



דוח תקופתי ליום 31.12.2024





מתחם אלמגור
תל אביב

תוכן עניינים

ד'

פרטים נוספים על
התאגיד לשנת 2024

ג'

דוחות כספיים לשנה
שהסתיימה ביום 31.12.2024

ב'

דוח הדירקטוריון על
מצב ענייני החברה

א'

תיאור עסקי
התאגיד

ה'

הצהרת מנהלים

אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין





מתחם המחרוזת, בת ים



תיאור עסקי התאגיד



מתחם ההגנה הטייסים

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2024

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

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

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

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

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה התאגדה בישראל ביום 4 בפברואר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). ביום 25 ביולי 2023 השלימה החברה הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה לציבור על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2023 ותיקונו מיום 29 ביוני 2023 (אסמכתאות מס': 050137-01-2023 ו- 01-2023-060898, בהתאמה) ("תשקיף החברה") ושטר הנאמנות של החברה שנחתם ביום 23 ביולי 2023 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("שטר הנאמנות", "נאמן לאגרות החוב" ו-"אגרות החוב", בהתאמה) והפכה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, בהתאמה.

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

בכלל זה החברה פועלת בתחום ייזום פרויקטים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 בעיקר מסוג תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק ו/או שימור ו/או הריסה ובניה מחדש) (להלן: "תמ"א 38") וכן בקידום תכנון של מתחמים בהיקף של מאות ואלפי יח"ד במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי (להלן: "פינוי בינוי"), במסגרתו היא יוזמת, רוכשת, מתכננת, מקימה, משווקת ומוכרת נכסי נדל"ן בעיקר בתל אביב יפו וכן גם בערים בת ים, גבעתיים והרצליה. נכון למועד הדוח החברה מעורבת בכ - 57 פרויקטים (הנמצאים בשלבי ייזום, תכנון ושיווק שונים), בהיקף של כ- 5,391 יח"ד (מתוכן 3,176 יח"ד המיועדות למכירה).

בפרק זה, בכל מקום בו מצוין המונח "תאריך המאזן" הכוונה ליום 31 בדצמבר 2024 ובכל מקום בו מצוין המונח "מועד הדוח" הכוונה למועד סמוך, למועד פרסום הדוח. לפרטים אודות שינוי מבני שבוצע בחברה בשנת 2018, ר' סעיף 6.3 לפרק 6 לתשקיף.

1.2 תיחום פעילות

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

1.2.2 בסעיף זה "תחום הפעילות של החברה", משמעו - כל פרויקט בישראל שתכליתו התחדשות עירונית ובכלל זה, תמ"א 38 (על כל תיקוניה, הקיימים והעתידיים) ו/או כל תכנית חלופית אחרת שתכליתה התחדשות בלב הערים (לרבות על דרך של חיזוק

בתים משותפים ו/או הריסה ובנייה מחדש), עסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ו/או עיבוי בינוי, שימור ותוספות בנייה. למען הסר ספק יובהר, כי המונח "התחדשות עירונית" כולל בין היתר (אך לא רק), את האמור להלן:

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

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

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

ד. כל פרויקט נדל"ן שמהותו התחדשות עירונית, משמע - הריסת מבנים קיימים המשמשים למגורים ובניית מבנים חדשים תחתיהם. יצוין כי התחייבות זו מחליפה כל התחייבות קודמת בין הצדדים בקשר לתחום הפעילות של החברה.

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

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

1.3 מבנה החזקות החברה

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

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדוח:

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ



1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

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

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

1.5 חלוקת דיבידנדים

- 1.5.1 החברה לא חילקה או הכריזה על דיבידנדים בשנתיים שקדמו לתאריך המאזן.
- 1.5.2 נכון לתאריך המאזן, לחברה קיימת יתרת רווחים (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה בסך של 7,963 אלפי ש"ח.
- 1.5.3 מגבלות חיצוניות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים

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

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

מדיניות חלוקת דיבידנדים

נכון למועד הדוח, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

חלק שני – מידע אחר

2.1 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹

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

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

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

2.1.1 הסביבה המאקרו כלכלית²

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

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:

2022	2023	2024	
1,759	1,879	1,472	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארד ש"ח)*
6.5%	2%	0.6%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי**
4.4%	-0.1%	-1.6%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש*
3.3%	3.1%	4.3%	שיעור אבטלה***
5.3%	3%	3.4%	שיעור אינפלציה****
1.2%	4.62%	4.83%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך****
-/stable AA	AA- /negative	A- /negative	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
3.5190	3.6270	3.6470	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה – ש"ח/דולר

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

² הנתונים נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il
א-9

תמ"ג והורדת דירוג אשראי

בשנת 2024, על פי תחזית בנק ישראל לחודש ינואר 2025, התמ"ג עלה ב-0.6% בלבד בהשוואה לשנת 2023 שהתאפיינה כשנה של האטה כלכלית משמעותית במשק לאור מלחמת חרבות ברזל. חטיבת המחקר עדכנה את תחזית המקרו כלכלית שלה, תחת ההנחה שהשפעת מלחמת חרבות ברזל תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025, ולהערכתה התוצר יצמח בשיעור של כ-4% בשנת 2025 ובשיעור של כ-4.5% בשנת 2026.

במהלך שנת 2024, הודיעו סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות S&P, Moody's ו-Fitch Ratings את דירוג האשראי של ישראל, וזאת נוכח התעצמות העימותים עם איראן וחיזבאללה, המגבירים את הסיכונים הגיאופוליטיים.

סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל בשנת 2024 מ-AA מינוס ל-A עם תחזית שלילית, ואף עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית, תחת הנחה שההתאוששות הכלכלית מהמצב הגיאופוליטי תהא איטית יותר ביחס למלחמות קודמות.

סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הורידה את דירוג האשראי של ישראל בשנת 2024 מ-A1 מינוס יציבה ל-Baa1 עם תחזית שלילית.

סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Ratings הורידה את דירוג האשראי של ישראל בשנת 2024 מ-A פלוס ל-A מינוס עם תחזית שלילית.

אינפלציה³

בשנת 2023, הגידול בשיעור האינפלציה החל להתמתן מהגידול החד שאירע בשנת 2022, וכתוצאה מכך חלה עליית מחירים מתונה, ומדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה למגורים עלו באופן מתון יותר. בעקבות מלחמת חרבות ברזל והמצב הגאופוליטי, במהלך שנת 2024, סביבת האינפלציה בישראל המשיכה לעלות, וחצתה את היעד העליון של יעד האינפלציה של בנק ישראל, שנקבע על סך של כ-3%, כך ששיעור האינפלציה השנתית בשנת 2024 הסתכמה בכ-3.4%, חלף 3% בשנת 2023. להערכת בנק ישראל, האינפלציה השנתית בשנת 2025 צפויה להסתכם בכ-2.6% ובשנת 2026 על כ-2.3%.

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

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

ריבית⁴

במטרה לרסן את קצב עליית האינפלציה, במהלך שנת 2022 החל בנק ישראל בהעלאות הריבית במשק, בחודש דצמבר 2023 בנק ישראל הודיע על הורדת ריבית ראשונה החל משנת 2022 ב-0.25 נקודות אחוזות, לשיעור של כ-4.5%. נכון לתאריך המאזן, החליטה הוועדה

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

המוניטרית להשאיר את ריבית בנק ישראל על כנה, בשיעור של 4.5%. כמו כן, בנק ישראל מעריך כי במהלך שנת 2025, תבוצענה הפחתות נוספות כך שריבית בנק ישראל הממוצעת ברבעון הרביעי של שנת 2025 תהיה בשיעור של 4.25%.

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

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

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

מחיר חומרי הגלם, מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים

מעבר להשפעת האינפלציה והריבית, גם מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות מחיר בפרקי זמן קצרים, שעשויות לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים. בעקבות העלייה במחירי הסחורות ושינוי מהותיים בשערי החליפין, חלה התייקרות נוספת במחירי חומרי הגלם כך שבשנת 2024, מדד תשומות הבנייה המשיך לעלות בשיעור של כ-2.9% וזאת לאחר שבשנת 2023, עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-2% ובשנת 2022 בשיעור של כ-4.8%. יצוין כי לעליית מדד תשומות הבנייה ישנה השפעה שלילית מהותית על הוצאות החברה. מנגד הצמדת חלק מחוזי המכר של רוכשי דירות למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), מהווה

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

כמו כן, קיימות מגבלות הנוגעות להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה אשר עלולות גם הן לגרום להתייקרות במדד תשומות הבנייה בכלל ובכוח האדם בפרט, דבר שעשוי להוביל לעליה בעלויות הבנייה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברוחיותן של חברות יזמיות בהעדף עלייה מקבילה במחירי הדירות. יתר על כן, למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם קבלני המשנה עמם מתקשרת החברה, יעדי הזמנים למסירת הדירות וכן על עלות העבודה.

כמו כן, בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בין מדינת ישראל לבין ארגוני טרור שונים לרבות חמאס ברצועת עזה. נכון למועד הדוח, למלחמת חרבות ברזל 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.

העלייה במדד תשומות הבניה למגורים משפיעה על עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים/מחירי הדירות כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע צמודים למדד זה. על מנת למזער חשיפה בתחום הנדל"ן היזמי חלק מחוזי המכר צמודים למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). כמו כן, על מנת להקטין את החשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה, במהלך תקופת הדוח, החברה החלה לבחון התקשרות בהסכמים עם קבלני ביצוע במתווה "cost +" וזאת במקביל להסכמים הפאושליים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.1 להלן.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות בנוגע לעליית מדד תשומות הבנייה על מחירי המכירה ועלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי הדיירים, ראו סעיף 3.1.1 להלן.

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

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השינוי במחירי חומרי הגלם והשינוי במדד תשומות הבניה, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינוי בעלויות חומרי הגלם, ומדד תשומות הבנייה, היצע וביקוש ועלויות כ"א.

2.1.2 תנודות בשערי חליפין⁵

שנת 2024 אופיינה בתנודתיות גבוהה ביחס לשינוי בשערי החליפין. בשנת 2024, נחלש השקל ביחס לדולר ארה"ב בכ-0.81%, וביחס לאירו התחזק השקל בכ-5.43%. מאז חודש נובמבר 2024, בחירתו של דונלד טראמפ לנשיאות ארצות הברית, דולר ארה"ב התחזק משמעותית ביחס לאירו, נכון למועד הדוח, בכ-6.3%.

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר ביחס לש"ח, השלכות על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים בענף הבנייה למגורים (המוצמד למטבע זר), על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) עשוי להשפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

להערכת החברה, גידול בשערי מטבע החוץ לעומת הש"ח עשויים להשפיע על עלייה ביכולת הקנייה של תושבי החוץ ובכך להביא להגדלת הביקוש ועליית מחירי הדירור.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר התנודות בשערי החליפין, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכללם שינוי בשערי מטבע החוץ, וכן שינוי בביקוש של תושבי חוץ לרכישת דירות באזורי פעילותה של החברה.

2.1.3 תחום ענף הבנייה למגורים

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

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

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות ו/או בניהול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). לקצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי קיצור התהליכים הברוקרטיים הנדרשים,

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

פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתכנית "דירור במחיר מופחת"), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ועוד ישנה השפעה ניכרת על תחום הבנייה למגורים. פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזורי הביקוש. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן.

בשנים האחרונות, לאור עליית הריבית ואתגרי המשק כתוצאה מהשפעת המלחמה והמצב הכלכלי, חל שינוי משמעותי במתודולוגיות העסקאות בשוק הנדל"ן למגורים בכלל, ובתחום "דירות על הנייר" בפרט. שנת 2024, אופיינה במבצעי מימון נרחבים של יזמים, לפיהם "דירות על הנייר" מיזמים הוצעו למכירה במתווה תשלום של 15-85, 10-90 (ואף לעיתים 5-95) ("מבצעי המימון"). במתווה זה, הרוכשים משלמים מקדמה של בין 15% ל-5% בלבד, ממחיר הדירה, כאשר יתרת התשלום נדחית למועד האכלוס.

בחודש נובמבר 2024, משרד האוצר פרסם כי למעלה מ-25% מהדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי בתל אביב היו באמצעות מבצעי המימון האמורים.⁶ כמו כן, תזרים המזומנים בפועל של היזמים ממכירת דירות חדשות בחודש נובמבר 2024, היה גבוה בכ-25% ביחס לחודש נובמבר אשתקד.

במרבית עסקאות אלו עם מבצעי מימון, במסגרת הסכם המכר, יתווסף נספח הלוואה שיחתם על ידי הרוכשים (הלוואת בולט) (להלן: "הלוואת הקבלן"), אותה נוטלים הרוכשים ישירות מהבנקים למשכנתאות לצורך מימון התמורה ליזם. במסגרת הלוואת הקבלן, הרוכש נוטל הלוואה מבנקים למשכנתאות, והוצאות הריבית משולמות על ידי היזם לאורך תקופת הבנייה. גובה ההלוואה, הנקבע על ידי היזם עומד בדרך כלל על כ-30% עד 40% ממחיר הדירה ובכל מקרה אינו חורג מתקרת המשכנתא שהרוכש יכול לקבל.

הרוכשים, שנטלו הלוואות קבלן, מעבירים את כספי הלוואת הקבלן שנתקבלו ליזם, וכנגד מקבלים ערבות חוק מכר המוסבת לטובת הבנק למשכנתאות. היתרון הטמון בנטילת הלוואה זו, הינו כי הבנקים מבצעים הליך חיתום לרוכשים, ובכך מקטינים את אי הוודאות באשר למצבם הכלכלי של הרוכשים לעמוד בתנאי הסכם הרכישה. יתרון נוסף בהלוואות הקבלן הינו הוזלת עלויות המימון הגבוהות עבור היזמים. במועד סיום תקופת הבנייה, הרוכשים הם אלו אשר נדרשים להחזיר את ההלוואה לבנק.

להערכת כלכלנים במשק, המרכיב המימוני בגין העסקאות הנמכרות במבצעי הקבלן מוערכות בדיסקאונט של בין 2.3% ל-7% תלוי מועד המכירה.

יובהר, כי על פי המגמה המסתמנת ונוכח התערבות הפיקוח על הבנקים, ייתכן והיקף העסקאות עם הלוואות הקבלן יוגבל. הגבלה כאמור, עשויה להגביל את החברה בגמישות בתנאי ופריסת התשלומים, יחד עם זאת, להערכת החברה להגבלה האמורה, לא צפויה השפעה מהותית, מכיוון שהיקף העסקאות בהן ניתנה הלוואת קבלן כאמור הינו קטן ביחס להיקף העסקאות בחברה ואינו מהותי.

⁶ הנתונים נלקחו מ: סקירת ענף הנדל"ן למגורים – נובמבר 2024 משרד האוצר

נכון למועד הדוח, 5 עסקאות של החברה נמכרו במסגרת מבצעי המימון כמתואר לעיל, בפרויקטים אשר טרם החלו בביצוע. כאשר מתוכנן ב- 4 עסקאות ניתנה הלוואת קבלן. מחיר המכירה הממוצע בגין כלל העסקאות הנ"ל הינו בין 3 ל- 4.5 מיליוני ש"ח כולל מע"מ.

לפרטים נוספים ראו סעיף 3.9 לפרק זה להלן.

2.1.4 שווקים תחליפיים

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

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

2.1.5 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

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

בחודש אוקטובר 2024 (וסמוך לפניו), העימות בצפון מדינת ישראל מול ארגון הטרור חיזבאללה הסלים וכן ניכרה הסלמה בעימות הצבאי של ישראל מול איראן. בחודש נובמבר 2024, נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש בין ישראל לארגון 'חיזבאללה' בלבנון, שנועד להביא לסיום הלחימה בחזית הצפונית. נכון למועד דוח זה, הפסקת האש עוד נמשכת.

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2025, נחתם הסכם בין ארגון הטרור 'חמאס' לבין ישראל, אשר במסגרתו קיימת הפוגה זמנית של הלחימה ברצועת עזה, וזאת במטרה להחזיר את החטופים הישראליים מידי ארגון הטרור חמאס בתמורה לשחרור אסירים פלסטינים והכנסת סיוע הומניטרי לרצועת עזה ("עסקת החטופים"). העסקה האמורה כללה שני שלבים, כאשר השלב הראשון של העסקה נכנס לתוקפו ב- 19 לינואר 2025, כאשר במסגרתו ישוחררו החטופים בפעימות, במשך 42 ימים. נכון למועד הדוח, השלב הראשון הושלם בהצלחה. נכון למועד הדוח, טרם הבשילו מגעים בין מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס בדבר ההתקדמות לשלב השני של העסקה ועל כן, קיים חשש שישראל תשוב לחימה אינטנסיבית בעזה. לפרטים נוספים בדבר השינוי בלוחות הזמנים ראו סעיף 3.12 להלן.

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

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

לאור האמור לעיל, ההשפעה העיקרית של המלחמה באה לידי ביטוי בהיבט המכירות ברבעון האחרון של שנת 2023. בתחילת שנת 2024 הייתה התאוששות בביקושים ובמכירות ברבעון השני והשלישי, עקב התדרדרות המצב הבטחוני מול איראן ובלבנון, הייתה האטה משמעותית. לאחר מכן, ברבעון הרביעי של שנת 2024 חלה התאוששות נוספת. נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי למלחמה השפעה מהותית בהיבט המכירות.

כמו כן, למלחמה הייתה השפעה גם על ביצוע הפרויקטים. ההשפעה התאפיינה בחריגה בעלויות הביצוע של הקבלנים הראשיים, אשר נבעה בעיקר מהמחסור בכוח אדם והתארכות בלוחות הזמנים. במקרים מסוימים, החברה בחרה לסייע לקבלנים כאמור, וזאת במטרה לצמצם נזקים בלוחות הזמנים לסיום הפרויקטים. נכון למועד הדוח החברה מעריכה, כי השפעה כאמור הינה מהותית ביחס לחלק מהפרויקטים המצויים בשלבי ביצוע, ואולם מפאת העדר הוודאות הביטחונית, קשה לאמוד את מלוא ההשפעה בטווח הארוך.

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

נכון למועד הדוח, בעקבות השפעת מלחמת חרבות ברזל, חל שינוי בשיעור הרווח הגולמי הצפוי בחלק מהפרויקטים המהותיים של החברה העולה על 10% ביחס לשיעור הצפוי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.1.2(ו), 3.1.6 (ו) ו-3.1.7(ו) להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה

3.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

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

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

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

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

בתום המשא ומתן בעלי הדירות מתחילים את הליך החתימות של בעלי הזכויות על הסכם, כאשר בהגעה לרוב דרוש על פי חוק ו/או על פי הקבוע בהסכם מוסיף היזם את חתימתו על ההסכם ומתחיל את קידום ההליך התכנוני בפרויקט. יצוין, כי בחלק מההסכמים של החברה עם בעלי הדירות כוללים מגבלות מקובלות בדבר העברת זכויות וזהות בעלי המניות בחברה אשר משתנים בין הסכם להסכם. עם התקיימות התנאים בדין, וככל ועד למועד האמור לא חתמו מלוא בעלי הדירות על הסכם התקשרות מפורט כאמור, תוגש תביעה למפקח/ת על רישום המקרקעין לאכיפת הפרויקט על הדייר הסרבן בהתאם להוראות הדין. כחלק מהתחייבויות היזם בהסכם, וטרם תחילת עבודות יתקשר היזם עם גורם פיננסי בהסכם ליווי סגור ויעמיד לטובת בעלי הדירות ערבויות להבטחת זכויותיהם כקבוע בהסכם. כמו כן, בטרם תחילת ביצוע עבודות הבנייה, בעלי הדירות ידרשו לפנות את הבניין הקיים והיזם מלווה את בעלי הדירות בהליך הפיננסי כאמור ונושא בתשלום דמי שכירות עבור הדיור החלופי לאורך כל תקופת הבנייה.

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

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

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

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

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

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

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

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

השני, מסלול מיסוי – נועד ליזמים פרטיים והינו מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו-2016. לפיו, הממשלה באמצעות הרשות להתחדשות מכריזה על המתחם על פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית בד בבד החברה היזמית בשיתוף בעלי הדירות, פועלים לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף ההכרזה במסלול זה הינו לתקופה של שש שנים. בשונה ממסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה נדרשת הסכמת הרשות המקומית שבתחומה מתבצע הפרויקט. כמו כן, משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך החברה היזמית זכאית להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים.

לפרטים אודות הקלות המס ראו סעיף 3.2 להלן.

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

(ב) הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

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

יפו קבעה כי פרויקט מסוג פינוי-בינוי בשטח תל-אביב יפו יחויבו בהיטל השבחה של 50%, למעט מתחמים מוחרגים בדרום העיר.

נכון למועד תאריך המאזן, לחברה 8 פרויקטים מסוג פינוי בינוי ו-2 פרויקטים מסוג פינוי בינוי/עיבוי הנמצאים בשלבים שונים.

3.1.5 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, במטרה לעודד חיזוק של מבנים כדלקמן: מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד שנת 1980, מבנים אשר אינם עומדים בתקן ישראלי מס' 413 לרעידות אדמה ואשר נקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוקם.

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

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

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

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

שני, תמ"א 38/2 – הריסה ובניה מחדש - בשנת 2010 נכנס לתוקפו התיקון השני של תמ"א 38 - תמ"א 38/2 - אשר מאפשר חיזוק של מבנים אשר לא ניתן לחזק אותם בפרויקטים של חיזוק ועיבוי או במקרים שאין לכך הצדקה כלכלית. דהיינו, תמ"א 38/2 מאפשרת הריסה של מבנה ישן העומד בתנאי הזכאות של התוכנית ולבנות תחתיו מבנה

חדש, תוך ניצול זכויות הבניה הקיימות על פי התוכניות החלות על המבנה בתוספת זכויות הבניה הנוספות שמאפשרת התוכנית אשר הוגבלו לקומה נוספת אחת. בהתאם לכך, חלוקת הדירות בין היזם לבעלים ובין הבעלים לבין עצמם נקבעת בהסכם שנכרת בין הצדדים.

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

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

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

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

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

לסיכום, נכון לתאריך המאזן, לחברה 57 פרויקטים מסוג התחדשות עירונית הנמצאים בשלבים שונים.⁷

(ג) תמ"א 38

בנוסחה האחרון של תמ"א 38 (על פי תיקון 3א' לתמ"א שאושר בשנת 2016), תמ"א 38 מתירה במסלול של חיזוק ועיבוי תוספת של 2.5 קומות, ובמסלול הריסה ובניה הוגדר

⁷ למועד הדוח, לחברה ישנם 7 פרויקטים אשר הליך החתימות בהם טרם הסתיים.

"סל זכויות" מרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר, תוך קביעת מדרג זכויות המבוסס על מספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק, בטווח שבין 1.5 קומות נוספות בבניין שבנויה בו קומה אחת ועד 3.5 קומות נוספות בבניין שבנויות בו 4 קומות או יותר.

בהתאם לשורה של החלטות של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ככלל, תוקפה של תכנית תמ"א 38 פג ביום 1 באוקטובר 2023. זאת, למעט במרחבי תכנון בהם הוגשה תכנית עירונית מחליפה לתמ"א 38, אשר מתבססת על חלופת שקד, בהם הוארכה התמ"א עד ליום 18 במאי 2026, או עד למועד כניסתה לתוקף של התוכנית החלופית, לפי המוקדם, אלא אם הוועדה המקומית הרלוונטית הודיעה על חוסר רצונה בהארכת התמ"א. למיטב ידיעת החברה, רשות בת ים, החליטה שלא להאריך את תוקפה של תמ"א 38 בתחומה. בעיר תל אביב - יפו, בחלק מתחום העיר קיימות תכניות שאושרו מכוח תמ"א 38 ומחליפות אותה, ואשר נותרות בתוקפן (כגון תכניות הרבעים), ובאזורים אחרים בעיר לא קודמה תכנית, ולפיכך בהם תמ"א 38 פקעה.

(ד) חלופת שקד

ביולי 2022 אושר תיקון 139 לחוק התכנון והבניה, אשר קבע מסלול התחדשות נוסף בדרך של תכנית בסמכות ועדה מקומית (המכונה "חלופת שקד") שאלה עיקריו:

1. מסלול חיזוק באמצעות הריסה ובנייה מחדש, אשר במסגרתו יהיה ניתן לאשר תכנית בסמכות כל ועדה מקומית, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.
2. מסלול לחיזוק על דרך של תכנית לתוספת ועיבוי הבנייה בבניין קיים, אם הגיעה הוועדה המקומית למסקנה כי הדבר עדיף מאשר ביצוע החיזוק במסלול הריסה ובנייה מחדש, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.
3. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הגדלת שטחי בנייה במגרשים אחרים המיועדים למגורים, בתנאי שהתוכנית כוללת ביצוע עבודות חיזוק במבנה הטעון חיזוק, ובכפוף לכללים שנקבעו לעניין זה בחוק.
4. קביעת כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות שיקודמו מכוח חלופה זו.
5. על מנת לייעל ולזרז את יישום התוכנית, קיימת אפשרות לקדם הוצאת היתר במקביל לקידום התוכנית, בכפוף לתנאים שנקבעו לעניין זה בתקנות.

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

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, תכניות לפי סעיף 23 שהוחלט להפקידן עד תיקון 139 – ימשיכו ליהנות מהפטור של תמ"א 38 גם אחרי פקיעתה. תכניות לפי סעיף 23 שהוחלט להפקידן אחרי תיקון 139 – לא ייהנו מהפטור של תמ"א 38 אלא מפטור כמו בחלופת שקד; תכניות שאושרו עד פקיעת התמ"א אך לא הגישו ביחס אליהן היתרי בניה – להערכת החברה לא ייהנו מהפטור של התמ"א (אלא אם הוחלט להפקידן לפני תיקון 139).

(ה) הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

נכון למועד הדוח, היזם ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס כמפורט להלן: (1) פטור מלא מכוח חוק התכנון והבניה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין;⁸ ו- (3) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין⁹.

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

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הקלות המיסוי במסלול תמ"א 38, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים רגולטוריים, הכרזת הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי והתמשכות הליכי תכנון ורישוי.

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

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

(א) חוק ההסדרים - כולל רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל, אשר עיקריה כדלקמן: (1) דייר סרבן – הופחת הרוב הנדרש לשם הגשת תביעה נגד

⁸ במסגרת חקיקת חוק ההסדרים.

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

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

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

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

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

ביום 7 ביולי 2022, נכנס לתוקף תיקון לחוק המכר (תיקון מס' 9) הקובע בין היתר כי בחוזה מכר ניתן לקבוע הצמדה של התשלומים בשיעור של עד 40% ממחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד. יצוין, כי בכל מקרה לא יהיה ניתן להצמיד את מחיר הדירה למדד שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. כמו כן, במסגרת התיקון לחוק עודכן מנגנון הפיצוי לרוכשים בגין איחורים במסירת הדירה והורחבה אחריותו של המוכר לשלם פיצויים גם כאשר נסיבות האיחור אינן בשליטתו, זאת פרט למקרים בהם הרוכש גרם לאיחור או כאשר החוזה סוכל. מאידך, סכום הפיצוי הוקטן בחודשי האיחור הראשונים והוגדל לאחר 11 חודשים.

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

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת תיקון 9 לחוק המכר, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים רגולטורים, התמשכות הליכי תכנון ורישוי, התקשרות בהסכם ליווי, קבלת היתר בנייה, ובכלל כך שינויים במצב השוק.

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

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

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

יצוין כי הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים הינה בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. כאמור לעיל, הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית פינוי בינוי, אשר נדרש בהם שינוי של תוכנית התב"ע, הדבר הינו בסמכותה של הוועדה המחוזית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תכניות ולמתן היתרי בניה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית.

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

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת מדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון השלמת אישור התוכנית ע"י הוועדה המחוזית, קבלת היתר בניה, אי אישור תכניות על ידי הרשויות המקומיות וקבלת חזקה על המקרקעין ובכלל כד שינויים במצב השוק.

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

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

1. קביעה כי הטבות המס לפי פרק חמישי 5 לחוק יחולו על פרויקטים של "התחדשות בניינית", קרי פרויקטים מכוח תמ"א ומכוח חלופת שקד.
2. הארכת תוקף הוראת השעה בפרק חמישי 5 למתן פטורים ממס שבח בפרויקטים להתחדשות בניינית עד ליום 31/12/2033.
3. מתן תמורה כספית פטורה ממס במסגרות עסקאות של פינוי בינוי תינתן לדייר ביחס לדירה אחת במתחם (בניגוד למצב בו כל הדיירים זכאים לפטור בעת קבלת דירת מגורים יחד עם תמורה כספית במסגרת הפרויקט ביחס לכל דירותיהם במתחם).

4. שיעור ההחזקה של הדייר בדירת התמורה שיקבל בפרויקטים של פינוי בינוי/ תמ"א לא ישתנה ביחס לשיעור ההחזקה בדירה הקיימת (כפועל יוצא, לא יתאפשר למספר תאים משפחתיים המחזיקים במשותף בדירה קיימת, לקבל דירות תמורה נפרדות בפטור ממס כפי שניתן היום). בנוגע לדירות אשר כל הזכויות בהן התקבלו בירושה, שיעור ההחזקה של הדייר בדירת התמורה לא יפחת ביחס לשיעור ההחזקה בדירה הקיימת.
5. במסגרת עסקאות תמ"א הריסה, כל תא משפחתי יהא זכאי לפטור במסגרת מכירת זכויותיו בלא יותר משתי דירות מגורים בבניין (בניגוד למצב כיום בו הפטור מוגבל למכירת זכויות בדירה אחת בלבד).
6. במסגרת עסקאות תמ"א יינתנו אותן הטבות המס אשר מוקנות לדיירים "קשישים" כהגדרתם בחוק, בעסקאות פינוי בינוי.
7. מתן תמורה כספית במסגרות עסקאות תמ"א הריסה בפטור ממס תינתן לדייר אשר זכאי לפטור דירה יחידה מכוח סעיף 49ב(2).
8. בעת המחאת זכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית בהם טרם התגבש "יום המכירה" בעסקה (קרי טרם התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכמי ההתחדשות העירונית) מס הרכישה יוטל על התמורה שתשולם בגין העברת הזכויות.

(ו) חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "**חוק הרשות**

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

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

(ח) חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 - בעסקאות להתחדשות

עירונית ובפרט בעסקאות פינוי בינוי, היזם מנסה לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה טרם חתימת הסכם מפורט ובמקביל לביצוע בדיקות כדאיות והיתכנות לפרויקט. מטרתו העיקרית של החוק היא להגביל את תוקף ההסכמים הנחתמים ולקבוע נקודות יציאה, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ומחויבות הדיירים ליזם כך שיוכלו לקדם את הפרויקט בעצמם או באמצעות יזם אחר. נוסף על האמור, החוק כולל הוראות בדבר חובת כינוס בעלי הדירות ומתן הסבר על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית והפרטים

המהותיים בו. בנוסף החוק קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי או עסקת תמ"א 38 באופן בלעדי יעמוד בתוקפו שישה חודשים, אך בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק יכול ותוקפו יוארך.

(ט) חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק העידוד") - מטרת חוק עידוד השקעות לקדם את ההתחדשות העירונית במסלול של פינוי בינוי וזאת באמצעות הוראות המסייעות לדיירים בתהליכי התכנון וגיבוש ההסכמות. חוק עידוד השקעות קובע הוראות לביטול הסכמים שנחתמו בין בעלי הדירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק, במקרה בו בעלי דירות מסרבים מנסיבות שאינן סבירות להצטרף למיזם פינוי ובינוי. במסגרת חוק ההסדרים, נוספו לחוק הוראות בנוגע לזכות הביטול של דייר בבית משותף לביצוע עסקת פינוי בינוי מבלי שיראו אותו כמפר התקשרות עם היזם. כמו כן הוצעו במסגרת חוק ההסדרים החדש תיקונים נוספים אשר עיקרם מפורטים בסעיף 3.2 לעיל.

נכון למועד הדוח, לחברה אין חשיפה בדבר ביטול הסכמים עם בעלי הדירות מכוח הוראות סעיף 15' לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008.

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

נכון למועד הדוח, לחברה אין חשיפה בדבר ביטול הסכמים עם בעלי הדירות מכוח הוראות סעיף 11' לחוק פינוי ובינוי.

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

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

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

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

(טו) תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 וחוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה - חקיקה זו מדריכה ומטילה אחריות על הגורמים השונים באתר הבניה

ובניהן המזמין, המתכנן, יצרני וספקי ציוד וחומרים, מבצע הבניה, הממונה על הבטיחות, מנהל העבודה והעובדים.

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

(יז) השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

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

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

3.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

3.3.1 ביקוש והיצע לשטחי מגורים

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

להלן פרמטרים עיקריים המעידים על השינוי החל בביקושים לדירות ב-3 השנים האחרונות:¹⁰

2022	2023	2024	פרמטר
40,480	27,930	45,640	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
53,542	55,317	90,679	ביקוש לדירות חדשות
70,000	61,620	58,470	התחלות בניית דירות

3.3.2 במהלך תקופת הדוח, נרשמה עלייה בביקושים לדירות בענף הנדל"ן וכפועל יוצא בהיקף העסקאות ובעליית מחירים משמעותית, אשר להערכת החברה הינה הן בשל מלחמת חרבות ברזל והן בשל היקף השקעות משקיעים מחו"ל ומבצעי המימון.

3.3.3 בשנים האחרונות הממשלה נקטה במספר צעדי מדיניות ותיקוני חקיקה שנועדו להביא לגידול בהיצע הדירות למגורים לצד צעדים להקטנת הביקוש, בעיקר ביחס לדירות להשקעה. צעדים אלה כוללים: (1) **תכנית "מחיר למשתכן"** – יצוין כי נכון למועד הדוח לא משווקות קרקעות במסגרת התוכנית; (2) **תכנית "דיוור במחיר מופחת"**, שהחליפה את תכנית מחיר למשתכן, במסגרתה שיווק הקרקעות אינו עולה על 22 אלפי ש"ח למ"ר; (3) **תכנית "מחיר מטרחה"**, על פיה רמ"י תשווק קרקעות המיועדות בעיקרן לבנייה רוויה ללא מכסה שנתית, כאשר במסגרת המכרז יקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש הדירה על פי שמאות, לגביו תינתן לרוכש הנחה בשיעור של 20% ממחיר הדירה ועד 300 אלפי ש"ח; (4) **הקלות ביישום תכניות להתחדשות עירונית על רקע כניסתן לתוקף של שינויי החקיקה בהתאם לחוק ההסדרים**, כפי שנאמר לעיל; ו- (6) **תיקוני חקיקה שונים בין היתר בתחום מיסוי המקרקעין**, כגון העלאת שיעור מס הרכישה על דירות שיירכשו להשקעה באופן דיפרנציאלי לפי שוויין, ונקיטת צעדים לזירוז הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, לרבות הגדלת היצע הדירות בשוק. יצוין כי נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת להעריך את מידת השפעת מדיניות הממשלה על החברה. עם זאת, כתוצאה

¹⁰ הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת:

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

מאישור חוק ההסדרים בחודש מאי 2023, הדבר מקנה לחברה וודאות גבוהה יותר וזאת לנוכח הורדת הרוב הדרוש להוצאת הפרויקטים לפועל.

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

3.3.4 תנאים להעמדת אשראי

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

טרם תחילת הבניה, החברה מתקשרת בליווי פיננסי מלא לשם הקמת הפרויקט. כמקובל בתחום פעילות זה, תנאי הסף המקובל להעמדת המימון הבנקאי לשם הקמת הפרויקט הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור ושיעור רווח לעלות מינימלית של 15%. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט. ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט הינו בטווח בין 8% ל-15%, החברה מעמידה לרוב כ-8% עד 12% הון עצמי, וזאת בהתייחס למכירות המוקדמות של הפרויקט, רווחיותו והתקדמות הביצוע. הסכמי הליווי הפיננסי כוללים מסגרת ליווי לביצוע הפרויקט והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לפרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו לרבות הנפקת ערבויות ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (כאמור בסעיף 3.2 (ב) להלן) וכן ערבויות לבעלי הדירות הקיימות.

בדרך כלל, במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים למוסד הפיננסי, זכויות הבעלים במקרקעין, חשבון הפרויקט וזכויות היזם בפרויקט לרבות הזכויות לקבלת תקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם המוסד הפיננסי נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש טווחי המחירים, קצב המכירות ולוח הזמנים להשלמת הפרויקט. בהסכמי הליווי מוענקות למוסד הפיננסי סמכויות פיקוח ומעקב אחר עמידת

החברה ביעדים הנ"ל באמצעות דו"ח המפקח על הפרויקט כאשר במקרה של אי עמידה ביעדים שהוגדרו, אשר אינה מתוקנת ע"י החברה, למוסד הפיננסי המממן סמכות להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ואף להפסיק את מימון הפרויקט.

