

אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2024



מתחם העין, גבעתיים



לוחמי גליפולי 60-62



מתחם מעפילי אגוז 60-64



מתחם הורקנס



זלטופולסקי 27
איכות חיים חדשה

תוכן עניינים

ב'

דוחות כספיים

א'

דוח דירקטוריון על
מצב ענייני החברה

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין



צייטלין 15



א'

דוח דירקטוריון על
מצב ענייני החברה



דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024

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

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

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

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

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי

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

1.2. החל ממועד היווסדה פועלת החברה בתחום ייזום פרויקטים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 מסוג תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק ו/או שימור ו/או הריסה ובנייה מחדש) ("תמ"א 38") וכן בקידום תכנון של מתחמים בהיקפים של מאות ואלפי יח"ד במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי (בינוי פינוי ו/או עיבוי בינוי ו/או פינוי בינוי) ("פינוי בינוי"). במסגרת האמור לעיל החברה יוזמת, רוכשת, מתכננת, מקימה, משווקת ומוכרת נכסי נדל"ן. נכון למועד הדוח, החברה מעורבת בכ-56 פרויקטים בתל אביב-יפו (הנמצאים בשלבי ייזום, תכנון ושיווק שונים) ובפרויקט אחד בגבעתיים, בהיקף כולל של כ-4,970 יח"ד (מתוכן 2,875 יח"ד המיועדות למכירה). בתקופת הדוח התקשרה החברה ב-18 הסכמים למכירת יח"ד ולשדרוג דירות הבעלים (מתוכם 6 ברבעון השלישי לשנת 2024) בהיקף כספי כולל של כ-106 מיליוני ש"ח (49 מיליוני ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2024) לעומת 7 הסכמים למכירת יח"ד (מתוכם 3 ברבעון השלישי

לשנת 2023) בהיקף כולל של כ-45 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (מתוכם כ-22 מיליוני ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2023). בתקופה שמיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח התקשרה החברה ב-3 הסכמים נוספים בהיקף כספי כולל של כ-15 מיליוני ש"ח.

1.3. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל (להלן: "המלחמה"). לפרטים אודות השפעות המלחמה, ר' סעיף 2.1.5 לפרק א' לדוח התקופתי. נכון למועד הדוח, למלחמה השפעה, בין היתר, על לוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, כך שבתקופת הדוח ואף לאחריו ניכרת השפעה שאינה מהותית של התארכות המלחמה על פעילות החברה. החברה פועלת לצמצום היקף השפעת המלחמה, הן בהיבטי לוחות זמנים לביצוע הפרויקטים והן בהיבטי כוח אדם לפרטים אודות השפעת המלחמה על הפרויקטים ראו נספח א' המצ"ב לדוח זה. לאחר תאריך המאזן (וסמוך לפניו), העימות בצפון מדינת ישראל מול ארגון הטרור חיזבאללה הסלים וכן ניכרה הסלמה בעימות הצבאי של ישראל עם איראן.

בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך ולכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד ובייחוד בטווח הבינוני והארוך.

1.4. התפתחויות הנוגעות במגבלות, רגולציה וחקיקה

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

1.5. התפתחויות הנוגעות לסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

1.6. אינפלציה וריבית

ברבעון השלישי לשנת 2024 חלה עלייה של מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3.5%. בהתאם, עדכן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית ל-3.8%. לאינפלציה השפעה אפשרית על היקף האשראי הזמין על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית, ומשכך עשויה להיות לה השפעה לא מבוטלת על ענף הנדל"ן בישראל ועלויות המימון. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לעליית האינפלציה האמורה ישנה השפעה ישירה שאינה מהותית על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות.

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

מעבר לכך, גם מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות מחיר בפרקי זמן קצרים, שעשויות לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים. ברבעון השלישי לשנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור מצטבר של כ-1.7% מתחילת השנה. העלייה נמשכה לאורך חודשי הרבעון, כאשר ביוני ויולי המדד עלה בכ-0.4% בכל חודש, אוגוסט הציג עלייה מתונה של 0.2% ובחודשים ספטמבר ואוקטובר 2024 המדד עלה בכ-0.4% ו-0.5% בהתאמה. יצוין כי למדד תשומות הבנייה ישנה השפעה שלילית מהותית על הוצאות החברה. מנגד הצמדת חווי המכר של רוכשי דירות למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), מהווה השפעה מקזזת. לפרטים אודות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התש"ג – 1973, ראו סעיף 3.2 (ב) לדוח התקופתי.

