452		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
4,556	16,961	18,230		עלויות מצטברות בגין בנייה
612	1,209	1,806		עלויות מצטברות בגין מימון ⁵⁵
11,364	24,828	27,008		סה"כ עלות מצטברת
11,363	24,828	27,008		סה"כ עלות מצטברת בספרים
2,922	1,684	1,372		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
718	666	664		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
25,545	14,875	13,431		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)

⁵⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

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

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1,988	1,391	794		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁵⁷
31,173	18,616	16,261		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
15%	53%	58%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2025	2025	2025		מועד השלמת בנייה צפוי ⁵⁸

(ב) שיווק הפרויקט⁵⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
2	-	1		מס' יחידות דיור
173	-	92		יחידות דיור (מ"ר)

⁵⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁵⁸ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק זה להלן.

⁵⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
52,616	-	55,184		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁶⁰
6	6	7		מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
418	418	510		יחידות דיור (מ"ר)	
50,669	50,669	51,651		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁶¹
61,832	62,164	62,109		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶²	שיעור השיווק של הפרויקט
22,494	22,860	27,942		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁶³	
60%	60%	70%		שיעור שיווק ליום	

⁶⁰ לא כולל מע"מ

⁶¹ לא כולל מע"מ

⁶² יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
				האחרון של התקופה (%)
4	4	3		מס' יחידות דיור
558	558	466		יחידות דיור (מ"ר)
				שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
6,716	15,210	13,923		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁶⁴
-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח ⁶⁵

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 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁶⁵ לא כולל מע"מ

5. פרויקט מוזיר 4 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
1,532	2,450	2,730		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,640	3,954	4,019		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
14,659	26,614	27,832		עלויות מצטברות בגין בנייה	
983	1,616	1,655		עלויות מצטברות בגין מימון ⁶⁶	
20,814	34,634	36,236		סה"כ עלות מצטברת	
20,814	34,634	36,236		סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,453	465	435		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁶⁷
453	106	41		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
14,410	3,729	2,571		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	

⁶⁶ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁶⁷ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1,367	734	696		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁶⁸
17,683	5,034	3,743		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
50%	88%	92%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024		מועד השלמת בנייה צפוי ⁶⁹

(ב) שיווק הפרויקט⁷⁰ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
2	1	1		מס' יחידות דיור
247	82	82		חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
				יחידות דיור (מ"ר)

⁶⁸ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁶⁹ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁷⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
46,777	55,243	58,370		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁷¹
7	8	9		מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
583	665	747		יחידות דיור (מ"ר)	
48,546	49,372	50,360		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למי"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁷²
49,074	49,161	49,088		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁷³	שיעור השיווק של הפרויקט
29,117	33,762	38,558		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁷⁴	
64%	73%	82%		שיעור שיווק ליום	

⁷¹ לא כולל מע"מ

⁷² לא כולל מע"מ

⁷³ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁷⁴ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
				האחרון של התקופה (%)
4	3	2		מס' יחידות דיור
318	236	154		יחידות דיור (מ"ר)
9,736	9,736	6,743		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁷⁵
1	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
55,243	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

⁷⁵ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

6. פרויקט ז'בוטינסקי 146 – תל אביב יפו
 (א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1,622	3,047	3,400		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,015	4,031	4,197		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
7,985	23,680	25,517		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,031	1,612	1,630		עלויות מצטברות בגין מימון ⁷⁶
14,653	32,370	34,744		סה"כ עלות מצטברת
14,653	32,370	34,744		סה"כ עלות מצטברת בספרים
2,316	890	539		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
566	550	383		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
23,095	8,220	6,327		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)

⁷⁶ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁷⁷ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1,453	873	854		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁷⁸
27,430	10,533	8,103		סה"כ עלות שנתורה להשלמה
26%	74%	80%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024		מועד השלמת בנייה צפוי ⁷⁹