3.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או במאפייני הלקוחות שלו

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

3.5 גורמי הצלחה קריטיים והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים עבורה בתחום הפעילות הינם:

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

3.6 שינויים במערך חומרי הגלם

זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי התובלה - מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה כגון פלדה, מלט, בטון ואלומיניום חשופים לתנודתיות מחירים, דבר אשר עלול לגרור עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה אינה רוכשת את חומרי הגלם הנדרשים לבניה, ועל כן לעליה במחירים, וכן להתייקרות אמצעי השינוע הנובעים מתנודות בביקוש וההיצע הגלובליים, לצד השפעת המלחמה, השפעה מהותית על רווחיות החברה. לפרטים בדבר עלויות חומרי הגלם בתחום הפעילות ראו סעיף 2.1.1 לעיל.

3.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים לפעילות הינם:

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

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים לפעילות הינם:

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

3.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

לפרטים נוספים ר' בסעיף 2.1.4 לעיל.

3.9 מבנה התחרות והשינויים החלים בו

יזמים

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

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

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

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

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

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

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

יובהר, כי ההנחות, הערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר התחרות בתחום הקבלנים, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים בהעדפות הדיירים והגברת התחרות מצד החברות המתחרות.

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות עבור השנים 2024, 2023 ו-2022 וליום 31 בדצמבר של כל אחת משנים אלו (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרמטר
208,660	191,037	189,028	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
39,412	29,715	23,180	רווח מפעילויות רגילות (מאוחד)
39,412	29,715	23,180	רווח מפעילות החברה (חלק החברה)
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
283,839	357,364	323,824	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (מאוחד)
283,839	357,364	323,824	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

3.11 מידע על הפרויקטים של החברה ברמה המצרפית¹¹

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

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

3.11.1 מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה פרויקטים בישראל בשלבים שונים, כדלקמן:

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

נתונים כלליים על הפרויקטים
(באלפי ש"ח)

פרויקטים מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה במהלך שנת 2024

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד ההתקשרות בעסקה	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2024	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2024	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	שיעור שחתמו על ההסכם הדיירים שחתמו על מתוך סך הדיירים	שיעור מכירות ליום 31.12.2024	מועד תחילת הקמה	מועד סיום הקמה	סך הכנסות בפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל	רווח גולמי שהוכר (אלפי ש"ח)	רווח גולמי שנותר להכיר	סך עודפים / עודפים צפויים (אלפי ש"ח)	יתרת עודפים למשיכה (אלפי ש"ח)
בצלאל 1	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	אוק-17	100%	100%	8	9	100%	100%	Q4-2021	Q4-2024	56,557	23%	13,090	-	14,549	3,549
רמז 19	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	ינו-17	100%	100%	12	9	100%	91%	Q3-2021	Q2-2024	56,996	29%	14,290	2,188	16,441	5,341

שם הפרויקט ומיקום הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט													
פרויקטים מהותיים מאוד בהקמה																		
מוזיר 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	673	100%	67%	13	11	3,624	0.85	83	-	פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2025, התקבל טופס 4 ואישור אכלוס וכן החל הליך מסירת הדירות לבעלי הזכויות והרוכשים.	מאי-19	יולי-19	יולי-21	נוב-21	Q1/2025	
ז'בוטינסקי 146	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	609	100%	67%	13	13	4,504	1.00	78	-	פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. לאחר תאריך המאזן, ביום 18 במרץ 2025 התקבל טופס 4 ואישור אכלוס ויחל הליך מסירת הדירות לבעלי הזכויות והרוכשים.	ספט-17	מרץ-19	דצמ-21	יולי-22	Q1/2025	
פנקס 11-13	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,055	100%	67%	26	24	5,543	0.92	73	-	פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, מקודמות עבודות הביצוע על פי היתר הבנייה. כמו כן, למועד הדוח, ממתניים לקבלת החלטת וועדה בקשר עם היתר שינויים לאיחוד קומת הגג.	מרץ-17	יוני-17	ינו-22	מאי-22	Q3/2025	

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המשוער	מועד סיום הקמה או המשוער
				שיעור שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים												
רמז 21	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	750	100%	67%	13	10	3,822	0.77	98	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, מקודמות עבודות הביצוע על פי היתר הבנייה. כמו כן, התקבל היתר שינויים בעבור הבקשה לאיחוד הדירות בקומת הגג.	מאי-18	יוני-18	יוני-22	נוב-22	Q2/2025
עמוס 10-12	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	562	100%	67%	10	7	3,513	0.70	108	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) עבור 2 בניינים, בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, מקודמות עבודות הביצוע על פי היתר הבנייה.	מרץ-18	אוק-18	יוני-23	Q4/2023	Q4/2026
צייטלין 15	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	725	100%	67%	16	12	4,560	0.75	93	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, מקודמות עבודות הביצוע על פי היתר הבנייה. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר שינויים לאיחוד דירות בקומת הגג.	יוני-20	יול-20	יול-23	Q4/2023	Q4/2026
דוד המלך 29	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	586	100%	67%	8	7	3,570	0.88	114	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, מקודמות עבודות הביצוע על פי היתר הבנייה.	ספט-20	דצמ-20	Q2/2023	Q1/2024	Q4/2026

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הממוצע של הדיירים	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המועד המשוער	מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער	
				שיעור שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים													
פרויקט בתכנון שאינו מהותי מאוד																		
רמז 25	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	747	100%	67%	14	12	5,498	0.86	87	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. בחודש ספטמבר 2024, נחתם הסכם ליווי ולאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2025 התקבל היתר הבניה על פיו מקודמים האישורים הנדרשים לתחילת עבודות הביצוע, וזאת בכפוף לפינוי הבניין הקיים.	יול-20	יול-21	Q1/2024	Q2/2025	Q1/2028	
זלטופולסקי 27	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	506	100%	67%	11	8	4,534	0.73	84	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלו חישובי אגרות והיטלים ובמהלך חודש פברואר 2025, החברה חתמה על הסכם ליווי.	דצמ-20	מאי-21	Q1/2025	Q2/2025	Q1/2028	
חברה חדשה 3	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	784	100%	67%	11	9	4,364	0.82	132	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלו חישובי אגרות והיטלים ובמהלך חודש פברואר 2025, החברה חתמה על הסכם ליווי.	יול-21	מאי-21	Q1/2025	Q2/2025	Q1/2028	
אנטוקולסקי 19	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	505	100%	67%	8	5	3,224	0.63	134	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלו חישובי אגרות והיטלים.	יול-21	דצמ-21	Q2/2025	Q3/2025	Q2/2028	
הלסינקי 11	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	750	100%	67%	13	12	4,079	0.92	89	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלו חישובי אגרות והיטלים.	פבר-21	נוב-21	Q1/2025	Q2/2025	Q1/2028	
יהודה גור 7	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	678	100%	67%	11	11	4,427	1	110	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלו חישובי אגרות והיטלים.	דצמ-21	דצמ-21	Q3/2025	Q4/2025	Q3/2028	

שם הפרויקט ומיקום הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט													
רמז 44	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	775	100%	67%	15	10	4,624	0.67	97	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הושלמה הבדיקה הסופית והבקשה הועברה לחישוב אגרות והיטלים. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	פבר-21	מרץ-21	Q3/2025	Q4/2025	Q3/2028	
אפשטיון 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	751	100%	67%	8	10	4,026	1.25	113	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלו חישובי אגרות והיטלים. נכון למועד הדוח, התקבל פס"ד חלקי על ידי המפקחת על רישום המקרקעין, לפיו הדיירים הסרבנים השלימו חתימתם על הסכם התמ"א. במקביל לקידום הפרויקט ינוהל דיון בדבר טענותיהם.	מאי-22	דצמ-21	Q2/2025	Q3/2025	Q2/2028	
גליצנשטיין 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	656	100%	67%	13	8	3,871	0.62	122	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית ובשלב זה החברה מצויה בבדיקה סופית טרם קבלת היתר. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	יוני-22	ספט-22	Q3/2025	Q3/2025	Q2/2028	
פרויקטים מותנים																		
שלומציון 13	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	507	100%	67%	11	6	2,864	0.55	118	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב.	דצמ-20	מרץ-21	Q4/2026	Q1/2027	Q4/2029	

מועד סיום הקמה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד התחלת החתימות	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל וניתן)	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרע	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	
												שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים					
					למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה. נכון למועד זה, החברה הגיעה לפשרה במסגרת עתירה וערר שהתנהלו מול מי אביבים וגורמי הרישוי לצורך מציאת פתרון שיאפשר את קיום הקו מול תכנון המרתפים החדש. בנוסף, התנהלו הליכים משפטיים (ערר ועתירה מנהלית) כנגד מי אביבים, ולמועד הדוח נחתם הסכם פשרה. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים, יחד עם זאת, הצדדים בוחנים שינוי מתווה לעסקה מפאת אילוצי תכנון והתייקרויות. לשם כך פנו הצדדים לשמאי בלתי תלוי לבחינת רווחיות הפרויקט, נכון למועד הדוח, התקבלה חוות דעת ובשלב זה החברה בוחנת את ממצאיה.													
Q4/2028	Q1/2026	Q4/2025	יול-21	יוני-20	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב בדיקה סופית טרם קבלת היתר. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	-	94	1.09	4,200	12	11	67%	100%	622	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	שרת 52	
Q4/2028	Q1/2026	Q4/2025	דצמ-21	אפר-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 מול מכון הבקרה.	374	123	0.69	4,299	9	13	67%	92%	810	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	ליסין 16/פייבל 21	

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הממוצע של הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט													
												נכון למועד הדוח הבקשה מצויה בשלב בדיקה סופית טרם קבלת היתר. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2025 התקבל פסה"ד האוכף את הפרויקט על הדיירת הסרבנית (בכפוף לתנאים המפורטים בו). בסמוך לאחר קבלת פסה"ד, הדיירת הסרבנית הגישה בקשה לעיכוב ביצוע וביהמ"ש אישר את בקשתה עד למתן פסה"ד ו/או קבלת החלטה בהליכי הערעור. בחודש פברואר 2025, הגישה הדיירת הסרבנית ערעור על פסה"ד לביהמ"ש המחוזי.						
פנקס 45-47	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,175	100%	67%	29	20	8,602	0.69	89	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 2 בנייני מגורים בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים מול מכוון הבקרה. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	דצמ-20	יול-21	Q4/2025	Q1/2026	Q4/2028	
מוזיר 2	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	757	100%	67%	11	11	4,150	1.00	91	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדת הערר והגענו להסכמות מול הרשות המקומית, הפרויקט מצוי בשלב אישור נספחים מול מכוון הבקרה. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	דצמ-21	יוני-22	Q4/2025	Q1/2026	Q4/2028	
רמברנדט 34	תמ"א 38 -	100%	597	100%	67%	12	7	3,870	0.58	121	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית	אוק-21	דצמ-21	Q1/2026	Q2/2026	Q1/2029	

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט													
												עם בעלי הזכויות החברה חתמה על תוספת להסכם לצורך עדכון התמורות. נכון למועד הדוח הבקשה להיתר הועברה לבדיקה מרחבית וממתינה לשיבוץ בוועדה. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.						
ליסין 2	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	961	100%	67%	13	12	5,305	0.92	119	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט והחברה פועלת להשלמת הנספחים הנדרשים מול מכון הבקרה. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	פבר-22	מרץ-22	Q4/2025	Q1/2026	Q4/2028	
מאנה 4	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	663	100%	67%	12	11	4,572	0.92	62	-	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלו חישובי האגרות וההיטלים והחברה מקדמת את האישורים הנדרשים לשלב ביצוע. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	פבר-22	מרץ-22	Q2/2025	Q3/2025	Q2/2028	
לוחמי גליפולי-60, הפלמ"ח 62-24-26	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	4,640	88%	67%	40	67	10,940	1.68	107	1,520	שני פרויקטים מסוג תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב. בהתאם להחלטת החברה ומפאת העובדה כי מדובר בשני פרויקטים סמוכים הפרויקטים יבוצעו יחדיו. למועד הדוח, הפרויקט ברח' הפלמ"ח 24-26 מצוי בבדיקה מרחבית וממתין לשיבוץ בוועדה והפרויקט ברחוב לוחמי גליפולי 60-62 הבקשה	ינו-22	ינו-23	Q3/2026	Q4/2026	Q4/2029	

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הממוצע של הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המשוער	מועד סיום הקמה או המשוער	
				שיעור שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט													
												להיתר נקלטה טרם בדיקה מרחבית.						
מיכה 17-21	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,239	88%	67%	28	9	0.32	161	1,303	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 3 בנייני מגורים בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד הדוח, הבקשה להיתר הועברה לבדיקה מרחבית וממתנה לשיבוץ בוועדה. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א טרם נחתם על ידי מלוא בעלי הזכויות. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	מאי-17	ספט-18	Q4/2026	Q1/2027	Q1/2030		
ז'בוטינסקי 138-142 הלסינקי 26	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,952	100%	67%	37	26	0.7	117	-	שני פרויקטים מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. בהתאם להחלטת החברה ומפאת העובדה כי מדובר בשני פרויקטים סמוכים הפרויקטים יבוצעו יחדיו. למועד הדוח, הפרויקטים הינם לאחר קבלת החלטת ועדה חיובית. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	אפר-22	נוב-22	Q1/2026	Q2/2026	Q4/2029		
מעפילי אגוז 60-64	פינוי בינוי	100%	8,214	97%	67%	56	94	1.68	72	411	פרויקט פינוי בינוי נכון למועד כתיבת הדוח, תכנית העיצוב אושרה והבקשה מצויה בבדיקה מרחבית טרם קבלת החלטת ועדה. נכון למועד הדוח, החברה הגישה תביעה כנגד דיירים סרבנים בפרויקט ולאחר דיון בביהמ"ש המחוזי, מלוא הסרבנים חתמו על ההסכם והתביעה נמחקה. במקביל, החברה מתנהל מול דיירים חסויים ויורשים לצורך הסדרת חתימותיהם.	דצמ-21	מרץ-22	Q3/2026	Q4/2026	Q2/2030		
לה גארדיה 35-45	פינוי בינוי	100%	13,387	79%	67%	120	300	2.5	87	8,558	פרויקט פינוי בינוי המצוי בשלב תכנון מתקדם - לפני תוקף לתב"ע, טבלאות איוון וחלוקה אושרו	יול-21	אוג-22	Q3/2027	Q4/2027	Q2/2032		

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הממוצע של הדיירים	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער				
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט																
												בוועדה המקומית להפקדה לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, ותכנית העיצוב מצויה ערב אישור סופי. נכון 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 ומתן תוקף לתב"ע.									
בבלי 35	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	679	75%	67%	12	13	2,898	1.08	85	966	פרויקטים מסוג תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית. למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	דצמ-21	יונ-23	Q1/2026	Q2/2026	Q1/2029				
מוצקין 3	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	676	75%	67%	12	13	3,465	1.08	82	1,155	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר מצויה בשלב בדיקה מרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור ינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	אוק-21	דצמ-23	Q2/2026	Q3/2026	Q2/2029				
קפלן 13 פינת דובנוב 1	תמ"א 38 -	100%	1,120	76%	67%	21	17	6,094	0.81	80	1,924	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 5, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר מצויה בשלב הבדיקה	אוק-20	יונ-23	Q3/2026	Q1/2027	Q3/2029				

מועד סיום המועד או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד התחלת החתימות	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל וניתן)	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטח מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו הפרויקט
												שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים				
					המרחבית טרם שיבוצה לדיון 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 ועדה חיובית.											הריסה ובנייה	
Q4/2028	Q1/2026	Q4/2025	מרץ-23	יול-21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש), בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה להיתר מצויה בשלב הבדיקה המרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו לאחר קבלת החלטת ועדה חיובית.	765	131	0.67	3,735	8	12	67%	83%	757	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	רמז 42
Q2/2029	Q3/2026	Q2/2026	מאי-23	ספט-22	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש), בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה חיובית והחברה מצויה בשלב השלמת דרישות לאחר וועדה. למועד הדוח התקבל פסה"ד של המפקחת על רישום המקרקעין המחייב את הסרבנית לחתום על הסכם התמ"א בתוך 15 ימים ממועד פסה"ד האוכף את הפרויקט על הדיירת הסרבנית.	331	83	1.00	4,393	16	16	67%	93%	826	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	רמז 22
Q3/2029	Q1/2027	Q3/2026	דצמ-23	דצמ-23	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 2, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד הדוח, הבקשה להיתר מצויה בשלב הבדיקה המרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט	806	104	1.82	3,674	20	11	67%	82%	1,159	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	גליקסברג 3

שם הפרויקט ומיקום הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הדיירים	הממוצע של המ"ר יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד התחלת החתימות	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המשוער	מועד סיום הקמה או המועד המשוער	
				שיעור שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט													
												ולערכת החברה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.						
הזוהר 31	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	679	83%	67%	12	14	3,386	1.17	84	694	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר מצויה בשלב בדיקה מרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. 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.	יול-23	ספט-23	Q4/2026	Q1/2027	Q4/2029	
מתחם אלמגור 8-16	פינוי בינוי	100%	5,900	91%	67%	104	156	32,596	1.50	88	3,006	פרויקט פינוי בינוי המצוי לאחר מתן תוקף לאישור התב"ע. נכון למועד הדוח, החברה מצויה בשלב עבודה על תכנית העיצוב. נכון למועד זה, התקבלה הכרזה פינוי בינוי "סופית למתחם כמתחם" מהרשות להתחדשות עירונית. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	דצמ-23	ינו-24	Q2/2027	Q3/2027	Q1/2031	
הזוהר 30-28	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	100%	1,420	81%	67%	25	25	6,946	1	105	1,629	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד דוח, הבקשה להיתר מצויה בשלב פרסומים טרם קליטתה במערכת הרישוי. 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.	מא-22	יונ-24	Q3/2027	Q4/2027	Q3/2030	
קוסובסקי 28	תמ"א 38 -	100%	1,383	67%	67%	21	13	5,806	0.62	146	2,860	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר מצויה בשלב בדיקה מרחבית טרם שיבוצה בוועדה.	מא-21	יונ-24	Q3/2026	Q1/2027	Q3/2029	

מועד סיום הקמה או המשוער	מועד תחילת הקמה או המשוער	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	מועד התחלת החתימות	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן)	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו הפרויקט
												שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים				
					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.											הריסה ובנייה	
Q2/2030	Q1/2027	Q4/2026	מא-24	דצמ-23	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה מצויה בשלב הבדיקה המרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. 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.	9,001	105	0.42	18,274	42	100	67%	67%	3,212	100%	תמ"א 38 - הריסה ובנייה	מתחם הורקנוס

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

מס'	פרויקט	מועדי תחילה וסיום של הפרויקט	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/מעקב עדכני ליום 31.12.24 (אש"ח)	סה"כ יחידות בפרויקט ליום 31.12.24	כמות היחידות שנמכרו ליום 31.12.24	עלויות שהתהוו (אש"ח) ליום 31.12.24	הכנסות שהתהוו (אש"ח) ליום 31.12.24	עלויות צפויות (אש"ח) ¹³ ליום 31.12.24	הכנסות צפויות (אש"ח) ¹⁴ ליום 31.12.24	שיעורי רווחיות של הפרויקט ¹⁵ ליום 31.12.24	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבלו ¹⁶ ליום 31.12.24	תיאור המנגנון שנקבע מול הבנק המלווה באשר ליכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון העודפים ולהעבירם לחשבון העודפים	קיומה של החברה כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול הבנק וכן התייחסות לקיומו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן העודפים בהתאם למנגנון האמור	יכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא מחזיקים	אפשרות השתתפות עליונות הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ותיאור הזכויות של לקיז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי התעודות ההתחייבות בחשבון העודפים למועד הדוח (באש"ח)
1	פרויקט רמז 19	כמפורט בסעיף 3.13.1 להלן	4,992	21	10	36,037	50,328	40,518	56,996	29%	2025	כמפורט בסעיף 3.13.1 להלן	לא	לא	לא	אין	
2	פרויקט פנקס 11-13	כמפורט בסעיף 3.13.2 להלן	20,154	50	22	56,205	68,388	82,724	103,055	20%	2025	כמפורט בסעיף 3.13.2 להלן	לא	לא	לא	אין	
3	פרויקט בצלאל 1	כמפורט בסעיף 3.13.3 להלן	3,575	17	9	43,467	56,557	43,467	56,557	23%	2025	כמפורט בסעיף 3.13.3 להלן	לא	לא	לא	אין	
4	פרויקט רמז 21	כמפורט בסעיף 3.13.4 להלן	12,394	23	7	17,999	22,150	45,121	62,213	27%	2025	כמפורט בסעיף 3.13.4 להלן	לא	לא	לא	אין	
5	פרויקט מוזיר 4	כמפורט בסעיף 3.13.5 להלן	3,899	24	11	41,331	48,304	41,830	48,885	14%	2025	כמפורט בסעיף 3.13.5 להלן	לא	לא	לא	485	
6	פרויקט ז'בוטינסקי 146	כמפורט בסעיף 3.13.6 להלן	13,620	26	11	37,068	48,002	45,040	59,104	24%	2025	כמפורט בסעיף 3.13.6 להלן	לא	לא	לא	אין	

¹² יצוין כי העודפים הצפויים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 להלן.

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

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

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

¹⁶ יצוין כי המועדים הצפויים לקבלת תשלומים ומקדמות שהתקבלו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 להלן.

מס'	פרויקט	מועדי תחילה וסיום של הפרויקט	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/מעקב עדכני ליום 31.12.24 ¹² (אש"ח)	סה"כ בפרויקט ליום 31.12.24	יחידות ש"ח שנמכרו ליום 31.12.24	כמות היחידות שנתהוו ליום 31.12.24	עלויות שהתהוו (אש"ח) ליום 31.12.24	הכנסות שהתהוו (אש"ח) ליום 31.12.24	עלויות צפויות (אש"ח) ¹³ ליום 31.12.24	צפויות (אש"ח) ¹⁴ ליום 31.12.24	הכנסות צפויות (אש"ח) ¹⁵ ליום 31.12.24	שיעורי רווחיות של הפרויקט ¹⁵ ליום 31.12.24	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבלו ¹⁶ ליום 31.12.24	תיאור המנגנון שנקבע מול הבנק המלווה באשר ליכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים	קיומה של התחייבות של החברה כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים בהתאם למנגנון שנקבע מול הבנק וכן התייחסות לקיומו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור	אפשרות השתתפות עליונות הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	אפשרות נוספות עליונות הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ותיאור הזכויות של לקיז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים למועד הדוח (באש"ח)
7	פרויקט עמוס 10-12	כמפורט בסעיף 3.13.7 להלן	12,181	17	3	4,132	4,288	44,076	50,783	13%	2026	כמפורט בסעיף 3.13.7 להלן	לא	לא	לא	לא	אינ		
8	פרויקט צייטלין 15	כמפורט בסעיף 3.13.8 להלן	10,971	28	4	6,269	7,723	52,448	62,904	17%	2026	כמפורט בסעיף 3.13.8 להלן	לא	לא	לא	לא	אינ		
9	פרויקט דוד המלך 29	כמפורט בסעיף 3.13.9 להלן	12,418	15	3	5,105	6,535	43,477	52,333	17%	2026	כמפורט בסעיף 3.13.9 להלן	לא	לא	לא	לא	1,781		

3.11.3 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024	
סה"כ	
221	מספר יחיד כולל בפרויקטים בהקמה
139,245	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)
114,130	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
16	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו במהלך בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
26	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים עד לתאריך המאזן בפרויקטים בהקמה (*)
1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מתאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

3.11.4 צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים ¹⁷		
		רבעון	שנה
28,240	11,129	1 רבעון	שנת 2025
4,307	10,548	2 רבעון	
8,279	10,330	3 רבעון	
26,390	5,724	4 רבעון	
21,004	29,459	שנת 2026	
-	-	שנת 2027	
-	-	שנת 2028	
88,219	67,190	סה"כ	

¹⁷ הכנסות צפויות בגין חוזים שנחתמו עד סוף תקופת הדיווח והחלה הכרה בהכנסה בגינן.

3.11.5 ספקים וקבלני משנה

אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה חלה וכלפי מי	סוג ההתקשרות עם הספק	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	האם צד קשור	זיהוי המשנה/ קבלן המשנה
אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה	שירותי בניה	לא	19%	22,323	לא	קבלן ביצוע בפרויקטים רמז 19, רמז 21, מוזיר 4 וצייטלין 15
אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה	שירותי בניה	לא	22%	26,120	לא	קבלן ביצוע בפרויקט פנקס 11-13
				48,443		סה"כ

פרויקטים בהקמה 3.12.1

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2024	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ¹⁹			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2024	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום בהתאם להערכת הנהלה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ²⁰
									31.12.2023	31.12.2024	סמוך למועד הדוח							
מוזיר 4	תל אביב -יפו	יול-19	נוב-21	Q1/2025	100%	24	83	99%	8	11	11	-	48,885	41,829	6%	7,056	14%	3,850
פנקס 11-13	תל אביב -יפו	יונ-17	מאי-22	Q3/2025	100%	50	75	83%	20	22	22	4	103,055	82,724	10%	20,331	20%	21,079
זיבוטנסקי 146	תל אביב -יפו	מרץ-19	יול-22	Q1/2025	100%	26	82	99%	7	11	11	2	59,104	45,040	6%	14,064	24%	14,669
רמו 21	תל אביב -יפו	יונ-18	נוב-22	Q2/2025	100%	23	97	79%	6	7	7	3	62,213	45,121	5%	17,092	27%	16,254
עמוס 10-12	תל אביב -יפו	אוק-18	דצמי-23	Q4/2026	100%	17	92	30%	1	3	3	4	50,783	44,076	12%	6,707	13%	12,181
צייטלין 15	תל אביב -יפו	יול-20	דצמי-23	Q4/2026	100%	28	75	32%	4	4	5	8	62,904	52,447	5%	10,457	17%	11,796

¹⁸ יצוין כי חלק מהמידע והנתונים המפורטים בסעיף 3.12 זה ביחס לפרויקטים של החברה, לרבות צפי עלויות, הכנסות, רווחיות גולמית וסיום הקמה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.12 בפרק זה להלן.

¹⁹ כולל הסכמי מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

²² יצוין כי יתרת העודפים הצפויה בסיום בהתאם להערכת הנהלה לרבות הון העצמי שהושקע בפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

יתרת עודפים צפויה בסיום בהתאם להערכת הנהלה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ²⁰	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ עלויות צפויות	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2024	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ¹⁹			שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2024	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יח"ד בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
							31.12.2023	31.12.2024	סמוך למועד הדוח									
12,423	17%	8,856	12%	43,477	52,333	4	1	3	3	25%	112	15	100%	Q4/2026	ינוי-24	דצמ-20	תל אביב -יפו	דוד המלך 29

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024			הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן:			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום		עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024:				שם הפרויקט
			מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור	עלות של המלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		מיום 1.1.2025 ועד לפרסום הדוח	31.12.2024	אחרות	עלויות מימון לפרויקט	בנייה	קרקע, היטלים, פיתוח			
						יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו	הכנסות שהוכרו	2023							2024		
14%	83	582	-	-	-	266	316	48,304	55,243	63,865	-	830	731	2,409	30,744	7,115	מוזיר 4	
20%	8,147	34,667	66,617	20,851	13,291	10,086	3,730	68,388	65,227	53,782	-	12,541	1,201	4,997	54,514	9,471	פנקס 11-13	
24%	3,130	11,102	62,374	10,666	7,652	274	162	48,002	-	60,768	-	964	628	2,310	32,947	8,191	ז'בוטינסקי 146	

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT			הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024				
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון לפרויקט	אחרות	31.12.2024	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		הכנסות שהוכרו	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות שהוכרו	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי		
						2023	2024										מיום 1.1.2025 ועד לפרסום הדוח	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים
רמז 21	7,680	26,371	2,545	370	8,155	-	55,184	-	-	22,150	1,967	3,929	18,774	34,166	73,318	40,062	12,941	27%
עמוס 10-12	4,045	10,393	1,744	279	27,615	-	66,421	-	-	4,288	2,578	7,438	12,248	36,479	79,354	46,495	6,551	13%
צייטלין 15	5,684	12,545	1,188	629	32,402	59,524	-	-	7,723	5,602	11,069	13,316	38,511	64,078	55,182	9,003	17%	
דוד המלך 29	3,861	7,980	1,224	517	29,896	-	74,041	60,028	6,535	4,303	15,469	7,677	26,026	62,312	45,798	7,425	17%	

פרויקטים בתכנון 3.12.2

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)											
יחיד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	מספר יחיד	מ"ר ממוצע ליחידה	מספר יחיד								
-	-	87	26	100%	כן	Q1/2028	Q2/2025	3,825	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 20 ביולי 2021	תל-אביב	רמז 25
-	-	84	19	100%	כן	Q1/2028	Q2/2025	2,856	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 18 במאי 2021	תל-אביב	זלטופולסקי 27
-	-	132	20	100%	כן	Q1/2028	Q2/2025	3,713	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 05 באוגוסט 2021	תל-אביב	חברה חדשה 3
-	-	134	13	100%	לא	Q2/2028	Q3/2025	2,729	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 14 בדצמבר 2021	תל-אביב	אנטוקולסקי 19
-	-	89	25	100%	לא	Q1/2028	Q2/2025	2,815	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 01 בנובמבר 2021	תל-אביב	הלסינקי 11
-	-	110	22	100%	לא	Q3/2028	Q4/2025	2,251	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	תל-אביב	יהודה גור 7
-	-	97	25	100%	לא	Q3/2028	Q4/2025	3,236	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 15 במרס 2021	תל-אביב	רמז 44
-	-	113	18	100%	לא	Q2/2028	Q3/2025	2,673	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	תל-אביב	אפשטיין 4
-	-	122	21	100%	לא	Q2/2028	Q3/2025	2,112	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בספטמבר 2022	תל-אביב	גליצנשטיין 4

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024												קרקע, היטלים, פיתוח	רמז		
	תכנון ואחרות	עלויות מימון לפרויקט		מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו	חוזים חתומים מוקדמים במצטבר (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח ²¹	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים		מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו	סה"כ שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024 (לאישת ההנהלה) ²²
		מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות לקבל לפי חוזים				מחיר ממוצע למ"ר לפי חשב צפי הכנסות הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור								
רמז 25	2,226	933	53,701	63,965 ²³	4	11,569	1,416	4	11,569	70,208	12,682	18%	14,026			
זלטופולסקי 27	2,035	493	40,220	72,491	4	13,613	-	4	13,613	53,576	10,500	20%	11,039			
חברה חדשה 3	2,367	645	57,241	-	0	-	-	0	-	77,567	16,613	21%	17,301			
אנטוקולסקי 19	1,855	398	36,150	66,664	2	6,560	-	2	6,560	46,465	7,586	16%	8,411			
הלסינקי 11	1,731	499	54,635	56,130 ²⁴	2	7,484	-	2	7,484	68,616	11,166	16%	10,978			
יהודה גור 7	1,443	369	58,331	-	0	-	-	0	-	78,180	17,599	23%	16,539			
רמז 44	1,900	584	52,579	88,627	4	6,997	-	4	6,997	66,471	10,656	16%	10,834			

²¹ כולל הסכמי מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

²² יצוין כי יתרת העודפים בפועל עשויה להיות שונה מיתרת העודפים על פי 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.

²³ יצוין, כי מחיר המכירה למ"ר בגין הדירות שנמכרו בפרויקט רמז 25 בתקופת הדוח משקף הטבת מימון בסך של בין 2-3 אלפי ש"ח למ"ר.

²⁴ יצוין, כי מחיר המכירה למ"ר בגין הדירה שנמכרה בפרויקט הלסינקי 11 בתקופת הדוח משקף הטבת מימון בסך של בין 2-3 אלפי ש"ח למ"ר.

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024										קרקע, היטלים, פיתוח	שם הפרויקט		
	עלויות מימון לפרויקט		תכנון ואחרות	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים מוקדמים במצטבר (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח ²¹		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר			סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024 (לאישת ההנהלה) ²²
	עלויות מימון לפרויקט	תכנון ואחרות				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו	מספר חוזים מוקדמים חתומים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
אפשטיין 4	414	1,641	56,452	58,480	1	3,333	68,520	63,858	71,853	12,728	18%	12,372		
גליצנשטיין 4	310	1,365	53,445	62,980	2	-	53,635	70,918	67,302	11,744	17%	11,364		

3.12.3 פרויקטים שהסתיימו ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהסתיימו ליום 31.12.2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד שנמכרו בפרויקט ²⁵	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		מחיר ממוצע למ"ר בש"ח (ללא מע"מ/VAT)
								במחצית השוטפת	במחצית השוטפת	במחצית השוטפת	במחצית השוטפת	במחצית השוטפת	במחצית השוטפת	
בצלאל 1	תל אביב יפו	16/10/2017	דצמ-21	Q4/2024	100%	9	109	25,755	56,557	21,529	43,467	4,226	13,090	57,111
רמז 19	תל אביב יפו	11/01/2017	יול-21	Q2/2024	100%	8	110	2,895	56,996	2,852	40,518	43	16,478	54,926

²⁵ כולל הסכמי מכר בגין שדרוג דירת בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

3.12.4 ניתוחי רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
10% השפעת ירידה של במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	5% השפעת ירידה של במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	5% השפעת עליה של במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	10% השפעת עליה של במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	שם הפרויקט ומיקומו	
(667)	(333)	2,188	333	667	רמז 19	פרויקטים בהקמה או שהסתיימו ונותר בגינם דירות לשיווק
(2,085)	(1,043)	8,148	1,043	2,085	פנקס 11-13	
(1,067)	(533)	3,129	533	1,067	ז'בוטינסקי 146	
(3,417)	(1,708)	12,941	1,708	3,417	רמז 21	
(3,648)	(1,824)	6,551	1,824	3,648	עמוס 10-12	
(3,851)	(1,926)	9,002	1,926	3,851	צייטלין 15	
(2,603)	(1,301)	7,426	1,301	2,603	דוד המלך 29	
(5,722)	(2,861)	12,682	2,861	5,722	רמז 25	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
(3,996)	(1,998)	10,500	1,998	3,996	ז'לטופולסקי 27	
(7,757)	(3,878)	16,613	3,878	7,757	חברה חדשה 3	
(3,991)	(1,995)	7,586	1,995	3,991	אנטוקולסקי 19	
(6,113)	(3,056)	11,166	3,056	6,113	הלסינקי 11	
(7,818)	(3,909)	17,599	3,909	7,818	יהודה גור 7	
(5,947)	(2,974)	10,656	2,974	5,947	רמז 44	
(6,852)	(3,426)	12,728	3,426	6,852	אפשטיין 4	
(5,364)	(2,682)	11,744	2,682	5,364	גליצנשטיין 4	
(70,898)	(35,447)	160,659	35,447	70,898	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
מוזיר 4	(83)	41	83	(41)	83	פרויקטים בהקמה
פנקס 11-13	(1,254)	627	8,148	(627)	1,254	
ז'בוטינסקי 146	(96)	48	3,129	(48)	96	
רמז 21	(815)	408	12,941	(408)	815	
עמוס 10-12	(2,762)	1,381	6,551	(1,381)	2,762	
צייטלין 15	(3,240)	1,620	9,002	(1,620)	3,240	
דוד המלך 29	(2,990)	1,495	7,426	(1,495)	2,990	
רמז 25	(5,370)	2,685	12,682	(2,685)	5,370	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
זלטופולסקי 27	(4,022)	2,011	10,500	(2,011)	4,022	
חברה חדשה 3	(5,724)	2,862	16,613	(2,862)	5,724	
אנטוקולסקי 19	(3,615)	1,808	7,586	(1,808)	3,615	
הלסינקי 11	(5,464)	2,732	11,166	(2,732)	5,464	
יהודה גור 7	(5,833)	2,917	17,599	(2,917)	5,833	
רמז 44	(5,258)	2,629	10,656	(2,629)	5,258	
אפשטיין 4	(5,645)	2,823	12,728	(2,823)	5,645	
גליצנשטיין 4	(5,345)	2,672	11,744	(2,672)	5,345	
	(57,516)	28,759	158,554	(28,759)	57,516	

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

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ²⁶	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
לוחמי גליפולי 60-62, הפלמ"ח 24-26	28,239	14,119	57,743	(14,119)	(28,239)
	(22,464)	(11,232)	57,743	11,232	22,464
מתחם אלמגור	52,519	26,260	82,899	(26,260)	(52,519)
	(44,229)	(22,115)	82,899	22,115	44,229
מעפילי אגוז 60-64	26,126	13,063	51,452	(13,063)	(26,126)
	(20,980)	(10,490)	51,452	10,490	20,980
לה גארדיה 35-45	105,661	52,830	210,323	(52,830)	(105,661)
	(84,628)	(42,314)	210,323	42,314	84,628
הורקנוס	31,519	15,760	50,554	(15,760)	(31,519)
	(26,464)	(13,232)	50,554	13,232	26,464

²⁶ יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' הי"ש 16 לעיל.²⁷ תכנית הרובעים בעיר תל-אביב מחלקת את העיר ל-9 רובעים נרחבים, זאת על בסיס הבדלים בסוגי הבנייה והפיתוח העירוני וכן על פי קווי הפרדה גיאוגרפיים.

