

בתקופה מורכבת זו, אנשי העיר בוחרים לראות גם את האומץ והיציבות של החברה הישראלית, את הצורך לעמוד ולהתמודד יחד. אנו בוחרים למצוא פתרונות יצירתיים שהם המפתח להתמודדות יעילה עם הקשיים.

לראות את ההזדמנות לשינוי ושיפור כדי להמשיך ולחדש את תל אביב ולמלא אותה בהשראה המיוחדת שלנו. אנו נחויים לצמוח מתוך האתגרים ולהמשיך לקיים את החזון הציוני גם בשנה הקרובה ובעתיד.

רון חן,
מנכ"ל אנשי העיר

אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2024



מתחם הורקנוס



הלסינקי 11



מתחם העין, גבעתיים



דוד המלך 29



מתחם מעפילי אגוז 60-64



זלטופולסקי 27



עמוס 10-12
להתאהב בטבע האורבני

תוכן עניינים

ב'

דוחות כספיים

א'

דוח דירקטוריון על
מצב ענייני החברה

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין



ז'בוטינסקי 146



דוח דירקטוריון על
מצב ענייני החברה



דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני, 2024

דירקטוריון אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2024 ("מועד הדוח" או "תקופת הדוח", לפי העניין) ולתקופה של שלושה חודשים שנתיימו ביום 30 ביוני 2024. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובהנחה שבפני הקורא 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).

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

נכון למועד זה החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. בסמוך למועד פרסום תשקיף החברה בשנת 2023, אישר דירקטוריון החברה את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, קרי לעניין סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה לדוחות ביניים - 40%, וכן לעניין הדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי

1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 4 בפברואר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). 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 היוסדה פועלת החברה בתחום ייזום פרויקטים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 מסוג תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק ו/או שימור ו/או הריסה ובנייה מחדש) ("תמ"א 38") וכן בקידום תכנון של מתחמים בהיקפים של מאות ואלפי יח"ד במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי (בינוי פינוי ו/או עיבוי בינוי ו/או פינוי בינוי) ("פינוי בינוי"). במסגרת האמור לעיל החברה יוזמת, רוכשת, מתכננת, מקימה, משווקת ומוכרת נכסי נדל"ן. נכון למועד הדוח, החברה מעורבת בכ-56 פרויקטים בתל אביב-יפו (הנמצאים בשלבי ייזום, תכנון ושיוק שונים) ובפרויקט אחד בגבעתיים, בהיקף כולל של כ-4,970 יח"ד (מתוכן 2,875 יח"ד המיועדות למכירה). בתקופת הדוח התקשרה החברה ב-11 הסכמים למכירת יח"ד ולשדרוג דירות הבעלים (מתוכם 2 ברבעון השני לשנת 2024) בהיקף כספי כולל של כ-57 מיליוני ש"ח (8 מיליוני ש"ח ברבעון השני לשנת 2024) לעומת 4 הסכמים למכירת יח"ד (מתוכם 2 ברבעון השני לשנת

2023) בהיקף כולל של כ-23 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (מתוכם כ-10 מיליוני ש"ח ברבעון השני לשנת 2023). בתקופה שמיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח התקשרה החברה ב-4 הסכמים נוספים בהיקף כספי כולל של כ-26 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. עם זאת, 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 להעריך ולכמת 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. התפתחויות הנוגעות לסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

1.6. אינפלציה וריבית

ברבעון השני לשנת 2024 חלה עלייה של מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.1%. 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 שאינה מהותית על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות.

לפרטים נוספים 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 לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים. ברבעון השני לשנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-0.9%. יצוין כי למדד תשומות הבנייה ישנה השפעה שלילית מהותית על הוצאות החברה. מנגד הצמדת חוזי המכר של רוכשי דירות למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), מהווה השפעה מקזזת. לפרטים אודות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, ראו סעיף 3.2 (ב) לדוח התקופתי.

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/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם קבלני המשנה עמם מתקשרת החברה, יעדי הזמנים למסירת הדירות וכן על עלות העבודה. לפרטים נוספים 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 לדיוור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. כמו כן, העלאת הריבית כאמור משפיעות על עלויות המימון של החברה, 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 פלוס עם תחזית שלילית, וזאת נוכח התעצמות העימות עם איראן, המגבירה את הסיכונים הגיאופוליטיים. 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. לאחר תאריך המאזן, ביום 2 באוגוסט 2024 הצטרפה סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Ratings לשתי חברות את דירוג האשראי של ישראל מ-A פלוס ל-A עם תחזית שלילית וזאת נוכח עלייה נוספת בסיכונים הגיאופוליטיים.

להערכת החברה למועד הדוח אין להפחתת הדירוג השפעה מהותית על החברה, אולם ככל ויידרש מימון עתידי עלולה להיות השפעה על שיעורי הריבית בהלוואות שתיקח 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 החברה, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינוי בעלויות חומרי הגלם, ומדד תשומות הבנייה, היצע וביקוש ועלויות כ"א.

1.7. מידע בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1.7.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח עד ליום 14 במרץ 2024, ר' הדוח התקופתי. לפרטים אודות אירועים מהותיים מיום 14 במרץ 2024 ועד ליום 26 במאי 2024, ר' הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024 שפורסם ביום 26 במאי 2024, מס' אסמכתא 2024-01-054405 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.2. ביום 29 במאי 2024, התקבלו בידי החברה חתימות המהוות רוב חוקי בפרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברח' קוסובסקי 28 ת"א, זאת לאחר שחתמו 67% (שיעור ההסכמה הדרוש עפ"י החוק) מבעלי הזכויות במקרקעין, על הסכם לייזום וביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש). לפרטים נוספים ר' דיווח מידי מיום 29 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056112) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.3. ביום 17 ביוני 2024, נבחרה חברת בת יחד עם שותף (בחלקים שווים) לייזום פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם העין בגבעתיים. לפרטים נוספים ר' דיווח מידי מיום 18 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-061776) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.4. ביום 21 ביוני 2024, התקבלו בידי החברה חתימות המהוות רוב חוקי בפרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ונחתם הסכם עם חברת בת בבעלות ושליטה מלאה, לייזום וביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברח' מודיעין 3, הורקנוס 2, הורקנוס 6, הורקנוס 8, ישעיהו 11, ישעיהו 13 וישעיהו 15 בתל אביב, זאת לאחר שחתמו 67% (שיעור ההסכמה הדרוש עפ"י החוק) מבעלי הזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים ר' דיווח מידי מיום 23 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063225) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.5. ביום 7 באוגוסט 2024, התקבלו בידי החברה חתימות המהוות רוב חוקי בפרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ברח' הזוהר 28-30 ת"א, זאת לאחר שחתמו 67% (שיעור ההסכמה הדרוש עפ"י החוק) מבעלי הזכויות במקרקעין, עם חברת בת בבעלות ושליטה מלאה על הסכם לייזום וביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש). לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 7 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-080115) (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 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר הדירקטוריון לשינויים
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	13,518	7,575	22,398	ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.
מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב	114	-	-	במהלך תקופת הדוח, בוצעו שחרורי עודפים לטובת מחזיקי אג"ח ששימשו לתשלומי אג"ח בתקופה.
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	6,774	25,430	10,953	המזומנים בחשבונות הליווי ומוגבלים מושפעים מתקבולי רוכשים, מתשלומים שוטפים לספקים, מאשראי בליווי ומשחרורי עודפים.
לקוחות	53,555	41,714	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	8,975	7,540	6,015	השינויים בתקופות נובעים מיתרות מוסדות והוצאות מראש בגין מקדמות לספקים.
מלאי יחידות דיור למכירה	174,989	175,678	201,276	עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בשיעור ההשלמה, הכרה בעלות המכר בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS15 וכן מהפשרת מלאי עבור שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה.
סה"כ נכסים שוטפים	257,925	257,937	290,267	
נכסים לא שוטפים				
עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים	90,298	46,166	65,738	עיקר הגידול נובע מהשקעה בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. נכון למועד הדוח, החברה מקדמת כ- 40 פרויקטים.
רכוש קבוע	1,227	1,693	1,359	השינוי נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.