(ב) שיווק הפרויקט⁸⁰ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1	-	2		מס' יחידות דיור ⁸¹
71	-	165		יחידות דיור (מ"ר)

⁷⁸ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁷⁹ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁸⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
50,940	-	54,649		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁸²
7	7	9		מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
500	500	665		יחידות דיור (מ"ר)	
50,940	50,940	51,860		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁸³
58,070	58,457	58,473		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁸⁴	שיעור השיווק של הפרויקט
26,678	27,065	36,095		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁸⁵	

⁸² לא כולל מע"מ

⁸³ לא כולל מע"מ

⁸⁴ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁸⁵ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024	
		רבעון 1	
54%	54%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
6	6	4	מס' יחידות דיור
517	517	352	יחידות דיור (מ"ר)
7,578	17,227	12,759	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁸⁶
-	2	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	54,649	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

⁸⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

7. פרויקט עמוס 10-12 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
134	726	1,001		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
128	3,345	2,442		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
1,737	2,822	3,618		עלויות מצטברות בגין בנייה
272	1,239	1,276		עלויות מצטברות בגין מימון ⁸⁷
2,271	8,132	8,337		סה"כ עלות מצטברת
2,271	8,132	8,337		סה"כ עלות מצטברת בספרים
2,937	2,400	2,125		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,257	601	1,504		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
29,003	29,028	30,250		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)*

⁸⁷ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁸⁸ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
2,207	1,239	1,203		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁸⁹
38,404	33,267	35,082		סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	9%	11%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2026	2026	2026		מועד השלמת בנייה צפוי ⁹⁰

נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת את החלפת קבלן הביצוע של הפרויקט ומשכך, בשל הגידול בעלויות שעשוי להיות כרוך בהחלפה כאמור, למען הזהירות, הגדילה החברה את אומדן העלויות בגין בנייה, שטרם הושקעו, בסך כולל של כ- 2 מיליוני ש"ח.

(ב) שיווק הפרויקט ⁹¹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1	-	1		מס' יחידות דיור ⁹²

⁸⁹ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁹⁰ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁹¹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
82	-	54		חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (יחידות דיור (מ"ר))
63,706	-	66,109		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁹³
1	1	2		מס' יחידות דיור
82	82	136		מס' יחידות דיור (מ"ר)
63,706	63,706	64,541		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁹⁴
49,513	50,009	50,496		שיעור השיווק של הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁹⁵
5,214	5,214	8,803		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים

⁹³ לא כולל מע"מ

⁹⁴ לא כולל מע"מ

⁹⁵ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024	
		רבעון 1	
			שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁹⁶
14%	14%	29%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
6	6	5	מס' יחידות דיור
672	672	543	יחידות דיור (מ"ר)
2,078	8,262	7,740	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁹⁷
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	66,627	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

⁹⁶ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁹⁷ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

8. פרויקט צייטלין 15 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
772	1,314	1,328		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
282	3,079	3,194		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,766	2,774	5,846		עלויות מצטברות בגין בנייה	
367	1,071	1,071		עלויות מצטברות בגין מימון ⁹⁸	
3,187	8,238	11,439		סה"כ עלות מצטברת	
3,187	8,238	11,439		סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,483	3,658	3,644		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁹⁹
5,201	1,983	1,868		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
34,999	35,883	32,835		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	

⁹⁸ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁹⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
2,723	2,019	2,019		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁰⁰
47,406	43,543	40,366		סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	7%	15%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2026	2026	2026		מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁰¹

(ב) שיווק הפרויקט ¹⁰² (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
4	-	-		מס' יחידות דיור ¹⁰³
386	-	-		יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-		שטחי מסחר (מ"ר)

¹⁰⁰ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹⁰¹ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁰² יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
63,034	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ¹⁰⁴
-	-	-	-	שטחי מסחר	
4	4	4	4	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
386	366	366	366	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
63,034	66,505	66,505	66,505	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ¹⁰⁵
-	-	-	-	שטחי מסחר	
62,000	62,856	62,858	62,858	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁰⁶	שיעור השיווק של הפרויקט
24,308	24,346	24,348	24,348	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁰⁷	