3.12.5 מידע נוסף על פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאוד

שם	מיקום הפרויקט	רובע הפרויקט ²⁷	מועד רכישה	עלויות הקשורות בפרויקט מותנה, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					הכנסות ²⁸ צפויות	עלויות ²⁹ צפויות	רווח גולמי צפוי ³⁰	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ³¹	יתרת צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024 (לגישת ההנהלה) ³²	מחיר ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ³³	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה	
				עלות מקורית (א)	עלויות מימון לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024 (א)+(ב)+(ג)+(ד)									מצב תכנוני נוכחי	מ"ר עיקרי ממוצע מ"ר ליח"ד
שלומציון המלכה 13	תל-אביב	רובע 4	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 2 במרץ 2021	-	579	2,091	-	2,670	47,000	10,075 ³⁴	21%	10,238	64,443	100%	-	6	118	
שרת 52	תל-אביב	רובע 4	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 20 ביולי 2021	-	503	2,015	-	2,517	68,776	11,125	16%	10,456	64,443	100%	-	12	94	

²⁷ 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.

²⁸ 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.

²⁹ 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 יועצי המקצועיים. יובהר כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך העלויות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח העבודה, עלויות ריבית והשפעות מאקרו כלכליות, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות או אי עמידה בלוחות הזמנים. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³⁰ 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.

³¹ 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.

³² 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.

³³ 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 ממחירי המכירה במועד ההתקשרות בהסכמי המכר בפועל בין היתר בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³⁴ יובהר, כי ביחס לפרויקט זה, בהמשך למתואר בסעיף 3.11.1 לעיל, יתכן ויחול שינוי מהותי ברווחיות הגולמית בהתאם למתווה הסכם שיאושר.

זכויות בנייה		שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מחיר ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ³³	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024 (לגישה ההנהלה) ³²	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ³¹	רווח גולמי צפוי ³⁰	עלויות צפויות ²⁹	הכנסות צפויות ²⁸	עלויות הקשורות בפרויקט מותנה, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד רכישה	רובע הפרויקט ²⁷	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני נוכחי										עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)				
מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	יח"ד / (#) ייעוד אחר																	
123	9	-	100%	64,443	11,547	17%	11,733	58,090	69,823	2,805	-	2,315	490	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בדצמבר 2021	רובע 4	תל-אביב	ליסין 16/פייבל 21
89	20	-	100%	64,443	18,012	17%	18,938	95,120	114,058	3,723	-	3,062	661	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 1 ביולי 2021	רובע 4	תל-אביב	פנקס-45 47
91	11	-	100%	64,443	9,490	17%	10,533	52,904	63,437	1,579	-	1,297	282	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 9 ביוני 2022	רובע 4	תל-אביב	מוזיר 2
121	7	-	100%	64,443	8,488	16%	8,623	44,240	52,863	2,304	-	1,901	403	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 29 בדצמבר 2021	רובע 4	תל-אביב	רמברנדט 34
95	15	-	100%	64,443	14,296	18%	15,497	71,715	87,212	2,018	-	1,641	377	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בפברואר 2022	רובע 4	תל-אביב	פנקס 8
70	18	-	100%	64,443	12,744	17%	13,569	68,518	82,087	2,688	-	2,237	451	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	רובע 4	תל-אביב	ז'בוטינסקי 154
120	11	-	100%	64,443	14,382	20%	16,230	66,496	82,726	1,097	-	1,097	-	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 21 במרץ 2017	רובע 4	תל-אביב	זכרון יעקב 12
119	12	-	100%	64,443	17,408	21%	19,252	71,907	91,159	1,591	-	1,345	246	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 28 במרץ 2022	רובע 4	תל-אביב	ליסין 2
62	11	-	100%	73,551	8,418	16%	8,919	45,641	54,560	1,885	-	1,620	265	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 10 במרץ 2022	רובע 3	תל-אביב	מאנה 4
107	67	-	100%	39,971	52,719	20%	57,743	224,645	282,388	4,147	-	3,692	456	-	מכח הסכמי תמ"א אשר נחתמו ביום 9 בינואר 2023	רובע 9	תל-אביב	לוחמי גליפולי-60, 62, הפלמי"ח 24-26

זכויות בנייה		מצב תכנוני נוכחי	שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מחיר ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ³³	יתרת צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024 (לגישת ההנהלה) ³²	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ³¹	רווח גולמי צפוי ³⁰	עלויות צפויות ²⁹	הכנסות צפויות ²⁸	עלויות הקשורות בפרויקט מותנה, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד רכישה	רובע הפרויקט ²⁷	מיקום הפרויקט	שם
											עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)				
מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	יח"ד / (#) ייעוד אחר																		
															וביום 19 בנובמבר 2023.				
161	9	-	100%	73,551	17,414	16%	18,029	93,335	111,364	2,544	-	2,544	-	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בספטמבר 2018	רובע 3	תל-אביב	מיכה-17 21	
117	26	-	100%	64,443	31,428	17%	33,703	163,420	197,123	4,926	-	4,258	668	-	מכח הסכמי תמ"א אשר נחתמו ביום 12 בינואר 2023 וביום 9 בנובמבר 2022 בהתאמה.	רובע 4	תל-אביב	ז'בוטינסקי 138-140 פינת הלסינקי 26	
72	94	-	100%	39,971	48,749	20%	51,452	209,804	261,257	7,531	-	6,388	1,143	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 6 במרץ 2022	רובע 9	תל-אביב	מעפילי אגוז 60-64	
87	300	-	100%	39,971	183,374	20%	210,323	846,285	1,056,608	7,016	-	5,987	1,028	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 9 באוגוסט 2022	רובע 9	תל-אביב	לה גארדיה 35-45	
85	13	-	100%	64,443	10,673	16%	11,560	58,657	70,217	1,409	-	1,197	212	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 10 ביולי 2023	רובע 4	תל-אביב	בבלי 35	
82	13	-	100%	73,551	11,173	16%	11,633	60,034	71,667	1,711	-	1,562	149	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 8 ביולי 2023	רובע 3	תל-אביב	מוצקין 3	
80	17	-	100%	68,472	15,641	18%	17,357	78,161	95,518	1,200	-	1,036	165	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 20 בנובמבר 2023	רובע 5	תל-אביב	קפלן 13 פינת דובנוב 1	
131	8	-	100%	64,443	10,849	17%	11,663	55,751	67,414	1,400	-	1,229	171	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 21 במרץ 2023	רובע 4	תל-אביב	רמז 42	
83	16	-	100%	64,443	12,727	16%	14,348	74,317	88,665	1,352	-	1,180	172	-	מכח הסכם תמ"א אשר	רובע 4	תל-אביב	רמז 22	

זכויות בנייה		מצב תכנוני נוכחי	שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מחיר ממזע למ"ר ברובע הפרויקט ³³	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024 (לגישת ההנהלה) ³²	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ³¹	רווח גולמי צפוי ³⁰	עלויות צפויות ²⁹	הכנסות צפויות ²⁸	עלויות הקשורות בפרויקט מותנה, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד רכישה	רובע הפרויקט ²⁷	מיקום הפרויקט	שם
											עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)				
															נחתם ביום 11 במאי 2022				
104	20	-	100%	39,378	13,582	16%	15,793	80,720	96,513	724	-	668	56	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בדצמבר 2023	רובע 2	תל-אביב	גליקסברג ³	
84	14	-	100%	64,443	11,940	19%	13,411	58,743	72,154	923	-	833	89	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 7 בספטמבר 2023	רובע 4	תל-אביב	הזוהר 31	
88	156	-	100%	39,378	76,182	16%	82,899	442,294	525,193	8,011	-	7,186	825	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 16 בינואר 2024	רובע 2	תל-אביב	מתחם אלמגור 8-16	
105	25	-	100%	64,443	25,144	17%	28,973	142,737	171,710	1,486	-	1,359	127	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 6 באוגוסט 2024	רובע 4	תל אביב	הזוהר 28-30	
105	42	-	100%	73,551	44,585	16%	50,554	264,636	315,190	3,377	-	3,197	180	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 21 ביוני 2024	רובע 3	תל אביב	מתחם הורקנוס	
146	13	-	100%	64,443	16,667	16%	19,365	99,738	119,103	928	-	837	91	-	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 29 במאי 2024	רובע 4	תל אביב	קוסובסקי ²⁸	

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

3.13. טבלאות גילוי מפורטות – פרויקטים מהותיים מאוד³⁵

3.13.1 פרויקט רמז 19 – תל אביב יפו

הקמת הפרויקט הסתיימה במהלך חודש מאי 2024. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 3.1.1 לדוח התקופתי לשנת 2023 של החברה.

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
1,760	2,792	3,049	3,341	3,360	3,360	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,135	3,221	3,234	3,407	3,441	3,441	עלויות מצטברות בגין בנייה	
18,378	28,930	30,379	31,230	31,292	31,268	עלויות מצטברות בגין מימון ³⁶	
1,454	2,450	2,450	2,450	2,450	2,450	סה"כ עלות מצטברת	
24,727	37,393	39,112	40,428	40,543	40,519		

³⁵ להלן יפורטו פרויקטים המוגדרים כמהותיים מאוד מכוח היותם משועבדים למחזיקי האג"ח בהתאם לעמדת הרשות 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים הניתנים על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות. כמו כן, יצוין כי חלק מהנתונים וההערכות בטבלאות בגין הפרויקטים המהותיים מאוד שבסעיף 3.13 זה להלן, לרבות מועדים, עלויות, הכנסות ורווחיות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים, ר' סעיף 3.13.9 להלן.

³⁶ עלויות מימון שהונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.³⁷ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
24,727	37,393	39,112	40,428	40,543	40,519	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,464	432	174	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ³⁷
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) ³⁸	
14,132	2,243	976	-	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
61%	94%	98%	100%	100%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה	

³⁷ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

³⁸ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

(ב) שיווק הפרויקט³⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
4	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור ⁴⁰	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
400	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)		
58,726	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
10	10	10	10	10	10	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
883	883	883	883	883	883	יחידות דיור (מ"ר)		
54,829	54,829	54,829	54,829	54,829	54,926	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
56,739	56,990	57,000	56,991	56,996	56,996	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴¹	שיעור השיווק של הפרויקט	
50,071	50,322	50,322	50,322	50,328	50,328	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁴²		

³⁹ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴⁰ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתוספת כספית ליוזם, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יזם - בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו למשש זכות זאת ולכן מס' יחוזי המכר גדול ממש' דירות השיווק.

⁴¹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴² יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
91%	91%	91%	91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
1	1	1	1	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
110	110	110	110	110	110	יחידות דיור (מ"ר)	
2,725	4,314	4,509	4,650	4,641	4,641	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						המצב הכספי (באלפי שקלים) ⁴³
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
50,328	50,328	עד ליום 31.12.2024
-	-	שנת 2025
-	-	שנת 2026
50,328	50,328	סה"כ ⁴⁴

(ד) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)⁴⁵

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
56,739	56,990	56,996	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
38,859	39,636	40,518	עלויות פרויקט צפויות
17,880	17,354	16,478	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט ⁴⁶
9,534	14,208	14,290	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
8,346	3,146	2,188	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
32%	30%	29%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁴⁷
47,222	60,898	60,895	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

⁴³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴⁴ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴⁵ יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת ריבב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

⁴⁶ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁴⁷ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(667)	(333)	2,188	333	667	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁴⁸
0	0	0	(0)	(0)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁴⁹

⁴⁸ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

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

(ו) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות של החברה בפרויקט, לרבות זכויותיה בקשר עם הסכם הקבלן ובחשבון הבנק של הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
כ- 130 מיליון ש"ח	רישום משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.		
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של אנשי העיר, רון שמעון חן וערן חפץ ביחד ולחוד ל- 45% מהתחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
ללא הגבלה בסכום	ערבות אישית של רוטשטיין ל- 55% מהתחייבויות החברה בפרויקט.		
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

16,478	רווח גולמי צפוי: ⁵⁰
(3,337)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
13,141	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
3,300	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
(37)	התאמות לעודפים, סה"כ:
16,441	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
(11,100)	סכומים שנמשכו:
5,341	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך המאזן:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:

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

3.13.2 פרויקט פנקס 11-13 – תל אביב יפו

(א) פרטים כלליים

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

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

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

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

סעיף	פרטים
	<p>והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום, וערבות ניהול הליכים משפטיים.</p> <p>ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו.</p>
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]	<p>בהתאם לדרישות רשות המים ביצעה החברה בדיקות לניטור איכות המים הנשאבים במסגרת ביצוע הטפלת מי התהום ממצאי הניטור עלה, כי קיים זיהום במי התהום זאת בניגוד לבדיקות אשר בוצעו בשלבי תכנון הפרויקט.</p> <p>בהתאם להנחיות רשות המים, החברה ביצעה טיהור של מי התהום טרם החדרתם בחזרה לקרקע.</p> <p>כתוצאה מהאמור לעיל, התווספו לפרויקט עלויות בניה ישירות בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח אשר אינן מהותיות ביחס לתקציב בכללותו. כמו כן, בתקופה הדוח החברה קיבלה השבה של 270 אש"ח מחברת הביטוח.</p> <p>יצוין, כי במהלך שנת 2024 הייתה סטייה ברווחיות הגולמית של החברה. לפרטים נוספים ראו הערה מטה לאחר אומדן הרווחיות הגולמית הכוללת של הפרויקט.</p>
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך כולל של כ- 5,543 ש"ח.
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי	26
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	92%
צפי עלויות אחרות עם הדיירים	עלויות אחרות ⁵⁴ על פי דוח שמאי בסך של כ-1,068 אלפי ש"ח.
מועד התחלת החתימות	מרץ-17
מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט	יוני-17
שיעור ההסכמה שהושג בפועל	100%

⁵⁴ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 26 יח"ד לבעלי דירות	50	3,157	יחידות דיור
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
איחוד דירות ושינויים בקומת המרתף בהיתר שינויים, היתר נמצא לאחר אישור וועדה.	49	3,729	יחידות דיור

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל			
2,347	3,887	4,234	4,631	5,023	5,425	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
4,820	4,958	5,010	5,172	5,192	5,248	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
11,195	27,685	32,934	41,054	51,106	54,514	עלויות מצטברות בגין בנייה		
1,910	3,314	4,436	4,840	4,899	4,997	עלויות מצטברות בגין מימון ⁵⁵		
20,272	39,844	46,614	55,697	66,220	70,184	סה"כ עלות מצטברת		
20,272	39,844	46,614	55,697	66,220	70,184	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
3,815	2,274	1,927	1,530	1,138	736	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁵⁶	
1,032	244	192	30	10	34	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
47,223	33,992	29,362	22,096	13,738	11,014	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		

⁵⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
⁵⁶ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.
 א-79

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
2,643	1,239	118	913	854	756	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁵⁷	
54,713	37,749	31,599	24,569	15,740	12,540	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
19%	45%	53%	65%	79%	83%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ⁵⁸	

(ד) שיווק הפרויקט⁵⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
5	-	1	-	-	-	מס' יחידות דיור ⁶⁰	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
415	-	64	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
60,359	-	56,757	-	-	53,782	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
18	20	21	21	21	22	מס' יחידות דיור	
1,161	1,294	1,358	1,358	1,358	1,441	יחידות דיור (מ"ר)	

⁵⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁵⁸ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

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

⁶⁰ בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתוספת כספית ליוזם, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יום - בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו למשש זכות זאת ולכן מס' חוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
53,745	54,925	55,012	55,012	55,012	54,809	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
101,887	102,713	102,822	102,949	103,090	103,055	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶¹	שיעור השיווק של הפרויקט
64,671	73,870	77,544	77,671	77,812	82,204	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁶²	
69%	77%	81%	81%	81%	85%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	6	5	5	5	4	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
593	460	396	396	396	313	יחידות דיור (מ"ר)	
11,212	6,981	11,270	13,339	15,725	13,291	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	

⁶¹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן

⁶² יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ⁶³
1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/ מ"ר
66,209	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
68,388	54,928	עד ליום 31.12.2024
13,816	27,276	שנת 2025
82,204	82,204	סה"כ ⁶⁴

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)⁶⁵

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
101,887	102,713	103,055	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
74,985	77,593	82,724	עלויות פרויקט צפויות
26,902	25,120	20,331	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט ⁶⁶
2,950	7,588	12,183	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
23,952	17,532	8,148	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
26%	24%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁶⁷

⁶³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁶⁴ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁶⁵ יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת ריבב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

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

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		
62,760	62,702	66,617	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(*) יצוין, כי בשנת 2024 חל שינוי בשיעור הרווח הגולמי הצפוי בגין הפרויקט העולה על 10% ביחס לשיעור הצפוי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 הנובע בעיקרו מגידול בעלויות הבנייה (לרבות הפרשי הצמדה) שנבעו מזיהום מי תהום בקומת המרתף ומהשפעתה של "מלחמת חרבות ברזל" על לוחות זמנים ועל עלויות מימון ותקורות הפרויקט. למידע אודות השפעת "מלחמת חרבות ברזל" ראו כאמור בסעיף 2.1.5 לפרק א'.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
2,085	1,043	8,148	1,043	2,085	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁶⁸
1,254	627	8,148	(627)	(1,254)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁶⁹

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט⁷⁰

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
16,831	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-	הלוואות לזמן ארוך		

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

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

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

458	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה:	
ביום 14 ביולי 2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
134,227 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשים (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות; (4) ערבות לטובת בעלי הדירות לצורך מימון הליכים משפטיים (5) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.</p>			
37,848 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
<p>להלן פירוט סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5% - 1%</p> <p>ב. ריבית הלוואות משלים הון - פריים + 5% - 7%.</p>		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת;</p> <p>ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון המוסד המלווה או ממקורות עצמיים של היזם ובלבד שחלפו 14 חודשים מיום העמדת השלמת ההון.</p>		מועדי פירעון קרן וריבית:	
-		תניות פיננסיות מרכזיות:	
<p>אם היזם יחרוג בעת כלשהי מתקציב עלויות הפרויקט על פי דו"ח האפס או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט או מהתזרים החזוי לפרויקט לעומת המפורט בנספח להסכם הליווי, והחריגה לא תוקנה תוך 30 (שלושים) ימים מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהמפקח או מהבנק. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי עלויות הפרויקט יכולות לעלות ומחירי הדירות יכולים לרדת ובלבד שסך עודף הפרויקט לא יקטן בסכום העולה על 7.5% מסך עלויות הפרויקט ובתנאי נוסף שסך עלויות הפרויקט לא יעלו ביותר מ- 10%.</p> <p>"עודף" לעניין סעיף זה משמעותו - סך הכנסות הפרויקט בניכוי עלויות הפרויקט ובתוספת הון עצמי.</p>		תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]	
לא		האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2024:	
לא		האם מסוג non-recourse:	
<p>משיכת עודפים נקבעת ע"י הבנק המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה.</p>		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות של החברה בפרויקט, לרבות זכויותיה בקשר עם הסכם הקבלן ובחשבון הבנק של הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
240 מיליון ש"ח	רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.		
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של אנשי העיר, רון שמעון חן וערן חפץ ביחד ולחוד ל- 45% מהתחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
ללא הגבלה בסכום	ערבות אישית של רוטשטיין ל- 55% מהתחייבויות החברה בפרויקט.		
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היוזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

20,331	רווח גולמי צפוי: ⁷¹
(6,052)	הפרישי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
14,279	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
9,300	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
3,248	התאמות לעודפים, סה"כ:
23,579	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2,500	סכומים שנמשכו:
21,079	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך המאזן:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:

⁷¹ יצוין כי מידע בדבר הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

3.13.3 פרויקט בצלאל 1 – תל אביב יפו

הפרויקט הסתיים במהלך חודש נובמבר 2024. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 3.1.3 לדוח התקופתי לשנת 2023 של החברה.

(א) עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
1,562	2,715	3,016	3,316	3,722	3,916	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
2,707	2,970	2,971	2,971	2,984	3,293	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
9,038	23,396	26,978	31,029	32,163	33,671	עלויות מצטברות בגין בנייה		
1,134	1,894	2,464	2,530	2,580	2,587	עלויות מצטברות בגין מימון ⁷²		
14,441	30,975	35,429	39,846	41,449	43,467	סה"כ עלות מצטברת		
14,441	30,975	35,429	39,846	41,449	43,467	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
1,611	458	457	447	221	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
1,983	1,070	619	329	246	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
21,396	8,670	5,522	1,650	772	-	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
1,346	586	16	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁷³		
26,336	10,784	6,614	2,426	1,239	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
30%	73%	83%	95%	98%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי		

⁷² עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
⁷³ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

(ב) שיווק הפרויקט⁷⁴ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				מס' יחידות דיוור	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
1	2	-	-	1	2	מס' יחידות דיוור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
211	272	-	-	133	264	יחידות דיוור (מ"ר)	
65,937	53,497	-	-	48,803	54,652	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5	7	7	7	8	9	מס' יחידות דיוור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
444	716	716	716	849	980	יחידות דיוור (מ"ר)	
60,786	58,019	58,019	58,019	56,574	57,111	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
55,086	56,590	56,600	56,645	56,767	56,557	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁷⁵	שיעור השיווק של הפרויקט
27,430	42,116	42,126	42,172	48,644	56,557	סה"כ הכנסות צפויות חוזים שנחתמו מצטבר (באלפי ש"ח) ⁷⁶	
44%	78%	78%	78%	89%	100%	שיעור שיווק ליום	

⁷⁴ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות
ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁷⁵ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים
נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁷⁶ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה
פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				האחרון של התקופה (%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
4	2	2	2	1	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
536	264	264	264	131	-	יחידות דיור (מ"ר)	
8,459	7,587	9,641	10,862	5,703	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ⁷⁷	
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
52,582	56,557	עד ליום 31.12.2024
3,975	-	שנת 2025
56,557	56,557	סה"כ

(ד) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)⁷⁸

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
55,086	56,590	56,557	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
40,777	41,759	43,467	עלויות פרויקט צפויות
14,309	14,831	13,090	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
2,491	8,347	13,090	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד

⁷⁷ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁷⁸ יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
11,818	6,484	-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
26%	26%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
51,579	54,722	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

(ה) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום (באלפי ש"ח) 31.12.2024	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות: בהתאם להסכם התמ"א ובקשר עם הסכם קבלן.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.		
120 מיליון ש"ח	רישום משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות של כל בעלי המקרקעין.		
-	-	דרגה שניה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של אנשי העיר בע"מ, רון שמעון חן, ערן חפץ בעבור 45% מהתחייבויות של החברה ביחד ולחוד.	ערבויות	
ללא הגבלה בסכום	ערבות אישית של רוטשטיין ל- 55% מהתחייבויות החברה בפרויקט.		
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

13,090	רווח גולמי צפוי ⁷⁹ :
(3,241)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
9,849	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
4,700	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:

⁷⁹ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.⁸⁰ הנתונים כי חלק מהנתונים בטבלאות להלן מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.⁸¹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
1,459	התאמות לעודפים, סה"כ:
14,549	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
11,000	סכומים שנמשכו:
3,549	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך המאזן:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים ⁸⁰ :

3.13.4 פרויקט רמז 21 – תל אביב יפו

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
רמז 21	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6213 חלקה 383, רחוב רמז 21 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית – הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 14 ביוני, 2018 התקשרה אנשי העיר ברמז 21, שותפות מוגבלת שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בשרשור) (להלן בסעיף זה: "היזם" או "השותפות המוגבלת") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב רמז 21 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 23 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור יימסרו לדיררים הקיימים ואילו 10 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש ספטמבר 2022.	תיאור קצר של הפרויקט ⁸¹
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל).	מבנה החזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
750 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון השני של שנת 2025	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ⁸²
החל שיווק במהלך הרבעון השני של שנת 2021.	מועד התחלת שיווק בפרויקט

⁸⁰ הנתונים כי חלק מהנתונים בטבלאות להלן מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.⁸¹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸¹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸² מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
ברבעון השני של שנת 2025	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ⁸³
בחודש מאי 2022 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
נוב-22	מועד התחלת עבודות הקמה
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). <u>התנאים מתלים בהסכם התמ"א התקיימו במלואם</u> . בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום, וערבות ניהול הליכים משפטיים. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט. כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי ושכירות על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 3,822 אלפי ש"ח.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
13	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
77%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים

⁸³ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
עלויות אחרות ⁸⁴ על פי דוח שמאי בסך של כ- 570 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
מאי-18	מועד התחלת החתימות
יוני-18	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 13 יח"ד לבעלי דירות.	23	2,225	יחידות דיור
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [בפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
איחוד דירות בהיתר שינויים, היתר הבניה התקבל	22	2,225	יחידות דיור

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				עלויות שהושקעו	עלויות שטרם
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
971	2,208	2,520	2,832	3,143	3,539	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
5,225	4,450	4,452	4,467	4,510	4,511	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
4,556	16,961	18,230	20,447	23,275	26,371	עלויות מצטברות בגין בנייה	
612	1,209	1,806	1,916	1,917	2,545	עלויות מצטברות בגין מימון ⁸⁵	
11,364	24,828	27,008	29,662	32,845	36,966	סה"כ עלות מצטברת	
11,363	24,828	27,008	29,662	32,845	36,966	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,922	1,684	1,372	1,061	949	553	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	

⁸⁴ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.
⁸⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
5,772	666	664	649	528	527	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	הושקעו ושיעור השלמה ⁸⁶	
25,545	14,875	13,431	12,181	9,457	7,020	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
1,988	1,391	794	684	682	55	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁸⁷		
36,227	18,616	16,261	14,575	11,616	8,155	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
15%	53%	58%	63%	71%	79%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2025	2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ⁸⁸		

(ד) שיווק הפרויקט⁸⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
2	-	1	-	-	1	מס' יחידות דזור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
173	-	92	-	-	92	יחידות דזור (מ"ר)		
50,669	-	55,184	-	-	55,184	מס' יחידות דזור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
6	6	7	7	7	7	מס' יחידות דזור		

⁸⁶ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁸⁸ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁸⁹ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
418	418	510	510	510	510	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
50,669	50,669	51,651	51,651	51,651	51,651	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
61,832	62,164	62,109	62,141	62,183	62,213	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁹⁰	שיעור השיווק של הפרויקט	
22,494	22,860	27,942	27,942	28,017	28,047	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁹¹		
60%	60%	70%	70%	70%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
4	4	3	3	3	3	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
558	558	466	466	466	466	יחידות דיור (מ"ר)		
6,716	15,210	13,923	15,213	16,750	18,774	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים		

⁹⁰ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן

⁹¹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ⁹²
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
22,150	23,795	עד ליום 31.12.2024
5,897	4,252	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027
28,047	28,047	סה"כ ⁹³

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)⁹⁴

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
61,832	62,198	62,213	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
42,537	43,444	45,121	עלויות פרויקט צפויות
19,295	18,754	17,092	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט ⁹⁵
720	2,503	4,151	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
18,575	16,251	12,941	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד

⁹² יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁹³ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

⁹⁴ יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

⁹⁵ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
31%	30%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁹⁶
70,498	70,498	73,318	מגורים מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(3,417)	(1,708)	12,941	1,708	3,417	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁹⁷
815	408	12,941	(408)	(815)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁹⁸

⁹⁶ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.
⁹⁷ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.
⁹⁸ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט⁹⁹

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
12,440	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
8,484	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
09 בינואר 2022		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
145,397 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר (5) ערבות לניהול הליכים משפטיים.</p>			
31,577 אלפי ש"ח.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
<p>להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5%-1%, יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%;</p> <p>ב. ריבית הלוואות משלים הון - קבועה 7%-8%.</p>		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. האשראי הכספי, לרבות ריבית וכל עלות, עמלה או תשלום בגינו פירעונים הסופי לא יאוחר מ-6 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;</p> <p>ב. השלמת ההון העצמי, לרבות הריבית וכל עלות או תשלום בגינה פירעונים הסופי לא יאוחר מ-6 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון העצמי.</p>		מועדי פירעון קרן וריבית:	
לא		תניות פיננסיות מרכזיות:	
<p>אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה.</p> <p>אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין</p>		תניות מרכזיות אחרות:	

⁹⁹ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

שעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.	
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2024:
לא	האם מסוג non-recourse:
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות: (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יח"ד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.		
166 מיליון ש"ח	רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין.		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של רוטשטיין, אנשי העיר, אנשי העיר פרויקטים ואנשי העיר ניהול ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

17,092	רווח גולמי צפוי ¹⁰⁰ :
(2,338)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
14,754	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
4,330	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:
(2,165)	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
(173)	התאמות לעודפים, סה"כ:
16,919	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
665	סכומים שנמשכו:
16,254	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך המאזן:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים ¹⁰¹ :

3.13.5 פרויקט מוזיר 4 - תל אביב יפו

א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
מוזיר 4	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6213 חלקה 834, רחוב מוזיר 4 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית - הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 1 ביולי, 2019 התקשרה אנשי העיר פרויקטים, חברת בת בשליטה המלאה (להלן בסעיף זה: "היזם") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב מוזיר 4 בת"א, לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 24 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור יימסרו לדיריירים הקיימים ואילו 11 יחידות דיור יימסרו לחברה) ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש נובמבר 2021. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2025, התקבל טופס 4 ואישור אכלוס. לאחר תאריך המאזן, החל הליך מסירת הדירות לבעלי הזכויות והרוכשים.	תיאור קצר של הפרויקט ¹⁰²

¹⁰⁰ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰¹ הנתונים בטבלאות להלן מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰² יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל).	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
673 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון הראשון של שנת 2025	מועד סיום עבודות הקמה
החל שיווק במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021.	מועד התחלת שיווק בפרויקט
2024	מועד סיום שיווק
בחודש נובמבר 2021 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
נוב-21	מועד התחלת עבודות הקמה
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). התנאים המתלים התקיימו במלואם . [בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט. כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
לא	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ראו הערה מטה בסעיף אומדן הרווחיות הגולמית.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט

פרטים	סעיף
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 3,624 ₪.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
13	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
85%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ¹⁰³ על פי דוח שמאי בסך של כ- 476 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
מאי-19	מועד התחלת החתימות
יולי-19	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 13 יח"ד לבעלי דירות. כמו כן, התקבל היתר שינויים לאיחוד דירות.	24	1,997	יחידות דיור

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
1,532	2,450	2,730	3,010	3,234	3,432	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
3,640	3,954	4,019	4,019	4,110	4,415	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
14,659	26,614	27,832	29,183	30,100	30,744	עלויות מצטברות בגין בנייה	
983	1,616	1,655	2,926	2,300	2,409	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁰⁴	

¹⁰³ עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.
¹⁰⁴ עלויות מימון שהונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
20,814	34,634	36,236	39,138	39,744	41,000	סה"כ עלות מצטברת		
20,814	34,634	36,236	39,138	39,744	41,000	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
1,453	465	435	505	326	369	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹⁰⁵	
453	106	41	41	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
14,410	3,729	2,571	1,411	676	370	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
1,367	734	696	55	200	91	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁰⁶		
17,683	5,034	3,743	2,012	1,202	830	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
50%	88%	92%	95%	98%	99%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2024	2024	2024	2024	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁰⁷		

(ד) שיווק הפרויקט¹⁰⁸ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
2	1	1	-	1	3	מס' יחידות דיור		

¹⁰⁵ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰⁶ עלויות בגין עמלות ערביות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹⁰⁷ יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁰⁸ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
247	82	82	-	100	236	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
46,777	55,243	58,370	-	66,477	63,865	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
7	8	9	9	10	11	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
583	665	747	747	847	901	יחידות דיור (מ"ר)		
48,546	49,372	50,360	50,360	52,262	53,168	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
49,074	49,161	49,088	49,099	48,998	48,885	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁰⁹	שיעור השיווק של הפרויקט	
29,117	33,762	38,558	38,569	45,244	48,885	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹¹⁰		
64%	73%	82%	82%	91%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		

¹⁰⁹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹⁰ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
4	3	2	2	1	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
318	236	154	154	54	-	יחידות דיור (מ"ר)	
7,559	9,736	6,743	7,176	2,571	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹¹¹	
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
55,243	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
45,418	48,304	עד ליום 31.12.2024
3,467	581	שנת 2025
-	-	שנת 2026
48,885	48,885	סה"כ ¹¹²

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)¹¹³

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
49,074	49,161	48,885	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
38,497	39,668	41,830	עלויות פרויקט צפויות

¹¹¹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹² יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹³ יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
10,577	9,493	7,055	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹¹⁴	
2,190	4,518	6,972	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	
8,387	4,975	83	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	
22%	19%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹¹⁵	
62,757	65,250	-	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(*) יצוין, כי בשנת 2024 חל שינוי בשיעור הרווח הגולמי הצפוי בגין הפרויקט, העולה על 10% ביחס לשיעור הצפוי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023. שינוי זה נובע בעיקרו מהשפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" וכן מגידול בעלויות הבנייה (לרבות הפרשי הצמדה) שנבעו, בין היתר, גם מהצפה בקומת המרתף וחדר המשאבות בפרויקט, כתוצאה מפיצוץ ברז כיבוי עירוני הממוקם בסמוך לפרויקט. ההצפה והמלחמה כאמור השפיעו על לוחות הזמנים של הפרויקט וכן על עלויות המימון, תשלום שכר הדירה לבעלי הדירות ותקורות הפרויקט. למידע אודות השפעת "מלחמת חרבות ברזל" ראו סעיף 2.1.5 לפרק א' לעיל.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
-	-	-	-	-	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹¹⁶
83	41	83	(41)	(83)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹¹⁷

¹¹⁴ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹⁵ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹⁶ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹¹⁷ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
3,028	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
13,299	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
24 ביוני 2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
128,039 אלפי ש"ח. על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
19,337 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן: א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5%-1% יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6% ב. ריבית הלוואות משלים הון - קבועה 7.5%-8.5%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל: א. הלוואות חוב בכיר - נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-8 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט; ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-8 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.		מועדי פירעון קרן וריבית:	
לא		תניות פיננסיות מרכזיות:	
אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה. אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.		תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]	

¹¹⁸ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה; (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2024:
לא	האם מסוג non-recourse:
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ח) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל זכויות במקרקעין, לרבות: (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יח"ד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.	דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.	שעבודים
200 מיליון ש"ח	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין.	
-	-	דרגה שנייה
ללא הגבלה סכום	ערבויות אישיות של רוטשטיין, אנשי העיר, רון שמעון חן וערן חפץ, ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

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

7,056	רווח גולמי צפוי ¹¹⁹
(1,604)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
5,452	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
4,796	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:
(2,398)	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
794	התאמות לעודפים, סה"כ:
7,850	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:

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

4,000	סכומים שנמשכו:
3,850	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך המאזן:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:

3.13.6 פרויקט ז'בוטינסקי 146 – תל אביב יפו

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
ז'בוטינסקי 146	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6108 חלקה 279, רחוב ז'בוטינסקי 146 שכונת הצפון החדש, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית - הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	סוג הפרויקט
ביום 14 במרץ, 2019 התקשרה אנשי העיר בז'בוטינסקי 146, שותפות מוגבלת שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בשרשור) (להלן בסעיף זה: "היזם") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב ז'בוטינסקי 146 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובניה על פי תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש). החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 26 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 13 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש יולי 2022.	תיאור קצר של הפרויקט ¹²⁰
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות היזם המחוזק בשיעור של 100% ע"י החברה	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
609 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון הראשון של שנת 2025	מועד סיום עבודות הקמה בפועל
החל שיווק במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021.	מועד התחלת שיווק בפרויקט
ברבעון השני של שנת 2025	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל ¹²¹
בחודש אפריל 2022 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת	הסכמים עם קבלני ביצוע