סעיף	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר הדירקטוריון לשינויים
סה"כ נכסים לא שוטפים	91,525	47,859	67,097	
סה"כ נכסים	349,450	305,796	357,364	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאידיים בנקאיים ואחרים	68,271	83,892	71,877	עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע משינוי סיווג הלוואה מאחרים בסך 24 משי"ח, ראה ביאור 5 לדוח רבעוני מאוחד. כמו כן, ישנו גידול באשראי בגין פרויקטים בליווי.
ספקים וזכאים אחרים	34,308	33,080	35,622	
מקדמות מרוכשי דירות	22,211	26,806	23,693	הקיטון בתקופות הדוח נובע מירידה בתקבולים על הכנסות שהוכרו בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.
חלויות שוטפות אגרות חוב	29,917	-	16,201	חלות שוטפת בהתאם להנפקת אגרות חוב (סדרה א') שבוצעה ברבעון השלישי של שנת 2023.
התחייבות למתן שירותי בנייה	85,170	99,202	110,123	השינוי בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקטים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	239,877	242,980	257,516	
התחייבויות לא שוטפות				
מיסים נדחים	558	4,256	1,132	הסעיף מושפע מרווח (הפסד) לפני מס. הקיטון ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, בעיקרו, נובע מהכרה בהוצאות מיסים שוטפים כנגד הפרשה למס שוטף.
התחייבות בגין חכירה	399	753	486	-
הלוואות מאחרים	24,000	20,845	-	השינוי בתקופת הדוח נובע מהארכת תקופת הלוואה ראה גם ביאור 5(1) לדוח כספי רבעוני מאוחד.
הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות	9,580	14,540	-	השינוי בתקופת הדוח נובע מנטילת הלוואות חדשות מבעלת השליטה ומבעלת המניות הנוספת, ההלוואה נמדדה לפי שווי הוגן במועד העדכון לפי תקן IFRS9 ובהתאם נרשמה הטבה בהון בתקופה, ראה גם ביאור 5(2) לדוח כספי רבעוני מאוחד.
אגרות חוב	50,799	-	72,075	הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') בשנת 2023. ראה ביאור 24 לדוחות כספיים שנתיים מאוחדים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	85,336	40,394	73,693	
הון				
הון מניות	971	961	971	השינוי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מהקצאת מניות בתמורה להשלמת ההון העצמי הנדרש במסגרת ההתחייבות התשקיפית. ראה גם ביאור 15 לדוחות כספיים שנתיים מאוחדים.
פרמיה	6,647	1,648	6,647	-

סעיף	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר הדירקטוריון לשינויים
יתרת רווח	11,934	14,269	14,712	שינוי בגובה רווח (הפסד) הנקי ראה להלן.
קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין	4,685	5,544	3,825	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהטבות בגין הלוואות מבעלת השליטה ומבעלת המניות הנוספת, שנמדדות בשווי הוגן ביום העמדה ראה ביאור 2)5 לדוח כספי רבעוני מאוחד.
סה"כ הון	24,237	22,422	26,155	
סה"כ התחייבויות והון	349,450	305,796	357,364	

2.2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי הדירקטוריון לשינויים בין תקופת הדוח לשנת 2023 לבין תקופת הדוח לשנת 2022
	2024	2023	2024	2023		
הכנסות	86,802	93,190	40,941	46,118	191,037	ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: רמו 19, מוזיר 4, בצלאל 1, ז'בוטינסקי 146, פנקס 11-13, רמו 21, צייטלין 15, עמוס 10-12 ו-דוד המלך 29. הקיטון בין התקופות נובע מסיום פרויקטים שהיו בביצוע בתקופה מקבילה אשתקד (מודיליאני 10 וסוטין 13) ומפרויקטים חדשים שהחלו ברבעון הרביעי לשנת 2023 ובתקופת הדוח בשיעורי השלמה ומכירה נמוכים (צייטלין 15, עמוס 10-12 ודוד המלך 29).
עלות המכר	75,769	78,187	36,668	39,161	161,322	עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות בביצוע והמכירות בפרויקטים.
רווח גולמי	11,033	15,003	4,273	6,957	29,715	
הוצאות ייזום פרויקטים	525	326	88	274	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	3,267	3,078	1,925	1,543	5,384	-
הנהלה וכלליות	4,949	4,556	2,476	2,052	9,766	-

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		הסברי הדירקטוריון לשינויים בין תקופת הדוח לשנת 2023 לבין תקופת הדוח לשנת 2022
	2023	2024	2023	2024	
רווח (הפסד) תפעולי	7,043	(216)	3,088	12,705	-
הכנסות מימון	270	453	76	1,637	הכנסות המימון של החברה בתקופה ובתקופות השוואה מורכבות מהכנסות ריבית מפיקדונות וכן הכנסות מרכיב מימון משמעותי בהתאם לתקן IFRS15. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות מפיקדונות ורכיב מימון כאמור.
הוצאות מימון	4,080	3,360	2,002	10,519	הגידול ביחס לתקופות השוואה נובע מגידול בהיקף האובליגו של החברה במקביל לגידול בפעילות החברה.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	3,233	(3,123)	1,162	3,823	-
הוצאות מיסים על ההכנסה	752	(720)	277	899	-
רווח (הפסד) נקי	2,481	(2,403)	885	2,924	-

2.3. נזילות (באלפי ש"ח)

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2023	2024	2023	2024	
מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) שוטפת	(37,251)	(26,087)	(79,913)	(3,571)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ - 35 מ"ש"ח וכ - 37 מ"ש"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מגידול בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע והשקעות בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי וכן תשלומי ריבית בגין אג"ח.
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	2,134	9,246	16,604	(3,769)	התנועה במזומנים שנבעו מפעילות השקעה מושפעת בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי של פרויקטים בביצוע וכן שינויים בחן נאמנות למחזיקי אג"ח.

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
	2023	2023	2024	2023	2024	
מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח ובתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ- 22 משי"ח וסך של כ- 29 משי"ח בהתאמה, מקורם בעיקר, בגידול באשראי בחשבונות ליווי עבור פרויקטים בביצוע ונטילת הלוואות מבעלת השליטה ומבעלת המניות הנוספת וכן מפירעון של אג"ח.	71,692	12,176	11,049	28,677	21,928	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	8,383	4,836	(5,792)	(6,440)	(8,880)	גידול (קטיון) במזומנים לשנה

נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 13,518 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 7,575 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 הנדלי"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, זאת לאור העובדה כי בשלב הקמת הפרויקט ותחילת המכירות נוטלת החברה אשראי, ורק בשלבים מתקדמים יותר ולקראת השלמת הקמתו, מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת נובע בעיקר מגידול בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע ופרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. דירקטוריון החברה קבע, כי על אף התזרים השלילי כאמור לעיל, אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של התחייבויות אלו וכן אין בכך בכדי להצביע כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת, בין היתר, בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי שהוצג לדירקטוריון החברה ובכלל זה בהתבסס על תוכנית המכירות הצפויה של החברה והמועדים הצפויים להשלמת פרויקטים בשנת 2024-2025 והערכת יכולתה של החברה לגיוס חוב ממקורות שונים.

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

האמור לעיל, לרבות ביחס לתזרים המזומנים החזוי (והנחות בבסיסו), הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי

או מלא , הואיל והינן תלויות, בחלקן , בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

2.4. מקורות מימון

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

31 בדצמבר 2023		30 ביוני 2023		30 ביוני 2024		
מבוקר		בלתי מבוקר				
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
72.1%	257,516	79.5%	242,980	68.6%	239,877	התחייבויות שוטפות
20.6%	73,693	13.2%	40,394	24.4%	85,336	התחייבויות לא שוטפות
7.3%	26,155	7.3%	22,422	7%	24,237	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
100%	357,364	100%	305,797	100%	349,450	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. יצוין כי, עלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויה לייקר את עלויות המימון השנתיות של החברה בסך של כ-935 אלפי ש"ח.

2.4.3. נכון למועד הדוח, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ - 18,048 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מעודף הכנסות לקבל מלקוחות על מקדמות מלקוחות ומלאי יח"ד למכירה.

2.4.4. בהמשך לאמור בסעיף ב' לדיווח מידי מיום 28 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-028627 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), ביום 25 ביוני, 2024 העמידה אנשי העיר בע"מ הלוואה לחברה בסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח. בגין הלוואה הנ"ל נזקפה הטבה בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח לקרן הטבה מבעל שליטה ובעלי עניין, הלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.

2.4.5. נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקבלת מסגרת אשראי מאת תאגיד חוץ בנקאי בסך של כ- 30 מיליוני ש"ח לתקופה של עד 24 חודשים מהמועד כאמור. לפרטים נוספים, ר' באור 1 לדוחות הכספיים.