¹⁰⁴ לא כולל מע"מ

¹⁰⁵ לא כולל מע"מ

¹⁰⁶ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁰⁷ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
33%	33%	33%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	8	8		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
591	611	601			מס' יחידות דיור
30	30	30			יחידות דיור (מ"ר)
				שטחי מסחר	
1,975	6,342	7,128		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ¹⁰⁸	
-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

¹⁰⁸ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

9. פרויקט דוד המלך 29 – תל אביב יפו
 (א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
1,125	1,276	1,426		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
206	2,357	3,050		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
1,214	2,076	741		עלויות מצטברות בגין בנייה
167	417	453		עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁰⁹
2,712	6,126	5,670		סה"כ עלות מצטברת
2,712	6,126	5,670		סה"כ עלות מצטברת בספרים
3,761	3,610	3,460		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,282	3,131	1,238		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
27,842	26,980	30,015		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)

¹⁰⁹ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹¹⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
2,553	2,303	2,267		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹¹¹
39,438	36,024	36,980		סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	0%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2026	2026	2026		מועד השלמת בנייה צפוי ¹¹²

(ב) שיווק הפרויקט ¹¹³ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
-	1	1		מס' יחידות דיור ¹¹⁴
-	115	92		יחידות דיור (מ"ר)

¹¹¹ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹¹² יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹¹³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1			
-	60,028	69,491		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ¹¹⁵
-	1	2		מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	115	207		יחידות דיור (מ"ר)	
-	60,028	64,227		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ¹¹⁶
51,897	51,897	52,436		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹¹⁷	שיעור השיווק של הפרויקט
-	6,923	6,923		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹¹⁸	
0%	14%	29%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

¹¹⁵ לא כולל מע"מ

¹¹⁶ לא כולל מע"מ

¹¹⁷ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹¹⁸ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1		
796	681	589		מס' יחידות דיור
-	-	-		יחידות דיור (מ"ר)
2,721	4,793	4,806		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ¹¹⁹
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

¹¹⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.



דוחות כספיים



פנקס 11-13 

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-12	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2024 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

22,398	2,739	19,310
-	-	5,020
10,953	21,662	11,125
49,625	36,975	54,234
6,015	10,582	6,900
-	-	-
<u>201,276</u>	<u>148,497</u>	<u>184,398</u>
<u>290,267</u>	<u>220,455</u>	<u>280,987</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לחברה בעלת מניות
מלאי יחידות דיור למכירה

נכסים לא שוטפים

65,738	48,666	74,429
1,359	1,863	1,384
<u>67,097</u>	<u>50,529</u>	<u>75,813</u>
<u>357,364</u>	<u>270,984</u>	<u>356,800</u>

עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

47,877	37,924	53,161	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
20,271	21,387	17,861	התחייבות לספקים ולנותני שירותים
15,351	7,099	14,979	זכאים ויתרות זכות
23,693	24,693	25,229	מקדמות מרוכשי דירות
16,201	-	16,303	חלויות שוטפות אגרות חוב
24,000	40,640	-	חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
110,123	85,678	99,713	התחייבות למתן שירותי בניה
<u>257,516</u>	<u>217,421</u>	<u>227,246</u>	

התחייבויות לא שוטפות

1,132	3,979	1,175	מיסים נדחים
486	884	521	התחייבות בגין חכירה
-	13,150	24,000	הלוואות מאחרים
-	14,012	5,349	הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה
72,075	-	72,215	אגרות חוב
<u>73,693</u>	<u>32,025</u>	<u>103,260</u>	

הון

971	961	971	הון מניות
6,647	1,648	6,647	פרמיה על מניות
3,825	5,545	4,339	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין
14,712	13,384	14,337	יתרת רווח
<u>26,155</u>	<u>21,538</u>	<u>26,294</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>357,364</u>	<u>270,984</u>	<u>356,800</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 במאי, 2024