¹²⁰ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²¹ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	
יולי-22	מועד התחלת עבודות הקמה
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
<p>הסכם קומביניציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א").</p> <p>התנאים המתלים בהסכם התמ"א התקיימו במלואם. בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום וערבות לניהול הליכים משפטיים לצורך מימוש חוק המכר. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו.</p> <p>כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p> <p>כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.</p>	הסכמים מיוחדים (קומביניציה/ פינוי בינוי/ אחר)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימון נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 4,504 אלפי ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
13	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
100%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ¹²² על פי דוח שמאי בסך של כ-472 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
ספט-17	מועד התחלת החתימות
מרץ-19	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט

¹²² עלויות אחרות - כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

פרטים	סעיף
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 13 יח"ד לבעלי דירות	26	2,130	יחידות דיור

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
1,622	3,047	3,400	3,770	4,108	4,492	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
4,015	4,031	4,197	4,197	4,201	4,328	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות		
7,985	23,680	25,517	28,576	31,649	32,947	עלויות מצטברות בגין בנייה		
1,031	1,612	1,630	1,661	1,668	2,310	עלויות מצטברות בגין מימון ¹²³		
14,653	32,370	34,744	38,204	41,626	44,077	סה"כ עלות מצטברת		
14,653	32,370	34,744	38,204	41,626	44,077	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
2,316	890	539	668	345	347	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹²⁴	
566	550	383	383	380	143	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		

¹²³ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
¹²⁴ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
23,095	8,220	6,327	3,293	763	299	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,453	873	854	824	816	174	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹²⁵	
27,430	10,533	8,103	5,168	2,304	963	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
26%	74%	80%	90%	98%	99%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ¹²⁶	

(ד) שיווק הפרויקט¹²⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
1	-	2	-	-	4	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
71	-	165	-	-	346	יחידות דיור (מ"ר)	
50,940	-	54,649	-	-	60,768	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7	7	9	9	9	11	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד

¹²⁵ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹²⁶ יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²⁷ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
500	500	665	665	665	846	יחידות דיור (מ"ר)	לסוף התקופה	
50,940	50,940	51,860	-	-	54,959	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
58,070	58,457	58,473	58,563	58,701	59,104	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹²⁸	שיעור השיווק של הפרויקט	
26,678	27,065	36,095	36,185	36,323	48,438	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹²⁹		
54%	54%	69%	69%	69%	85%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
7	6	4	4	4	2	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
517	517	352	352	352	171	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
17,227	7,578	12,759	13,974	15,173	7,652	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים		

¹²⁸ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹²⁹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹³⁰
2	-	-	-	1	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	54,649	-	-	68,060	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
34,264	48,002	עד ליום 31.12.2024
14,174	436	שנת 2025
-	-	שנת 2026
48,438	48,438	סה"כ ¹³¹

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)¹³²

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
58,070	58,457	59,104	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
42,083	42,903	45,040	עלויות פרויקט צפויות
15,987	15,554	14,064	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹³³
1,608	4,634	10,935	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
14,379	10,920	3,129	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
28%	27%	24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹³⁴
60,720	60,720	62,374	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

¹³⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹³¹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹³² יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

¹³³ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹³⁴ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(1,067)	(533)	3,129	533	1,067	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹³⁵
96	48	3,129	(48)	(96)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹³⁶

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט¹³⁷

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
9,617	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
17,843	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
11 באוקטובר 2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
128,300 אלפי ש"ח		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית</p>			

¹³⁵ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹³⁶ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹³⁷ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר (5) ערבות לניהול הליכים משפטיים.	
22,397 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן: א. ריבית חוב בכיר - פריים +0.5%-1% יצוין כי כל של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%; ב. ריבית הלוואות משלים הון - קבועה 7%-8%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל: א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת "הלוואות און קול" אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-6 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט; ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-6 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.	מועדי פירעון קרן וריבית:
לא	תניות פיננסיות מרכזיות:
אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה. אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר משיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.	תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2024:
לא	האם מסוג non-recourse:
משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות: (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) זכויות הלווה בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים	דרגה ראשונה	שעבודים

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
	בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.		
200 מיליון ש"ח	רישום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על המקרקעין.		
ללא הגבלה בסכום	לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות.		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבויות אישיות של רוטשטיין, אנשי העיר, אנשי העיר פרויקטים ואנשי העיר ניהול ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	ערבויות	
-	נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

14,064	רווח גולמי צפוי: ¹³⁸
(2,029)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
12,035	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
5,171	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:
(2,537)	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
605	התאמות לעודפים, סה"כ:
14,669	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
0	סכומים שנמשכו:
14,669	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך המאזן:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:

¹³⁸ יצוין כי מידע בדבר הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים
נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

3.13.7 פרויקט עמוס 10-12 – תל אביב יפו

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
עמוס 10-12	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6957 חלקות 42-43, רחוב עמוס 10-12 שכונת הצפון הישן - החלק הצפוני, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית - הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 16 באוקטובר, 2018 התקשרה אנשי העיר בעמוס 10-12, שותפות מוגבלת שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (בשרשור) (להלן: "היזם" או "השותפות המוגבלת") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בניינים משותפים בני 10 דירות ברחוב עמוס 10-12 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש (שני בניינים) תחת הבניין המשותף אשר יכלול 17 יחידות דיור (כאשר 10 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 7 יחידות דיור ישויכו לחברה.	תיאור קצר של הפרויקט ¹³⁹
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות היזם המחוזק בשיעור של 100% ע"י החברה.	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
562 מ"ר (שני בניינים של 281 מ"ר)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון הרביעי של שנת 2026	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן) ¹⁴⁰
החל שיווק במהלך הרבעון השני של שנת 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט
ברבעון הרביעי של שנת 2026	מועד סיום שיווק צפוי ¹⁴¹
בחודש דצמבר 2023 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו. יצוין, כי בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", החברה נאלצה לסיים את התקשרותה עם קבלן הביצוע של הפרויקט. נכון למועד הדוח, החברה התקשרה עם קבלן מבצע אחר בהסכם COST+. כמו כן, במקביל על מנת לעמוד בלוחות הזמנים, החברה השלימה את עבודות הדיפון באמצעות קבלן דיפון אחר. בשל ההחלפה האמורה, ולמען הזהירות, החברה הגדילה את הערכותיה לגבי אומדן עלויות הביצוע אשר טרם הושקעו בפרויקט בסך כולל של כ-2 מיליון ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון רביעי של שנת 2023	מועד התחלת עבודות הקמה

¹³⁹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴⁰ מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴¹ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
<p>הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א").</p> <p>התנאים המתלים בהסכם התמ"א טרם התקיימו במלואם (היתר בניה, הנפקת ערבויות לבעלים ופינוי הבניין במלואו).</p> <p>בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום.</p> <p>ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו.</p> <p>כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p> <p>כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.</p>	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ראו סעיף הסכמים עם קבלני ביצוע כאמור לעיל.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 3,513 אלפי ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
10	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
70%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ¹⁴² על פי דוח שמאי בסך של כ-410 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
מרץ-18	מועד התחלת החתימות
אוק-18	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

¹⁴² עלויות אחרות - כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכנן 10 יח"ד לבעלי דירות	17	1,644	יחידות דיור

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
134	726	1,001	1,246	1,481	1,754	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
128	3,345	2,442	2,553	2,558	2,570	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,738	2,822	3,618	3,997	7,395	10,393	עלויות מצטברות בגין בנייה	
272	1,239	1,276	1,299	1,334	1,744	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁴³	
2,272	8,132	8,337	9,095	12,768	16,461	סה"כ עלות מצטברת	
2,272	8,132	8,337	9,095	12,768	16,461	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,937	2,400	2,125	1,880	2,065	1,792	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹⁴⁴
4,257	601	1,504	1,393	828	816	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
29,003	29,028	30,250	29,872	27,271	24,273	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	

¹⁴³ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
¹⁴⁴ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
2,206	1,239	1,203	1,179	1,144	734	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁴⁵	
38,403	33,268	35,082	34,324	31,308	27,615	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
0%	9%	11%	12%	21%	30%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁴⁶	

(ד) שיווק הפרויקט ¹⁴⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
1	-	1	1	-	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
82	-	54	82	-	136	יחידות דיור (מ"ר)	
63,706	-	66,109	66,627	-	66,421	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1	1	2	3	3	3	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
82	82	136	218	218	218	יחידות דיור (מ"ר)	
63,706	63,706	64,541	65,325	65,325	65,325	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים

¹⁴⁵ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹⁴⁶ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴⁷ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
							שנחתמו עד סוף התקופה
49,513	50,009	50,496	50,776	50,819	50,783	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁴⁸	שיעור השיווק של הפרויקט
5,214	5,214	8,803	14,297	14,341	14,304	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁴⁹	
14%	14%	29%	43%	43%	43%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	6	5	4	4	4	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
672	672	543	460	460	460	יחידות דיור (מ"ר)	
7,205	9,709	7,740	7,205	9,709	12,248	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹⁵⁰	
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
-	-	66,627	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

¹⁴⁸ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁴⁹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

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

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
4,288	6,388	עד ליום 31.12.2024
4,294	2,014	שנת 2025
5,722	5,902	שנת 2026
-	-	שנת 2027
14,304	14,304	סה"כ¹⁵¹

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)¹⁵²

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
49,513	50,009	50,783	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
40,675	41,400	44,076	עלויות פרויקט צפויות
8,838	8,609	6,707	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט¹⁵³
-	47	156	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
8,838	8,562	6,551	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
18%	17%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)¹⁵⁴
65,890	66,627	79,354	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

(* יצוין, כי בשנת 2024 חל שינוי בשיעור הרווח הגולמי הצפוי בגין הפרויקט העולה על 10% ביחס לשיעור הצפוי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023, הנובע בעיקרו מגידול בעלויות הבנייה ומהשפעת מלחמת "חרבות ברזל" על לוחות הזמנים וכן על עלויות מימון ותקורות הפרויקט. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", החברה נאלצה לסיים את התקשרותה עם קבלן הביצוע של הפרויקט, על מנת לעמוד בלוחות הזמנים, החברה השלימה את עבודות הדיפון באמצעות קבלן דיפון אחר. נכון למועד הדוח, החברה התקשרה עם קבלן מבצע אחר בהסכם COST+. בשל ההחלפה האמורה, ולמען הזהירות, החברה הגדילה את הערכתה לגבי אומדן עלויות הביצוע אשר טרם הושקעו בפרויקט בסך כולל של כ-2 מיליון ש"ח. למידע אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 2.1.5 לפרק א' לעיל.

¹⁵¹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵² יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

¹⁵³ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵⁴ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(3,648)	(1,824)	6,707	1,824	3,648	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁵⁵
2,762	1,381	6,707	(1,381)	(2,762)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁵⁶

¹⁵⁵ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵⁶ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
523	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
1 בדצמבר 2022		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
137,850 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.</p>			
61,244 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
<p>להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר - פריים + 0.5%-1% יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%;</p> <p>ב. ריבית הלוואות משלים הון - פריים + 4%-5%</p>		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-7 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;</p> <p>ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-8 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.</p>		מועדי פירעון קרן וריבית:	
לא		תניות פיננסיות מרכזיות:	
<p>אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה.</p>		תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]	

¹⁵⁷ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה; (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התשל"ה 1974.

<p>אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.</p> <p>יובהר כי האמור לעיל לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מייד, וכך לא תידרש הפקדת הון עצמי נוסף בשיעור החריגה, במקרה שההכנסות בפרויקט עלו בשיעור זהה (לפחות) לשיעור החריגה בהוצאות, ורווחיות הפרויקט לא נפגעה.</p>	
<p>לא</p>	<p>האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2024:</p>
<p>לא</p>	<p>האם מסוג non-recourse:</p>
<p>משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</p>

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

<p>הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)</p>	<p>פירוט</p>	<p>סוג</p>	
<p>ללא הגבלה בסכום</p>	<p>שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יח"ד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גור.</p>	<p>דרגה ראשונה</p>	<p>שעבודים</p>
<p>ללא הגבלה בסכום</p>	<p>לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.</p>		
<p>כ- 200 מיליון ש"ח</p>	<p>רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.</p>		
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>דרגה שנייה</p>	
<p>ללא הגבלה בסכום</p>	<p>ערבויות אישיות של רוטשטיין, אנשי העיר, אנשי העיר פרויקטים ואנשי העיר ניהול ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p>	<p>ערבויות</p>	
<p>-</p>	<p>נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם</p>	<p>אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)</p>	

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

6,707	רווח גולמי צפוי: 158
54	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
6,762	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
5,419	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
5,473	התאמות לעודפים, סה"כ:
12,181	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	סכומים שנמשכו:
12,181	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים:

3.13.8 פרויקט צייטלין 15 – תל אביב יפו

(א) פרטים כלליים

פרטים	סעיף
צייטלין 15	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6111 חלקה 409, רחוב צייטלין 15 שכונת הצפון החדש - החלק הדרומי, ת"א יפו.	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית - הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.	סוג הפרויקט
ביום 16 ביולי, 2020 התקשרה אנשי העיר פרויקטים, (להלן בסעיף זה: "היזם") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 16 דירות ברחוב צייטלין 15 בת"א, לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 27 יחידות דיור (כאשר 16 יחידות דיור יימסרו לדיירים הקיימים ואילו 11 יחידות דיור וחנות אחת ישויכו לחברה).	תיאור קצר של הפרויקט ¹⁵⁹
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט הינו בבעלותו המלאה של היזם (כהגדרתו בסעיף זה לעיל).	מבנה ההחזקה בפרויקט

¹⁵⁸ יצוין כי מידע בדבר הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁵⁹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	סעיף
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
725 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון הרביעי של שנת 2026	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן) ¹⁶⁰
החל שיווק במהלך הרבעון השני של שנת 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט
ברבעון הרביעי של שנת 2026	מועד סיום שיווק צפוי ¹⁶¹
בחודש ספטמבר 2023 החברה התקשרה בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו.	הסכמים עם קבלני ביצוע
ברבעון הרביעי של שנת 2023	מועד התחלת עבודות הקמה
מכוח ההסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א (הריסה ובניה מחדש).	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). התנאים המתלים בהסכם התמ"א התקיימו במלואם. בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדיק ואחריות; ערבות רישום וערבות ניהול הליכים משפטיים. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. הסכם תמ"א 38/2 עם בעלי קרקע. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

¹⁶⁰ מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁶¹ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

סעיף	פרטים
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	עלויות פיננסי ושכירות על פי דוח שמאי הינן בסך של כ- 4,560 אלפי ש"ח
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פיננסי	16
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	75%
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	עלויות אחרות ¹⁶² על פי דוח שמאי בסך של כ- 844 אלפי ש"ח.
מועד התחלת החתימות	יוני-20
מועד הגעה לשיעור ההסכמה נדרש להתחלת פרויקט	יולי-20
שיעור ההסכמה שהושג בפועל	100%

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	2,115	27	מתוכנן 16 יח"ד לבעלי דירות
שטחי מסחר	30	1	חנות

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
1,072	1,314	1,328	2,303	2,688	3,066	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
295	3,079	3,194	3,270	3,214	3,246	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
1,431	2,774	5,846	7,167	10,012	12,545	עלויות מצטברות בגין בנייה
367	1,071	1,071	1,087	1,134	1,188	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁶³

¹⁶² עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכי"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.
¹⁶³ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
3,165	8,238	11,439	13,827	17,048	20,045	סה"כ עלות מצטברת		
3,165	8,238	11,439	13,827	17,048	20,045	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
4,183	3,658	3,644	3,269	2,883	2,506	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹⁶⁴	
5,188	1,983	1,868	1,192	948	916	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
35,334	35,883	32,835	31,700	29,380	27,079	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
2,723	2,019	2,019	2,003	1,956	1,902	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁶⁵		
47,428	43,543	40,366	38,164	35,167	32,403	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
0%	7%	15%	18%	25%	32%	שיעור השלמה [בספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁶⁶		

¹⁶⁴ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁶⁵ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹⁶⁶ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ד) שיווק הפרויקט¹⁶⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
4	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
386	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
63,034	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
4	4	4	4	4	4	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
366	366	366	366	366	366	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
66,505	66,505	66,505	66,505	66,505	66,505	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
62,000	62,856	62,890	62,858	62,869	62,904	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁶⁸	שיעור השיווק של הפרויקט

¹⁶⁷ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁶⁸ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
24,308	24,346	24,348	24,359	24,379	24,393	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁶⁹	
33%	33%	33%	33%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	8	8	8	8	8	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
611	611	601	601	601	601	יחידות דיור (מ"ר)	
30	30	30	30	30	30	שטחי מסחר	
9,446	11,451	7,128	9,446	11,451	13,316	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ¹⁷⁰	
-	-	-	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
-	-	-	-	-	59,524	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

¹⁶⁹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

(ה) בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
13,325	7,723	עד ליום 31.12.2024
6,058	9,352	שנת 2025
5,010	7,318	שנת 2026
24,393	24,393	סה"כ ¹⁷¹

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)¹⁷²

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
62,000	62,856	62,904	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
50,593	51,781	52,448	עלויות פרויקט צפויות
11,407	11,075	10,456	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹⁷³
-	344	1,454	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
11,407	10,731	9,002	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
18%	18%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹⁷⁴
61,676	63,014	64,078	מגורים
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(3,851)	(1,926)	9,002	1,926	3,851	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁷⁵

¹⁷¹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷² יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת ריכב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

¹⁷³ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁴ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁵ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
3,240	1,620	9,003	(1,620)	(3,240)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁷⁶

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט¹⁷⁷

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
3,108	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
2,820	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
12 ביולי 2022		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
160,900 אלפי ש"ח		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר (5) ערבות ניהול הליכים משפטיים. כמו כן, קיימת ערבות אישית של אנשי העיר פרויקטים לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p>			
60,671 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן: א. ריבית חוב בכיר - פריים +0.5%-1% יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%;		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	

¹⁷⁶ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁷ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התש"ל"ה 1974.

ב. ריבית הלוואת משלים הון - פריים +4% -5%	
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-7 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;</p> <p>ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-5 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.</p>	מועדי פירעון קרן וריבית:
לא	תניות פיננסיות מרכזיות:
<p>אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה. אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.</p>	תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2024:
לא	האם מסוג non-recourse:
<p>משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.</p>	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p>לטובת הבנק המלווה נרשם שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל זכויות במקרקעין, לרבות: (1) בהתאם להסכם התמי"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.</p>	<p>דרגה ראשונה</p> <p>שעבודים</p>
ללא הגבלה בסכום	<p>לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות.</p>	
220 מיליון ש"ח	<p>רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.</p>	
-	-	דרגה שנייה
ללא הגבלה בסכום	<p>ערבויות אישיות של רוטשטיין ואנשי העיר ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p>	ערבויות
-	<p>נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם</p>	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

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

10,457	רווח גולמי צפוי: 178
(1,277)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
9,180	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
5,231	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:
(2,615)	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
1,339	התאמות לעודפים, סה"כ:
11,796	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
0	סכומים שנמשכו:
11,796	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך המאזן:
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים:

3.13.9 פרויקט דוד המלך 29 – תל אביב יפו

(א) פרטים כלליים

פרטים	
שם הפרויקט	דוד המלך 29
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6111 חלקות 1, 363, 378 (במשותף), רחוב דוד המלך 29 - החלק הדרומי, ת"א יפו.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית - הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38.
תיאור קצר של הפרויקט ¹⁷⁹	ביום 28 בדצמבר, 2020 התקשרה אנשי העיר פרויקטים (להלן בסעיף זה: "היזם") בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין הקיים בן 8 דירות ברחוב דוד המלך 29 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38. החברה מקימה בניין חדש חלף הבניין הקיים אשר יכלול עד 16 יחידות דיור כאשר 8 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו עד 8 יחידות דיור ישויכו לחברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	באמצעות היזם המחוזק בשיעור של 100% ע"י החברה

¹⁷⁸ יצוין כי מידע בדבר הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁷⁹ יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
586 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
ברבעון הרביעי של שנת 2026	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן) ¹⁸⁰
החל שיווק ברבעון הראשון של שנת 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט
ברבעון הרביעי של שנת 2026	מועד סיום שיווק צפוי ¹⁸¹
בחדש ינואר 2024 התקשר היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע בשיטת "עד מפתח". כבטוחה לקיום ביצוע העבודות קיבל היזם ערבות בנקאית עד לסיום השלמת העבודות ומסירת הדירות וכן הפחתת סכום עכבון מכל תשלום לקבלן מתחילת הפרויקט ועד סופו. נכון למועד הדוח, החברה סיימה את התקשרותה עם קבלן הביצוע של הפרויקט וחתמה על התקשרות חדשה עם קבלן מבצע חלופי בהסכם של COST+. בשל ההחלפה האמורה, למען הזהירות, הגדילה החברה את אומדן העלויות בגין בנייה, שטרם הושקעו בסך כולל של כ-מיליון ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע
ברבעון הראשון של שנת 2024	מועד התחלת עבודות הקמה
הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38/2	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הסכם קומבינציה (מכר חלקי): היזם התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם לביצוע הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). למועד הדוח, התנאים המתלים בהסכם התמ"א התקיימו במלואם. בהתאם להסכם התמ"א על היזם והחברה להעמיד ערבויות חוק מכר כלפי הבעלים. ערבות להבטחת תשלומי דמי שכירות ערבות בדק ואחריות; ערבות רישום. ההסכם כולל הוראות בדבר תכנון הפרויקט וביצועו, הוצאות מיסים ותשלומים שונים, מימון הפרויקט והוראות בדבר הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מעין אלו. כמו כן, ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה כמקובל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט

¹⁸⁰ יצוין כי מועד סיום עבודות הקמה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸¹ מועד סיום שיווק צפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

פרטים	
ראו סעיף הסכמים עם קבלני ביצוע כאמור לעיל.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
100%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
עלויות פינוי שכירות והריסה על פי דוח שמאי הינן בסך כולל של כ- 3,570 אלפי ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
8	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
88%	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
עלויות אחרות ¹⁸² על פי דוח שמאי בסך של כ-616 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
ספט-20	מועד התחלת החתימות
דצמ-20	מועד הגעה לשיעור ההסכמה נדרש להתחלת פרויקט
100%	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכן 8 יח"ד לבעלי דירות	15	1,675	יחידות דיור

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

שנת 2022	שנת 2023	2024					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
1,125	1,276	1,426	642	1,851	2,156	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
206	2,357	3,050	2,132	2,189	2,221	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,214	2,076	2,521	2,577	5,087	7,980	עלויות מצטברות בגין בנייה	
167	417	741	1,210	1,210	1,224	עלויות מצטברות בגין מימון ¹⁸³	
2,712	6,126	7,738	6,561	10,337	13,581	סה"כ עלות מצטברת	
2,712	6,126	7,738	6,561	10,337	13,581	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

¹⁸² עלויות אחרות- כוללות עלויות בגין שכ"ט עו"ד ומפקח בנייה לטובת בעלי הדירות הקיימים.
¹⁸³ עלויות מימון שהונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
3,761	3,610	3,661	3,144	1,935	1,630	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹⁸⁴	
5,282	3,131	3,105	2,706	2,650	2,617	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
27,842	26,980	28,235	29,272	26,761	24,143	*עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
2,553	2,303	1,979	1,520	1,520	1,506	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁸⁵		
39,438	36,024	36,980	36,642	32,866	29,896	סה"כ עלות שנתורה להשלמה		
0%	0%	0%	8%	16%	25%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁸⁶		

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

(ד) שיווק הפרויקט¹⁸⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
-	1	1	-	1	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	115	92	-	168	260	יחידות דיור (מ"ר)		
-	60,028	69,491	-	76,540	74,041	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	

¹⁸⁴ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸⁵ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

¹⁸⁶ יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸⁷ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
							בתקופה השוטפת
-	1	2	2	3	3	מס' יחידות דיוור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	115	207	207	375	375	יחידות דיוור (מ"ר)	
-	60,028	64,227	66,256	69,810	69,810	מס' יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
51,897	51,897	52,436	52,244	52,291	52,333	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁸⁸	שיעור השיווק של הפרויקט
-	6,923	6,923	13,398	26,265	26,307	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁸⁹	
0%	14%	29%	29%	43%	43%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	6	5	5	4	4	מס' יחידות דיוור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
796	681	586	586	418	418	יחידות דיוור (מ"ר)	
2,721	4,793	4,806	6,386	5,953	7,677	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו	

¹⁸⁸ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁸⁹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) ¹⁹⁰
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

(ה) בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
10,217	6,535	עד ליום 31.12.2024
6,000	9,249	שנת 2025
10,090	10,523	שנת 2026
26,307	26,307	סה"כ ¹⁹¹

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)¹⁹²

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
51,897	51,897	52,333	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
42,150	42,150	43,477	עלויות פרויקט צפויות
9,747	9,747	8,856	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט ¹⁹³
-	-	1,430	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
9,747	9,747	7,426	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
19%	19%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹⁹⁴

¹⁹⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁹¹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁹² יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת ריבב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

¹⁹³ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁹⁴ יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		
65,199	65,199	62,312	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(2,603)	(1,301)	7,426	1,301	2,603	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁹⁵
2,990	1,495	7,426	(1,495)	(2,990)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁹⁶

¹⁹⁵ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

¹⁹⁶ יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.13.9 בפרק זה להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ¹⁹⁸			
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	הלוואות לזמן ארוך		
מוסד פיננסי וחברת ביטוח		מוסד מלווה:	
28 במאי 2023.		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
124,748 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת אשראי וערבויות:	
<p>על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת מסגרת אשראי כספי חוב בכיר וכן מסגרת אשראי למימון השלמת הון. כמו כן, מתוקף מהסכם הליווי תועמדה הערבויות הבאות: (1) ערבות חוק מכר לרוכשי דירות (2) ערבות שכירות לבעלי דירות; (3) ערבות בנקאית בנוסח חוק מכר לבעלי דירות (4) ערבויות בנקאיות שאינן ערבויות חוק המכר.</p>			
53,656		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
<p>להלן יפורטו סוגי הריביות והמנגנון המתאים כדלקמן:</p> <p>א. ריבית חוב בכיר – פריים + 0.5%-1% יצוין כי בכל מקרה של שינוי בגובה ריבית הפריים מוסכם כי שיעור ריבית הפריים בגין האשראי הכספי לא יפחת משיעור של 1.6%;</p> <p>ב. ריבית הלוואת משלים הון - פריים + 4%-5%</p>		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
<p>להלן יפורטו מועדי הפירעון בהתאם לריביות לעיל:</p> <p>א. הלוואות חוב בכיר נלקחות ונפרעות מעת לעת אך פירעונם הסופי לא יאוחר מ-7 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון בפרויקט;</p> <p>ב. הלוואה משלימת הון בצירוף הריבית שנצברה בגינה נפרעת בעת שחרור עודפים בכפוף למנגנון הבנק המלווה או בכל עת ממקורות עצמיים של היזם אך לא יאוחר מ-8 רבעונים מיום העמדת השלמת ההון.</p>		מועדי פירעון קרן וריבית:	
לא		תניות פיננסיות מרכזיות:	

¹⁹⁷ התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה; (1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); (2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; (3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התשל"ה 1974.

<p>אם תתגלה חריגה של מעל 7% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי המממן בכתב ומראש, אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה.</p> <p>אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור של 15% לעלות הפרויקט (להלן: "רווחיות מינימלית"), לעומת דוח האפס (המקורי) אלא אם היזם הפקיד בחשבון הפרויקט, בתוך 21 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שער הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט.</p> <p>יובהר כי האמור לעיל לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי, וכן לא תידרש הפקדת הון עצמי נוסף בשיעור החריגה, במקרה שההכנסות בפרויקט עלו בשיעור זהה (לפחות) לשיעור החריגה בהוצאות, ורווחיות הפרויקט לא נפגעה.</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות:</p>
לא	<p>האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2024:</p>
לא	<p>האם מסוג non-recourse:</p>
<p>משיכת עודפים נקבעת ע"י הגורם המלווה לפי קריטריונים של ביצוע ומכירות ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</p>

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	<p>שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הזכויות במקרקעין, לרבות (1) בהתאם להסכם התמ"א; (2) בקשר עם הסכם הקבלן; (3) זכויות הלווה בחשבון בנק הפרויקט; (4) זכויות הלווה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט; (5) זכויות לפי פוליסות הביטוח; (6) זכויות לקבלת החזרי כספים בקשר עם הפרויקט אשר מגיעים ללווה מכל גורם.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	<p>לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשם שעבוד קבוע יחיד ושוטף מדרגה ראשונה לקבלת מלוא העודפים מהפרויקט. לפרטים נוספים ר' סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות.</p>		
200 מיליון ש"ח	<p>רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.</p>		
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	<p>ערבויות אישיות של רוטשטיין ואנשי העיר ביחד ולחוד לכלל התחייבויות החברה בפרויקט.</p>	ערבויות	
-	<p>נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם</p>	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

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

8,856	רווח גולמי צפוי:
(1,777)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
7,079	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
5,344	הון עצמי שהושקע:
-	הון עצמי שטרם הושקע:
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
3,567	התאמות לעודפים, סה"כ:
12,423	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
0	סכומים שנמשכו:
12,423	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך המאזן:
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים:

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

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

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

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

פרויקטים בתחום התחדשות עירונית בשלבי פיתוח עסקי

הגילוי המובא בטבלה להלן כולל נתונים בדבר פרויקטים אשר טרם הושגו בהם שיעור החתימות הנדרש על פי דין ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם יכול ויעלה על שלוש שנים, הכל בהתאם להערכות החברה נכון למועד זה¹⁹⁹.

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

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

¹⁹⁹ 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	רובע הפרויקט ²⁰⁰	שם הפרויקט	מתווה עסקה	חלק החברה	מס' דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ דירות בפרויקט	מס' דירות לשיווק	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	שיעור חתימות למועד הדוח ²⁰¹	מועד סיום החתמת הדיירים צפוי	הכנסות צפויות במיליוני ש"ח	מחיר למ"ר ממוצע באזור הגיאוגרפי של הפרויקט ²⁰²	רווח צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)	צפי לשנת התחלת בניה
תל אביב	רובע 9	מתחם ההגנה - הטייסים	פינוי בינוי	100%	128	324	196	Q2/2021	77%	Q2/2023	668	39,971	94	2029
תל אביב	רובע 3	מעונות ריינס	פינוי בינוי/ עיבוי ושימור	100%	78	156	78	Q4/2023	58%	Q2/2025	368	73,551	52	2029
תל אביב	רובע 9	לה גארדיה-52/54	פינוי בינוי	100%	50	170	120	Q1/2022	64%	Q3/2025	380	39,971	85	2028
תל אביב	רובע 4	ליסין 6	תמ"א 38/2	100%	12	22	10	Q1/2025	0%	Q4/2025	77	64,443	12	2028
תל אביב	רובע 9	טור מלכא 6-18	פינוי בינוי	50%	68	170	102	Q1/2024	69%	Q4/2024	326	39,971	21	2029
תל אביב	רובע 4	אבן גבירול-150/156	תמ"א 38/2	100%	49	79	30	Q3/2023	0%	Q3/2025	207	64,443	29	2028
תל אביב	רובע 4	ארלוזורוב-100/104	תמ"א 38/2	100%	39	84	45	Q1/2025	0%	Q4/2025	210	64,443	28	2029
תל אביב	רובע 9	נווה אליעזר שלב א'	פינוי בינוי	100%	133	367	234	Q4/2021	71%	Q4/2023	616	39,971	80	2029
תל אביב	רובע 9	נווה אליעזר שלב ב'	פינוי בינוי	100%	133	366	233	Q4/2021	71%	Q4/2023	616	39,971	80	2031

²⁰⁰ 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.

²⁰¹ יצוין כי בפרויקטים מסוג פינוי בינוי רוב חתימות הדרוש ע"פ דין למועד הדוח עומד על 67% ואילו בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 הרוב הדרוש ע"פ דין עומד על 67%.

²⁰² יצוין כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר המוצג הינו מחיר המכירה הממוצע למ"ר באזור הגיאוגרפי של הפרויקט (רובע המגורים בעיר תל אביב או בערים בת וגבעתיים) בו מצוי הפרויקט, ואשר אינו שונה באופן מהותי ממחיר המכירה הממוצע למ"ר בכל פרויקט. יובהר כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר מבוסס על מחירי המכירה באזור הגיאוגרפי של הפרויקט (רובע המגורים בעיר תל אביב או בערים בת וגבעתיים) במועד הדוח ועשוי להיות שונה ממחיר המכירה במועד ההתקשרות בהסכמי המכר בפועל בין היתר בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

צפי לשנת התחלת בניה	רווח צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)	מחיר למ"ר ממוצע באזור הגיאוגרפי של הפרויקט ²⁰²	הכנסות צפויות במיליוני ש"ח	מועד סיום החתמת הדיירים צפוי	שיעור חתימות למועד הדוח ²⁰¹	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	מס' דירות לשיווק	סה"כ ד' בפרויקט	מס' דירות קיימות (לפינוי)	חלק החברה	מתווה עסקה	שם הפרויקט	רובע הפרויקט ²⁰⁰	עיר
2033	80	39,971	616	Q4/2023	71%	Q4/2021	233	366	133	100%	פינוי בינוי	נווה אליעזר שלב ג'	רובע 9	תל אביב
2029	125	42,368	1,826	Q4/2025	0%	Q4/2025	412	660	248	50%	פינוי בינוי	מתחם העין	ל.ר.	גבעתיים
2028	190	37,086	1,164	Q3/2025	0%	Q2/2025	331	475	144	100%	פינוי בינוי	המחרוזת	ל.ר.	בת ים
	876		7,074				2,024	3,239	1,215		סה"כ			

חלק רביעי - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

4.1 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

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

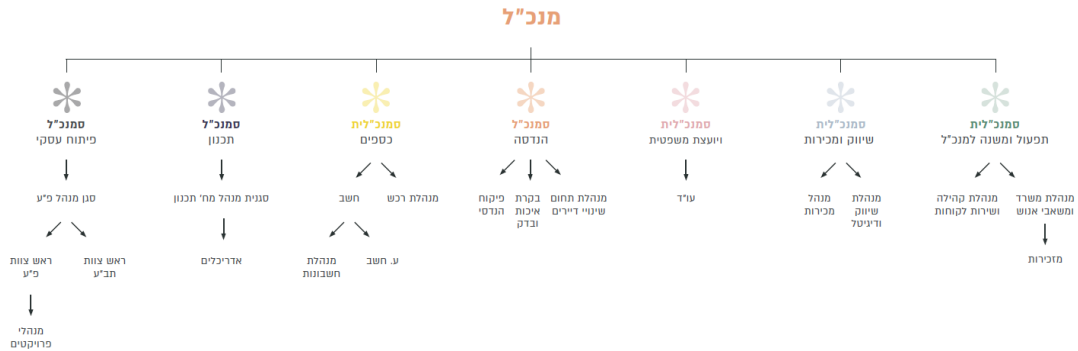
4.2 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

להלן תרשים המבנה הארגוני בחברה:

מבנה ארגוני



הסכם שירותי ניהול

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

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

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

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

מחלקה	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
כספים	5	5	4
תפעול	2	2	3
משפטית	2	2	2
הנדסה	4	5	7
מכירות שיווק וקהילה	6	3	5
תכנון ופיתוח עסקי	14	14	15
סה"כ	33	31	36

כאמור לעיל, החל מיום 1 במרץ 2023, מועסקים העובדים האמורים ישירות על ידי החברה. מרביתם בחוזים אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים מעת לעת על ידי מענקים בהתאם להישגים ולמאמץ שמוקע על ידם בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה. לפרטים אודות הסכמי העסקה של נושאי המשרה בחברה ראה פרק 8 לתשקיף החברה. לחברה אין תלות במי מעובדיה.

4.4 ספקים וקבלני משנה

ספקי החברה המהותיים כוללים:

- א. קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ברוב המקרים ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים ובחוזים מסוג COST+.
- ב. לפרטים אודות ספקים מהותיים של החברה ראה סעיף 3.11.5 לעיל.
- ג. ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).
- ד. ספקי שירותי שיווק – מתווכים, משווקים ומפרסמים.
- ה. עו"ד ורו"ח.
- ו. מארגני עסקאות התחדשות עירונית ומתווכים בעסקאות קרקע, אשר מתוגמלים על פי רוב באמצעות עמלה, או שיעור מרווחי הפרויקט.