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

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

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

בפועל 30.06.2024	אגרות חוב סדרה א' פירוט אמת המידה	נושא אמת המידה	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 30 מיליוני ש"ח ובקשר עם חלוקה שתבוצע החל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 45 מיליוני ש"ח.	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	חלוקת דיבידנד
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן לא יפחת מ-15%.	הון לאחר חלוקת דיבידנד	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	מינוף פיננסי	
34 מ"ש"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	
129%	יחס בטוחה לא יפחת מ-120%.	יחס בטוחה להלוואה	
34 מ"ש"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').

¹ בסעיף זה, ההון העצמי, כהגדרתו בשטר הנאמנות.

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, 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 השפעה 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 **בנספח א'** להלן.

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

3.1. פרויקטים בביצוע ו/או תכנון ו/או שיווק ליום 30.6.2024 :

פרויקט	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	שיעור השלמה כספי ליום 30.06.2024 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ²		סה"כ עלויות צפויות ³	סה"כ רווח גולמי צפוי ⁵	רווח גולמי צפוי שנותר להכרה ⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁷	ייתר עודפים צפויים לרבות הון עצמי ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ⁸	סיים בנייה משוער ⁹
					ליום 30.06.2024	סמוך למועד פרסום הדוח						
בצלאל 1	מהותי מאוד – בהקמה	17	9	95%	7	7	42,272	14,374	3,811	25%	13,198	Q3/2024

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 (מידע 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 שנותר 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.

סיוע בנייה משוער ⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי ליום 30.06.2024 (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 30.06.2024 (%)	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	פרויקט
							ליום 30.06.2024	סמוך למועד פרסום הדוח					
Q4/2024	9,003	17%	3,254	8,430	40,669	49,099	9	9	95%	11	24	מהותי מאוד - בהקמה	מוזר 4
Q2/2024	5,336	29%	2,198	16,563	40,428	56,991	10	10	100%	9	21	מהותי מאוד - בהקמה	רמז 19 ¹⁰
Q3/2025	24,941	22%	12,374	22,683	80,266	102,949	21	21	65%	24	50	מהותי מאוד - בהקמה	פנקס 11-13
Q4/2024	15,250	26%	7,804	15,192	43,372	58,563	9	9	90%	13	26	מהותי מאוד - בהקמה	ז'בוטינסקי 146
Q2/2025	16,936	29%	14,370	17,904	44,237	62,141	7	7	63%	10	23	מהותי מאוד - בהקמה	רמז 21
Q3/2026	11,525	14%	7,271	7,357	43,419	50,776	3	3	12%	7	17	מהותי מאוד - בהקמה	עמוס 10-12
Q3/2026	12,315	17%	10,005	10,878	51,991	62,869	4	4	18%	12	28	מהותי מאוד - בהקמה	צייטלין 15
Q4/2026	12,675	17%	8,863	9,041	43,203	52,244	2	3	8%	7	15	מהותי מאוד - בהקמה	דוד המלך 29
Q1/2027	12,538	15%	10,492	10,492	58,107	68,599	1	1	0%	12	26	לא מהותי מאוד - בתכנון	רמז 25
Q2/2027	11,994	19%	10,186	10,186	43,654	53,840	1	1	0%	8	19	לא מהותי מאוד - בתכנון	זלטופולסקי 27
Q2/2027	16,365	18%	13,861	13,861	63,233	77,094	-	-	0%	9	21	לא מהותי מאוד - בתכנון	חברה חדשה 3
Q2/2027	8,388	14%	6,599	6,599	40,239	46,838	-	2	0%	5	13	לא מהותי מאוד - בתכנון	אנטוקולסקי 119 ¹¹
Q2/2027	13,414	17%	11,824	11,824	56,676	68,500	-	-	0%	12	25	לא מהותי מאוד - בתכנון	הלסינקי 11
Q1/2027	19,971	24%	18,615	18,615	59,911	78,526	-	-	0%	11	22	לא מהותי מאוד - בתכנון	יהודה גור 7

¹⁰ יצוין, כי במהלך תקופת הדוח התקבל טופס 4 לפרויקט ברמז 19.

¹¹ כולל הסכם מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

3.2. פרויקטים מותנים נכון ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח):

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
רמז 2044	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ונסתיימה בקרת התוכן, ובשלב זה החברה מצויה בשלבי המתנה לקבלת 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%	11,591	Q3/2027

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

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

¹⁴ יצוין כי ההכנסות הצפויות חושבו בהתאם למחירי המכירה באזור הפרויקט למועד הדוח. יובהר כי ההכנסות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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

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

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

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

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

²⁰ נכון למועד הדוח, נחתמו 2 הסכמי מכר ולשדרוג דירת הבעלים בפרויקט, לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין הפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
שלומציון 13	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה. נכון למועד 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. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים, יחד עם זאת, הצדדים בוחנים שינוי מתווה לעסקה מפאת התייקרויות ואילוץ תכנון. לשם כך פנו הצדדים לשמאי בלתי תלוי לבחינת רווחיות הפרויקט, נכון למועד הדוח, טרם התקבלה חוות דעת מטעמו.	רובע 4	17	6	65,389	47,000	36,925	10,075	21%	10,299	Q3/2028
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 ממתנינים להשלמת הבדיקה הסופית. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט, אשר החברה מנהלת עמם מו"מ במטרה להגיע לפשרה, ייתכן ויידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	23	12	65,389	69,278	57,226	12,052	17%	11,295	Q3/2028
אפשטין 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה	רובע 4	18	10	65,389	70,000	54,730	15,271	22%	14,636	Q2/2027

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. למועד הדוח הושלמו הנספחים והתנאים שנדרשו בהחלטת הוועדה ואנו ממתנינים 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.										
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 ממתנינים לבדיקת מח' הרישוי ומעבר לבדיקה סופית טרם קבלת היתר. למועד הדוח, הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשם הבעלים כנגד דייר סרבן, טרם התקבל פסה"ד.	רובע 4	22	9	65,389	71,174	58,105	13,069	18%	12,570	Q3/2027
פנקס 45-47	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 2 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, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	49	20	65,389	116,648	97,732	18,916	16%	17,546	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. למועד הדוח,	רובע 4	22	11	65,389	64,287	53,009	11,278	18%	10,199	Q3/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	מחלקת הרישוי החליטה לסגת מחוות הדעת הרשמית שהעבירה ("פרה רולינג") בנוגע לאופן נידוד הזכויות בפרויקט. על כן, הוחלט להגיש ערר על החלטת הוועדה השלילית שהתקבלה.										
רמברנדט 34	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה לפרויקט ואנו מצויים בשלב אישור הנספחים שלאחר ועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	19	7	65,389	54,768	45,824	8,944	16%	8,401	Q1/2029
פנקס 8	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, החברה מצויה בבדיקת תנאי סף טרם הגשת הבקשה להיתר. למועד הדוח מתנהל דין ודברים בדבר דרישה של הרשות המקומית להגשת תצ"ר בצירוף החלקה הסמוכה לפרויקט. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מו"מ עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה לצורך רכישת החלקה הסמוכה בתנאים והגשת התצ"ר ולהערכת החברה למועד זה, ייתכן וידרשו הליכים משפטיים לצורך הגשת התצ"ר. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	28	15	65,389	90,061	72,026	18,035	20%	16,625	Q1/2029
ז'בוטינסקי 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%	12,443	Q3/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.										
זכרון יעקב 12	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית ארלוזורוב (קישוריות) [תכנית מס' תא/ 4474] ("תכנית ארלוזורוב"). נוכח אישור תכנית ארלוזורוב וקבלת תיק מידע, החברה החלה בניהול מו"מ עם בעלי הזכויות לצורך עדכון התמורות. לאחר חתימת תוספת מתאימה להסכם, החברה תחל בשלבי הכנת הבקשה להיתר בנייה. נכון למועד הדוח, הושלמו התנאים המקדימים והחברה פועלת להשלמת תנאי והגשת הבקשה לקליטה במערכת הרישוי.	רובע 4	11	23	65,389	84,382	65,396	18,986	23%	16,953	Q1/2029
ליסין 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה לפרויקט והחברה פועלת להשלמת הנספחים והנתאים הנדרשים מול מכון הבקרה.	רובע 4	12	25	65,389	93,656	71,523	22,133	24%	20,104	Q3/2028
מאנה 4	נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 3	11	23	77,934	52,400	43,806	8,594	16%	8,049	Q2/2027
גליצנשטיין 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה חיובית לפרויקט והושלמו מלוא הנספחים והתנאים ואנו ממתונים להשלמת הבדיקה הסופית וקבלת חישוב אגרות והיטלים טרם קבלת היתר הבניה. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	8	21	65,389	70,136	53,974	16,162	23%	15,209	Q2/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
לוחמי גלילולי 60-62	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב-יפו. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב פרסום להתנגדויות טרם קליטתה במערכת הרישוי. נכון למועד זה, להערכת החברה ניתן יהיה לקלוט את הבקשה להיתר טרם פקיעת מועד התמ"א. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 9	72	44	40,590	214,519	169,394	45,125	21%	40,752	Q1/2030
מיכה 17-21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 3 בנייני מגורים בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נוכח סירוב העירייה לאיחוד חלקות במתכונת המקורית, חתמו הבעלים והחברה על תוספת להסכם לצורך התאמת המתווה התכנוני והתמורות. נכון למועד הדוח, הבקשה להיתר נקלטה, טרם שיבוץ בוועדה. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת חתימות.	רובע 3	37	9	77,934	111,364	93,335	18,029	16%	16,334	Q3/2030
הלסינקי 26	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית והחברה מצויה בשלב השלמת דרישות לאחר וועדה. להערכת החברה, למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	17	9	65,389	61,531	49,540	11,991	19%	10,852	Q4/2028
ז'בוטינסקי 138-140	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה חיובית. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה יתכן וידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	46	17	65,389	134,750	112,994	21,756	16%	19,702	Q4/2028