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

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

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. כמו כן, העלאת הריבית כאמור משפיעות על עלויות המימון של החברה, 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 כנגד מתן הטבה כספית לרוכשי הדירות וכן באמצעות הפקדת כספי החברה ובכלל זה, כספי רוכשים בפיקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה. יצוין כי להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתא ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה ישירה על עסקי החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם. כך, עליית ריבית, צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה, מקום בו תידרש למחזור הלוואות אותן עליה לפרוע. עם זאת, ירידת ריבית צפויה להביא להקטנת הוצאות המימון של החברה. כמו כן, לעליית הריבית עשויה להיות השפעה עקיפה על שיעור הריבית של ההלוואות אותן נוטלות החברה והחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים אודות אופן מימון פעילותה של החברה, לרבות פרטים על מסגרות האשראי שלה והשפעה כמותית של עליית הריבית על הוצאות אלו, ר' סעיף 2.4 להלן.

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

באפריל 2024 הודיעה סוכנות דירוג האשראי S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל בדרגה אחת, מ-AA מינוס ל-A פלוס עם תחזית שלילית, וזאת נוכח התעצמות העימות עם איראן, המגבירה את הסיכונים הגיאופוליטיים. בכך הצטרפה סוכנות דירוג האשראי S&P לחברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's שהורידה את דירוג האשראי של ישראל בחודש פברואר, 2024 מ-A1 מינוס יציבה, ל-A2 מינוס תחזית שלילית. ביום 2 באוגוסט, 2024 הצטרפה סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Ratings לשתי חברות את דירוג האשראי של ישראל מ-A פלוס ל-A עם תחזית שלילית וזאת נוכח עלייה נוספת בסיכונים הגיאופוליטיים. ביום 27 בספטמבר, 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הודיעה פעם נוספת על הורדת דירוג האשראי של ישראל בשתי רמות מ-A2 מינוס תחזית שלילית ל-Baa1 עם תחזית שלילית, וזאת נוכח התעצמות העימות עם חיזבאללה, במקביל להתפוגגות הסיכויים להפסקת אש בעזה ועליה בסיכונים הפוליטיים הפנימיים לצד הסיכונים הגיאופוליטיים. בהמשך להורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי סוכנויות הדירוג, ביום 1 באוקטובר 2024 הודיעה סוכנות דירוג האשראי S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-A פלוס ל-A עם תחזית שלילית, וזאת נוכח הסיכונים הגוברים כתוצאה מהמתחים הגיאופוליטיים והמאבקים מול חיזבאללה וגורמים אחרים הנתמכים על ידי איראן. כמו כן, סוכנות דירוג האשראי S&P עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית, תחת הנחה שההתאוששות הכלכלית מהמצב הגיאופוליטי תהא איטית יותר ביחס למלחמות קודמות. על פי התחזית, הצמיחה הכלכלית של ישראל בשנת 2024 תסתכם בכ-0.5% ובשנת 2025 צפויה להאיץ לכ-5%.

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

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

1.7. מידע בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.7.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח עד ליום 14 במרץ 2024, ר' הדוח התקופתי. לפרטים אודות אירועים מהותיים מיום 14 במרץ 2024 ועד ליום 26 במאי 2024, ר' הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024 שפורסם ביום 26 במאי 2024, (מס' אסמכתא: 2024-01-054405) ("דוח הרבעון הראשון לשנת 2024") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופה בין 26 למאי עד 22 לאוגוסט 2024, ר' הדוח הרבעוני השני לשנת 2024 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-087231) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.2. ביום 12 בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם מוסד אשראי חוץ בנקאי בהסכם מסגרת אשראי בסך של כ-30 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 12 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-602895) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.3. ביום 26 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף מסגרת האשראי שנתקבלה מאת בעלת השליטה בחברה, עד ליום 1 בינואר, 2027 (חלף יום 30 ביוני, 2026). כמו כן, החל ממועד זה, כל ניצול מתוך מסגרת האשראי האמור 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. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 29 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606333) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.4. ביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב רמז 25 בתל אביב-יפו וכן בהסכם מסגרת אשראי 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. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 1 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-607276) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.5. ביום 28 באוקטובר 2024, נודע לחברה כי פרויקט פינוי בינוי ברח' אלמגור 8-16 בתל אביב-יפו הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובכך התקיים אחד מהתנאים המתלים בהסכם ההתקשרות שנחתם עם בעלי הזכויות. יצוין כי נכון למועד זה טרם התקיימו יתר התנאים המתלים. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-612301) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