4.5 הון חוזר

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 – 2023:

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
ליום 31.12.2024			
168,394	(43,566)	211,960	נכסים שוטפים
163,594	(36,297)	199,891	התחייבויות שוטפות
4,800	(7,269)	12,069	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
ליום 31.12.2023			
198,370	(91,897)	290,267	נכסים שוטפים
181,494	(76,021)	257,516	התחייבויות שוטפות
16,876	(15,875)	32,751	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

4.6 מימון ואשראי

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, אגרות חוב שגייסה ומסגרות אשראי מרוטשטיין ובעלת מניות ומחברת אשראי חוץ בנקאית ותאגיד בנקאי, שעומדות למועד הדוח על היקף כולל של 88,500 אלפי ש"ח, מתוכן החברה ניצלה נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח אשראי בסך של כ-61,500 אלפי ש"ח ו-71,500 אלפי ש"ח בהתאמה. להלן פירוט בדבר אשראי חוץ בנקאי ובנקאי:

הלווה	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	עיקרי אמות המידה הפיננסיות	יחס LTV ליום 31.12.2024	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
אנשי העיר פרויקטים בע"מ	חברת אשראי חוץ בנקאי	18.03.2021 ²⁰³	העמדת מסגרת אשראי מתחדשת לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה לרבות מימון ולצורך יזום ובניית פרויקטים למגורים.	24,000	24,000	עד ליום 1 באפריל 2025, בצירוף אופציה להארכת תקופת ההלוואה ב-15 חודשים נוספים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.	פריים + 4%-5% ועמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי של 0.5% ביחס לסכום ההלוואה.	ל.ר.	ל.ר.	ערבות אישית של רוטשטיין, ערן חפץ ורון חן, מנכ"ל החברה לקיום כל ההתחייבות של החברה.	שינוי לרעה במצבת נכסי החברה /או זכויותיה. בנוסף, קיימות תניות מרכזיות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו.
אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ	חברת אשראי חוץ בנקאי	11.09.2024	העמדת מסגרת אשראי מתחדשת לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה לרבות	30,000	18,000	עד ליום 12 בספטמבר, 2025, בצירוף אופציה להארכת	פריים + 2%-3% ועמלות מקובלות בהסכמים מסוג זה.	ל.ר.	ל.ר.	ערבות של רוטשטיין ואנשי העיר, ביחד ולחוד, לקיום כל ההתחייבויות	קיימות תניות מרכזיות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו.

²⁰³ יובהר כי ביום 23 ביוני 2021 וביום 29 בדצמבר 2021 נחתמו תוספות להסכם ההלוואה והוסכם על הגדלת מסגרת האשראי עד לסכום שמפורט בטבלה לעיל. כמו כן, לאחר תאריך המאזן, ביום 6 בפברואר 2025, בוצע פירעון חלקי למסגרת האשראי בסך של 10 מיליון ש"ח.

תניות מרכזיות נוספות	בטוחות	יחס LTV ליום 31.12.2024	עיקרי אמות המידה הפיננסיות	ריבית שנתית	תקופת ההלוואה	יתרה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	מטרת ההלוואה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	הגורם המלווה	הלווה
	של החברה.				תקופת ההלוואה ב-12 חודשים נוספים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.			מימון ולצורך יזום ובניית פרויקטים למגורים.			
שינוי לרעה במצבת נכסי החברה ו/או זכויותיה. קיימות תניות מרכזיות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו.	ערבות של רוטשטיין ואנשי העיר, ביחד ולחוד, לקיום כל ההתחייבויות של החברה.	ל.ר.	ל.ר.	פריים + 2%-3% ועמלות מקובלות בהסכמים מסוג זה.	תקופת המסגרת היא עד ליום 1 באוקטובר, 2025. כי כל סכום שינוצל יכול להיפרע עד 36 חודשים.	2,956	20,000	העמדת מסגרת אשראי לטובת מימון פעילותה של אנשי העיר פרויקטים בפרויקטים בהם התקשרה ו/או תתקשר בהסכמי הליווי.	30.09.2024	תאגיד בנקאי	אנשי העיר בע"מ פרויקטים
שינוי לרעה במצבת נכסי החברה ו/או זכויותיה. קיימות תניות מרכזיות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו.	ערבות של רוטשטיין ואנשי העיר, ביחד ולחוד, לקיום כל ההתחייבויות של החברה.	ל.ר.	ל.ר.	פריים + 2%-3% ועמלות מקובלות בהסכמים מסוג זה.	עד ליום 7 באוגוסט, 2026.	-	10,000	החלפת אשראי בחברה בת בשליטה מלאה בשיעור	06.02.2025	חברת אשראי חוץ בנקאי	אנשי מקבוצת רוטשטיין בע"מ

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

בהתאם למסגרות האשראי שהחברה מקבלת מתאגידים בנקאיים (ביחס לליווי פרויקטים) וחוף בנקאיים למועד הדוח, יצוין כי שינויים מאקרו כלכליים בשוק שיביאו לעלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויים לייקר את עלויות המימון של החברה בסך של כ-1,015 אלפי ש"ח. לפרטים אודות השפעות הסביבה המאקרו כלכלית ראו בסעיף 2.1.1 לעיל ולביאור 2ב14 בדוחות הכספיים.

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

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

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

יצוין, כי החברה בוחנת אפשרות לגיוס הון מהציבור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-010782)(מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

4.7 שעבודים

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

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

לפרטים נוספים בדבר שעבודי החברה ראו סעיף 5.2 לשטר הנאמנות.

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

4.8 ערבויות

להלן פירוט הערבויות הקיימות בחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק מכר (אלפי ש"ח)	ערבויות לבעלי דירות קיימים (אלפי ש"ח)	ערבויות אחרות (אלפי ש"ח)	סה"כ ערבויות (אלפי ש"ח)
175,515	575,126	389	751,029

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

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

4.9 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

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

(ב) מכוח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה בפרויקטים השונים, וכן לצורך קבלת היתרי הבנייה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, זאת בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, כגון, עמידה בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים ועמידה בתקן בנייה ירוקה. כמו כן, בסיום הקמת הפרויקט וכתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

(ג) יצוין, כי על פי הסכמי הבנייה, קבלן הביצוע הראשי אחראי, בין היתר, לתיקון מפגעים שייגרמו (ככל שייגרמו) לאתר הפרויקט ו/או לסביבתו תוך כדי ביצוע העבודות, וכן לפינוי שוטף ומסודר של פסולת בנייה ועודפי חומרים בהתאם להוראות הדין.

אירועים שהובילו לפגיעה בסביבה

למועד הדוח, לא הוטלו כנגד החברה קנסות בגין מפגעים סביבתיים.

הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים המתנהלים כנגד החברה

נכון למועד הדוח, החברה ונושאי המשרה בה אינם צד להליכים משפטיים או מנהלתיים מהותיים בקשר עם מפגעים סביבתיים.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

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

החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות (הלאומיות והמקומיות) החלות עליה בנושא זה, ועושה שימוש באמצעים שברשותה בכדי למזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים והפסולת.

עלויות סביבתיות מהותיות בהן נשאה החברה

נכון למועד הדוח, החברה לא נשאה ו/או צפויה לשאת הוצאות כספיות מהותיות בקשר עם מפגעים סביבתיים או ניהול של הסיכונים הסביבתיים, למעט תשלום לקבלני הביצוע בהתאם להסכם הקבלן.

4.10 הסכמים מהותיים

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

4.11 הסכמי שיתוף פעולה

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

יתר על כן, החברה התקשרה בהסכם שיתוף פעולה בפרויקט פינוי בינוי בטור מלכא 6-18 בתל אביב, כאשר חלקה הינו 50% בפרויקט.

4.12 הליכים משפטיים

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

4.13 דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

4.13.1 גורמי סיכון מאקרו-כלכליים

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

(ב) המצב הביטחוני והמדיני בישראל – כאמור לעיל, כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות

מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. כמו כן, ענף הבנייה רווי בתעסוקת עובדים זרים, לרבות תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה, כך שאירועים ביטחוניים עלולים להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, הגדלת עלויות ביצוע הפרויקטים וגרימת עיכובים ואיחורים במסירת הדירות. מאידך גיסא, למצב הביטחוני יכול שתהיה השפעה חיובית שכן הדבר משפיע על רצון בעלי הדירות להתקשר בהסכמים אשר במסגרתם יוקמו דירות בעלות מרחב מוגן והן בשל הקיטון בהיצע הדירות הקיים לאחר המלחמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.5 לפרק זה לעיל.

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

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

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

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

4.13.2 גורמי סיכון ענפיים

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

(ב) שינויים רגולטורים - כאמור לעיל, פעילות החברה מושפעת משינויים רגולטוריים ומשינויי חקיקה בכלל ובפרט בהיבטי המיסוי, העלולים להוביל לעלויות נוספות על החברה או הכבדה על הפעילות

השוטפת. שינויים בהיקף חבות המס המדינתי החלה על החברה הנובעת מהחזקת הנכסים כמוכרת עלולים לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה. כמו כן, הגדלת חבות המס על רוכשי הדירות עלולה לפגוע בהיקף הלקוחות והמכירות של החברה. בנוסף, גם לשינויי מיסוי מוניציפליים, בהם הרשויות מחוקקות חוקי עזר עירוניים כמו היטלי פיתוח, מים, ניקוז וביוב אשר משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח, עשויים לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

(ג) מדיניות הממשלה - בישראל מזה תקופה ארוכה קיימת מצוקת דיור הנובעת בעיקר מהפער בין רמות הביקוש וההיצע. לאור זאת, לאורך השנים מנסה ממשלת ישראל לקדם פתרונות ומגבשת מעת לעת מדיניות ותכניות לפתרון הבעיה. במסגרת זאת, קידמה ממשלת ישראל את מיזמי ההתחדשות העירונית באמצעות הקלות מס והשגת דיור בר השגה לזכאים ובפרט לזוגות צעירים ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו-"מחיר מטרחה", כאמור בסעיף 3.3.2 לעיל). כמו כן, למדיניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט ביחס לפרויקטים מסוג תמ"א 38, בהם תוקף תוכנית תמ"א 38 לא הוארכה, קיימת השפעה לא מהותית על רווחיות החברה. בנוסף, למדיניות הממשלה בנושאים של בנייה ורישיונות לעובדים זרים קיימת השפעה רבה על היקף הדירות המוצע לשוק, להתייקרות במדד תשומות הבנייה בכלל ובכוח האדם בפרט. יתר על כן, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת על ידי קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים, שוק האשראי וענף המשכנתאות. לכל מהלכי הממשלה עלולה להיות בסופו של דבר השפעה מהותית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

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

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

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

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

התפתחות החברה ועל תוצאותיה.

4.13.3 גורמי סיכון ייחודים לחברה

- (א) עיכוב במסירות – עיכוב בלוחות הזמנים לאכלוס הפרויקטים ומסירת הדירות בהיקפים משמעותיים השפעה ישירה ומהותית על רווחיות החברה בשל הפיצויים הקבועים בחוק המכר.
- (ב) ריכוז נכסי החברה באזור גיאוגרפי אחד - נכסי החברה ממוקמים בתל אביב - יפו. לריכוז נכסים באזור גיאוגרפי אחד עלולה להיות השפעה מהותית במצב בו אותו אזור נחשף למשבר כזה או אחר. עם זאת, החברה החלה להרחיב את פעילותה לערים נוספות, בהתאם להסכם תיחום הפעילות. כמו כן, תל אביב – יפו מחולקת לרובעים נרחבים, אשר כל רובע מאופיין בסוג בנייה ופיתוח עירוני שונה ובמחירי מכירה שונים באופן מהותי.
- (ג) הישענות על הסכמים לליווי פיננסי - לצורך ביצוע הפרויקטים מתקשרת החברה עם מוסדות פיננסיים לקבלת אשראי למימון עבודות הבנייה ולצורך הנפקת ערבויות ופוליסות לטובת בעלי הדירות ורוכשי הדירות. הסכמי הליווי הפיננסי כוללים התחייבויות רבות של החברה לעמידה בתחזית הכלכלית של הפרויקט (המבוטאת ב"דוח האפסי") במקרה של משבר כלכלי, זמני או קבוע, עלולים הפרויקטים של החברה לא לעמוד בתחזיות עליהן מבוססים הסכמי הליווי ובמקרה כזה יהיה המוסד המלווה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מיידי. יתר על כן, הוראות הסכמי הליווי מאפשרות למוסד המלווה לצמצם ואף לבטל את מסגרות הליווי, לפי שיקול דעתו ו/או בנסיבות אשר אינן בשליטת החברה.
- (ד) הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע - היקלעות קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לקשיים פיננסיים או תפעוליים, עלולה להביא לעיכובים בביצוע עבודות הבנייה האמורות בפרויקט ספציפי ולפגיעה מסוימת בפעילותה של החברה. יצוין, כי עיכוב במשך ביצוע פרויקט עקב קריסת קבלן מבצע עלול לגרום לעיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקט בהתאמה, ולהשית כפי שנאמר לעיל, הוצאות נוספות מכוח הדין ומכוח התחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות והרוכשים. כמו כן, לאור מלחמת חרבות ברזל, רשויות מקומיות רבות, ובכללן עיריית תל אביב, בה פועלת החברה, החליטו על סגירת אתרי הבנייה לתקופה של שבועיים. כמו כן, גם לאחר פתיחת אתרי הבנייה, עדיין מוטלות מגבלות מצד הרשויות במסגרת ביצוע העבודה וכן קיים מחסור בכוח עבודה בענף הבנייה, דבר אשר עתיד לגרום לעיכוב מהותי במסירת הדירות.

4.13.4 להלן טבלה המציגה את סוג הסיכונים ואת מידת השפעתם :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
גורמי סיכון מאקרו-כלכליים			
		+	האטה כלכלית במשק
		+	המצב הביטחוני והמדיני בישראל
	+		ריבית ואינפלציה
	+		עליית מדד תשומות הבנייה
+			יוקר המחייה בישראל
+			תנודות בשערי החליפין
+			סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים			
		+	סיכוני יזמות
		+	שינויים רגולטורים
		+	מדיניות הממשלה
	+		תחרות
	+		עיכובים בהליכי רישוי
	+		עיכובים בהליכי תכנון
		+	מימון
גורמי סיכון ייחודים לחברה			
		+	עיכוב במסירות
+			ריכוז נכסי החברה באזור גאוגרפי אחד
	+		הישענות על הסכמים לליווי פיננסי
	+		הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה



מתחם העין, גבעתיים



דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנת 2024

דירקטוריון החברה, מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 ("מועד הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

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

יצוין, כי החברה לא צירפה לדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2024 דוח על מידע כספי נפרד כהגדרתו בסעיף 9ג' בתקנות הדוחות (להלן: "דוח הסולו"), מאחר שלעמדתה אין בדוח הסולו מידע מהותי נוסף על זה הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 שכן בדוח הסולו קיימות בעיקר השקעות בחברות מוחזקות, יתרת מזומנים ושווי לרבות מזומנים מוגבלים בסך של כ-5 מ"ח, הלוואות מאחרים לז"א בסך של כ-18 מ"ח, הלוואות מחברת בעלת שליטה ומניות וכן אגרת חוב (סדרה א') של החברה.

נכון למועד זה החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. דירקטוריון החברה אישר את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, קרי לעניין סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה לדוחות ביניים - 40%, וכן לעניין היעדר החובה לצרף דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על הבקרה הפנימית.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי

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

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

1.3. מידע בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד ליום 25 בנובמבר 2024, ראו סעיף 1.7 לדוח הרבעוני הקודם וכן סעיף 3.11.1 לפרק א' לעיל.

- 1.3.2. ביום 24 בנובמבר 2024, נבחרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה לשמש כחברה היזמית בפרויקט מסוג פינוי-בינוי במתחם המחרוזת בבת ים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-618372) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.3.3. לאחר תאריך המאזן, ביום 4 בפברואר 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב זלטופולסקי 27 בתל אביב - יפו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-008900) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.3.4. לאחר תאריך המאזן, ביום 6 בפברואר 2025 עדכנה החברה בדבר פירעון חלקי של מסגרת אשראי והתקשרות בהסכם מסגרת אשראי חדש ממוסד חוץ בנקאי, בקשר עם הלוואה שהועמדה לחברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה מאת מוסד פיננסי חוץ בנקאי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-009263) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.3.5. לאחר תאריך המאזן, ביום 9 בפברואר 2025, נודע לחברה כי נתקבל היתר בניה לפרויקט רמז 25 בתל אביב-יפו, ובכך התקיים אחד התנאים המקדמיים לניצול מסגרות האשראי בהסכם הליווי הפיננסי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-009379) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.3.6. לאחר תאריך המאזן, ביום 10 בפברואר 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב חברה חדשה 3 בתל אביב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-009913) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.3.7. לאחר תאריך המאזן, ביום 16 בפברואר 2025, עדכנה החברה כי היא בוחנת ביצוע הליך של הצעה ראשונה לציבור של מניות ורישומן של מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-010782) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.3.8. לאחר תאריך המאזן, בימים 17 במרץ 2025 ו- 19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תוקף מסגרת האשראי שנתקבלה מאת בעלת השליטה בחברה, רוטשטיין נדל"ן, עד ליום 1 ביולי 2027 (חלף 1 בינואר 2027) וכן את הגדלת מסגרת האשראי הקיימת בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח. יתר תנאי מסגרת האשראי הינם ללא שינוי. לאחר תאריך המאזן, בימים 17 במרץ 2025 ו- 19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת העמדת הלוואה שנתקבלה מאת בעלת מניות בחברה, אנשי העיר בע"מ, עד ליום 1 ביולי 2027 (חלף 1 בינואר 2027). כמו כן,

אנשי העיר בע"מ העמידה מסגרת אשראי נוספת בסך של 4.3 מיליון ש"ח, אשר החל ממועד זה, כל ניצול מתוך האשראי יהיה נחות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

יובהר כי המידע לעיל ביחס להקמת הפרויקטים (לרבות מספר היח"ד שיכללו בהם) ולוחות הזמנים בקשר עם הבנייה, היקף העלויות והיקף ההכנסות הצפויות וכן ביחס למועד ההצעה לציבור, היקפה ותנאיה, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר מהווה הערכה ראשונית בלבד על בסיס ניסיון החברה והמידע המצוי בידה נכון למועד זה, והפרויקט כפוף, בין היתר, להתקיימות כלל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם הפרויקט, לרבות קבלת כל האישורים והתנאים לצורך הקמת הפרויקט. עוד יובהר, כי פרסום דוח הצעת המדף וביצוע ההצעה והרישום למסחר כאמור (אם וככל שיבוצעו), כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור הדירקטוריון בקשר עם פרסום דוח הצעת המדף), קבלת היתר מרשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף וקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות החברה. הערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי לרבות שינוי מהותי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם תלויים בחברה.

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

2.1. המצב הכספי

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

הסבר הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	סעיף
נכסים שוטפים			
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.	22,398	15,251	מזומנים ושווי מזומנים
במהלך תקופת הדוח, בוצעו שחרורי עודפים לטובת מחזיקי אג"ח עבור תשלומי אג"ח בתקופה.	-	485	מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב
המזומנים בחשבונות הליווי ומוגבלים מושפעים מתקבולי רוכשים, מתשלומים שוטפים לספקים, מאשראי בליווי וממשיכת עודפים.	10,953	10,738	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
הקיטון בתקופת הדוח נובע מעודף תקבולים על הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.	49,625	39,680	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
השינויים בתקופת הדוח נובעים מיתרות מוסדות והוצאות מראש בגין מקדמות לספקים.	6,015	6,561	חייבים ויתרות חובה
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.	201,276	139,245	מלאי יחידות דיור למכירה
	290,267	211,960	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
	-	2,537	מיסים נדחים
עיקר הגידול נובע מהשקעה בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. נכון למועד הדוח, החברה מקדמת כ-40 פרויקטים.	65,738	108,406	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
השינוי נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.	1,359	921	רכוש קבוע
	67,097	111,864	סה"כ נכסים לא שוטפים
	357,364	323,824	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			

הסבר הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	סעיף
	47,877	46,592	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מגידול בהיקף הפעילות, מהוצאות לשלם בפרויקטים בביצוע והפרשות לגמר בגין פרויקטים שהתקבל בגינם אישור אכלוס וכן הפרשה למס שוטף.	35,622	38,474	ספקים וזכאים אחרים
הקיסון בתקופת הדוח נובע מעודף הכנסות על תקבולים שהוכרו בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.	23,693	19,452	מקדמות מרוכשי דירות
חלות שוטפת בהתאם להנפקת אגרות חוב (סדרה א')	16,201	33,639	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	24,000	-	חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
השינוי בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקטים.	110,123	61,734	התחייבות למתן שירותי בנייה
	257,516	199,891	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
הסעיף מושפע מרווח לפני מס וקרן הון הטבה מבעלי מניות. הקיסון בתקופת הדוח בעיקרו נובע מהכרה בהוצאות מיסים שוטפים כנגד הפרשה למס שוטף.	1,132	781	מיסים נדחים
	486	274	התחייבות בגין חכירה
השינוי בתקופת הדוח נובע מהארכת תקופת הלוואה וכן מניצול מסגרות אשראי חדשות בסך של כ-21 מיליוני ש"ח, ראה ביאור 21(2) לדוח כספי מאוחד.	-	44,956	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך
השינוי בתקופת הדוח נובע מנטילת הלוואות חדשות מבעלת השליטה ומבעלת המניות הנוספת. ההלוואה נמדדה לפי שווי הוגן ובהתאם נרשמה הטבה בהון IFRS9 במועד העדכון לפי תקן בתקופה, ראה גם ביאור 21 (ה) לדוח כספי מאוחד.	-	18,596	הלוואה לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה וחברה בעלת מניות
השינוי בתקופה נובע מפירעון שוטף ומיון חלויות שוטפות בהתאם למועדי פירעון צפויים.	72,075	38,436	אגרות חוב

הסבר הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	סעיף
	73,693	103,043	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
	971	971	הון מניות
	6,647	6,647	פרמיה
שינוי בגובה הפסד הכולל ראה להלן.	14,712	7,963	יתרת רווח
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהטבה בגין הלוואות מחברת בעלת שליטה ובעלת מניות שנמדדו בשווי הוגן ראה גם ביאור 21 (ה) לדוחות כספיים מאוחדים.	3,825	5,309	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין
	26,155	20,890	סה"כ הון
	357,364	323,824	סה"כ התחייבויות והון

2.2 תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון לתקופה שבין שנת 2024 לבין השנים 2023 ו-2022
הכנסות	189,028	191,037	208,660	ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, ז'בוטינסקי 146, פנקס 11-13, רמז 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	165,848	161,322	169,248	עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות בביצוע והמכירות בפרויקטים.
רווח גולמי	23,180	29,715	39,412	עיקר הקיטון ברווח הגולמי נובע בעיקר משינוי בתמהיל הפרויקטים, קצב מכירת דירות וכן מגידול בעלויות ההקמה בפרויקטים בביצוע, לפרטים נוספים בדבר השינוי בעלויות ראה סעיף 3.13 לפרק א' לעיל.
הוצאות ייזום פרויקטים	1,798	1,860	1,829	הוצאות ראשוניות בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38/2 ופינוי בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות.
הוצאות מכירה ושיווק	7,947	5,384	5,839	הגידול בתקופת ההשוואה נובע בעיקר מגידול היקף הפרויקטים בשיווק והמכירות.
הנהלה וכלליות	10,446	9,766	7,253	הגידול בתקופות ההשוואה נובע בעיקרו מהפיכת החברה מחברה פרטית לחברה מדווחת.
רווח תפעולי	2,989	12,705	24,491	
הכנסות מימון	1,378	1,637	1,305	הכנסות המימון של החברה בתקופה ובתקופות ההשוואה מורכבות מהכנסות ריבית מפיקדונות וכן מהכנסות מרכיב מימון משמעותי בהתאם לתקן IFRS15.
הוצאות מימון	13,075	10,519	8,292	הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מגידול בהיקף האובליגו של החברה במקביל לגידול בפעילות החברה.

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון לתקופה שבין שנת 2024 לבין השנים 2023 ו- 2022
רווח לפני מיסים על ההכנסה (הפסד)	(8,708)	3,823	17,504	
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	(1,959)	899	4,067	
רווח (הפסד) נקי	(6,749)	2,924	13,437	

2.3. נזילות (באלפי ש"ח)

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

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2022	2023	2024	
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ - 26 מש"ח וכ - 80 מש"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מהשינוי בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע - קיטון בתקופת הדוח וגידול בתקופה המקבילה אשתקד, הפסד כולל בתקופת הדוח, ירידה במלאי יחידות דיור למכירה, גידול בהשקעות בפרויקטים עתידיים, קיטון בהתחייבויות למתן שירותי בנייה וכן תשלומי ריבית בגין אג"ח והלוואות.	(5,695)	(79,913)	(25,889)	מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) שוטפת
יצוין כי, ברבעון הרביעי תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הנו חיובי וזאת בעיקר כתוצאה מירידה בהכנסות לקבל וגידול במקדמות כתוצאה מביצוע תשלומים של לקוחות עקב סיום פרויקטים וכן בשל השינוי בשיעור המע"מ החל מה - 1 בינואר 2025.	5,226	16,604	(464)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
התנועה במזומנים שנבעו מפעילות התנועה מושפעת בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי של פרויקטים בביצוע וכן שינויים בחן נאמנות למחזיקי אג"ח.	9,424	71,692	19,206	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ - 19 מש"ח וסך של כ - 72 מש"ח בהתאמה, מקורם בעיקר, בקיטון באשראי בחשבונות ליווי עבור פרויקטים בביצוע ונטילת הלוואות מבעלת השליטה ומבעלת המניות הנוספת, נטילת הלוואה מאחרים בסך של - 21 מיליוני ש"ח וכן מפירעון של אג"ח.	8,955	8,383	(7,147)	גידול (קיטון) במזומנים לשנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ - 15,251 אלפי ש"ח.

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

לחברה קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הינו אופייני לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, זאת לאור העובדה כי בשלב הקמת הפרויקט ותחילת המכירות נוטלת החברה אשראי, ורק בשלבים מתקדמים יותר ולקראת השלמת הקמתו, מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת נובע בעיקר מגידול בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע ופרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי וכן קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה בפרויקטים בהקמה. להערכת דירקטוריון החברה, על אף התזרים השלילי כאמור לעיל, אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של התחייבויות אלו ולפיכך קבע כי אין בכך בכדי להצביע כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת, בין היתר, בהתבסס על תזרים המזומנים החזוי שהוצג לדירקטוריון החברה ובכלל זה, מסגרות האשראי הקיימות של החברה, תוכנית המכירות הצפויה של החברה והמועדים הצפויים להשלמת הפרויקטים בשנים 2025 ו-2026 וכן, צבר הפרויקטים העתידי שניתן לשעבד בגינו עודפים לטובת גיוס חוב, 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 להערכות הדירקטוריון בקשר עם תזרים 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		31 בדצמבר 2024		מבוקר
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
72.0%	257,516	61.7%	199,891	
20.6%	73,693	31.8%	103,043	התחייבויות לא שוטפות
7.4%	26,155	6.5%	20,890	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
100%	357,364	100%	323,824	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 חוץ בנקאי ובנקאי לחלק מהפרויקטים.

2.4.2. יצוין כי, עלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויה לייקר את עלויות המימון השנתיות של החברה בסך של כ-1,015 אלפי ש"ח.

2.4.3. נכון למועד הדוח, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-12,069 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מעודף הכנסות לקבל מלקוחות על מקדמות מלקוחות ומלאי יח"ד למכירה.

2.4.4. לפרטים אודות מסגרות אשראי מבעלת השליטה ומבעלת מניות בחברה ראו סעיף 9.1 (א) לפרק ד' להלן.

2.4.5. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 9 לפרק א' לעיל.

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

אגרות חוב סדרה א'			
נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 31.12.2024	
חלוקת דיבידנד	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 30 מיליוני ש"ח ובקשר עם חלוקה שתבוצע החל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 45 מיליוני ש"ח.	ל.ר לא בוצעה חלוקה	
	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן לא יפחת מ-15%.	ל.ר לא בוצעה חלוקה	
	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	ל.ר לא בוצעה חלוקה	
פירעון מידי	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.	39 מש"ח	
	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-11%.	17%	
	יחס בטוחה להלוואה לא יפחת מ-120%.	130%	

¹ בסעיף זה, הון עצמי כהגדרתו בטרם הנאמנות.

אגרות חוב סדרה א'			
בפועל 31.12.2024	פירוט אמת המידה	נושא אמת המידה	
39 מש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 21 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 42 מיליון ש"ח.	הון עצמי של החברה	מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות
17%	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-12%.	יחס הון עצמי למאזן	

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

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

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, למלחמת חרבות ברזל אין השפעה מהותית על מימון פעילותה של החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעות המלחמה על אמות המידה הפיננסיות של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות המלחמה, היקפה ומשכה וכתוצאה מכך ההשפעה על שינויים באיתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון.

3. גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד ושעבוד חשבונות העודפים

לפרטים אודות הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה אשר החברה שעבדה את חשבונות העודפים בגינם לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה א') ראו סעיף 13 לפרק א' לדוח זה.

4. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים של החברה

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

5. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. עם זאת, החברה תורמת סכומים לא מהותיים מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בשנת 2024, החברה תרמה סך כולל של כ- 135 אלף ש"ח לגופים שונים, מתוכם כ-110 אלף ש"ח לעמותה המקדמת קהילתיות עירונית ויזמות חברתית באזורי הפריפריה הגאוגרפית וחברתית של מדינת ישראל. לעמותה, אין קשרים עם החברה, דירקטור, מנכ"ל, בעל השליטה בחברה או קרובו.

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

7. דירקטורים בלתי תלויים

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

8. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

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

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

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

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

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

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

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

8.8. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה באישור החברה. החל ממועד המינוי, ניתנה למבקר הפנימי גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מסמך ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכת המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

8.9. בתקופת הדוח, נבחנו על ידי המבקר הפנימי עסקאות מהותיות שבוצעו לרבות הליך אישור.

8.10. המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו מועסקים באופן עקרוני בהיקף של 350 שעות בשנה. דירקטוריון החברה סבור, כי היקף העסקה צפוי לתאום את היקף פעילותה של החברה.

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

8.12. בשנת 2024 ביצע סקר סיכונים אשר הוצג לוועדת הביקורת והכין את תכנית הביקורת שאושרה ע"י וועדת הביקורת.

8.13. שכרו של המבקר הפנימי עבור שירותי הביקורת שניתנו על ידו בגין שנת 2024 הסתכם לכ- 61 אלפי ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה התגמול כאמור הינו סביר ואין בתגמול כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי. סך שעות הביקורת הפנימית בחברה הסתכמו בשנת 2024 בכ- 300 שעות.

לשנת 2024		
בתאגידים מוחזקים	בחברה	
-	300	מספר שעות ביקורת

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

9. פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה

בשנת 2021 מינתה החברה את רואה החשבון המבקר של החברה, קוסט, פורר, גבאי את קסירר (EY). השירותים שניתנו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה בשנים 2023-2024 כוללים את הביקורת והסיוע בנושאים הקשורים בהגשת תשקיף החברה וכן ייעוץ מס שוטף בעיקר במיסוי מקרקעין. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה הינו כמפורט להלן:

השנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר, 2024		
שירותי ביקורת	שירותים אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
376	156	532

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

9.1. קביעת שכר טרחת רואה החשבון המבקר

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

10. מדיניות הדיווח בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

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

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

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

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

מבחן ב' - מבחן ההיתכנות

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

11. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

12. אגרות החוב שבמחזור

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

ערבות לתשלום ההתחייבות	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום		סוג ושיעור הריבית	סך שווי בורסאי ליום 31.12.2024	סך שווי הוגן בספרים	סך הריבית שנצברה	שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.2024	שווי נקוב ליום 31.12.2024	שווי נקוב במועד ההנפקה	סדרה ומועד הנפקתה
			ריבית	קרן								
-	כן, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות	אינו צמודות לבסיס מדד כלשהו	המועד הראשון לתשלום הריבית הינו ביום 29 ביוני, 2024. בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	שנתית קבועה בשיעור של 8.9%	75,517	72,075	-	72,900	72,900	90,000	א' - 25.7.2023

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

12.2. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

12.3. עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות. כמו כן, נכון למועד הדוח, החברה לא ביצעה עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.6.6 לשטר הנאמנות וזאת מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). יצוין, כי מכל מקום אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לביצוע עסקאות מיוחדות נדרש, רק מקום בו החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה. לפרטים בדבר עילות לפירעון מיידני ולמימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') של החברה ר' סעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

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

רון חן, דירקטור ומנכ"ל

אבישי בן-חיים, יו"ר
הדירקטוריון

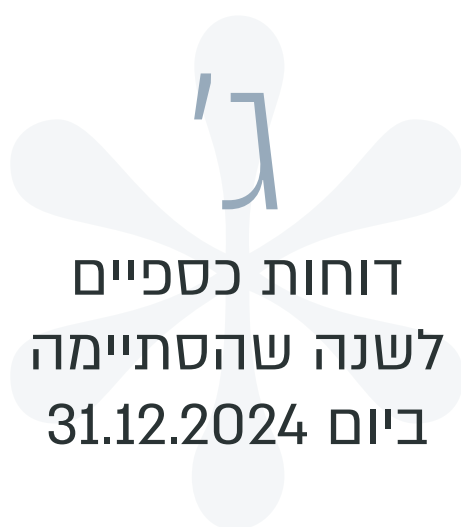
תאריך חתימה: 19 במרץ 2025.



מתחם הורקנוס



לה גארדיה 52-54



דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה
ביום 31.12.2024

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-50	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת:

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

אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעור השלמה

כמוצג בביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה מלאי דירות בהקמה, שיתרת עלותו לאותו מועד הינה 139,245 אלפי ש"ח. בשנת 2024 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות ומשירותי בניה, בהיקף כולל של כ- 189,028 אלפי ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 23,180 אלפי ש"ח. כאמור בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות ומשירותי בניה לאורך זמן (להלן - "הכנסות מפרויקטים"). קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור השלמה. שיעור השלמה נקבע בהתבסס על שיטת התשומות, אשר לצורך יישומה בחנה החברה את התשומות שהושקעו בפועל

בפרויקטים היזמיים עד ליום 31 בדצמבר, 2024 ואמדה את יתרת העלויות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן – אומדן עלויות לגמר).

כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת המחירים של קבלנים ו/או קבלני משנה, שירותים וחומרי הגלם להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה והמחלקות המקצועיות שלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר משמש לקביעת ההכנסות מפרויקטים ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח על הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות מפרויקטים והעלויות הנזקפות בגינן בדוח רווח או הפסד, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי חישוב שיעור ההשלמה בדגש על קביעת אומדן העלויות לגמר, הינו עניין מפתח בביקורת.

כמענה לעניין המפתח בביקורת, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות לגמר, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים היזמיים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, ביצוע עדכונים להם והבקרה התקציבית החלה עליהם, אמידת העלויות לגמר וקביעת שיעור ההשלמה; (2) בחינה של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שיעור ההשלמה, לרבות השוואה לתקופות קודמות ובחינת סבירות השינויים; (3) ביסוס, על בסיס מדגמי, של מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי השלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, בדגש על התקשרויות עם קבלנים וקבלני משנה ודוחות ליווי של המפקח על מצב הפרויקט; (4) בחינה של שיעור הרווח הגולמי וסכום הרווח הגולמי המצטברים הצפויים מהפרויקטים בהשוואה לתקופות קודמות, ובחינת סבירות השינויים וההפרשים; (5) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים; (6) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות; (7) בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרץ, 2024

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
22,398	15,251	5	מזומנים ושווי מזומנים
-	485		מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב
10,953	10,738	6	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
49,625	39,680	7	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
6,015	6,561	8	חייבים ויתרות חובה
201,276	139,245	9	מלאי יחידות דיור למכירה
<u>290,267</u>	<u>211,960</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
-	2,537		מיסים נדחים
65,738	108,406	9	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
1,359	921	10	רכוש קבוע
<u>67,097</u>	<u>111,864</u>		
<u>357,364</u>	<u>323,824</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
47,877	46,592	11	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
20,271	14,409	12	התחייבות לספקים ולנותני שירותים
15,351	24,065	13	זכאים ויתרות זכות
23,693	19,452	7	מקדמות מרוכשי דירות
16,201	33,639	25	חלויות שוטפות אגרות חוב
24,000	-	11	חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
110,123	61,734	ג'9	התחייבות למוכרי מקרקעין
<u>257,516</u>	<u>199,891</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
1,132	781	23	מיסים נדחים
486	274		התחייבות בגין חכירה
-	44,956	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
-	18,596	20	הלוואה לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה וחברה בעלת מניות
72,075	38,436	24	אגרות חוב
<u>73,693</u>	<u>103,043</u>		
<u>הון</u>			
971	971	א'15	הון מניות
6,647	6,647		פרמיה על מניות
3,825	5,309	ג'15	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין
14,712	7,963		יתרת רווח
<u>26,155</u>	<u>20,890</u>	15	<u>סה"כ הון</u>
<u>357,364</u>	<u>323,824</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

19 במרץ, 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
145,123	126,863	136,801		הכנסות ממכירות דירות למגורים
63,537	64,174	52,227		הכנסות ממתן שירותי בניה
208,660	191,037	189,028		סה"כ הכנסות
109,487	101,622	118,532		עלות מכירות דירות למגורים
59,761	59,700	47,316		עלות מתן שירותי בניה
169,248	161,322	165,848		סה"כ עלות המכירות והשירותים
39,412	29,715	23,180		רווח גולמי
1,829	1,860	1,798	17	הוצאות ייזום פרויקטים
5,839	5,384	7,947	18	הוצאות מכירה ושיווק
7,253	9,766	10,446	18	הוצאות הנהלה וכלליות
24,491	12,705	2,989		רווח תפעולי
1,305	1,637	1,378	19	הכנסות מימון
8,292	10,519	13,075	19	הוצאות מימון
17,504	3,823	(8,708)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
4,067	899	(1,959)	23	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
13,437	2,924	(6,749)		רווח (הפסד) כולל
				רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:
13.98	3.01	(6.95)	25	בסיסי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה ובעל עניין אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
4,271	(1,649)	3,311	1,648	961	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
13,437	13,437	-	-	-	רווח כולל
640	-	640	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות (1)
(513)	-	(513)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל עניין (2)
17,835	11,788	3,438	1,648	961	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
2,924	2,924	-	-	-	רווח כולל
410	-	410	-	-	הטבה מבעל שליטה
353	-	353	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות (1)
5,009	-	-	4,999	10	הנפקת הון מניות
(376)	-	(376)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל עניין (2)
26,155	14,712	3,825	6,647	971	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(6,749)	(6,749)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
1,407	-	1,407	-	-	הטבה מבעל שליטה ובעלת מניות
190	-	190	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות (1)
(113)	-	(113)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל שליטה (2)
20,890	7,963	5,309	6,647	971	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

(1) למידע נוסף ביאור 17.