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
מעפילי אגוז 60-64	פרויקט פינני בינוי המצוי בשלב אישור תכנית העיצוב בוועדה. כמו כן, מתקיים תיאום סופי לייעוד השטח הציבורי לקראת הגשת בקשה להיתר. למועד הדוח, התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי מהרשות להתחדשות עירונית. נכון למועד הדוח, החברה נערכת להשלמת התנאים הנדרשים להגשת הבקשה להיתר. למועד הדוח, החברה הגישה תביעה כנגד דיירים סרבנים בפרויקט.	רובע 9	150	94	40,590	244,328	187,662	56,666	23%	53,335	Q3/2029
לה גארדיה 35-45	פרויקט פינני בינוי המצוי בשלב תכנון מתקדם - לפני תוקף לתביע (על פי החלטת ועדת ערר טבלאות איזון וחלוקה יפרסמו להתנגדויות בשנית), אולם, התקבל אישור חריג מהעירייה לקדם את תוכנית העיצוב במקביל. למועד הדוח, טרם התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי מהרשות להתחדשות עירונית. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים משפטיים ינקטו רק לאחר קבלת הכרזה סופית כאמור.	רובע 9	421	301	40,590	977,000	771,000	206,000	21%	181,327	Q2/2030
רמז 22	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתכנית הרובעים של תל בתחום רובע 4 אביב. למועד הדוח, נכון למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	32	16	65,389	90,616	75,662	14,954	17%	13,112	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 יינקטו לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 4	20	8	65,389	67,601	54,635	12,966	19%	11,965	Q1/2030

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
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 יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	25	13	65,389	71,000	58,732	12,268	17%	11,575	Q4/2028
מוצקין 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר נקלטה במערכת הרישוי המקוונת טרם שיבוץ בוועדה. 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.	רובע 3	25	13	77,934	75,300	62,460	12,841	17%	12,164	Q3/2030
קפלן 13 פינת דובנוב 1	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 5, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר נקלטה במערכת הרישוי המקוונת טרם שיבוץ בוועדה. 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.	רובע 5	37	17	71,515	97,261	80,052	17,209	18%	15,816	Q2/2030
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 ממתינים לקבלת מועד לשיבוץ בוועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת	רובע 9	35	23	40,590	87,067	72,850	14,217	16%	12,311	Q2/2029

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹²	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	מועד סיום הקמה משוער ¹⁹
	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 להיתר נקלטה במערכת הרישוי המקוונת טרם שיבוץ בוועדה. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 2	31	20	38,455	91,688	75,223	16,465	18%	14,329	Q1/2030
הזוהר 31	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר הועברה לאישור מפקח הבעלים טרם הגשתה. 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.	רובע 4	26	14	65,389	75,484	63,001	12,483	17%	11,077	Q2/2030
מתחם אלמגור 8-16	פרויקט פינוי בינוי, נכון למועד הדוח, התב"ע קיבלה תוקף. נכון למועד הדוח, החברה מצויה בשלב עבודה על 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.	רובע 2	260	156	38,455	516,857	438,996	77,861	15%	73,336	Q2/2030
הזוהר 28-30	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, בשלב הכנת הבקשה להיתר והשלמת תנאי סף. 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.	רובע 4	50	25	65,389	171,407	143,044	28,363	17%	23,967	Q3/2030

מועד סיום הקמה משוער ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.06.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ¹⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ¹⁷ (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁴	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹³	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	רובע הפרויקט ¹²	סטטוס תכנוני מורחב	פרויקט
Q3/2029	16,595	16%	19,054	101,136	120,190	65,389	13	40	רובע 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, בשלב הכנת הבקשה להיתר והשלמת תנאי סף. בפרויקט ולמעשה דוח, זה קיימים דיירים סרבנים משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	קוסובסקי 28
Q2/2030	42,845	16%	48,699	259,023	307,722	77,934	42	142	רובע 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, בשלב הכנת הבקשה להיתר והשלמת תנאי סף. לאור תיקון חוק התכנון והבניה ומפאת העובדה שתכנון הפרויקט מכיל הקלות, יש להגיש את הבקשה להיתר עד סוף שנת 2024. נכון למועד דוח, זה קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולמעשה דוח, זה קיימים דיירים סרבנים משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	מתחם הורקנוס

3.3. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי לחמשת הפרויקטים המותנים הגדולים בתקופת הדוח שטרם הוכר (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ²¹	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
לוחמי גליפולי 60-62	21,452	10,726	45,125	10,726	(21,452)
	(16,939)	(8,470)	45,125	(8,470)	16,939
מתחם הורקנוס	30,772	15,386	48,699	15,386	(30,772)
	(25,902)	(12,951)	48,699	(12,951)	25,902
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

²¹ יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' ה"ש 20 לעיל.

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 זה²².

יצוין, כי הערכות החברה כמפורט להלן רווח צפוי מבוסס על "דוח אפס" שהחברה מכינה ובוחנת בגין כל פרויקט ובמסגרת זו מבצעת הערכה של היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרויקט, בשים לב, בין היתר, לטווח מחירי המכירה למ"ר בפועל באזור בו ממוקם הפרויקט, עלויות הבניה בהתאם למקובל ובהתאם לניסיונה של החברה, עלויות מימון בהתאם להיקף האשראי הצפוי בפרויקט 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 הפרויקטים המפורטים בטבלה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מהסכמות או אי הסכמות של יתר הדיירים הנוכחיים בכל פרויקט, לרבות הגעה לשיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין, מועדי קבלת היתר בניה ואישור תב"ע מהגופים הרלוונטיים, הסכמות בין החברה ובין שותפיה, הסכמי מימון, התקשרויות עם קבלנים וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה וכן גורמי סיכון המאפיינים את פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח עבודה, שינויים ברמות מחירי המכירה בשוק הנדל"ן, עלויות ריבית וכיו"ב. המידע כאמור עלול להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה לרבות באופן שבו אילו מהפרויקטים המפורטים לעיל לא יבוצעו, הרווח הצפוי לרבות חלקה של החברה יהא נמוך משמעותית, שינויים תכנוניים משמעותיים וכיו"ב.

²² הקריטריונים הנדרשים לבדיקת היתכנות ומהותיות פרויקטי התחדשות עירונית בהתאם לשו"ת מספר 105.21 של רשות ניירות ערך.