מור ורשבסקי יניב
סמנכ"לית כספים

רון חן
דירקטור ומנכ"ל

אבישי בן-חיים
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
126,863	31,157	34,322	הכנסות ממכירות דירות למגורים הכנסות ממתן שירותי בניה
64,174	15,915	11,539	
191,037	47,072	45,861	סה"כ הכנסות
101,622	24,275	28,529	עלות מכירות דירות למגורים עלות מתן שירותי בניה
59,700	14,750	10,572	
161,322	39,025	39,101	סה"כ עלות המכירות והשירותים
29,715	8,047	6,760	רווח גולמי
1,860	52	437	הוצאות ייזום פרויקטים הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
5,384	1,535	1,342	
9,766	2,504	2,473	
12,705	3,956	2,508	רווח תפעולי
1,637	194	332	הכנסות מימון הוצאות מימון
10,519	2,078	3,322	
3,823	2,072	(482)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
899	476	(107)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,924	1,596	(375)	רווח כולל (הפסד)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון - הטבה מבעל שליטה ובעל עניין בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
26,155	14,712	3,825	6,647	971	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(375)	(375)	-	-	-	הפסד לתקופה
502	-	502	-	-	הטבה מבעל שליטה (1)
51	-	51	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(39)	-	(39)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל עניין
<u>26,294</u>	<u>14,337</u>	<u>4,339</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2024

(1) ראה ביאור 5 להלן.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה ובעל עניין בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
17,835	11,788	3,438	1,648	961	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
1,596	1,596	-	-	-	רווח כולל לתקופה
2,128	-	2,128	-	-	הטבה מבעל שליטה
94	-	94	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(115)	-	(115)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל עניין
<u>21,538</u>	<u>13,384</u>	<u>5,545</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח		
2,924	1,596	(375)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד פחת והפחתות
570	140	144	הוצאות מימון נטו
8,882	1,885	2,990	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
899	476	(107)	תשלום מבוסס מניות (הטבת מס)
353	94	51	הטבה בעסקה עם בעל עניין צד קשור
(376)	(115)	(39)	
(21,080)	(9,224)	(4,398)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות - (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין רוכשי דירות (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
2,178	(2,374)	(892)	עלייה במלאי יחידות דיור למכירה
38,349	7,198	16,911	(ירידה) בספקים ונותני שירותים
(4,627)	(3,512)	(2,410)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
2,788	971	(2,388)	עלייה (ירידה) במקדמות מרכושי דירות
(5,861)	(4,861)	1,535	(עלייה) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
(64,437)	(15,915)	(11,563)	
(7,671)	(1,948)	(1,429)	מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
806	-	121	ריבית ששולמה
			ריבית שהתקבלה
(46,303)	(25,589)	(1,849)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לפני השקעות בפרויקטים עתידיים
(33,610)	(8,091)	(6,916)	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
(79,913)	(33,680)	(8,765)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
16,641	5,932	(173)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות לווי ומוגבלים
(37)	(29)	(9)	הפקדת כספים לחשבון נאמנות בגין אג"ח
			רכישת רכוש קבוע
16,604	5,903	(5,202)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
27,377	17,772	5,043	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי, נטו
(566)	(142)	(164)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(37,004)	-	-	פירעון הלוואות מאחרים
6,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(25,254)	(1,129)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה
8,152	-	6,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה
87,978	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
5,009	-	-	הנפקת הון מניות
71,692	16,501	10,879	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
8,383	(11,276)	(3,088)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
14,015	14,015	22,398	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
22,398	2,739	19,310	יתרת מזומנים לסוף התקופה
71,000	-	-	פעילויות מהותיות שאינן במזומן
9,213	9,213	-	הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה
			פירעון הלוואות בעל שליטה באמצעות המחאת זכות נכס הלוואה לחברת בעלת מניות

ביאור 1:- כללי

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

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

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

מצב כספי

נכון ליום 31 במרץ 2024 לחברה הלוואה מגוף פיננסי על סך 24 מיליון ש"ח לפירעון במהלך אפריל 2025 עם 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.