(2) למידע נוסף ביאור 20(ז).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
13,437	2,924	(6,749)
469	570	801
6,987	8,882	11,697
4,067	899	(1,959)
640	353	190
(512)	(376)	(113)
(7,567)	(21,080)	10,884
(6,840)	2,178	(2,799)
34,447	38,349	62,171
10,091	(4,627)	(5,862)
(804)	3,022	7,516
1,667	(233)	4,758
5,884	(5,861)	(4,241)
(63,538)	(64,437)	(52,332)
(4,123)	(7,671)	(16,442)
-	806	439
(5,695)	(46,303)	7,959
(26,548)	(33,610)	(33,848)
(5,695)	(79,913)	(25,889)
5,427	16,641	214
-	-	(485)
(201)	(37)	(193)
5,226	16,604	(464)
9,424	71,692	19,206
8,955	8,383	(7,147)
5,060	14,015	22,398
14,015	22,398	15,251
2022	2023	2024

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) כולל

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים 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:
עליה בלקוחות והכנסות לקבל בגין רוכשי דירות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה במלאי יחידות דיור למכירה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשה לגמר
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

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

עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
ירידה (עליה) במזומנים בחשבונות לזמן ומגובלים
(עליה) בכספים בחשבון נאמנות בגין אג"ח
רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים לסוף השנה

פעילויות מהותיות שאינן במזומן

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

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

ביאור 1: - כללי

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

ב. נכון ליום ה 31 בדצמבר 2024 בעלת השליטה בחברה הינה חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ.

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית:

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

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

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

יצוין כי להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתא ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה שלילית ישירה על עסקי החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים. להערכת החברה, לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ישנה השפעה מהותית על הוצאות המימון של החברה ועל התוצאות העסקיות של החברה, שכן חלק מאשראי החברה הינו בריבית משתנה המבוססת על ריבית בנק ישראל. לצורך צמצום החשיפה כאמור, החברה פועלת להקטנת היקפי האשראי בפרויקטים בליווי המושפעים משינוי ריבית, זאת באמצעות מתן אפשרות לרוכשי דירות להקדים תשלומים לפי שיקול דעתה הבלעדי וכן באמצעות הפקדת כספי רוכשים בפיקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה גם כן. ראה גם ביאור מכשירים פיננסיים.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

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

בחודש אוקטובר 2024 (וסמוך לפניו), העימות בצפון מדינת ישראל מול ארגון הטרור חיזבאללה הסלים וכן ניכרה הסלמה בעימות הצבאי של ישראל מול איראן. בחודש נובמבר 2024, נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש בין ישראל לארגון 'חיזבאללה' בלבנון, שנועד להביא לסיום הלחימה בחזית הצפונית. נכון למועד דוח זה, הפסקת האש עוד נמשכת.

ביאור 1:- כללי (המשך)

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2025, נחתם הסכם בין ארגון הטרור 'חמאס' לבין ישראל, אשר במסגרתו קיימת הפוגה זמנית של הלחימה ברצועת עזה, וזאת במטרה להחזיר את החטופים הישראלים מידי ארגון הטרור חמאס בתמורה לשחרור אסירים פלסטינים והכנסת סיוע הומניטרי לרצועת עזה ("עסקת החטופים"). העסקה האמורה כללה שני שלבים, כאשר השלב הראשון של העסקה נכנס לתוקפו ב- 19 לינואר 2025, כאשר במסגרתו ישוחררו החטופים בפעילות, במשך 42 ימים. נכון למועד הדוח, השלב הראשון הושלם בהצלחה. נכון למועד הדוח, טרם הבשילו מגעים בין מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס בדבר ההתקדמות לשלב השני של העסקה ועל כן, קיים חשש שישראל תשוב ללחימה אינטנסיבית בעזה.

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

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

לאור האמור לעיל, ההשפעה העיקרית של המלחמה באה לידי ביטוי בהיבט המכירות ברבעון האחרון של שנת 2023. בתחילת שנת 2024 הייתה התאוששות בביקושים ובמכירות ברבעון השני והשלישי, עקב התדרדרות המצב הבטחוני מול איראן ובלבנון, היתה האטה משמעותית. לאחר מכן, ברבעון הרביעי של שנת 2024 חלה התאוששות נוספת. נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי למלחמה השפעה מהותית בהיבט המכירות.

כמו כן, למלחמה הייתה השפעה גם על ביצוע הפרויקטים. ההשפעה התאפיינה בחריגה בעלויות הביצוע של הקבלנים הראשיים, אשר נבעה בעיקר מהמחסור בכוח אדם והתארכות בלוחות הזמנים. במקרים מסוימים, החברה בחרה לסייע לקבלנים כאמור, וזאת במטרה לצמצם נזקים בלוחות הזמנים לסיום הפרויקטים. נכון למועד הדוח החברה מעריכה, כי השפעה כאמור הינה מהותית ביחס לחלק מהפרויקטים המצויים בשלבי ביצוע, ואולם מפאת העדר הוודאות הביטחונית, קשה לאמוד את מלוא ההשפעה בטווח הארוך.

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

ביאור 1:- כללי (המשך)

ה. מצב כספי

ביום 12 בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם גוף פיננסי בהסכם למתן מסגרת אשראי לחברה בסך של 30 מ"ח לתקופה של 12 חודשים עם אופציה להארכה נוספת בשליטתה של החברה של עוד 12 חודשים מהמועד כאמור, ככל ותנוצל, תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 2% ל-3%. ובתוספת עמלות מקובלות, מסגרת האשראי תובטח בערבות של בעלת השליטה ובעלת המניות בחברה. נכון למועד הדוח ניצלה החברה 25 מ"ח מתוך מסגרת האשראי האמורה.

ביום 30 בספטמבר, 2024, התקשרה חברה בת עם תאגיד הבנקאי בהסכם מסגרת אשראי סולו בסך כולל של 20 מיליוני ש"ח לתקופה בת 12 חודשים, המיועד למימון ההון העצמי (חלקו או במלואו) של החברה הבת בפרויקטים בהם התקשרה ו/או תתקשר בהסכמי ליווי עם התאגיד הבנקאי, ככל והחברה השקיעה הון עצמי בפרויקטים כאמור, תוכל לחלצם באמצעות מסגרת זו. הריבית אשר תשולם בגין סכומי ההלוואות שינוצלו ממסגרת האשראי תעמוד על ריבית הפריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 2% ל-3%. בנוסף, תשולמנה בגין מסגרת האשראי עמלות כמקובל ובכפוף לתנאי הסכם מסגרת האשראי. יצוין, כי כל סכום שינוצל יכול להיפרע עד 36 חודשים. נכון למועד הדוח ניצלה החברה כ-13 מ"ח מתוך מסגרת האשראי האמורה לצורך חילוץ הון עצמי והשקעה בפרויקטים בהם התקשרה בהסכם ליווי עם התאגיד הבנקאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה בת 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 6 בפברואר 2025, ביצעה פירעון החברה הבת פירעון מוקדם חלקי בסך של 10 מיליוני ש"ח מתוך סך ההלוואה. יצוין, כי פירעון מוקדם חלקי כאמור בוצע באמצעות אשראי שנטלה החברה מאת מוסד פיננסי חוץ בנקאי אחר (להלן: "האשראי החדש"), עימו התקשרה בהסכם מסגרת אשראי לתקופה בת 18 חודשים ממועד העמדה בסך של 10 מיליוני ש"ח, כאשר ריבית האשראי החדש הינה בשיעור של פריים + 2% - 3%. מועד פירעון האשראי החדש הינו 3 באוגוסט 2026.

ביום 25 ביוני 2024 העמידה בעלת מניות לחברה הלוואת בעלים בסך של 4.5 מ"ח לפירעון במהלך ינואר 2027. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים + 3%.

לחברה אשראי מבעלת השליטה בסך של 20 מ"ח מתוכו נכון למועד הדוח נוצלו 18 מ"ח. האשראי, ככל וינוצל, נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% ובתוספת עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5%. האשראי הובטח בפיקדון בנקאי סגור לטובת החברה. סכומים שנוצלו וינוצלו מהאשראי יפרעו במהלך ינואר 2027.

בימים 17 במרץ 2025 ו-19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תוקף מסגרת האשראי שנתקבלה מאת בעלת השליטה בחברה, רוטשטיין נדל"ן, עד ליום 1 ביולי 2027 (חלף 1 בינואר 2027) וכן את הגדלת מסגרת האשראי הקיימת בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח. יתר תנאי מסגרת האשראי הינם ללא שינוי. לאחר תאריך המאזן, בימים 17 במרץ 2025 ו-19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת העמדת ההלוואה שנתקבלה מאת בעלת מניות בחברה, אנשי העיר בע"מ, עד ליום 1 ביולי 2027 (חלף 1 בינואר 2027). כמו כן, אנשי העיר בע"מ העמידה מסגרת אשראי נוספת בסך של 4.3 מיליון ש"ח, אשר החל ממועד זה, כל ניצול מתוך האשראי יהיה נחות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לאור תחזית תזרים המזומנים של החברה תחת תרחישים שונים, המבוססת בין היתר על יתרות המזומנים ושווי מזומנים פנויים למועד הדוח, שחרור עודפים מפרויקטים בביצוע וצבר הפרויקטים העתידי וכן מסגרות האשראי וההלוואות הקיימות, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים שאינם משועבדים, לחברה יכולת לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

ביאור 1:- כללי (המשך)

1. הגדרות:

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

מידע כללי

זכויות הבעלות		מקום עיקרי של העסק
2023	2024	
%		
100%	100%	אנשי העיר פרויקטים בע"מ ישראל
100%	100%	אנשי העיר ניהול בע"מ ישראל
100%	100%	אנשי העיר מיכה בע"מ ישראל
65%	65%	פרויקט מיכה על הים בע"מ (1) ישראל
100%	100%	אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת ישראל
100%	100%	אנשי העיר בזכרון יעקב 12 שותפות מוגבלת ישראל
100%	100%	אנשי העיר במודיליאני 10 שותפות מוגבלת ישראל
100%	100%	אנשי העיר בסוטין 13 שותפות מוגבלת ישראל
100%	100%	אנשי העיר בז'בוטינסקי 146 שותפות מוגבלת ישראל
100%	100%	אנשי העיר בפנקס 11-13 שותפות מוגבלת ישראל
100%	100%	אנשי העיר בבצלאל 1 שותפות מוגבלת ישראל
100%	100%	אנשי העיר בעמוס 10-12 שותפות מוגבלת ישראל
100%	100%	אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת ישראל

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

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

יצוין, כי החברה לא צירפה לדוחות החברה ליום 31 לדצמבר 2023, דוח על מידע כספי נפרד כהגדרתו בסעיף 9' בתקנות הדוחות (להלן: "דוח הסולו"), מאחר שלעמדתה אין בדוח הסולו

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מידע משמעותי נוסף על זה הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 שכן בדוח הסולו קיימות בעיקר השקעות בחברות מוחזקות, יתרת מזומנים ושוו לרבות מזומנים מוגבלים בסך של כ-5 מ"ח, הלוואות מאחרים לז"א בסך של כ-18 מ"ח, הלוואות מחברת בעלת שליטה ומניות וכן אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

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

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

ב. תקופת המחזור התפעולי

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

ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

2. פריטים כספיים צמודי מדד

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

ה. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

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

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

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

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

1. הכרה בהכנסה

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

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

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

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

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

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

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

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

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

עלויות השגת חוזה

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

יתרות חוזיות

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

עסקאות המבוצעות באשראי

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

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

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

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

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

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מסים על הכנסה

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

מסים נדחים

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

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

ח. חכירות

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

הקבוצה כחוכר

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

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

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

ט. רכוש קבוע

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

<u>%</u>	
6-25	ציוד וריהוט משרדי
2-10	שיפורים במושכר

י. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

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

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

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

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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

יא. הלוואות בין ישות לבעלי השליטה בה

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

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

יב. הפרשות

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

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תביעות משפטיות

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

היטלים

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

אחריות

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

עלויות אשראי יג.

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימוש המיועד או למכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והחברה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד או מכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

עסקאות תשלום מבוסס מניות יד.

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

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

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

א. השיקולים

העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

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

ב. אומדנים והנחות

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

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

קיטו של רכיב מימון משמעותי במחיר העסקה

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

מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

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

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

ביאור 4: - שינוי במדיניות חשבונאית - כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. 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:

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

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

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

2. תיקונים ל IFRS 9- מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח NON-RECOURSE וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIS).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

ביאור 4: - שינוי במדיניות חשבונאית - כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("HINDSIGHT").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד 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 ייושם 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.

ביאור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
14,857	10,239	מזומנים למשיכה מיידית פיקדונות קצרי מועד (1)
7,541	5,012	
<u>22,398</u>	<u>15,251</u>	

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

ביאור 6: - מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
6,716	8,200	מזומנים (2) פיקדון רוכשי דירות בחשבון ליווי (3)
4,237	2,538	
<u>10,953</u>	<u>10,738</u>	סה"כ

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

ביאור 7: - לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות

לקוחות והכנסות לקבל בגין הכנסות שנזקפו לרווח הכולל בשל מכירת יחידות דור.

א. שינויים ביתרות חוזיות

אלפי ש"ח		
התחייבויות חוזה	נכסי חוזה	
<u>29,554</u>	<u>27,751</u>	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
<u>23,693</u>	<u>49,625</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
<u>23,693</u>	<u>49,625</u>	מוצג בדוח על המצב הכספי: במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים במסגרת הנכסים/התחייבויות הלא שוטפים
<u>19,452</u>	<u>39,680</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
<u>19,452</u>	<u>39,680</u>	מוצג בדוח על המצב הכספי: במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים במסגרת הנכסים/התחייבויות הלא שוטפים

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

ב. תנועות בשנה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
(1,803)	25,932	יתרת פתיחה, נטו
126,959	136,768	הכנסות שהוכרו בשנה, נטו
(99,224)	(142,472)	מקדמות שהתקבלו בשנה
<u>25,932</u>	<u>20,228</u>	יתרה לסוף השנה, נטו

השינוי ביתרת נכסי חוזה במהלך שנת 2024 נובע בעיקר קיום מחויבות ביצוע וקבלת כספים מלקוחות. השינוי בהתחייבויות חוזה נובע בעיקר מקיטון כתוצאה מהתקדמות שיעור ההשלמה.

החברה הכירה בהכנסות במהלך השנים 2023 ו-2024 בסכום של 9,843 אלפי ש"ח ו- 28,729 אלפי ש"ח בהתאמה, בגין מקדמות מלקוחות שהתקבלו בשנים קודמות.

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

סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)	צפי להכרה בהכנסות בגינן (*)				
	לאחר חמש שנים	שנתיים עד חמש שנים	שנה עד שנתיים	עד שנה	
67,188	-	-	29,459	37,729	31 בדצמבר, 2024
<u>111,053</u>	<u>-</u>	<u>11,552</u>	<u>31,318</u>	<u>68,183</u>	31 בדצמבר, 2023

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

ביאור 8:- חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
5	-
1,365	1,752
2,262	9
1,412	1,517
971	3,283
<u>6,015</u>	<u>6,561</u>

בעלת מניות
נכס שיפוי בדק
מוסדות
הוצאות מראש בגין עמלות מוכרנים
הוצאות מראש
סה"כ

ביאור 9:- מלאי יחידות דיור למכירה

א. הרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
133,027	75,758
59,785	52,150
8,464	6,366
201,276	134,274
-	4,971
<u>201,276</u>	<u>139,245</u>

קרקעות
עלויות בנייה ותכנון
מימון ועמלות ערבות חוק מכר (*)
סה"כ דירות בהקמה
מלאי דירות מוכנות
סה"כ מלאי יחידות דיור למכירה

(*) עלויות מימון שהווננו בטרם קבלת היתר בניה.

החברה צופה כי סך של כ- 46,100 אלפי ש"ח מתוך היתרה של מלאי ליום 31 בדצמבר, 2024 ימומש לאחר יותר משנים עשר חודשים מתום תקופת הדיווח.

ב. מלאי הקבוצה מתייחס לפרוייקטים שלהלן:

1. פרוייקט רמז 19 - ביום 11 בינואר, 2017 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 12 דירות ברחוב רמז 19 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 21 יחידות דיור (כאשר 12 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 9 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרוייקט החל במהלך חודש אוגוסט 2021 ובחודש מאי 2024 התקבל טופס 4 לפרוייקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 8 יחידות דיור מתוך 9 יחידות דיור חלק החברה והושלמה מסירתן של 20 יחידות דיור ובנייתו הסתיימה.

ביאור 9:- מלאי יחידות דיור למכירה (המשך)

2. פרויקט מוזיר 4 - ביום 1 ביולי, 2019 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב מוזיר 4 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 24 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 10 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש נובמבר 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 10 יחידות דיור מתוך 10 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 99%. לאחר תקופת הדוח במהלך חודש נואר 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט והחברה החלה במסירת הדירות.
3. פרויקט בצלאל 1 - ביום 16 באוקטובר, 2017 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 8 דירות ברחוב בצלאל 1 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 17 יחידות דיור (כאשר 8 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 9 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש דצמבר 2021 ובחודש אוקטובר 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 נמכרו כל יחידות הדיור בפרויקט המשויות לחברה והושלמה מסירתן של 16 יחידות דיור מתוך 17 יחידות דיור בפרויקט ובנייתו הסתיימה.
4. פרויקט ז'בוטינסקי 146 - ביום 14 במרץ, 2019 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב ז'בוטינסקי 146 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 26 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 13 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש יולי 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 11 יחידות דיור מתוך 13 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 99%. לאחר תקופת הדוח במהלך חודש מרץ 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט והחברה החלה במסירת הדירות.
5. פרויקט פנקס 11-13 - ביום 22 ביוני, 2017 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 26 דירות ברחוב פנקס 11-13 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 50 יחידות דיור (כאשר 26 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 24 יחידות דיור ישויכו לחברה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש מאי 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 20 יחידות דיור מתוך 24 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 83%.
6. פרויקט רמז 21 - ביום 14 ביוני, 2018 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב רמז 21 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 23 יחידות דיור (כאשר 13 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 10 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש ספטמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 7 יחידות דיור מתוך 10 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 79%.
7. פרויקט צייטלין 15 - במהלך חודש יולי, 2020 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 13 דירות ברחוב צייטלין 15 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 28 יחידות דיור (כאשר 16 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 12 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש יוני 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש דצמבר 2023. נכון

ביאור 9:- מלאי יחידות דיור למכירה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 4 יחידות דיור מתוך 12 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 32%.

8. פרויקט עמוס 10-12 - במהלך חודש אוקטובר, 2018 התקשרה החברה (באמצעות שותפות מוגבלת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 10 דירות ברחוב עמוס 10-12 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 17 יחידות דיור (כאשר 10 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 7 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש יולי 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש דצמבר 2023. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 3 יחידות דיור מתוך 7 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 30%.

9. פרויקט דוד המלך 29 - במהלך חודש דצמבר, 2020 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 8 דירות ברחוב דוד המלך 29 בת"א לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. החברה מקימה בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 15 יחידות דיור (כאשר 8 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 7 יחידות דיור ישויכו לחברה). במהלך חודש יולי 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט, ביצוע הפרויקט החל במהלך ינואר 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מכרה החברה 3 יחידות דיור מתוך 7 יחידות דיור חלק החברה ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו 25%.

ג. התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקטים שלהלן:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
93,864	53,835
16,259	7,899
<u>110,123</u>	<u>61,734</u>

התחייבות למתן שירותי בנייה
התחייבות לתשלום שכ"ד דיירים ואחרות

סה"כ

החברה צופה כי סך של כ- 28,069 אלפי ש"ח מתוך היתרה של ההתחייבות ליום 31 בדצמבר, 2024 ימומש לאחר יותר משנים עשר חודשים מתום תקופת הדיווח.

ביאור 9:- מלאי יחידות דיור למכירה (המשך)

ד. עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים:

כ - 40 פרויקטים אשר נמצאים בשלבי תכנון ורישוי שונים.

1. תנועה במלאי במהלך התקופה

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
39,564	65,738	יתרת פתיחה מלאי מקרקעין
39,050	42,668	תוספות במהלך התקופה, כולל היוון עלויות אשראי
(12,876)	-	סיווג למלאי יחידות דיור למכירה
<u>65,738</u>	<u>108,406</u>	יתרת סגירה מלאי מקרקעין

היתרי בנייה

ביום 6 בפברואר 2025 לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר בנייה בפרויקט רמז 25. פרויקט זה יסווג ברבעון הראשון של שנת 2025 למלאי יחידות דיור למכירה.

2. עלויות אשראי שהווננו על מלאי מקרקעין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
<u>5,439</u>	<u>8,820</u>	סך עלויות אשראי שהווננו למלאי בתקופה
	%	
<u>10.4%</u>	<u>10.4%</u>	שיעור ההיוון ששימש לקביעת העלויות שהווננו

ביאור 10:- רכוש קבוע

הרכב הסעיף:

סה"כ	שיפורים במושכר	רהוט וציוד משרדי ומחשוב אלפי ש"ח	נכסי זכות שימוש		עלות
			משרדים	רכבים	
2791	484	783	958	566	ליום 1 בינואר, 2023
141	-	37	-	104	רכישות בשנת 2023
2,932	484	820	958	670	ליום 31 בדצמבר, 2023
	71	131	-	310	רכישות בשנת 2024
	484	-	-	-	גריעות
2,960	71	951	958	980	ליום 31 בדצמבר, 2024
<u>פחת שנצבר</u>					
894	76	244	399	175	ליום 1 בינואר, 2023
679	48	110	300	221	בגין שנת 2023
1,573	124	354	699	396	ליום 31 בדצמבר, 2023
639	50	98	229	262	בגין שנת 2024
173	173	-	-	-	גריעות
2,039	1	452	928	658	ליום 31 בדצמבר, 2024
<u>עלות מופחתת</u>					
921	70	499	30	322	ליום 31 בדצמבר, 2024
1,359	360	466	259	274	ליום 31 בדצמבר, 2023

ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה ראה ביאור 15 להלן.

ביאור 11:- אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי והלוואות מאחרים

ההרכב

31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2024		
ללא הצמדה אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	שיעור ריבית %	ללא הצמדה אלפי ש"ח	
פריים + 6.4% ופריים + 1%	5,431	פריים + 1%	17,876	אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי (1)
פריים + 4.9% 4.6%	24,000	-	-	חלויות שוטפות על הלוואות מאחרים לזמן ארוך (2)
פריים + 0.8% 5% וקבועה 8.5%-8%	42,446	פריים + 0.8% 5% וקבועה 8.5%-8%	28,716	אשראי מאחרים בחשבונות ליווי (1)
	71,877		46,592	סה"כ אשראי זמן קצר
	-	פריים + 2% 4.75%	44,956	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (2)

שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 הינו 6% הינו ו-6.25%, בהתאמה. באשר לביטחונות ושעבודים, ראה ביאור 22.

1. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי

מרבית האשראי הינו בגין הלוואות משלימות הון וכן הלוואות "און קול" בליווי פרויקטים.

2. הלוואות מאחרים לזמן ארוך

א. ביום 18 במרץ 2021 השלימה החברה התקשרות בהסכם הלוואה עם מוסד פיננסי חוץ בנקאי (להלן: "המוסד הפיננסי") להעמדת מסגרת אשראי למימון פעילותה השוטפת של החברה ופיתוח עסקיה (להלן: "ההלוואה" ו-"ההסכם", בהתאמה). ההלוואה תכלול מסגרת אשראי בסך של עד כ-10 מיליון ש"ח בריבית שנתית על בסיס פריים + 4.9% ומועד פירעונה עד שלוש שנים ממועד החתימה. במסגרת ההסכם התחייבה החברה כערובה לסילוקה המלא של ההלוואה לתת למוסד הפיננסי התחייבות לשיפוי וערבות אישית של בעלי המניות בחברה. כמו כן, בימים 23 ליוני ו-27 לדצמבר 2021 נחתמו בין החברה לבין המוסד הפיננסי תוספות להסכם בגין הגדלת מסגרת האשראי בסכומים נוספים של 7 מיליון ש"ח ו-7 מיליון ש"ח בהתאמה וזאת בתנאים זהים להסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 משכה החברה את מלוא מסגרת האשראי קרי 24 מיליון ש"ח. יצוין, כי ביום 12 במרץ 2024, התקשרה החברה עם הגוף הפיננסי בהסכם להארכת מועד ההלוואה בתקופה של שנה, החל מיום 1 באפריל 2024 וכן אופציה להארכה נוספת של עוד 15 חודשים עד ליום 1 ביולי 2026 בהתאם לשיקול דעתה של החברה, ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4.75% בתוספת עמלות מקובלות.

לאחר תקופת הדוח, ביום 6 בפברואר 2025, ביצעה החברה הבת פירעון מוקדם חלקי בסך של 10 מיליון ש"ח מתוך סך ההלוואה. יצוין, כי פירעון מוקדם חלקי כאמור בוצע באמצעות אשראי שנטלה החברה מאת מוסד פיננסי חוץ בנקאי אחר (להלן: "האשראי החדש"), עימו התקשרה בהסכם מסגרת אשראי לתקופה בת 18 חודשים ממועד העמדה בסך של 10 מיליון ש"ח, כאשר ריבית האשראי החדש הינה בשיעור של פריים + 2% - 3%, חלף שיעור ריבית ההלוואה של פריים + 4% - 5%. מועד פירעון האשראי החדש הינו 3 באוגוסט 2026.

ביאור 11: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. ביום 12 בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם גוף פיננסי בהסכם למתן מסגרת אשראי לחברה בסך של 30 מ"ח לתקופה של 12 חודשים עם אופציה להארכה נוספת בשליטתה של החברה של עוד 12 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, נכון למועד הדוח משכה החברה סך של 25 מ"ח מתוך המסגרת האמורה.

ג. ביום 30 בספטמבר, 2024, התקשרה חברה בת עם תאגיד הבנקאי בהסכם מסגרת אשראי סולו בסך כולל של 20 מיליוני ש"ח לתקופה בת 12 חודשים, המיועד למימון ההון העצמי (חלקו או במלואו) של החברה הבת בפרויקטים בהם התקשרה ו/או נתקשר בהסכמי ליווי עם התאגיד הבנקאי, הריבית אשר תשולם בגין סכומי ההלוואות שינוצלו ממסגרת האשראי תעמוד על ריבית הפריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 2% ל-3%. בנוסף, תשולמנה בגין מסגרת האשראי עמלות כמקובל ובכפוף לתנאי הסכם מסגרת האשראי. יצוין, כי כל סכום שינוצל יכול להיפרע עד 36 חודשים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 משכה החברה סך של כ-3 מ"ח, ו-10 מ"ח נוספים נמשכו לאחר תאריך הדוח.

הסכם מסגרת האשראי סולו כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי, כמקובל בהסכם מעין זה, ובכלל זה בקשר עם תנאים שנקבעו בהסכם מסגרת האשראי ושינוי לרעה בכושר הפירעון של חברת הבת.

ביאור 12: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
12,598	9,458	ספקים ונותני שירותים שטרות לפרעון
7,673	4950	
<u>20,271</u>	<u>14,409</u>	

ביאור 13: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
244	197	בעלת מניות (1)
75	175	בעלת שליטה (2)
-	46	בעל עניין (3)
2,334	2,075	יתרות עובדים
3,489	473	ריבית לשלם הלוואות מאחרים ואגרות חוב
822	3,846	מוסדות (4)
2,757	4,108	הפרשה למס שוטף
5,630	13,145	הוצאות לשלם והפרשה לבדק
<u>15,351</u>	<u>24,065</u>	סה"כ

ביאור 13:- זכאים ויתרות זכות (המשך)

- (1) יתרה עם בעלת מניות שוטפת ראה גם ביאור 20.
- (2) יתרה עם בעלת שליטה עמלת מסגרת אשראי ראה גם ביאור 20.
- (3) יתרה עם בעל עניין ראה גם ביאור 20.

(4) 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 בסך של כ-1.8 מ"ח וזאת כנגד סעיף עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים, שכן מרבית השומות הינן בגין פרויקטים שטרם התקבל היתר בניה בגינם.

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>נכסים פיננסיים</u>
		נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת
22,398	15,251	מזומנים ושווי מזומנים
-	485	מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב
10,953	10,738	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
6,015	6,561	חייבים ויתרות חובה
<u>49,625</u>	<u>39,680</u>	לקוחות והכנסות לקבל
		<u>סה"כ נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת</u>
<u>88,991</u>	<u>72,715</u>	
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
47,877	46,592	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
20,271	14,409	ספקים ונותני שירותים
16,259	7,899	התחייבות לתשלום שכ"ד לדיירים ואחרות
24,000	-	חלויות שוטפות הלוואות מאחרים לז"א
88,276	33,639	אגרות חוב
-	44,956	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	18,596	הלוואות מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות
15,239	24,065	זכאים ויתרות זכות
486	274	התחייבות בגין חכירה
		<u>סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת</u>
<u>196,149</u>	<u>190,430</u>	

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון מדד תשומות הבנייה וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

(1) סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכונים מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה וסיכון מחיר סחורות.

מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות, אשראים ופיקדונות.

(2) סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות מתאגידים בנקאים ואחרים של החברה הנושאות ריבית משתנה.

לצורך צמצום החשיפה האמור, החברה פועלת להקטנת היקפי האשראי בפרויקטים בליווי המושפעים משינויי ריבית, זאת באמצעות מתן אפשרות לרוכשי דירות להקדים תשלומים לפי שיקול דעתה הבלעדי וכן, באמצעות הפקדת כספים בפיקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה גם כן.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת ריבית של 2%	עליית ריבית של 2%	
אלפי ש"ח		
2,030	(2,030)	שנת 2024
1,276	(1,276)	שנת 2023

סיכון אשראי (3)

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. החברה מתקשרת בישראל בחוזה מכירת דירות אשר התקבולים נגבים מהלקוחות בטרם העברת הבעלות של הדירות לרוכשים. הרי שלמעשה הדירה משמשת בטוחה עבור אשראי הלקוחות. הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים בעיקר בישראל, אשר הינם בעלי דירוג אשראי גבוה.

סיכון נזילות (4)

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (ללא תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2024

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 שנים	סה"כ	
42,962	3,630	-	-	46,592	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
14,409	-	-	-	14,409	בחשבונות ליווי
23,890	175	-	-	24,065	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,584	3,215	-	-	7,899	זכאים ויתרות זכות
137	137	-	-	274	התחייבות לתשלום שכ"ד לדיירים ואחרות
34,200	38,700	-	-	72,900	התחייבות בגין חכירה
-	42,000	2,956	-	44,956	אגרות חוב
-	-	19,500	-	19,500	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
-	-	-	-	-	הלוואות לז"א מבעלת שליטה ובעלת מניות
120,182	87,857	22,456	-	230,595	

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 שנים	סה"כ	
47,877	-	-	-	47,877	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
20,271	-	-	-	20,271	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,351	-	-	-	15,351	זכאים ויתרות זכות התחייבות לתשלום שכ"ד לדיירים ואחרות
7,296	5,400	3,563	-	16,259	התחייבות בגין חכירה
304	182	-	-	486	אגרות חוב
17,100	34,200	38,700	-	90,000	הלוואות מאחרים
24,000	-	-	-	24,000	
<u>132,199</u>	<u>39,782</u>	<u>42,263</u>	<u>-</u>	<u>214,244</u>	

שווי הוגן

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

אלפי ש"ח

31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2024		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
92,736	91,765	75,714	72,075	התחייבויות פיננסיות אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*)

(*) השווי הוגן של אגרות החוב נמדד על בסיס מחירי שוק מצוטטים, לפי רמה 1 במדרג השווי הוגן. ההנהלה העריכה שיתרת הלוואות מגופים פיננסיים מהוות בקירוב את שווי הוגן כיוון שהן צמודות לריבית הפריים.

ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ראה ביאור 25.

ההנהלה מעריכה שיתרות המזומנים, הכנסות לקבל, חייבים, ספקים ונותני שירות, זכאים, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים והלוואות מאחרים מהווים בקירוב את שווים הוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

ביאור 14:- מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

הנפקת הון	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים ואחרים	אגרות חוב	התחייבויות בגין חכירה	הלוואות מחברה מבעלת שליטה ובעלת מניות ל"א	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
אלפי ש"ח						
-	14,464	71,500	-	732	-	86,696
-	-	-	-	571	-	571
-	4,091	5,763	-	(430)	-	9,424
-	42,265	(42,265)	-	-	-	-
-	1,650	2,889	-	38	-	4,577
-	62,470	37,888	-	911	-	101,269
-	-	-	-	105	-	105
5,009	(6,742)	(13,987)	87,978	(566)	-	71,692
-	40,201	(24,000)	(16,201)	-	-	-
-	(7,851)	100	298	36	-	(7,418)
5,009	88,078	-	72,075	486	-	165,649
-	-	-	-	140	-	140
-	(3,519)	20,935	(17,100)	(548)	19,438	19,206
-	17,335	-	(17,335)	-	-	-
-	(24,000)	24,000	-	-	-	-
-	2,337	21	796	336	(842)	2,648
5,009	80,231	44,956	38,436	274	18,596	187,642

ביאור 15:- הון

א. הרכב הון מניות

31 בדצמבר			
2023		2024	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
971	1	1	971

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ביאור 15: הון (המשך)

ג. קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין

1. נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי הוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. לחברה נוצר הפרש בזכות בגין הלוואה שהתקבלה מבעל שליטה שלא בתנאי שוק. כמו כן, הפרשים בחובה ובזכות מוצגים בסעיף נפרד בהון – "קרן בגין עסקה עם בעל שליטה ובעל עניין".
2. מלאי דירות שלגביו בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל עניין בה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי הוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, ראה ביאור 21(7).
3. לחברה נוצר הפרש בגין תשלום מבוסס מניות אשר התקבל מבעל שליטה ונזקף לקרן עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין ראה ביאור 17.

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

- (1) לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות.
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- (3) החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

ה. הנפקת הון בחברה

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

ביאור 16: - עסקאות תשלום מבוסס מניות

הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
1	1	1
640	353	190

תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הונניים

סך ההוצאה שהוכרה מעסקאות תשלום מבוסס מניות

1. ביום 12 בינואר 2022, אישר הדירקטוריון של בעלת השליטה, הצעה פרטית של 50,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות של בעלת השליטה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר יוקצו למנכ"ל החברה. מחיר המימוש של כתבי האופציה הנו 40.56 ש"ח לאופציה, כפוף להתאמות. מחיר המימוש נקבע בהתאם לממוצע שער הנעילה של מניית בעלת השליטה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בתשעים (90) ימי מסחר שקדמו ליום 12 בינואר 2022 (מועד אישור הענקת כתבי האופציה לניצע על ידי דירקטוריון בעלת השליטה). תקופת ההבשלה הינה 25% בכל שנה החל מתום שנה ממועד ההנפקה. פקיעת האופציות הינה לאחר תקופה של שנתיים ממועד הבשלת המנה הרביעית.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל BSS, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 1.3 מיליון ש"ח, כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.