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

עיר	שם הפרויקט	מתווה עסקה	חלק החברה	מס' דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' דירות לשיווק	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	שיעור חתימות למועד הדוח ²³	מועד סיום החתמת הדיירים צפוי	רווח צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)	צפי לשנת התחלת בניה
תל אביב	מעפילי אגוז / הטייסים	פינוי בינוי	100%	128	345	217	Q2/2021	74%	Q2/2023	71	2029
תל אביב	מעונות ריינס	פינוי בינוי/ עיבוי ושימור	100%	78	156	78	Q4/2023	51%	Q4/2024	52	2029
תל אביב	לה גארדיה -52-54	פינוי בינוי	100%	50	170	120	Q1/2022	64%	Q4/2024	80	2029
תל אביב	אלכסנדר ינאי 19-21	תמ"א 38/2	100%	30	48	18	Q1/2022	63%	Q4/2024	17	2027
תל אביב	טור מלכא 6-18	פינוי בינוי	50%	68	170	102	Q1/2024	53%	Q4/2024	23	2029
תל אביב	אבן גבירול 150-156	תמ"א 38/2	100%	49	79	30	Q3/2023	0%	Q4/2024	29	2027
תל אביב	ארלוזורב -100-104	תמ"א 38/2	100%	39	84	45	Q4/2024	0%	Q2/2025	33	2027
תל אביב	נווה אליעזר שלב א'	פינוי בינוי	100%	133	367	234	Q4/2021	67%	Q4/2023	51	2029
תל אביב	נווה אליעזר שלב ב'	פינוי בינוי	100%	133	366	233	Q4/2021	67%	Q4/2023	51	2031
תל אביב	נווה אליעזר שלב ג'	פינוי בינוי	100%	133	366	233	Q4/2021	67%	Q4/2023	51	2033
גבעתיים	מתחם העין	פינוי בינוי	50%	248	660	412	Q4/2025	0%	Q4/2025	115	2029
סה"כ										573	
						1,722	2,811	1,089			

²³ יצוין כי בפרויקטים מסוג פינוי בינוי ומסוג תמ"א 38/2 רוב חתימות הדרוש ע"פ דין למועד הדוח עומד על 67%.

1. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

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

2. 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.

3. 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 בפרק ד' לדוח התקופתי.

4. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2024, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות הדוחות.

5. אגרות החוב שבמחזור

5.1. להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאת במחזור נכון ליום 30 ביוני גילוי, 2024 והינה מהותית לחברה (באלפי ש"ח):

סדרה ומועד הנפקתה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב ליום 30.06.2024	שווי נקוב מועד מחדש לפי תנאי הצמדה ליום 30.06.2024	סך הריבית שנצברה	סך שווי הונג בספרים	סך שווי בורסאי ליום 30.06.2024	סוג ושיעור הריבית	מועדי תשלום		זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	ערבות לתשלום ההתחייבות
								קרבן	ריבית		
א' - 25.7.2023	90,000	81,900	81,900	-	80,716	84,447	שנתית קבועה בשיעור של 8.9%	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	המועד הראשון לתשלום הריבית הינו ביום 29 ביוני, 2024. בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	כן, כמפורט בסעיף 6.2 לטור הנאמנות שנכלל בתסקיף החברה	-

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

5.3. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

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

5.5. 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.

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

6. מדיניות הדיווח בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

ביום 20 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה את מדיניות החברה בקשר עם מועד פרסום דיווח מיידי אודות פרויקט חדש מהותי בתחום פעילות של החברה, קרי בתחום ההתחדשות העירונית. ביום 22 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה את עדכון מדיניות החברה.

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

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

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

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

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

מבחן ב' - מבחן ההיתכנות המורכב משני מבחנים מצטברים כדלקמן :

1. הגעה לרוב דרוש על פי דין לרבות הגעה לשיעור הסכמה (שיעור הדיירים שנתנו ייפוי כח לגורם מייצג) על פי דין ביחס לפרויקט הכולל זכייה במכרז ;
2. צפי מועד קבלת היתר הינו עד 3 שנים. על אף האמור לעיל, במקרים בהם קיימת אינדיקציות או הערכות סבירות שלדעת החברה מחזקות את ההיתכנות הפרויקט, כגון הכרזה מקדמית של הרשות להתחדשות עירונית על המתחם כמתחם פיננסי בינוי בהתאם להוראות הדין; פרה רולינג חיובי/אישור עקרוני מהועדה, תכנית מתאר (ספציפית) להתחדשות עירונית, אזי ניתן יהיה להחשיב פרויקט ככזה שמידת ההיתכנותו גבוהה דיה וזאת אם הזמן המוערך לקבלת היתר הינו עד 5 שנים.

7. הערכות שווי ואומדנים

לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית של הלוואה מבעל השליטה, ראו סעיף 9 לדוח רבעון 1 של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 26 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-054405) (להלן: "הדוח הרבעוני הקודם") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

רון חן, מנכ"ל
ודירקטור

אבישי בן-חיים, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך חתימה: 22 באוגוסט 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	רבעון 2		
1,760	2,792	3,049	3,341	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,135	3,221	3,234	3,407	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
18,378	28,930	30,379	31,230	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,454	2,450	2,450	2,450	עלויות מצטברות בגין מימון ¹	
24,727	37,393	39,111	40,428	סה"כ עלות מצטברת	
24,727	37,393	39,111	40,428	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
1,464	432	174	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ²
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) ³	
14,132	2,243	976	-	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
61%	94%	98%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴	

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

³ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

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

(ב) שיווק הפרויקט⁵ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
4	-	-	-	מס' יחידות דירור ⁶	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
400	-	-	-	יחידות דירור (מ"ר)	
58,726	-	-	-	מס' יחידות דירור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁷
10	10	10	10	מס' יחידות דירור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
883	883	883	883	יחידות דירור (מ"ר)	

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

⁶ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתופסת כספית ליום, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יום – בפרויקט שבנדון ישנם

שני בעלים שבחרו לממש זכות ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

⁷ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
54,829	54,829	54,829	54,829	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁸
56,739	56,990	57,000	56,991	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁹	שיעור השיווק של הפרויקט
50,071	50,322	50,322	50,322	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁰	

⁸ לא כולל מע"מ.

⁹ 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.

¹⁰ 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	רבעון 2		
91%	91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
1	1	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
110	110	110	110	יחידות דיור (מ"ר)	
2,725	4,314	4,509	4,650	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ¹¹	
-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

¹¹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
2,347	3,887	4,234	4,631	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,820	4,958	5,010	5,172	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
11,195	27,685	32,934	41,054	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,910	3,314	4,436	4,840	עלויות מצטברות בגין מימון ¹²	
20,272	39,844	46,614	55,697	סה"כ עלות מצטברת	
20,272	39,844	46,614	55,697	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,815	2,274	1,927	1,530	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו

¹² עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
1,032	244	192	30	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ושיעור השלמה ¹³
47,223	33,992	29,362	22,096	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,643	1,239	118	913	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁴	
54,713	37,749	31,599	24,569	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
19%	45%	53%	65%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁵	

¹³ 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.

¹⁴ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹⁵ 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 הפרויקט¹⁶ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
5	2	1	-	מס' יחידות דיוור ¹⁷	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
415	133	64	-	יחידות דיוור (מ"ר)	
60,359	65,227	56,757	-	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ¹⁸
18	20	21	21	מס' יחידות דיוור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,161	1,294	1,358	1,358	יחידות דיוור (מ"ר)	
53,745	54,925	55,012	55,012	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר

¹⁶ 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.

¹⁷ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתופסת כספית לזים, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יזם – בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו לממש זכות ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

¹⁸ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
				בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ¹⁹	
101,887	102,713	102,822	102,949	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ²⁰	שיעור השיווק של הפרויקט
64,671	73,870	77,544	77,671	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ²¹	
69%	77%	81%	81%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	6	5	5	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
593	460	396	396	יחידות דיור (מ"ר)	

¹⁹ לא כולל מע"מ.

²⁰ 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.

²¹ 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	רבעון 2	
6,981	11,212	11,270	13,339	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ²²
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			
		רבעון 1	רבעון 2		
1,562	2,715	3,016	3,316	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו

²² 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	רבעון 2		
2,707	2,970	2,971	2,971	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
9,038	23,396	26,978	31,029	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,134	1,894	2,464	2,530	עלויות מצטברות בגין מימון ²³	
14,441	30,975	35,429	39,846	סה"כ עלות מצטברת	
14,441	30,975	35,429	39,846	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,611	458	457	447	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה²⁴
1,983	1,070	619	329	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	

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

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.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
21,396	8,670	5,522	1,650	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,346	586	16	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ²⁵	
26,336	10,784	6,614	2,426	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
30%	73%	83%	95%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ²⁶	

²⁵ עלויות בגין עמלות ערבויות 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	רבעון 2		
1	2	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
211	272	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
65,937	53,497	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ²⁸
5	7	7	7	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
444	716	716	716	יחידות דיור (מ"ר)	
60,786	58,019	58,019	58,019	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד

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 לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024		סוף התקופה ²⁹
		רבעון 1	רבעון 2	
55,086	56,590	56,600	56,645	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³⁰
27,430	42,116	42,126	42,172	שיעור השיווק של הפרויקט סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³¹
56%	78%	78%	78%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
4	2	2	2	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מס' יחידות דיור
536	264	264	264	יחידות דיור (מ"ר)

²⁹ לא כולל מע"מ.