ביום 28 במרץ 2024 העמידה בעלת השליטה לחברה הלוואת בעלים בסך של 6 מ"ש"ח לפירעון במהלך יולי 2027. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים + 3%.

לחברה מסגרת אשראי נוספת מבעלת השליטה בסך של 14 מיליוני 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.

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 הבנייה, בתקופת הדוח ולאחריה עדיין קיים לעיתים חוסר בכח אדם שנובע מהמלחמה ומגבלות נוספות, אשר להערכת החברה גורמות לעיכובים בביצוע ותיאום עבודות הריסה.

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 מ"ד) והן בשל הקיטון בהיצע הדירות הקיים בסמוך לאחר המלחמה.

ביאור 1:- כללי (המשך)

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

לאור האמור לעיל, 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.

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

א. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

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").

התיקון העוקב קבע כי:

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 ונסיונות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

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 יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרפו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות

תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

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

באור 4: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2023		31 במרץ 2023		31 במרץ 2024	
יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
		אלפי ש"ח			
	מבוקר		בלתי מבוקר		

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*) 98,406 94,005 - - 92,736 91,765

(*) 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 שווי ההוגן כיוון שהן צמודות לריבית הפריים.

ליום 31 במרץ, 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

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.

1. הלוואות מאחרים לזמן ארוך

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 +5%-4% בתוספת עמלות מקובלות.

2. הלוואה מחברה בעלת שליטה

בימים 27 במרץ, 2024 ו- 28 במרץ, 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תוקף מסגרת האשראי מבעלת השליטה עד ליום 30 ביוני, 2026 (חלף יום 31 בדצמבר, 2025) וכן את נטילתה של הלוואה בסך של 6 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי, לשימוש החברה בהתאם לצרכיה (ובהתאם, הפחתת מסגרת האשראי לסך של 14 מיליון ש"ח), שעיקר תנאיה כדלקמן:

א. הלוואת רוטשטיין תהיה נחותה לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ונדחית באירוע חדלות פירעון של החברה (להלן: "הלוואת רוטשטיין").

ב. הלוואת רוטשטיין תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 3% בתוספת מע"מ (ככל שיחול על מרכיב הריבית). על אף האמור לעיל, ככל שאנשי העיר בע"מ, בעלת עניין בחברה, לא תעמיד הלוואה בהיקף של כ- 4.5 מיליוני ש"ח לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2024, אשר יתר תנאיה זהים לתנאי הלוואת רוטשטיין, הלוואת רוטשטיין תישא מאותו מועד ואילך ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים+5% בתוספת מע"מ (ככל שיחול על מרכיב הריבית) ולחילופין לרוטשטיין תעמוד הזכות להמיר את הלוואת רוטשטיין להון בהתאם לתנאים שקבעו הצדדים.

ג. בהתאם לתנאי הלוואת רוטשטיין, היא תיפרע ביום 1 בינואר 2027 או מיד לאחר פירעון מלא של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של החברה - לפי המאוחר.

ביום 28 במרץ, 2024 נחתמה התוספת בין הצדדים והועמדה הלוואת רוטשטיין לחברה, במועד זה חושבה הטבה מבעל שליטה 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 12.98% ותקופה להיוון של כ-2.8 שנים. ההטבה בסכום

של כ-0.5 מיליון ש"ח נזקפה לקרן הטבה מבעל שליטה, ההלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.

3. אישורי אכלוס

במהלך חודש מאי 2024 התקבל אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט רמז 19.