ביאור 17: - הוצאות ייזום פרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
1,829	1,860	1,798
1,829	1,860	1,798

עלויות ייזום ותכנון (1)

סה"כ

(1) לחברה ישנן הוצאות ראשוניות בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית תמ"א 38/2 ו- פינוי בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות.

ביאור 18: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
17,650	15,848	18,541
85,937	80,483	92,642
5,900	5,291	7,349
<u>109,487</u>	<u>101,622</u>	<u>118,532</u>
3,461	2,498	4,943
2,378	2,886	3,004
<u>5,839</u>	<u>5,348</u>	<u>7,947</u>
5,363	7,295	6,917
415	764	1,647
469	570	801
319	494	575
640	353	190
46	290	315
<u>7,253</u>	<u>9,766</u>	<u>10,446</u>

א. עלות מכירת דירות למגורים

קרקע
עלויות בנייה
עלויות אשראי ועמלות ערבות חוק מכר שהווננו

ב. הוצאות מכירה ושיווק

פרסום
דמי ניהול, שכר, שיווק ועמלות מוכרנים

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

דמי ניהול, שכר, אחזקה, משרדיות והוצאות שונות
שירותים מקצועיים
פחת
כיבודים, תרומות ומתנות
תשלום מבוסס מניות
אחרות

ביאור 19:- הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
2,905	1,674	1,100
6,043	7,157	7,350
-	3,786	8,538
38	36	26
-	-	246
1,413	3,305	4,635
(2,107)	(5,439)	(8,820)
<u>8,292</u>	<u>10,519</u>	<u>13,075</u>
1,016	65	-
251	793	938
38	779	440
<u>1,305</u>	<u>1,637</u>	<u>1,378</u>
<u>6,987</u>	<u>8,882</u>	<u>11,697</u>

הוצאות מימון
הוצאות ריבית לחברות בעלת שליטה ובעלת מניות הנמדדות לפי עלות מופחתת ועמלת מסגרת אשראי
הוצאות ריבית למלווים אחרים ורכיב קומבינציה הוצאות מימון אגרות חוב
הוצאות ריבית חכירה תפעולית
הוצאות ריבית צד קשור
הוצאות ריבית ועלויות מימון אחרות לתאגידים בנקאיים ואחרים בליווי היוון עלויות אשראי לא ספציפי

הכנסות מימון
הכנסות ריבית מחברה בעלת מניות הנמדדות לפי עלות מופחתת
הכנסות ריבית בגין רכיב מימון משמעותי
הכנסות מימון אחרות

סה"כ

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

- א. מניות החברה מוחזקות על-ידי רוטשטיין נדל"ן בע"מ (בעלת השליטה) ואנשי העיר בע"מ (בעלת מניות).
- ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (למעט תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים בביאור 21 (ו))

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2023	2024	
אלפי ש"ח		
5	-	
3,660	-	(ז)20
<u>3,665</u>	<u>-</u>	
319	418	20 (ו),(ה)
-	14,272	20 (ה)
-	4,324	
<u>319</u>	<u>19,014</u>	

נכסים
בעלת מניות
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות

סה"כ

התחייבויות
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברה בעלת שליטה
הלוואה מחברת בעלת מניות

סה"כ

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי שליטה ועניין לרבות צדדים קשורים, כולל תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים:

ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	2024
	אלפי ש"ח		
20(ו) הוצאות הנהלה וכלליות (ניהול משרד ואחרות לחברה בעלת מניות)	4,876	2,722	1,342
20(ו) הוצאות הנהלה וכלליות דמי ניהול ושכר דירקטור לצד קשור	-	1,148	1,631
20(ה) הוצאות מימון לחברה בעלת שליטה בשל הלוואה לזמן ארוך ועמלת מסגרת אשראי	2,905	1,674	821
20(ה) הוצאות מימון לחברה בעלת מניות בשל הלוואה לזמן ארוך	-	-	279
20(ד) הכנסות מימון מחברה בעלת מניות עלויות שנזקפו למלאי דירות למגורים (עלויות לחברה בעלת מניות שנזקפו למלאי פרויקטים)	1,016	65	-
20(ו) עלויות שנזקפו לפרסום ושיווק וחייבים בגין עמלות מוכרנים (עלויות פרסום שיווק לחברה בעלת מניות)	7,410	1,495	-
20(ז) הוצאות מימון צד קשור	1,860	293	-
20(ח) הכנסות מדמי שכירות	-	-	246
20(ז) הכנסות ממכירות דירות למגורים	-	-	60
20(ז) עלות מכירות דירות למגורים	5,129	3,791	1,129
	3,946	3,146	1,342

ד. הלוואה לחברה בעלת מניות

1. במהלך שנת 2018 העמידה החברה הלוואות בסך 3 מיליון ש"ח לחברה בעלת מניות. ההלוואה נושאת ריבית שנתית נצברת לקרן ההלוואה בשיעור שנקבע בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה 2.45% ו- 2.62% לשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה ותעמוד לפירעון בתום 3 שנים.

2. ביום 25 לאוגוסט 2020, העמידה החברה הלוואה נוספת בסך 5 מיליון ש"ח לחברה בעלת מניות (ראה גם ביאור 21 ג' להלן). ההלוואה נושאת ריבית שנתית נצברת לקרן ההלוואה בשיעור של 6% אשר תיפרע ביום 31 בדצמבר 2022, כמו כן האריכה החברה את מועד פירעון הלוואה האמורה בסעיף א' לעיל גם ליום 31 בדצמבר 2022.

במועד העמדת ההלוואות לחברה בעלת מניות ההלוואות נרשמו בספרי החברה בשווי הוגן, כאשר הפער המצטבר בין השווי ההוגן של ההלוואות לסכום ההלוואה בפועל, נזקף כקיטון בהון של החברה בסך של 1,137 אלפי ש"ח. השווי ההוגן (רמה 3 במדרג השווי ההוגן) חושב על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מפירעון ההלוואה ומועד פירעונה הצפוי. הפרמטרים העיקריים בהם נעשה שימוש בחישוב השווי ההוגן הינם שיעור היוון של 13% ותקופה להיוון של כ-2.5 שנים. בתקופות עוקבות החברה מדדה את ההלוואות בעלות מופחתת.

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

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הלוואות מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות

1. ביום 23 בינואר 2018, נחתם הסכם בין בעלת השליטה בחברה לבין בעלת המניות (אשר נכנס לתוקף ביום 24 באפריל 2018 - מועד הקלוזינג) על פיו, בין היתר, התאגדה החברה. בהסכם נקבע גם כי בעלת השליטה – רוטשטיין נדל"ן בע"מ – תעמיד מעת לעת הלוואות לחברה כפי שיידרש לפעילותה עד לסך כולל של 15 מיליון ש"ח שיפרעו ב-31 במרץ בשנת 2023. סך של 3 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור שנקבע בסעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה, 2.45% ו- 2.62% לשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה. ויתרת ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.5% או עלות גיוס אשראי על-ידי המלווה בתוספת 3% לפי הגבוה (7.5% לשנת 2022 ו- 2021).
2. ביום 4 ביוני 2019, נחתמה תוספת להסכם מיום 23 בינואר 2018, לפיה, חברת בעלת השליטה תעמיד מעת לעת, הלוואות נוספות, ככל שיידרש לפעילות החברה עד לסך של 10 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 9% ממועד העמדתן ועד לפרעון ההלוואה אשר לא יהיה לפני ה-1 בינואר 2022. בחודש דצמבר 2021 ביצעה החברה פירעון מלא להלוואות שהועמדו בהתאם לתוספת כאמור.
3. במסגרת הסכם מכירת המניות בין בעלת המניות לבין בעלת השליטה מיום 25 באוגוסט 2020, הוסכם כי בעלת השליטה תעמיד לחברה הלוואה נוספת בסך 5 מיליון ש"ח אשר תשמש את החברה להעמדת הלוואה לחברה בעלת מניות באותם תנאים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6%. ההלוואה תיפרע לא לפני ה-1 בינואר 2023, ובהתאם ליכולותיה התזרימיות של החברה.
4. ביום 21 במרץ 2023, נחתם הסכם בין החברה לבעלת השליטה. בו נקבע כי החברה תמחה לבעלת השליטה את זכותה לקבל את כספי ההלוואות להן היא זכאית מבעלת מניות כאמור בסעיף 4 לעיל, זאת לטובת פירעון הלוואות לבעלת השליטה שנלקחו כאמור בסעיף א, ג, לעיל. יתרת ההלוואה למועד הפירעון הינה 9,213 אלפי ש"ח. ביום 4 במאי, 2023 אושרה עסקה בין בעלי המניות בחברה. בה מכרה בעלת המניות לבעלת השליטה, סך של 17,873 מניות רגילות כל אחת, המהוות כ- 1.86% מההון המונפק והנפרע של החברה וזאת כנגד פירעון ההלוואה המומחית לאותו המועד. העסקה בוצעה לפי שווי של כ- 520 ש"ח למניה, המשקף שווי חברה של כ- 500 מיליון ש"ח, לאחר העסקה שיעור החזקתה של בעלת השליטה בחברה הינו 56.86% ושיעור החזקתה של בעלת המניות הינו 43.14%.
5. ביום 21 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון בעלת השליטה את עדכון תנאי הלוואות מבעלת השליטה אשר הועמדו לחברה, ומועד פרעונן הינו ביום 31 במרץ, 2023. מועד פירעון הלוואות הוארך עד ליום 31 בדצמבר, 2025, וכן, תנאי הריבית יעודכנו מריבית קבועה בשיעור של 7.5% לריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% החל מיום 1 באפריל, 2023. בהתאם לכך, חושבה הטבה למועד שינוי תנאי הלוואה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מפירעון ההלוואה ומועד פירעונה הצפוי. הפרמטרים העיקריים בהם נעשה שימוש בחישוב השווי ההוגן הינם שיעור היוון של 15.56% ותקופה להיוון של כ-2.7 שנים. ההטבה בסכום של כ-2 מיליון ש"ח נזקפה לקרן הטבה מבעל שליטה, ההלוואה נמדדה בספרי החברה בעלות מופחתת. ביום 16 באוגוסט 2023 ביצעה החברה פירעון מוקדם להלוואה האמורה תמורת סך של כ- 17 מש"ח ובהתאם ביטלה את יתרת ההטבה שנרשמה בקרן הון שלא הופשרה בגין הלוואה זו בסך של כ-1.7 מש"ח.

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בנוסף לאמור לעיל, אישר דירקטוריון בעלת השליטה מסגרת אשראי נוספת לחברה בסך של 20 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי, ככל ותנוצל, תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% ובתוספת עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5%. מסגרת האשראי תובטח בפיקדון בנקאי סגור לטובת החברה עד ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 17 ביולי 2023 משכה החברה סך של כ-8.1 מ"ח מתוך קו האשראי, ביום 16 באוגוסט 2023 ביצעה החברה פירעון מלא למשיכה האמורה.

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 מיליון 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 מיליון 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 חודשים אוגוסט ו- ספטמבר 2024, משכה החברה סך כולל של 10 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי מבעלת השליטה. המשיכה כאמור נפרעה במלואה ביום 13 בספטמבר 2024.

ביום 26 בספטמבר, 2024 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תוקף מסגרת האשראי מול בעלת השליטה עד ליום 1 בינואר, 2027 (חלף יום 30 ביוני, 2026). כמו כן, החל ממועד זה, כל ניצול מתוך מסגרת האשראי יהיה נחות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. דהיינו, כל ניצול מתוך מסגרת האשראי יהיה ניתן לפירעון החל מיום 1 בינואר 2027 או מיד לאחר פירעון מלא של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של החברה - לפי המאוחר.

ביאור 20: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יצוין, כי במועד האישור כאמור, החברה נטלה הלוואה בסך של כ-5 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי. בגין ההלוואה הנ"ל נזקפה הטבה בסך של כ-0.35 מיליון ש"ח לקרן הטבה מבעל שליטה ובעלי עניין, ההלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת

ביום 31 בדצמבר 2024, החברה נטלה הלוואה בסך של כ-4 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי. בגין ההלוואה הנ"ל נזקפה הטבה בסך של כ-0.25 מיליון ש"ח לקרן הטבה מבעל שליטה ובעלי עניין, ההלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת

בימים 17 במרץ 2025 ו-19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תוקף מסגרת האשראי שנתקבלה מאת בעלת השליטה בחברה, רוטשטיין נדל"ן, עד ליום 1 ביולי 2027 (חלף 1 בינואר 2027) וכן את הגדלת מסגרת האשראי הקיימת בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח. יתר תנאי מסגרת האשראי הינם ללא שינוי. לאחר תאריך המאזן, בימים 17 במרץ 2025 ו-19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת העמדת ההלוואה שנתקבלה מאת בעלת מניות בחברה, אנשי העיר בע"מ, עד ליום 1 ביולי 2027 (חלף 1 בינואר 2027). כמו כן, אנשי העיר בע"מ העמידה מסגרת אשראי נוספת בסך של 4.3 מיליון ש"ח, אשר החל ממועד זה, כל ניצול מתוך האשראי יהיה נחות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

1. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

החל ממועד הקמת החברה ועד ליום 28 בפברואר 2023 נושאי המשרה העמידו שירותים לחברה באמצעות בעלת המניות בהתאם להסכם הניהול החברה ולא היו זכאים לשכר או דמי ניהול ישירים מהחברה.

החל מיום 1 במרץ 2023, כל נושאי המשרה של החברה אשר נתנו שירותים לחברה מועסקים (או מעמידים שירותים) על ידי החברה באופן ישיר.

על אף האמור לעיל, יצוין כי שירותי המנכ"ל הנ"ל הועמדו לחברה באמצעות בעלת המניות עד ליום 30 באפריל 2023 (ולא עד ליום 1 במרץ 2023), והחל מיום 1 במאי 2023 השירותים ניתנו (באמצעות חברה בשליטתו של המנכ"ל) באופן ישיר לחברה.

יחד עם זאת בעלת המניות עדיין מעניקה לחברה שירותי משרד ואחזקת משרד, תשלומים בגין שכירות משרדים, חשמל, ארנונה, תקשורת, שירותי ניקיון, רכבים, וכפי שיוסכם מעת לעת ע"י הצדדים. היקף השירותים נקבע לפי צרכי החברה, לרבות החלטת דירקטוריון החברה. בתמורה לשירותים, משלמת החברה לבעלת המניות סך השווה להוצאות אנשי העיר בגין מתן השירותים, כנגד קבלת תחשיב מפורט על בסיס חודשי, ובסך שלא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח בשנה. בגין שירותי הניהול שניתנו ע"י בעלת המניות כאמור שילמה החברה בשנת 2024 סך של 1,342 אלפי ש"ח. בימים 17 במרץ, 2025 ו-19 במרץ, 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הגדלה תקרת ההוצאות כאמור ל-2,500 אלפי ש"ח.

להלן יובאו עיקריו של הסכם הניהול אשר היה בתוקף עד למועד 28 בפברואר 2023:

בגין שירותי מנכ"ל (היקף משרה מלאה (100%) (עד ליום 30.4.2023)

תמורה חודשית בסך של 100 אלפי ש"ח עבור כל חודש קלנדר, צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2022 (להלן: "מדד המחירים 2022" ו-"התמורה החודשית", בהתאמה) בתוספת מס ערך מוסף כדון.

בנוסף לתשלום התמורה החודשית, החברה שילמה לאנשי העיר בגין שירותי המנכ"ל מענק שנתי בשיעור של 3% מרווחי החברה (לפני מס ומענקים), ובכל מקרה סך המענק השנתי לא יפחת מ-300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון.

כמו כן, בגין שירותי המנכ"ל שילמה החברה לאנשי העיר החזר הוצאות רכב, דלק ותקשורת, בסכום כולל של עד 15 אלפי ש"ח לחודש (כולל גילום מס).

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בגין יתר השירותים

היקף התמורה הינו כפי שנקבע בתקציב השנתי שאושר מראש לכל שנה קלנדרית על ידי הצדדים (להלן בסעיף זה: "התמורה החודשית"). התמורה החודשית צמודה למדד המחירים. במסגרת שירותי הניהול ניתנו לחברה, בין היתר, שירותים של נושאי משרה כדלקמן: (א) שירותי סמנכ"לית תפעול ומשנה למנכ"ל בהיקף משרה של 100%; (ב) שירותי סמנכ"לית כספים בהיקף משרה של 100%; (ג) שירותי סמנכ"ל הנדסה בהיקף משרה של 100%; (ד) שירותי סמנכ"ל פיתוח עסקי ותכנון בהיקף משרה של 100%; (ה) שירותי סמנכ"לית ויועצת משפטית בהיקף משרה של 100%; (ו) שירותי סמנכ"לית שיווק וקהילה בהיקף משרה של 100%. (להלן: "נושאי המשרה מטעם חברת הניהול").

התמורה ששולמה לאנשי העיר בגין נושאי המשרה מטעם חברת הניהול הינה "BACK TO BACK" בגין עלות העסקתם באנשי העיר. בגין שירותי הניהול שניתנו ע"י בעלת המניות שילמה החברה סך של אלפי 4,510 אלפי ש"ח 14,146 אלפי ₪ בשנים 2022 ו-2023 בהתאמה.

בגין שירותי מנכ"ל (היקף משרה מלאה (100%) החל מ-1 במאי 2023

ביום 22 במאי 2023 התקשרה החברה עם רון חן (באמצעות חברה בשליטתו) (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול") בהסכם לקבלת שירותי מנכ"ל לות בתוקף מיום 1 במאי 2023, ולתקופה בלתי קצובה (בסעיף (א) זה: "הסכם המנכ"ל").

תמורה חודשית

בהתאם להסכם המנכ"ל, החברה תשלם לחברת הניהול תמורה חודשית בסך של אלפי ש"ח (צמודה למדד המחירים 2022 ובתוספת מע"מ כדין), עבור שירותי מנכ"ל בהיקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. החל מהשלמת ההנפקה של אגרות החוב לציבור ביום 25 ביולי 2023, התמורה החודשית עודכנה לסך של אלפי ש"ח (צמודה למדד המחירים 2022 ובתוספת מע"מ כדין).

מענק שנתי

חברת הניהול זכאית למענק שנתי בשיעור של 4% (ארבעה אחוזים) חלף 3% (שלושה אחוזים) מהרווח לפני מס ולא יותר מתקרת המענק כפי שנקבעה בסעיף 7.1 למדיניות התגמול של החברה, והכול בכפוף לעמידה בתנאי הסף (כהגדרתם במדיניות התגמול של החברה), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "המענק החדש").

עוד יובהר כי המענק החדש לא כולל רצפת מענק בסך אלפי ש"ח 300 אלפי ש"ח כפי שנכלל במסגרת המענק השנתי שהיה בתוקף עד למועד השלמת הנפקת אגרות חוב סדרה א' של החברה.

עסקת מכירת דירה למנכ"ל החברה

ז.

ביום 31 ינואר 2021 אישר דירקטוריון החברה עסקה למכירת שתי דירות ברמת מעטפת בתוספת שתי חניות, בתמורה לסך כולל של 10.71 מ"ש"ח כולל מע"מ. בהתאם להערכת שווי שמאי למועד, נקבע כי שווי ההוגן של הדירות הנו 11.9 מ"ש"ח כולל מע"מ, לפיכך העסקה כאמור מגלמת הטבה לבעל עניין בסך 1.2 מ"ש"ח כולל מע"מ. בהתאם החברה ביצעה התאמות לשווי הוגן כאמור ופתחה קרן הון בגין הטבה לבעל עניין, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הכירה החברה בהטבה בהפחתת הון מצטברת בסך של כ-1 מ"ש"ח וזאת בהתאם להתקדמות בקצב ההשלמה של הפרויקט.

ביאור 20:- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

מעת לעת, החברה מציעה לרוכשי דירות להקדים תשלומים בתמורה להטבה בתשלום. באוגוסט 2024, אישרה ועדת הביקורת הטבה בגין הקדמת תשלום שבוצעה בעבור הדירות שרכש רון חן. ההטבה שניתנה לרון חן הינה באותם תנאים להטבות שניתנו ללקוחות החברה אחרים אשר הקדימו את התשלום. על פי המוסכם עמו, רון חן הקדים במהלך שנת 2023 סך כולל של כ- 2.9 מ"ח, שהיו אמורים להיות משולמים במועד המסירה. בתמורה להקדמת התשלום רון חן יהיה זכאי לקבל סך מוערך של כ- 270 אש"ח עד למועד הצפוי של מסירת הדירות. במהלך חודש אוקטובר מימש לראשונה מר רון חן, סך של כ-240 אש"ח מתוך סכום ההטבה האמור.

ח. השכרת דירה באופן זמני למנכ"ל החברה

ביום 18 באוגוסט אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, להשכיר למנכ"ל החברה מכירות לטווח קצר, דירה שטרם נמכרה בפרויקט רמז 19, שבנייתו הסתיימה במהלך חודש מאי 2024. להלן יפורטו תנאי השכירות:

1. השכרת הדירה לטווח קצר שלא יעלה על 6 חודשים מחתימת הסכם השכירות (ובכל מקרה לא יאוחר מתום הרבעון הראשון לשנת 2025);
2. תשלום דמי שכירות ראויים בסך של 15,000 (חמישה עשר אלף) שקלים לחודש בתוספת מע"מ כדין.
3. העמדת בטחונות על ידי השוכרים בהתאם לדרישת החברה;
4. נשיאת השוכרים בכל התשלומים השוטפים במהלך תקופת השכירות (מים, חשמל, ארנונה, גז, תקשורת דמי ניהול וכו');;
5. השבת הדירה המושכרת למצבה (AS IS) במועד השכרתה;
6. החברה תהא רשאית למכור את הדירה לצדדים שלישיים והשוכרים יפוננו בהתראה של 30 ימים.

ביום 15 בספטמבר 2024, נחתם הסכם השכירות בין החברה למנכ"ל וזאת בהתאם לתנאים האמורים לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שולם לחן הליווי של הפרויקט סך של 60 אש"ח בגין תמורת השכירות.

ביאור 21:- התקשרויות

ערבויות מחברת בעלת שליטה

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

ביאור 22:- שעבודים וערבויות

א. שעבודים

1. הבטחת פירעון מימון שניתן לישויות הקבוצה מתאגידים פיננסיים, החברה וישויות בקבוצה העמידו בטחונות שונים, לרבות שעבוד קבוע על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקטים, שעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבון הפרויקט, שעבוד חשבון העודפים, שעבודים נוספים על כספים, נכסים וזכויות הנובעים מהפרויקטים ועוד.

בהתאם להסכמי המימון, לתאגידים הפיננסיים סעדים שונים המפורטים בהסכמים, בין השאר, במידה ושיעור הרווחיות בפרויקטים נופל משיעור מסוים, במידה וקצב המכירות איטי, במקרה והמכירות במחיר הנופל מהמחיר הנקבע וכו'. סעדים אלה כוללים בין היתר: הפסקת מתן האשראי, דרישת סילוקו המידי של האשראי, תפיסת הפרויקטים והשלמתם על ידי המוסד המלווה.

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת בכל ההתניות ואמות מידה הפיננסיות.

2. לעניין שעבודי הפרויקטים מכוח שטר הנאמנות בגין אגרות חוב סדרה א' מיום 25 ביולי 2023 ראה ביאור 26 להלן.

ב. ערבויות

1. על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע החתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 מסתכם לסך של כ- 176 מיליון ש"ח. במסגרת הפרויקטים שמבצעת הקבוצה, היא נדרשת להמציא ערבויות מסוג חוק מכר וערבויות כספיות בגין הבטחת תשלומי שכירות ומיסים לבעלי דירות מפונים. היקף ערבויות אלה וערבויות כספיות אחרות של חברות ושותפויות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 מסתכם לסך של כ- 576 מיליון ש"ח.

2. במסגרת הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה עם גופים מממנים בפרויקטים לרבות נותני אשראי אחרים (להלן: "המלווים"), בעלת השליטה בחברה וכן בעלת המניות, נדרשו להעמיד ערבויות ביחד ולחוד, על מנת להבטיח את התחייבויות החברה וחברות וישויות המוחזקות של החברה.

ביאור 23:- מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה והחברות המוחזקות

הכנסות החברה והחברות המוחזקות חייבות במס חברות בשיעור רגיל, שיעור המס החל על החברה הינו 23%.

ב. שומות מס

1. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן, אולם השומות של החברות המאוחדות הנ"ל לשנות המס עד וכולל 2019 נחשבות כסופיות.

ביאור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

2. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה אין הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ליום 31 בדצמבר, 2024.

בנוסף, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה הפרשים זמניים כתוצאה מפערים במועד ההכרה בהכנסה לצורכי מס לבין מועד ההכרה בהכנסה בדוחות הכספיים, אשר בגינם הוכרו מלוא המיסים הנדחים.

החברה אינה מכירה בנכסי מס (בניכוי הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין ההכרה לצרכי מס) אם אין וודאות לניצולם בעתיד.

ג. מסים נדחים

דוחות על המצב הכספי			דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
31 בדצמבר		אלפי ש"ח		
2023	2024	2023	2024	
נכסי והתחייבויות מסים נדחים				
				נכסי (התחייבויות) מסים הפרשי עיתוי בגין פרויקטי נדל"ן הטבות ריבית בעל שליטה ובעל עניין הפסדים מועברים לצורכי מס
				סה"כ הוצאות (הכנסות) מסים נדחים (1)
				נכסי מסים נדחים (התחייבויות מיסים נדחים) נטו
4,308	(2,947)	(3,309)	(771)	2,537
-	-	-	(361)	(781)
(241)	1,089	-	-	-
			(1,132)	1,756
<u>4,067</u>	<u>(1,858)</u>	<u>(3,309)</u>		
			<u>(1,132)</u>	<u>1,756</u>

(1) עיקר הבדלים בעיתוי ההכרה בהכנסה לפי סעיף 8א, ובזקיפת הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון לצורכי מס בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		אלפי ש"ח	
2023	2024	2023	2024
-	2,537	(1,132)	(781)
<u>(1,132)</u>	<u>1,756</u>	<u>(1,132)</u>	<u>1,756</u>

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ביאור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
	אלפי ש"ח	
-	2,757	1,350
4,067	(1,858)	(3,309)
		מיסים שוטפים
		מיסים נדחים
4,067	899	(1,959)

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
	אלפי ש"ח	
17,504	3,823	(8,708)
		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%
		שיעור המס הסטטוטורי
4,026	879	(2,002)
		מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
		עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
41	20	43
		הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
4,067	899	(1,959)
		מסים על הכנסה (הטבת מס)

ביאור 24:- אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב סדרה א'

הרכב ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרה בניכוי חליות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית		סכום הקרן אלפי ש"ח
		אפקטיבית %	נקוב %	
38,436	72,075	10.15	8.9	72,900

אגרות חוב לא צמודות (סדרה 1 א')

ביום 25 ביולי, 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של סדרת אגרות חוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת על פי תשקיף להשלמה (IPO) (לרבות תיקון תשקיף) ותשקיף מדף ("התשקיף") מיום 30 במאי 2023 ו-29 ביוני 2023 בהתאמה.

על פי התשקיף, בהתאם לתוצאות המכרז הציבורי, הנפיקה החברה 90,000,000 ש"ח ע.ג ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בשיעור ריבית שנתית של 8.9% כאשר סך כל התמורה (ברוטו) שקיבלה החברה בגין ההזמנות שנענו במכרז, הינו כ-90,000 אלפי ש"ח.

ביאור 24:- אגרות חוב (המשך)

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

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

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

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

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

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

לתאריך המאזן החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ביאור 25:- רווח (הפסד) נקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
רווח נקי לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקלת אלפים	רווח נקי לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקלת אלפים	רווח (הפסד) נקי לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקלת אלפים
13,437	961	2,924	971	(6,749)	971
-	-	-	-	-	-
<u>13,437</u>	<u>961</u>	<u>2,924</u>	<u>971</u>	<u>(6,749)</u>	<u>971</u>

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח (הפסד) נקי לבעלי מניות החברה

השפעת מניות פוטנציאליות מדללות לבעלי המניות של החברה

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח (הפסד) נקי מדולל

ביאור 26:- אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 16 בפברואר 2025, הודיעה החברה כי היא בוחנת ביצוע הליך של הצעה ראשונה לציבור של מניות ורישומן של מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, זאת מכוח תשקיף מדף להשלמה ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2023 וכפי שתוקן ביום 29 ביוני 2023.



זלטופולסקי 27



פרטים נוספים על
התאגיד לשנת 2024



סור מלכא 8-16

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2024

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנת 2024 (באלפי ש"ח)

(תקנה 10א')

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	סה"כ לשנת 2024	
45,861	40,941	52,035	50,191	189,028	הכנסות
39,101	36,668	45,842	45,842	165,848	עלות המכר
6,760	4,273	6,193	5,954	23,180	רווח גולמי
1,342	1,925	1,810	2,870	7,947	הוצאות מכירה ושיווק
2,473	2,476	2,572	2,925	10,446	הוצאות הנהלה וכלליות
437	88	461	812	1,798	הוצאות ייזום פרויקטים
2,508	(216)	1,350	(653)	2,989	רווח (הפסד) תפעולי
332	453	291	302	1,378	הכנסות מימון
3,322	3,360	3,017	3,376	13,075	הוצאות מימון
(482)	(3,123)	(1,376)	(3,727)	(8,708)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(107)	(720)	(329)	(803)	(1,959)	(הכנסות) מיסים על הכנסה
(375)	(2,403)	(1,047)	(2,924)	(6,749)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(375)	(2,403)	(1,047)	(2,924)	(6,749)	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה

2. שימוש בתמורת ניירות הערך שהוצעו בתשקיף החברה

(תקנה 10ג')

ביום 25 ביולי 2023, הנפיקה החברה 90,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') מכוח תשקיף החברה. סך של כ-36 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימש לביצוע הפדיון המלא של הלוואת נאווי (כהגדרתה בתשקיף) כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת נאווי כמפורט בשטר הנאמנות של החברה.

כמו כן, סך של כ-16 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימש את החברה לפירעון הלוואת בעלים כמפורט בסעיפים 5.2.21 ו-5.2.35 לשטר הנאמנות של החברה. סך של כ-38 מיליון ש"ח שימש את החברה למימון פעילותה השוטפת וליישום והגשמת יעדיה והאסטרטגיה העסקית בהתאם לסעיף 5.2.1 לתשקיף. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 12 בפרק ב' לעיל.

בשונה מהאמור בסעיף 5.2.1.2 לתשקיף החברה, החברה החליטה שלא לפרוע הלוואה מנותן אשראי חוץ בנקאי בסך של כ-24 מיליון ש"ח ("ההלוואה") ובהתאם לכך ביום 12 במרץ 2024 התקשרה עם נותן האשראי בהסכם להארכת תקופת ההלוואה שנטלה ממנו ב-12 חודשים עד ליום 1 ביולי 2026, בצירוף אופציה לפיה החברה תהא רשאית להאריך את תקופת ההלוואה ב-15 חודשים נוספים. החלטה זו נבעה נוכח צרכי החברה לפעילותה השוטפת ובכלל זה להשקעת הון עצמי בפרויקטים בהם הוגשה בקשה להיתר או לחילופין הופקדה התבי"ע עבורם במהלך שנת 2024. כמו כן, יצוין, כי ביום 6 בפברואר 2025, החברה ביצעה פירעון חלקי בסך של כ-10 מיליון ש"ח מתוך סך ההלוואה האמורה. הפירעון החלקי בוצע באמצעות התקשרות עם נותן אשראי חוץ בנקאי בסך של כ-10 מיליון ש"ח עד ליום 3 באוגוסט 2026. החלטה זו נובעת לטובת מחזור חוב יקר והגשמת יעדיה והאסטרטגיה העסקית של החברה.

3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות

(תקנה 11)

בטבלאות שלהלן מוצגים נתונים אודות החזקות החברה בחברות בנות וחברות קשורות (או שותפויות) ליום 31.12.2024¹, תמצית נתונים של חברות (או שותפויות) אלה, הכנסות החברה מהן ויתרת הלוואות/ערבויות לחברות (או לשותפויות) כאמור:

¹ כל החברות המפורטות לעיל הינן חברות פרטיות (קרי, ניירות הערך שלהן אינם רשומים למסחר בבורסה).

שם החברה המוחזקת	מקום התאגדות	חלק בזכויות בהון (%)	חלק בהצבעה ולמינוי דירקטורים (%)	מספר ניירות הערך	ערך נקוב סה"כ ערך (ש"ח)	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות הצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון		הון עצמי ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	סכומי השקעות ספרים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	סכומי ערבויות ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שטר הון מהחברה המוחזקת ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שטר הון לחברה המוחזקת ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת
						מימוש עתידי	מימוש מיידי	מימוש עתידי	מימוש מיידי						
אנשי העיר פרויקטים בע"מ	ישראל	100%	100%	1,000	1,000	-	-	-	-	15,436	128,982	105,674	6,987	-	-
אנשי העיר ניהול בע"מ	ישראל	100%	100%	1,000	1,000	-	-	-	-	30	30	-	-	-	-
אנשי העיר מיכה בע"מ	ישראל	100%	100%	1,000	1,000	-	-	-	-	(48)	(48)	-	-	-	-
פרויקט מיכה על הים בע"מ ²	ישראל	65%	65%	65	0.65	-	-	-	-	(200)	2,546	-	-	-	2,546
אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	15,622	15,622	-	-	-	2,817
אנשי העיר בזכרון יעקב 12 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	1,097	1,097	-	-	-	1,097
אנשי העיר במודיליאני 10 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	20,953	20,953	-	-	-	3,862
אנשי העיר בסוטיץ 13 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	7,752	7,752	-	-	-	2,280
אנשי העיר בז'בוטינסקי 146 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	9,664	9,664	96,286	-	-	2,357
אנשי העיר בפנקס 11-13 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	16,335	16,335	-	-	-	6,891
אנשי העיר בבצלאל 1 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	7,242	7,242	-	-	-	3,678
אנשי העיר בעמוס 10-12 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	7,713	7,713	-	-	-	8,455
אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת	ישראל	100%	100%	100	100	-	-	-	-	5,291	5,291	-	-	-	3,275

² בהתאם להסכם בין החברה לבין בעל מניות בחברת הפרויקט (להלן: "השותף") נקבע כי השותף אינו זכאי לרווחים בפרויקט, אלא רק החל מרווחיות העולה על שיעור של 15% ביחס לעלויות הפרויקט וזאת בהתאם למפל רווחים מוסכם בין הצדדים, כמו כן, השותף אינו נוטל חלק בהשקעות בפרויקט.

4. שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות

(תקנה 12)

אין.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות

(תקנה 13)

להלן תיאור עיקר עיסוקיה של כל חברה (או שותפות) בת של החברה ושל חברה קשורה שלה, בציון הרווחים, הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה מכל חברה בת כאמור, בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

שם התאגיד המוחזק	עיסוקו	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) נקי לתקופה	דיבידנד (*)	ריבית והצמדה (נומינלי)	דמי ניהול
אנשי העיר פרויקטים בע"מ	ייזום פרויקטים התחדשות עירונית	(8,209)	(6,363)	-	9,810	19,086
אנשי העיר ניהול בע"מ	שותף כללי	(37)	(29)	-	-	-
אנשי העיר מיכה בע"מ	חברת החזקות	(58)	(45)	-	-	-
פרויקט מיכה על הים בע"מ	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	(68)	(53)	-	-	-
אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	(133)	(133)	-	-	-
אנשי העיר בזרון יעקב 12 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	-	-	-	-	-
אנשי העיר במודיליאני 10 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	(459)	(459)	-	-	-
אנשי העיר בסוטין 13 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	(701)	(701)	-	-	-
אנשי העיר בז'בוטינסקי 146 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	4,575	4,575	-	-	-
אנשי העיר בפנקס 11-13 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	4,128	4,128	-	-	-
אנשי העיר בצלאל 1 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	3,437	3,437	-	-	-
אנשי העיר בעמוס 10-12 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	(547)	(547)	-	-	-
אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת	ייזום פרויקט התחדשות עירונית	1,006	1,006	-	-	-

(*) חלק החברה בלבד.