³⁰ 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.

³¹ 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	רבעון 2	
7,587	8,459	9,641	10,862	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ³²
1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
50,351	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

³² 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	רבעון 2		
971	2,208	2,520	2,832	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
5,225	4,450	4,452	4,467	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
4,556	16,961	18,230	20,447	עלויות מצטברות בגין בנייה	
612	1,209	1,806	1,916	עלויות מצטברות בגין מימון ³³	
11,364	24,828	27,008	29,661	סה"כ עלות מצטברת	
11,363	24,828	27,008	29,661	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,922	1,684	1,372	1,061	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו

³³ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
718	666	664	649	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ושיעור השלמה ³⁴
25,545	14,875	13,431	12,181	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,988	1,391	794	684	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ³⁵	
31,173	18,616	16,261	14,576	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
15%	53%	58%	63%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ³⁶	

³⁴ 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.

³⁵ עלויות בגין עמלות ערביות חוק מכר ועמלות ליווי.

³⁶ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק זה להלן.

(ב) שיווק הפרויקט³⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
2	-	1	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
173	-	92	-	יחידות דיור (מ"ר)	
52,616	-	55,184	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ³⁸
6	6	7	7	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
418	418	510	510	יחידות דיור (מ"ר)	
50,669	50,669	51,651	51,651	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד

³⁷ 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.

³⁸ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024			סוף התקופה ³⁹
		רבעון 1	רבעון 2		
61,832	62,164	62,109	62,141	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴⁰	שיעור השיווק של הפרויקט
22,494	22,860	27,942	27,942	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁴¹	
60%	60%	70%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
4	4	3	3	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
558	558	466	466	יחידות דיור (מ"ר)	

³⁹ לא כולל מע"מ.

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

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

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1	רבעון 2	
6,716	15,210	13,923	15,213	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁴²
-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח ⁴³

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

סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴³ 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	רבעון 2		
1,532	2,450	2,730	3,010	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,640	3,954	4,019	4,019	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
14,659	26,614	27,832	29,183	עלויות מצטברות בגין בנייה	
983	1,616	1,655	2,926	עלויות מצטברות בגין מימון ⁴⁴	
20,814	34,634	36,236	39,139	סה"כ עלות מצטברת	
20,814	34,634	36,236	39,139	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,453	465	435	505	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו

⁴⁴ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
453	106	41	41	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ושיעור השלמה ⁴⁵
14,410	3,729	2,571	1,411	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,367	734	696	55	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁴⁶	
17,683	5,034	3,743	1,530	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
50%	88%	92%	95%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴⁷	

⁴⁵ 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.

⁴⁶ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁴⁷ 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 הפרויקט⁴⁸ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
2	1	1	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
247	82	82	-	יחידות דיור (מ"ר)	
46,777	55,243	58,370	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁴⁹
7	8	9	9	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
583	665	747	747	יחידות דיור (מ"ר)	
48,546	49,372	50,360	50,360	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד

⁴⁸ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴⁹ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024			סוף התקופה ⁵⁰
		רבעון 1	רבעון 2		
49,074	49,161	49,088	49,099	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁵¹	שיעור השיווק של הפרויקט
29,117	33,762	38,558	38,569	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁵²	
64%	73%	82%	82%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
4	3	2	2	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם

⁵⁰ לא כולל מע"מ.

⁵¹ 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.

⁵² 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	רבעון 2		
318	236	154	154	יחידות דיור (מ"ר)	נחתמו לגביהם חוזים
9,736	9,736	6,743	7,176	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁵³	
1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
55,243	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

⁵³ 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	רבעון 2		
1,622	3,047	3,400	3,770	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,015	4,031	4,197	4,197	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
7,985	23,680	25,517	28,576	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,031	1,612	1,630	1,661	עלויות מצטברות בגין מימון ⁵⁴	
14,653	32,370	34,744	38,203	סה"כ עלות מצטברת	
14,653	32,370	34,744	38,203	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,316	890	539	668	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו

⁵⁴ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
566	550	383	383	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ושיעור השלמה ⁵⁵
23,095	8,220	6,327	3,293	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,453	873	854	824	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁵⁶	
27,430	10,533	8,103	5,169	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
26%	74%	80%	90%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	

⁵⁵ 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.

⁵⁶ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁵⁷	

(ב) שיווק הפרויקט⁵⁸ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
1	-	2	-	מס' יחידות דיור ⁵⁹	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
71	-	165	-	יחידות דיור (מ"ר)	
50,940	-	54,649	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁶⁰
7	7	9	9	מס' יחידות דיור	

⁵⁷ 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.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
500	500	665	665	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
50,940	50,940	51,860	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁶¹
58,070	58,457	58,473	58,563	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶²	שיעור השיווק של הפרויקט
26,678	27,065	36,095	36,185	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	

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.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
				(באלפי ש"ח) ⁶³	
54%	54%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	6	4	4	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
517	517	352	352	יחידות דיור (מ"ר)	
7,578	17,227	12,759	13,974	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁶⁴	
-	2	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

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.

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.

שנת 2022	שנת 2023	2024		
		רבעון 1	רבעון 2	
-	54,649	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

7. פרויקט עמוס 10-12 – תל אביב יפו
(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
134	726	1,001	1,246	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
128	3,345	2,442	2,553	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,737	2,822	3,618	3,997	עלויות מצטברות בגין בנייה	
272	1,239	1,276	1,299	עלויות מצטברות בגין מימון ⁶⁵	

⁶⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
2,271	8,132	8,337	9,095	סה"כ עלות מצטברת	
2,271	8,132	8,337	9,095	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,937	2,400	2,125	1,880	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁶⁶
4,257	601	1,504	1,393	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
29,003	29,028	30,250	29,872	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)*	
2,207	1,239	1,203	1,179	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁶⁷	

⁶⁶ 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.

⁶⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
38,404	33,267	35,082	34,324	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	9%	11%	12%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁶⁸	

* נכון למועד פרסום הדוח, החברה סיימה את התקשרותה עם קבלן הביצוע של הפרויקט ומנהלת מו"מ עם קבלן מבצע חלופי (במקביל החברה משלימה את עבודות הדיפון עם קבלן דיפון אחר), בשל ההחלפה האמורה, למען הזהירות, הגדילה החברה את אומדן העלויות בגין בנייה, שטרם הושקעו, בסך כולל של כ- 2 מיליוני ש"ח.

(ב) שיווק הפרויקט⁶⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		מס' יחידות דיור ⁷⁰	חוזים שנחתמו
		רבעון 1	רבעון 2		
1	-	1	1		

⁶⁸ 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.

⁶⁹ 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	רבעון 2		
82	-	54	82	יחידות דיור (מ"ר)	בתקופה השוטפת
63,706	-	66,109	66,627	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁷¹
1	1	2	3	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
82	82	136	218	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁷²
49,513	50,009	50,496	50,776	סה"כ הכנסות צפויות מכל	

⁷¹ לא כולל מע"מ.

⁷² לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
				הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁷³	שיעור השיווק של הפרויקט
5,214	5,214	8,803	14,297	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁷⁴	
14%	14%	29%	43%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	6	5	4	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
672	672	543	460	יחידות דיור (מ"ר)	
2,078	8,262	7,740	7,205	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על	

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	רבעון 2	
				המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁷⁵
-	-	1	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	66,627	-	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.

8. פרויקט צייטלין 15 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
772	1,314	1,328	2,303	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
282	3,079	3,194	3,270	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,766	2,774	5,846	7,167	עלויות מצטברות בגין בנייה	
367	1,071	1,071	1,087	עלויות מצטברות בגין מימון ⁷⁶	
3,187	8,238	11,439	13,827	סה"כ עלות מצטברת	
3,187	8,238	11,439	13,827	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,483	3,658	3,644	3,269	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
5,201	1,983	1,868	1,192	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ושיעור השלמה ⁷⁷

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	רבעון 2		
34,999	35,883	32,835	31,700	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,723	2,019	2,019	2,003	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁷⁸	
47,406	43,543	40,366	38,164	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	7%	15%	18%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁷⁹	

(ב) שיווק הפרויקט ⁸⁰ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024		מס' יחידות דיור ⁸¹	חוזים שנחתמו
		רבעון 1	רבעון 2		
4	-	-	-		

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	רבעון 2		
366	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
66,505	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁸²
-	-	-	-	שטחי מסחר	
4	4	4	4	מס' יחידות דיור	
366	366	366	366	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
66,505	66,505	66,505	66,505	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁸³
-	-	-	-	שטחי מסחר	

⁸² לא כולל מע"מ

⁸³ לא כולל מע"מ

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
62,000	62,856	62,858	62,869	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁸⁴	שיעור השיווק של הפרויקט
24,308	24,346	24,348	24,359	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁸⁵	
33%	33%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	8	8	8	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
591	611	601	601	יחידות דיור (מ"ר)	
30	30	30	30	שטחי מסחר	
1,975	6,342	7,128	9,446	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	

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	רבעון 2	
				מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁸⁶
-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-	-	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.