6. מסחר בבורסה

(תקנה 20)

בשנת הדיווח לא בוצעו הפסקות מסחר בבורסה בניירות הערך של החברה וכן לא הונפקו ניירות ערך שנרשמו למסחר.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

להלן פירוט עלות התגמולים של כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה שכיחנו בה בתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 ושניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים (1)			
סה"כ	אחר	תשלום מבוסס מניות	מענקים	שכר (2)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,806	⁴ 112	³ 190	-	1,504	ר' סעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף החברה	100%	מנכ"ל ודירקטור	רון חן
775	-	-	-	775	0%	100%	משנה למנכ"ל, סמנכ"לית תפעול	גיליה ברגר קוליץ
768	-	-	-	768	0%	100%	סמנכ"לית כספים	מור ורשבסקי יניב
767	-	-	-	767	0%	100%	סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת חברה	ירדן לב אהרוני יניב
776	-	-	55	721	0%	100%	סמנכ"ל הנדסה	עמית גולדשטיין ⁵

(1) "תגמול", לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד.

³ ביום 12 בינואר 2022 הוקצו למר חן 50 אלפי כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות של רוטשטיין, בעלת השליטה בחברה, בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"ח-1991. האופציות האמורות היוו במועד הקצאתן 0.36% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של בעלת השליטה. כתבי האופציות הוקצו למר חן ללא תמורה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 40.56 ש"ח (לא צמוד). כתבי האופציות יבשילו ב- 4 מנות שוות (מנה ראשונה בתום שנה ממועד הענקתה, מנה שנייה בתום שנתיים ממועד הענקתה, מנה שלישית בתום שלוש שנים ממועד הענקתה ומנה רביעית בתום ארבע שנים ממועד הענקתה). כתבי האופציה שלא ימומשו עד תום תקופה של שנתיים ממועד הבשלת המנה הרביעית יפקעו ולא יקנו לניצע כל זכות. שווי ההטבה של כלל כתבי האופציה הינו בסך של כ- 1,267 אלפי ש"ח אשר ייפרס על פני כל תקופת ההבשלה. האופציות יהיו ניתנות למימוש בכפוף לתקופת ההבשלה כל עוד מר חן מועסק בחברה או בחברה קשורה לה.

⁴ ראו סעיף 8.7.1 לפרק 8 לתשקיף החברה.

⁵ מר עמית גולדשטיין סיים את עבודתו ביום 30 בנובמבר 2024 וכן קיבל מענק פרישה בסך של 55 אלף ש"ח.

(2) "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

7.1 פרטים בדבר תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה בחברה

7.1.1 מר רון חן

ביום 22 במאי 2023 התקשרה החברה עם רון חן (באמצעות חברה בשליטתו) (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול") בהסכם לקבלת שירותי מנכ"ל בתוקף מיום 1 במאי 2023, ולתקופה בלתי קצובה (בסעיף א') זה: "הסכם המנכ"ל".

תמורה חודשית

בהתאם להסכם המנכ"ל, החברה משלמת לחברת הניהול תמורה חודשית בסך של 120 אלפי ש"ח (צמודה למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין), עבור שירותי מנכ"ל בהיקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה.

מענק שנתי

חברת הניהול זכאית למענק שנתי בשיעור של 4% (ארבעה אחוזים) מהרווח לפני מס ולא יותר מתקרת המענק כפי שנקבעה בסעיף 7.1 למדיניות התגמול של החברה, והכול בכפוף לעמידה בתנאי הסף (כהגדרתם להלן), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "המענק החדש").

לעניין סעיף זה: "רווח לפני מס" - משמע, רווח לפני מס ולפני מענקים (לרבות בגין תגמול הוני), לשנה הרלוונטית בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה לשנה ובתוספת רווחים לפני מס אשר ייוחסו להון ישירות בשל אימוץ תקן חשבונאי חדש.

"תנאי הסף" - רווח לפני מס שנתי מינימאלי השווה ל-25% מממוצע הרווח וההפסד לפני מס של החברה בתקופה של שלוש השנים הקודמות למועד בדיקת הרווח המינימאלי (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה).

עסקאות עם בעל עניין

לפרטים בדבר רכישת 2 יח"ד מהחברה ברמת מעטפת על ידי מר רון חן בשנת 2022, ראו סעיף 8.7.1 לפרק 8 לתשקיף החברה.

כחלק ממדיניות החברה, במטרה להפחית ניצול מסגרות אשראי, הקטנת עלויות חוב בכיר והגדלת יכולת שחרור העודפים בפרויקט, החברה מציעה לרוכשיה הטבה כספית כנגד הקדמת התשלומים. בהמשך לכך, ביום 18 באוגוסט 2024, אישרה ועדת הביקורת וביום 22 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון הטבה בסך של כ-270 אלפי ש"ח למר רון חן בגין הקדמת תשלומים שבוצעה בגין יח"ד האמורות שרכש מר רון חן. יצוין, כי ההטבה כאמור, הינה בשווי ריבית חוב בכיר בפרויקט בניכוי עמלת ערבות חוק מכר וזאת בהתאם למועד התשלום המקורי בפרויקט.

יצוין, כי מנגנון חישוב ההטבה דומה לאופן החישוב ביחס לרוכשים אחרים אשר הקדימו תשלומים.

נכון למועד הדוח, מר רון חן מימש סך של כ-240 אלפי ש"ח מתוך סכום ההטבה שאושר כאמור.

כמו כן ביום 15 בספטמבר 2024, החברה התקשרה עם מר רון חן בהסכם להשכרה לטווח קצר של דירה לדוגמא שטרם נמכרה בפרויקט רמז 19 בתל אביב-יפו. הסכם השכירות הינו לתקופה של עד כ-6 חודשים ודמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-15 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). יצוין, כי סך דמי השכירות נקבעו בהתאם לעבודת שמאי. ההתקשרות כאמור אושרה ע"י וועדת הביקורת בימים 18 באוגוסט 2024 ו-17 במרץ 2025 וע"י דירקטוריון החברה בימים 22 באוגוסט 2024 ו-19 במרץ 2025.

תנאים נוספים

לפרטים נוספים בדבר תנאים נוספים ראו סעיף 7.3.1 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023 של החברה, כפי שפורסם ביום 14 במרץ, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-022567) (מידע זה מהווה הפניה על דרך ההכללה).

7.1.2 גב' גיליה ברגר קוליץ

גב' גיליה ברגר קוליץ, מכהנת כסמנכ"לית תפעול ומשנה למנכ"ל החל מחודש אוקטובר 2022. בהתאם להסכם העסקה, זכאית גב' ברגר קוליץ לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, זכאית גב' ברגר קוליץ למענק שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים) כהגדרתו בסעיף 7.3.1 לעיל וכן בגין יעדים מחלקתיים. סך המענק השנתי מוגבל לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2023, להלן: "מדד המחירים 2023"), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף 9.1 למדיניות התגמול. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בת 90 ימים.

בהתאם להסכם העסקה, החברה מעמידה לרשות גב' ברגר קוליץ טלפון נייד והיא זכאית לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) (הסמנכ"לית רשאית לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהיא מוציאה בגין עבודתה, כנגד קבלת אסמכתאות.

7.1.3 גב' מור ורשבסקי יניב

גב' מור ורשבסקי יניב, מועסקת בחברה (באמצעות אנשי העיר) החל מיום 6 במאי 2018 ומכהנת כסמנכ"לית כספים בחברה החל מחודש אוגוסט 2020 (עד לחודש פברואר 2023 - באמצעות אנשי העיר). נכון למועד הדוח, בהתאם להסכם העסקה, זכאית גב' מור ורשבסקי יניב לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, זכאית גב' ורשבסקי יניב למענק שנתי בשיעור של 1% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים), למענק בגין יעדים מחלקתיים. סך המענק השנתי מוגבל לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים 2023), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף

9.1 למדיניות התגמול. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בת 90 ימים.

בהתאם להסכם ההעסקה, החברה מעמידה לרשות גב' ורשבסקי יניב טלפון נייד והיא זכאית לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) (הסמנכ"לית רשאית לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים) וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהיא מוציאה בגין עבודתה כנגד קבלת אסמכתאות.

7.1.4 גב' ירדן לב אהרוני יניב

גב' ירדן לב אהרוני יניב, מועסקת בחברה מיום 1 בפברואר 2020 (עד לחודש פברואר 2023 - באמצעות אנשי העיר) ומכהנת כסמנכ"לית ויועצת משפטית בחברה החל מחודש ינואר 2022. בהתאם להסכם העסקה, הייתה זכאית גב' אהרוני יניב לשכר חודשי בסך של 43,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, זכאית גב' אהרוני יניב למענק שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים) כהגדרתו בסעיף 7.3.1 לעיל וכן בגין יעדים מחלקתיים הכוללים סגירת נוסחים מוסכמים להסכמי התחדשות עירונית, הגעה לרוב דרוש של חתימות בהסכמי התחדשות עירונית, השלמת מלוא החתימות בהסכמי התחדשות עירונית (לרבות באמצעות ניהול הליכים משפטיים) והתקשרות בהסכמי ליווי. סך המענק השנתי מוגבל לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים 2023), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף 9.1 למדיניות התגמול. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בת 90 ימים.

בהתאם להסכם ההעסקה, החברה מעמידה לרשות גב' אהרוני יניב טלפון נייד והיא זכאית לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) (הסמנכ"לית רשאית לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), החזר הוצאות משפטיות בסך של 2,000 ש"ח וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהיא מוציאה בגין עבודתה, כנגד קבלת אסמכתאות.

החל ממרץ 2024, עודכן שכרה של גב' אהרוני יניב לסך של 45,000 ש"ח, ובמקביל החל מהמועד האמור גב' אהרוני יניב לא זכאית להחזר הוצאות משפטיות בסך של 2,000 ש"ח. יתר התנאים הינם ללא שינוי.

7.1.5 מר עמית גולדשטיין

מר עמית גולדשטיין, הועסק בחברה (באמצעות אנשי העיר) מיום 1 ביולי 2018 וכיהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה החל מחודש מרץ 2020 (עד לחודש פברואר 2023 - באמצעות אנשי העיר). מר עמית גולדשטיין היה זכאי לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בנוסף, מר גולדשטיין היה זכאי למענק שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח (לפני מס ולפני מענקים) כהגדרתו בסעיף 7.3.1 לעיל, וכן בגין יעדים מחלקתיים

הכוללים תחילת ביצוע של פרויקטים והשלמת מסירת פרויקטים. סך המענק השנתי מוגבל לתקרה שנתית של 600,000 ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים 2023), בכפוף לתנאי סף כפי שנקבעו בסעיף 9.1 למדיניות התגמול.

בהתאם להסכם ההעסקה, החברה העמידה לרשות מר עמית גולדשטיין טלפון נייד לצורכי עבודתו והוא היה זכאי לרכב בדרגה 5 והחזר הוצאות נלוות עד לתקרת עלות חודשית לחברה של 5,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים 2023) (הסמנכ"ל היה רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים) וכן החזר הוצאות חודשי ישירות סבירות שהוא הוציא בגין עבודתו, כנגד קבלת אסמכתאות.

ביום 30 בנובמבר 2024, סיים את כהונתו כסמנכ"ל הנדסה בחברה. כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, דירקטוריון החברה אישר למר עמית גולדשטיין מענק פרישה בסך של 55,000 ש"ח.

7.2 הוראות כלליות החלות על כלל הסכמי נושאי המשרה

לפרטים נוספים אודות הוראות כלליות החלו על כלל הסכמי נושאי המשרה ראו סעיף 7.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023. גמול לדירקטורים

החברה שילמה בתקופת הדוח לששת הדירקטורים ה"ה, מר אבישי בן-חיים, מר רון חן, מר ערן חפץ, מר רועי טויוזר, גבי איריס שפירא ילון, דנה ציוני צור ואריה בורשטיין, גמול דירקטורים בסך כולל של כ- 300 אלפי ש"ח. הגמול שולם בהתאם ל"סכום הקבוע" בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה, כקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול").

8. השליטה בחברה

(תקנה 21א')

למיטב ידיעת החברה, רוטשטיין נדל"ן, חברה ציבורית אשר ניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), מחזיקה במניות המהוות 56.86% מזכויות ההצבעה בחברה ומשכך רואה בה החברה כבעלת השליטה בה. למיטב ידיעת החברה, רוטשטיין נדל"ן הינה בשליטתה ובעלותה של אבני שהם ייזום בע"מ, המחזיקה בכ-63.13% מהונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של רוטשטיין נדל"ן. למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה באבני שהם ייזום בע"מ הינו ה"ה יצחק מירילשוילי, המחזיק בכ-73% מהונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של אבני שהם ייזום בע"מ, בנוסף לכ-1.5% אחזקה ישירה.

9. עסקאות עם בעלי שליטה

(תקנה 22)

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה, לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעלי השליטה היה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה במהלך שנת 2024 או לאחריה ו/או שהינן בתוקף במועד הדוח (או במועד פרסומו):

עסקאות חריגות

9.1 הסכם המסגרת

ביום 23 בינואר 2018, התקשרו החברה (לרבות חברות בנות שלה) ובעלי מניותיה (בסעיף זה: "הצדדים") בהסכם מסגרת אשר במסגרתו הוקמה החברה לצורך קידום פרויקטים של התחדשות עירונית והוסדרו במסגרתו עסקאות והסכמות שונות. להלן תמצית עיקרי הסכם המסגרת (הסכם המסגרת לרבות התיקונים והתוספות לו⁶ ייקרא להלן: "הסכם המסגרת")

מסגרת אשראי

לצורך מימון פעילותה של החברה, בהתאם להסכם מיום 21 במרץ 2023, רוטשטיין העמידה לחברה מסגרת אשראי בסכום כולל של עד 20 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025. החברה תהא רשאית לנצל את מסגרת האשראי מעת לעת לפי צרכיה ושיקול דעתה. האשראי שנוצל מתוך מסגרת האשראי, יישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 3% (לא צמוד לכל מדד או מטבע שהוא). הריבית תיפרע אחת לרבעון או לחילופין, תיצבר לאשראי שנוצל ותיפרע ביחד עם אשראי זה עד למועד האחרון לפירעון, וזאת בהתאם להחלטת החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי (להלן: "האשראי המנוצל"). נכון למועד העמדת מסגרת האשראי, הריבית בגין האשראי המנוצל משקפת הטבה לחברה ביחס לתנאי השוק למועד זה.

בתמורה להעמדת מסגרת האשראי החברה תשלם לרוטשטיין עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה. ככל ומסגרת האשראי תבוטל טרם מועד סיום מסגרת האשראי, תחושב מסגרת האשראי לפי החלק היחסי בגין התקופה שעמדה בפועל. יצוין כי סכום מסגרת האשראי מופקד בפקדון בנקאי ייעודי אצל רוטשטיין אשר עומד לשימוש החברה לצורך ניצול מסגרת האשראי ומיועד לטובת החברה. למועד הדוח, החברה ניצלה סך של כ- 18 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי.

ההסכם כולל עילות לפירעון מידי כמקובל.

ביום 7 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת את הארכת מסגרת האשראי מרוטשטיין, לתקופה של 6 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 30 ביוני 2026.

כמו כן, ביום 26 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תוקף מסגרת האשראי עד ליום 1 בינואר, 2027. כמו כן, החל ממועד זה, כל ניצול מתוך מסגרת האשראי יהיה נחות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ("מסגרת האשראי הנחותה"). דהיינו, כל ניצול מתוך מסגרת האשראי יהיה ניתן לפירעון החל מיום 1 בינואר 2027 או מיד לאחר פירעון מלא של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של החברה - לפי המאוחר. יובהר, כי הארכת מסגרת האשראי כאמור, עודנה כפופה לאישור דירקטוריון החברה ואישור האורגנים המוסמכים של רוטשטיין.

⁶ הסכם המסגרת תוקן ביום 23 בינואר 2018 וביום 25 באוגוסט 2020.

לאחר תאריך המאזן, ביום 17 במרץ 2025 וביום 19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תוקף מסגרת האשראי הנחותה עד ליום 1 ביולי 2027 וכן את הגדלת מסגרת האשראי האמורה לסך כולל של כ-25.7 מיליון ש"ח.

עסקאות עם בעלת עניין בחברה

(א) הלוואה

ביום 25 ביוני, 2024 העמידה אנשי העיר בע"מ הלוואה לחברה בסך של כ-4.5 מיליון 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. ליתר תנאי הלוואה ראו סעיף 9(א) לפרק זה לעיל.

לאחר תאריך המאזן, ביום 17 במרץ 2025 וביום 19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תוקף הלוואה עד ליום 1 ביולי 2027 וכן תוספת של מסגרת אשראי לניצול באותם תנאים בסך של 4.3 מיליון ש"ח.

(ב) הסכם שירותי תפעול ותחזוקה

בהתאם להסכם שירותי תפעול ותחזוקה מיום 22 במאי 2023, בעלת המניות מעניקה לחברה שירותי משרד ואחזקת משרד, תשלומים בגין שכירות משרדים, חשמל, ארנונה, תקשורת, שירותי ניקיון ורכבים ("השירותים"). בתמורה לשירותים, משלמת החברה לבעלת המניות סך השווה להוצאות אנשי העיר בע"מ בגין מתן השירותים, כנגד קבלת תחשיב מפורט על בסיס חודשי ובסך שלא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח בשנה (בתוספת מע"מ כדין). בשנת 2024 שילמה החברה לבעלת המניות סך של 1,342 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, בימים 17 במרץ 2025 ו-19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי סך ההוצאות בגין מתן השירותים, כנגד קבלת תחשיב מפורט על בסיס חודשי לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח בשנה (בתוספת מע"מ כדין).

לפרטים נוספים ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה.

9.2 ערבויות מאת בעלת השליטה ובעלי עניין

במסגרת מהלך עסקיה הרגיל של החברה, רוטשטיין, בעלת השליטה בחברה, אנשי העיר ובעלי עניין בחברה העמידו ערבויות אישיות לקיום התחייבויותיה של החברה, ללא תמורה, כמפורט להלן וכן כמפורט בסעיף 9.5 להלן:

שונות	סכום הערבות	מקבל הערבות	נותן הערבות	מקור הערבות
בסמוך לאחר מועד השלמת ההנפקה, החברה פרעה את התחייבויותיה בהתאם להסכם המימון עם אחד המלווים - ר' תקנה 10ג' לעיל. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.16 לתשקיף החברה וכן לסעיף 5.6.2.2 לשטר הנאמנות.	ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום	חברות אשראי חוץ בנקאיות ותאגידים בנקאים	בעלת השליטה ואנשי העיר	הסכמי המימון ⁷
יצוין, כי עם הארכת הסכם ההלוואה עם חברת אשראי חוץ בנקאי, כמפורט בתקנה 10ג' לעיל, הוארך גם תוקפה של הערבות שקיבל.	ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום	הגופים הפיננסיים המלווים.	בעלת השליטה בחברה ואנשי העיר	במסגרת חלק מהסכמי הליווי השונים בהם מתקשרת החברה לצורך מימון הפרויקטים השונים ⁸

⁷ לפרטים אודות מסגרת האשראי שהועמדה לחברה ראה סעיף 9 לפרק א' לעיל.

⁸ לרבות בגין הפרויקטים המשועבדים כהגדרתם בשטר הנאמנות.

שונות	סכום הערבות	מקבל הערבות	נותן הערבות	מקור הערבות
	ללא הגבלה בסכום	הדיירים הפרויקטים השונים	בעלת השליטה	במסגרת חלק מהסכמי התחדשות עירונית ⁹
	642 אלפי ש"ח	תאגיד בנקאי	בעלת השליטה	ערבויות מכרזים ושונות
יצוין, כי עם הארכת הסכם ההלוואה עם חברת אשראי חוץ בנקאי, כמפורט בתקנה 10ג' לעיל, הוארך גם תוקפה של הערבות.	ביחד ולחוד, מוגבלת לשיעור של 45%	חברות אשראי חוץ בנקאיות	מר רון חן, מנכ"ל החברה ודירקטור ומר ערן חפץ, דירקטור ¹⁰	הסכמי המימון
	ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום	הגופים הפיננסים המלווים.	בעלי מניותיה של אנשי העירי ¹¹	הסכמי הליווי

יצוין כי נכון למועד הדוח, בעלת השליטה ערבה לחובות החברה (כמפורט בטבלה לעיל) בהיקף כספי כולל של כ-751 מיליוני ש"ח.

9.3 התחייבות החברה כלפי בעלי הקרקע

בחלק מהפרויקטים של החברה התחייבה החברה כלפי בעלי הקרקע כי רוטשטיין תשמש כקבלן ראשי של הפרויקט בהתאם לנוסח ההתחייבות כמפורט להלן:

⁹ לפרטים אודות עיקרי הסכמים מול הדיירים ביחס לנכסים המהותיים מאוד ראה בסעיפים 3.13.1 עד 3.13.9 בפרק א' לעיל.

¹⁰ לפרטים אודות החזקותיהם של מר חפץ ומר חן ר' בסעיף 3.3 לפרק 3 בתשקיף החברה.

¹¹ לפירוט ר' בסעיף 3.3 לפרק 3 בתשקיף החברה.

שם פרויקט	נוסח ההתחייבות
פנקס 45-47	רוטשטיין או בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, קבלן מבצע אחר, אשר יהא הקבלן ראשי אשר זהותו תאושר מראש ובכתב על ידי הנציגות (שלא תסרב אלא מטעמים סבירים בלבד), ישמשו קבלן בפרויקט.
חברה חדשה 3	בכל מקרה שבוטל ההסכם עם קבלן הביצוע מטעם החברה ו/או במקרה שקבלן הביצוע יעכב את ביצוע הפרויקט באופן שיהווה הפרה של הוראות ההסכם, מתחייבת החברה, כי קבלן הביצוע יוחלף לאלתר כך שחברת רוטשטיין ו/או חברה בשליטתה המלאה, שהינה קבלן רשום (בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם) תהיה הקבלן הראשי בפרויקט.
הלסינקי 11	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט בהתאם לשיקול דעת החברה. במידה והחברה תבחר בקבלן אחר, עליה להעביר לנציגות רשימה עם 3 קבלנים שבכוונתה להתקשר עימם ולנציגות זכות לפסול מי מהם.
יהודה גור 7	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט בהתאם לשיקול דעת החברה. במידה והחברה תבחר בקבלן אחר, עליה להעביר לנציגות רשימה עם 3 קבלנים שבכוונתה להתקשר עימם ולנציגות זכות לפסול מי מהם.
רמברנדט 34	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט, אך לחברה הזכות לבחור קבלן חליפי, עם זכות וטו חד פעמית לנציגות.
גליצנשטיין 4	קיימת התחייבות כי רוטשטיין תשמש קבלן בפרויקט ו/או כל קבלן אחר שיהא בעל המאפיינים כמפורט בהסכם, ואשר יבחר על ידי החברה בשיתוף הנציגות. לנציגות הבעלים תהא זכות וטו על זהות הקבלן המבצע וזאת מטעמים סבירים ומנומקים בכתב.
לה גארדיה 54-1252	הקבלן הראשי המבצע שנבחר על ידי החברה לצורך בניית הפרויקט הינה רוטשטיין הרשומה במרשם הקבלנים, בהתאם להוראות הדין, ויש לה ויהיו לה את הכישורים, הידע, הניסיון, הציוד, כח עבודה מקצועי ומיומן, האמצעיים הכספיים הסיווג המתאים וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע הוראות ההסכם.
מתחם הורקנוס¹³	לחברה יש אפשרות לקיים מכרז קבלנים, אך היא יכול גם לוותר על כך ולמנות את רוטשטיין ללא התנגדות מצד הבעלים והמפקח.

¹² למועד הדוח טרם הושג הרוב הדרוש של חתימות הדיירים בפרויקט.

¹³ למועד הדוח טרם הושג הרוב הדרוש של חתימות הדיירים בפרויקט.

שם פרויקט	נוסח ההתחייבות
רמז 22	קיימת התחייבות כי הקבלן יהיה רוטשטיין ו/או קבלן אחר שייבחר על ידי היזם בשיתוף הנציגות ומפקח הבעלים במסגרת מכרז קבלנים
בבלי 35	קיימת התחייבות כי הקבלן יהיה רוטשטיין או, אם רוטשטיין לא תבצע את הפרויקט, נקבעו מנגנון ותנאי סף למינוי קבלן אחר.

ככל ובסמוך למועד הרלוונטי רוטשטיין לא תבצע את הפרויקט, ימונה קבלן הרשום בפנקס הקבלנים בהתאם לתנאים הקבועים בכל אחד מן ההסכמים. בחלק מן ההסכמים מוסכם, כי היזם יציג בפני הנציגות את רשימת הקבלנים טרם עריכת מכרז הקבלנים והם יוכלו לפסול קבלן זה או אחר מתוך רשימת הקבלנים מטעמים סבירים.

למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה לא משמשת כקבלן ראשי בפרויקטים של החברה.

9.4 התחייבות החברה כלפי בעלי המניות של החברה

לפרטים אודות התחייבות רוטשטיין נדל"ן כלפי החברה בקשר עם הסדר תחום הפעילות, ר' בסעיף 1.2 לפרק א' לעיל.

9.5 העמדת ערבות על ידי בעלת השליטה בחברה וכן על ידי בעלת מניות בחברה

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

כמו כן, בהמשך לאישור ועדת הביקורת מיום 18 באוגוסט 2024 ואישור דירקטוריון החברה מיום 22 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 19 בספטמבר 2024, כי רוטשטיין נדל"ן, בעלת השליטה בחברה, ואנשי העיר, בעלת מניות בחברה, תהיינה רשאיות להעמיד ערבויות, ביחד ולחוד, לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה, לרבות בקשר להסכמי מימון ו/או הלוואות בעלים, ללא הגבלה בסכום וללא תמורה מאת החברה לרוטשטיין נדל"ן ולאנשי העיר.

עסקאות שאינן חריגות

9.6 נוהל עסקאות זניחות

ביום 30 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווג עסקה של החברה עם בעל עניין בה כזניחה (להלן: "נוהל עסקאות זניחות").
לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות אשר אימצה החברה, ראו סעיף 8 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לתשקיף ההנפקה.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה חברה

(תקנה 24)

שם בעל המניות	מניות	שיעור מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה
רוטשטיין נדל"ן	552,051	56.86%	56.86%
אנשי העיר	418,856	43.14%	43.14%
סה"כ	970,907		

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א')

ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה.

12. מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24ב')

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-001543) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

13. מען רשום

(תקנה 25א')

רחוב מגדל המוזיאון 4, תל אביב

טלפון: 03-5173838

פקסימיליה: 03-5105880

דוא"ל: yarden@citypeople.co.il

14. דירקטוריון החברה

(תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
אבישי בן-חיים	58699166	17.12.1964	יצחק ויטנברג 4/54, פתח תקווה	ישראלית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	יו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל רוטשטיין בעלת השליטה ובעל עניין באבני שהם ייזום בע"מ, בעלת השליטה ברוטשטיין.	25.07.23	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן, תואר ראשון במשפטים, מכללת קריית אונו. רואה חשבון מוסמך. עסקים, אוניברסיטת בר אילן.	מנכ"ל רוטשטיין נדל"ן, דירקטור באבני שהם ייזום בע"מ.	לא
רון חן	35971761	11.09.1979	סמ' למרחב 4, רמת השרון	ישראלית	לא	לא	כשירות מקצועית	מנכ"ל ודירקטור, מנכ"ל ודירקטור באנשי העיר.	החל ממועד הקמת החברה	מוסמך קורס דירקטורים.	טייס קרב במילואים. מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון בחברה, דירקטור באנשי העיר. דירקטור בקבוצת 141.	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
ערן חפץ	036126324	10.10.1979	שביל הרקפת 7, תל אביב	ישראלית	לא	לא	כשירות מקצועית	דירקטור בחברה ובאנשי העיר.	החל ממועד הקמת החברה	השכלה תיכונית.	מנכ"ל בייטס למידה, דירקטור בחברה, סמנכ"ל הכספים ויו"ר הדירקטוריון באנשי העיר, סמנכ"ל כספים בחברה, דירקטור בקבוצת 141 וכיהן בעבר כדירקטור בחברת אובליטק.	לא
רועי טויזר	36295665	17.04.1979	יסמין 137, שוהם	ישראלית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית.	סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים ברוטשטיין נדל"ן.	25.07.23	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון; בוגר תואר שני בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	דירקטור בחברה וסמנכ"ל כספים ברוטשטיין. כיהן בעבר כדירקטור בחברת ברם תעשיות.	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
איריס שפירא ילון	022980379	29.05.1967	ז'בוטינסקי 24, גבעתיים	ישראלית	וועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול.	דירקטורית חיצונית	מומחיות חשבונאית ופיננסית.	אין.	2.8.2023	בוגרת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	מרצה בקורס דירקטורים. דירקטורית חיצונית בחברת שופרסל בע"מ, דירקטורית חיצונית בחברת אקס.טי.אל. ביופרמסוטיקלס בע"מ, דירקטורית בחברת מי אביבים 2010 בע"מ, דירקטורית בחברת רותם תעשיות בע"מ, דירקטורית חיצונית בחברת אלקטרה נדל"ן בע"מ ודירקטורית חיצונית בחברת קבוצת מחשוב ישיר בע"מ.	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
											כמו כן, חברת ועדת ביקורת בעמותות: ויצ"ו העולמית, מכון אדלר ועמותת מהיום.	
דנה ציוני צור	038590410	17.05.1976	הסביון 4, רחובות	ישראלית	וועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת הביקורת וועדת התגמול.	דירקטורית חיצונית	מומחיות חשבונאית ופיננסית.	אין.	2.8.2023	בוגרת תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית; בוגר תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת אדינבורו – הריוט ואת – אדינבורו.	מנכ"ל משותף ודירקטורית בד.ש.מ - חברה לבנין ופיתוח בע"מ, בעלת עסק פרטי של ייעוץ עסקי ופיננסי, דירקטורית בקבוצת הסתדרות העובדים הלאומית - אגודה עותמאנית, דירקטורית בחברת סלע שיכון ייזום וניהול נדל"ן בע"מ; דירקטורית בחברת עתיד	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
											רשת מכללות טכנולוגיות בע"מ, דירקטורית בעמית - הקרן לפיתוח ועידוד ענף הבניה ולקידום העובד, דירקטורית באמילי חממה לקטנטנים, דירקטורית ברשת חוויות רחובות מיסודה של הסוכנות היהודית לא"י בע"מ - חל"צ וכיהנה בעבר כדירקטורית בחברת טקיוניטי בע"מ.	
אריה בורשטיין	010102911	24.12.1949	כצלר 9, ראשון לציון	ישראלית	וועדה לאישור דוחות כספיים, ועדת הביקורת	דירקטור בלתי תלוי	כשירות מקצועית.	אין.	2.8.2023	מוסמך מדעים בהנדסה אזרחית, הטכניון חיפה.	מנכ"ל ובעל שליטה בחברת עמרן הנדסה בע"מ, דירקטור בחברת פולדמיר בע"מ, יועץ	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין
					וועדת התגמול.					הנדסאי בניין, טכניקום גבעתיים.	בחברת לסיכו בע"מ ודירקטור בחברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ	

15. נושאי המשרה בחברה

(תקנה 26א')

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים, כמפורט להלן:

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, חברת הבת או קשורה אליה	בעל עניין בחברה	האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
גיליה ברגר קוליץ	037628054	04.08.1975	01.10.2022	סמנכ"לית תפעול ומשנה למנכ"ל	לא	לא	בוגרת תואר ראשון באדריכלות, אוניברסיטת ת"א, אדריכלית רשומה. בוגרת תואר שני בהיסטוריה ופילוסופיה של המדעים, מסלול מחקרי, אוניברסיטת ת"א. מוסמכת בקורס דירקטורים	סמנכ"לית התחדשות עירונית בחברת עזרה ובצרון, מנהלת מחלקת תכנון מבני ציבור, עיריית ת"א יפו.
מור ורשבסקי יניב	301644837	22.10.1988	06.05.2018	סמנכ"לית כספים	לא	לא	בוגרת תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; לימודי חשבונאות אוניברסיטת בר אילן. מוסמכת בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	מנהלת כספים וסמנכ"לית בחברה ובאנשי העיר.
ירדן לב אהרוני יניב	200397180	22.02.1988	01.02.2020	סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה	לא	לא	בוגרת תואר ראשון במנהל עסקים ו-LL.B משפטים, אוניברסיטת רייכמן.	סמנכ"לית ויועצת משפטית בחברה ובאנשי העיר. עורכת דין, מחלקת עסקאות, משרד ש.הורוביץ ושות'. שותף עמית, מנהל
עמית	33536186	09.12.1976	01.07.2018	סמנכ"ל הנדסה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בהנדסה	שותף עמית, מנהל

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, הבת או קשורה אליה	בעל עניין בחברה	האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
גולדשטיין ¹⁴							תעשייה וניהול ותואר P.E הנדסאי אדריכלות.	מחלקת התחדשות עירונית בחברת אפרתי מדפיס. סמנכ"ל הנדסה בחברה ובאנשי העיר.
ערן זק	022801724	10.4.1967	16.3.2025	סמנכ"ל הנדסה	לא	לא	תעודת הנדסאי בניין רשום	סמנכ"ל הנדסה בחברת חיים מיכאלוביץ. סמנכ"ל הנדסה בא. לופו יזמות פיקוח ובניה.
ליאת ויסבורד ראובני	040862062	03.02.1981	18.02.2024	סמנכ"לית שיווק מכירות וקהילה	לא	לא	בוגרת תואר ראשון ושני במנהל עסקים התמחות בשיווק, אוניברסיטת רייכמן.	מנהלת מכירות באלדר – חברת שיווק נדל"ן בארץ ובחול, סמנכ"לית שיווק בעדיקה, מנהלת מחלקת שיווק בדניה סיבוס וסמנכ"לית שיווק בסאני – סמסונג.
אייל הררי	040739773	02.06.1981	1.1.24	סמנכ"ל תכנון	לא	לא	בוגר תואר ראשון באדריכלות, אוניברסיטת תל אביב.	מנהל מחלקת תכנון ומנהל פרויקטים בחברה.
רותם וינטר	302245287	18.09.1991	1.1.24	סמנכ"לית פיתוח עסקי בחברה	לא	לא	בוגרת תואר ראשון בניהול מערכות מידע, אוניברסיטת בן גוריון.	מנהל פיתוח עסקי בחברה.

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, הבת או קשורה אליה	בעל עניין בחברה	האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
שניר נחמני	308257286	25.03.1992	12.01.2020	חשב	לא	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות במימון, המכללה האקדמית נתניה. לימודי חשבונאות אוניברסיטת בר אילן. מוסמך בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	עוזר חשב וחשב בחברה ובאנשי העיר. סניור במחלקת ביקורת נדל"ן במשרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר.

16. מורשי חתימה עצמאיים

(תקנה 26ב')

נכון למועד הדוח, לחברה אין מורשה חתימה עצמאי בחברה.

17. רואה החשבון של התאגיד

(תקנה 27)

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רואי חשבון, דרך מנחם בגין 144א', תל אביב- יפו.

18. שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

(תקנה 28)

לא בוצעו שינויים בתזכיר או בתקנון החברה בתקופת הדוח.

19. המלצות והחלטות דירקטוריון החברה ואסיפות כלליות מיוחדות

(תקנה 29)

ביום 19 בספטמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, נטילת ערבויות מרוטשטיין נדל"ן, בעלת השליטה בחברה, ואנשי העיר, בעלת מניות בחברה, כאמור בסעיף 9.6 לפרק זה לעיל. כמו כן, האסיפה אישרה העמדת ערבות אישית מאת מר רון חן ומר ערן חפץ, בעלי השליטה באנשי העיר, בעלת מניות בחברה, לטובת כ-43.14% מהתחייבויות החברה בגין אשראי שתיטול מתוך מסגרת האשראי שתועמד לחברה על ידי נותן אשראי חוץ בנקאי, שאינה מוגבלת בסכום וללא כל תמורה.

20. החלטות החברה

(תקנה 29א')

לפרטים אודות כתבי שיפוי, כתב פטור מאחריות לנושא משרה ופוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, ראו סעיף 8.3.3 ונספח א' לפרק 8 לתשקיף החברה.

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין

בע"מ

תאריך

פרק חמישי

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, רון חן, מצהיר כי:

- בחנתי את הדוח התקופתי של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות").
- לפי ידיעתי הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אחד אחר, על פי כל דין.

רון חן
מנכ"ל ודירקטור

תאריך חתימה:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מור ורשבסקי יניב, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע אחר הכלול בדוחות של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהם נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

מור ורשבסקי יניב
סמנכ"לית כספים

תאריך חתימה :