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
1,125	1,276	1,225	642	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
206	2,357	1,132	2,132	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,214	2,076	2,521	2,577	עלויות מצטברות בגין בנייה	
167	417	741	1,210	עלויות מצטברות בגין מימון ⁸⁷	
2,712	6,126	5,670	6,561	סה"כ עלות מצטברת	
2,712	6,126	5,670	6,561	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
3,761	3,610	3,661	3,144	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
5,282	3,131	3,105	2,706	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ושיעור השלמה ⁸⁸
27,842	26,980	28,235	29,272	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)*	
2,553	2,303	1,979	1,520	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁸⁹	
39,438	36,024	36,980	36,642	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
0%	0%	0%	8%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁹⁰	

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.

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.

* נכון למועד פרסום הדוח, החברה סיימה את התקשרותה עם קבלן הביצוע של הפרויקט ומנהלת מו"מ עם קבלן מבצע חלופי, בשל ההחלפה האמורה, למען הזהירות, הגדילה החברה את אומדן העלויות בגין בנייה, שטרם הושקעו, בסך כולל של כמיליון ש"ח.

(ב) שיווק הפרויקט⁹¹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	1	1	-	מס' יחידות דיור ⁹²	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	115	92	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	60,028	69,491	73,485	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁹³
-	1	2	2	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	115	207	207	יחידות דיור (מ"ר)	
-	60,028	64,227	66,256	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע

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.

⁹² לא כולל מע"מ

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
					למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁹⁴
51,897	51,897	52,436	52,244	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁹⁵	שיעור השיווק של הפרויקט
-	6,923	6,923	13,398	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁹⁶	
0%	14%	29%	29%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
796	681	589	589	מס' יחידות דיוור	

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.

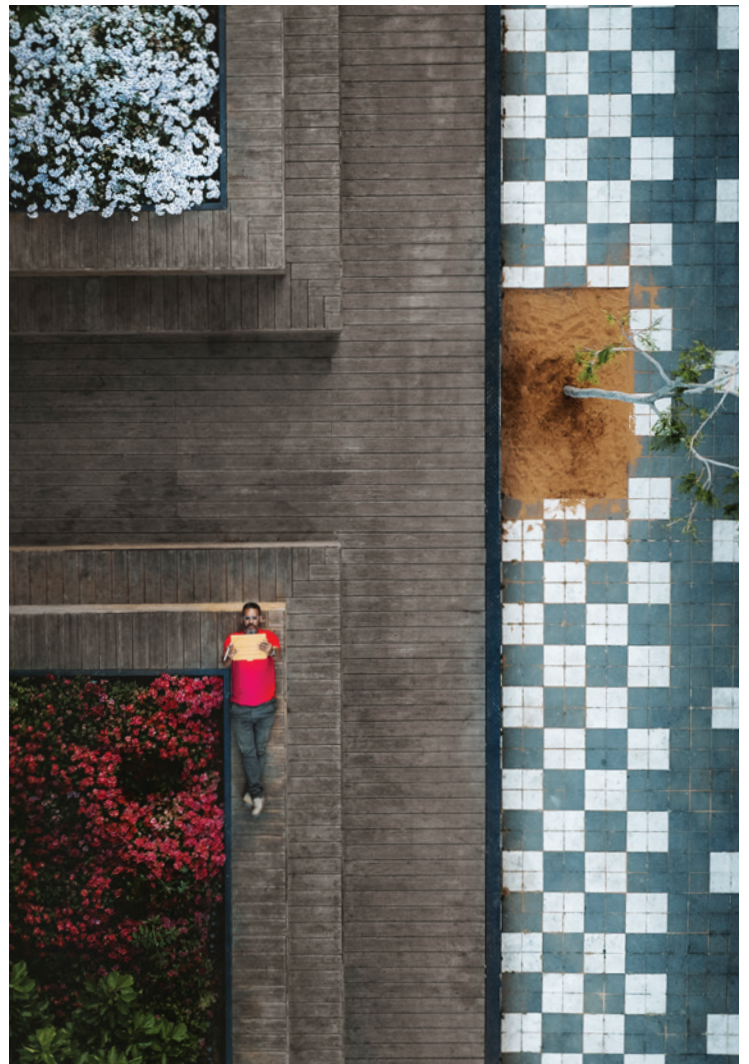
⁹⁶ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,721	4,793	4,806	6,386	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁹⁷	
1	1	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
60,028	69,794	-	76,540	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

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.



דוחות כספיים



אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
9-16	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2024 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

22,398	7,575	13,518
-	-	114
10,953	25,430	6,774
49,625	41,714	53,555
6,015	7,540	8,975
<u>201,276</u>	<u>175,678</u>	<u>174,989</u>
<u>290,267</u>	<u>257,937</u>	<u>257,925</u>

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים ודירות למכירה

נכסים לא שוטפים

65,738	46,166	90,298
1,359	1,693	1,227
<u>67,097</u>	<u>47,859</u>	<u>91,525</u>
<u>357,364</u>	<u>305,796</u>	<u>349,450</u>

עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
רכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
47,877	44,948	68,271
20,271	24,119	23,221
15,351	8,961	11,087
23,693	26,806	22,211
16,201	-	29,917
24,000	38,944	-
110,123	99,202	85,170
<u>257,516</u>	<u>242,980</u>	<u>239,877</u>
1,132	4,256	558
486	753	399
-	20,845	24,000
-	14,540	9,580
72,075	-	50,799
<u>73,693</u>	<u>40,394</u>	<u>85,336</u>
971	961	971
6,647	1,648	6,647
3,825	5,544	4,685
14,712	14,269	11,934
<u>26,155</u>	<u>22,422</u>	<u>24,237</u>
<u>357,364</u>	<u>305,796</u>	<u>349,450</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
התחייבות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מקדמות מרוכשי דירות
חלויות שוטפות אגרות חוב
חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
התחייבות למתן שירותי בניה

התחייבויות לא שוטפות

מיסים נדחים
התחייבות בגין חכירה
הלוואות מאחרים
הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה וחברה בעלת מניות
אגרות חוב

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין
יתרת רווח

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

22 באוגוסט, 2024

מור ורשבסקי יניב
סמנכ"לית כספים

רון חן
דירקטור ומנכ"ל

אבישי בן-חיים
י"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
126,863	32,195	25,387	63,352	59,709	הכנסות ממכירות דירות למגורים
64,174	13,923	15,554	29,838	27,093	הכנסות ממתן שרותי בניה
191,037	46,118	40,941	93,190	86,802	סה"כ הכנסות
101,622	26,143	22,375	50,418	50,904	עלות מכירות דירות למגורים
59,700	13,018	14,293	27,769	24,865	עלות מתן שירותי בניה
161,322	39,161	36,668	78,187	75,769	סה"כ עלות המכירות והשירותים
29,715	6,957	4,273	15,003	11,033	רווח גולמי
1,860	274	88	326	525	הוצאות ייזום פרויקטים
5,384	1,543	1,925	3,078	3,267	הוצאות מכירה ושיווק
9,766	2,052	2,476	4,556	4,949	הוצאות הנהלה וכלליות
12,705	3,088	(216)	7,043	2,292	רווח (הפסד) תפעולי
1,637	76	453	270	785	הכנסות מימון
10,519	2,002	3,360	4,080	6,682	הוצאות מימון
3,823	1,162	(3,123)	3,233	(3,605)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
899	277	(720)	752	(827)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,924	885	(2,403)	2,481	(2,778)	רווח נקי וכולל (הפסד כולל)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
26,155	14,712	3,825	6,647	971	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(2,778)	(2,778)	-	-	-	הפסד כולל לתקופה
842	-	842	-	-	הטבה מבעל שליטה ובעל מניות (1)
97	-	97	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(79)	-	(79)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
<u>24,237</u>	<u>11,934</u>	<u>4,685</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2024

(1) ראה ביאור 5 להלן.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
17,835	11,788	3,438	1,648	961	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
2,481	2,481	-	-	-	רווח כולל לתקופה
2,128	-	2,128	-	-	הטבה מבעל שליטה
180	-	180	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(202)	-	(202)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
<u>22,422</u>	<u>14,269</u>	<u>5,544</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
					יתרה ליום 1 באפריל, 2024
					הפסד כולל לתקופה
					הטבה מבעל שליטה ובעלת מניות (1)
					עלות תשלום מבוסס מניות
					הטבה בעסקה עם צד קשור
					יתרה ליום 30 ביוני, 2024
					(2) ראה ביאור 5 להלן.
26,294	14,337	4,339	6,647	971	
(2,403)	(2,403)	-	-	-	
340	-	340	-	-	
46	-	46	-	-	
(40)	-	(40)	-	-	
<u>24,237</u>	<u>11,934</u>	<u>4,685</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
					יתרה ליום 1 באפריל, 2023
					רווח כולל לתקופה
					עלות תשלום מבוסס מניות
					הטבה בעסקה עם צד קשור
					יתרה ליום 30 ביוני, 2023
21,538	13,384	5,545	1,648	961	
885	885	-	-	-	
86	-	86	-	-	
(87)	-	(87)	-	-	
<u>22,422</u>	<u>14,269</u>	<u>5,544</u>	<u>1,648</u>	<u>961</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
17,835	11,788	3,438	1,648	961	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
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
(376)	-	(376)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל שליטה
<u>26,155</u>	<u>14,712</u>	<u>3,825</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
2,924	885	(2,403)	2,481	(2,778)
570	143	133	283	277
8,882	1,926	2,907	3,810	5,897
899	277	(720)	752	(827)
353	86	46	180	97
(376)	(87)	(40)	(202)	(79)
(21,080)	(4,739)	959	(13,963)	(3,439)
2,178	3,044	(2,039)	671	(2,931)
38,349	12,862	9,445	20,062	26,356
(4,627)	2,734	5,360	(779)	2,950
2,788	1,937	(1,330)	2,908	(1,058)
(5,861)	2,113	(3,018)	(2,748)	(1,483)
(64,437)	(14,083)	(15,582)	(29,998)	(27,145)
(7,671)	(1,802)	(8,938)	(3,750)	(10,367)
806	75	173	75	294
(46,303)	5,371	(12,387)	(20,218)	(14,236)
(33,610)	(8,942)	(13,700)	(17,033)	(20,616)
(79,913)	(3,571)	(26,087)	(37,251)	(34,852)
16,641	(3,768)	4,352	2,164	4,179
-	-	4,906	-	(114)
(37)	(1)	(12)	(30)	(21)
16,604	(3,769)	9,246	2,134	4,044
27,377	6,317	14,778	24,089	19,821
(566)	(141)	(129)	(283)	(293)
(37,004)	-	-	(1,129)	-
6,000	6,000	-	6,000	-
(25,254)	-	-	-	-
8,152	-	4,500	-	10,500
-	-	(8,100)	-	(8,100)
87,978	-	-	-	-
5,009	-	-	-	-
71,692	12,176	11,049	28,677	21,928
8,383	4,836	(5,792)	(6,440)	(8,880)
14,015	2,739	19,310	14,015	22,398
22,398	7,575	13,518	7,575	13,518

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
מיסים על הכנסה (הטבת מס)
תשלום מבוסס מניות
הטבה בעסקה עם בעל עניין צד קשור

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין רוכשי דירות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה במלאי יחידות דיור למכירה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) במקדמות מרכושי דירות
ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לפני השקעות בפרויקטים
עתידיים

עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות לווי ומוגבלים, נטו
ירידה (עלייה) בכספים בחשבון נאמנות בגין אג"ח
רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ואחרים בחשבונות ליווי, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
פירעון הלוואות מאחרים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות
פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת הון מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

71,000	27,143	-	27,143	-
9,213	-	-	9,213	-

פעילויות מהותיות שאינן במזומן
הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה

פירעון הלוואת בעל שליטה באמצעות המחאת זכות נכס
הלוואה לחברה בעלת מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 ומיידיים), תש"ל-1970, החברה בחרה שלא לצרף מידע נפרד של החברה היות ואין בו תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה.

מצב כספי

נכון ליום 30 ביוני 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%-5% בתוספת עמלות מקובלות.

ביום 28 במרץ ו-25 ביוני 2024 העמידו בעלת השליטה ובעלת מניות לחברה הלוואות בעלים בסך של 10.5 מ"ח לפירעון במהלך ינואר 2027. ההלוואות נושאת ריבית בשיעור של פריים + 3%.

לחברה מסגרת אשראי נוספת מבעלת השליטה בסך של 14 מיליוני מתוכה נוצלו 5 מיליוני ש"ח, לאחר תקופת הדוח. מסגרת האשראי, ככל ותנוצל, תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% ובתוספת עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5%. מסגרת האשראי הובטחה בפקדון בנקאי סגור לטובת החברה.

נכון למועד הדוח, החברה נמצאת במגע עם מתקדמים עם גוף פיננסי להעמדת מסגרת אשראי בסך של 30 מיליוני ש"ח לתקופה של שנה, עם אופציה להארכה לשנה נוספת. ככל ותנוצל, תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%-3%, ובתוספת עמלות מקובלות. מסגרת האשראי תובטח בערבות של בעלת השליטה ובעלת המניות בחברה, החברה צופה כי תחתום על התקשרות כאמור במהלך השבועות הבאים.

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 מסגרות אשראי מבעלת השליטה והגוף הפיננסי, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים שאינם משועבדים, לחברה יכולת לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

ביאור 1:- כללי (המשך)

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

להערכת החברה, נוכח המחסור בחומרי גלם וכוח 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.

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

ב. יישום לראשונה שלתיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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 המרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

ביאור 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.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו 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 יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

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		30 יוני 2023		30 ביוני 2024	
יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
		אלפי ש"ח			
מבוקר		בלתי מבוקר			

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב כולל ריבית לשלם

92,736	91,765	-	-	84,447	80,716	(*)
--------	--------	---	---	--------	--------	-----

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

ההנהלה העריכה שיתרת ההלוואות מגופים פיננסיים מהוות בקירוב את שווין ההוגן כיוון שהן צמודות לריבית הפריים. ליום 30 ביוני, 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 גוף פיננסי בהסכם להארכת מועד הלוואה בסך של 24 מיליוני ש"ח, 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. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4%-5% בתוספת עמלות מקובלות.

ביום 22 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם גוף פיננסי בהסכם למתן מסגרת אשראי לחברה בסך של 30 מ"ח לתקופה של 24 חודשים מהמועד כאמור, ככל ותנוצל, תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%-3% ובתוספת עמלות מקובלות, מסגרת האשראי תובטח בערבות של בעלת השליטה ובעלת המניות בחברה.

2. הלוואה מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות

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 מניות 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 הלוואה 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 ובעלי עניין, הלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.

ביום 25 ביוני, 2024 העמידה חברת אנשי העיר בע"מ הלוואה לחברה בסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח כפי שהתחייבה בהסכם בין הצדדים כאמור לעיל. בגין הלוואה הנ"ל נזקפה הטבה בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח לקרן הטבה מבעל שליטה ובעלי עניין, הלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.

במהלך חודש אוגוסט 2024, משכה החברה סך של 5 מיליוני ש"ח מתוך מסגרת האשראי מבעלת השליטה.

באור 5--: אירועים מהותיים לתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

3. שומת מס ערך מוסף שקיבלה החברה לשנים 2021-2024

ביום 18 ביולי 2024, קיבלה חברה בת בשליטה מלאה, ממס ערך מוסף שומות, על פי מיטב השפיטה, לשנים 2021-2024 בסך כולל של כ- 2.3 מיליוני ש"ח כולל הפרשי ריבית והצמדה. השומות מתבססות על טענת רשויות המס, כי החברה לא הייתה רשאית לנכות את מס התשומות הגלום בחשבניות המס שהתקבלו מחלק מהיועצים המשפטיים וממפקחי הבנייה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.

החברה חולקת על עמדת רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהתבסס על עמדת יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדת רשות המיסים ובהתאם הגישה השגה על השומות לרשות המיסים.

יחד עם זאת, החברה הכירה בהפרשה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2024 בסך של כ-1.8 מש"ח וזאת כנגד סעיף עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים, שכן מרבית השומות הינן בגין פרויקטים שטרם התקבל היתר בניה בגינם.

4. אישורי אכלוס

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