2.1. המצב הכספי

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

הסבר הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	סעיף
נכסים שוטפים				
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.	22,398	27,566	11,871	מזומנים ושווי מזומנים
במהלך תקופת הדוח, בוצעו שחרורי עודפים לטובת מחזיקי אג"ח עבור תשלומי אג"ח בתקופה.	-	-	115	מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב
המזומנים בחשבונות הליווי ומוגבלים מושפעים מתקבולי רוכשים, מתשלומים שוטפים לספקים, מאשראי בליווי ומשחרורי עודפים.	10,953	16,037	8,452	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
הגידול בתקופת הדוח נובע מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15, על תקבולים בפועל ממכירת הדירות.	49,625	57,581	59,473	לקוחות
השינויים בתקופות נובעים מיתרות מוסדות והוצאות מראש בגין מקדמות לספקים.	6,015	11,345	8,184	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	208,587	159,061	מלאי יחידות דיור למכירה
	290,267	321,116	247,156	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
עיקר הגידול נובע מהשקעה בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. נכון למועד הדוח, החברה מקדמת כ- 40 פרויקטים.	65,738	52,491	101,004	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
השינוי נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.	1,359	1,522	1,203	רכוש קבוע
	67,097	54,013	102,207	סה"כ נכסים לא שוטפים
	357,364	375,129	349,363	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות				
עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע משינוי סיווג הלוואה מאחרים בסך 24 משי"ח, ראה ביאור 5 לדוח רבעוני מאוחד. כמו כן, ישנו גידול באשראי בגין פרויקטים בליווי.	71,877	71,506	61,677	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר הדיקטוריון לשינויים
ספקים וזכאים אחרים	39,277	35,085	35,622	-
מקדמות מרוכשי דירות	18,703	21,768	23,693	הקיטון בתקופות הדוח נובע מירידה בתקבולים על הכנסות שהוכרו בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.
חלויות שוטפות אגרות חוב	29,969	7,918	16,201	חלות שוטפת של אגרות חוב (סדרה א') שבוצעה ברבעון השלישי של שנת 2023.
התחייבות למתן שירותי בנייה	71,121	125,306	110,123	השינוי בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקטים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	220,747	261,583	257,516	
התחייבויות לא שוטפות				
מיסים נדחים	326	4,507	1,132	הסעיף מושפע מרווח (הפסד) לפני מס. הקיטון ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, בעיקרו, נובע מהכרה בהוצאות מיסים שוטפים כנגד הפרשה למס שוטף.
התחייבות בגין חכירה	396	620	486	-
הלוואות מאחרים	39,000	-	-	השינוי בתקופת הדוח נובע מהארכת תקופת הלוואה וכן מניצול מסגרת אשראי חדשה בסך של 15 מיליוני ש"ח, ראה ביאור 5(1) לדוח כספי רבעוני.
הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות	14,448	-	-	השינוי בתקופת הדוח נובע מנטילת הלוואות חדשות מבעלת השליטה ומבעלת המניות הנוספת. ההלוואה נמדדה לפי שווי הוגן במועד העדכון לפי תקן IFRS9 ובהתאם נרשמה הטבה בהון בתקופה, ראה גם ביאור 5(2) לדוח כספי רבעוני מאוחד.
אגרות חוב	50,902	80,166	72,075	הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') בשנת 2023. ראה ביאור 24 לדוחות כספיים שנתיים מאוחדים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	105,072	85,293	73,693	
הון				
הון מניות	971	971	971	-
פרמיה	6,647	6,647	6,647	-
יתרת רווח	10,887	16,831	14,712	שינוי בגובה רווח (הפסד) הנקי ראה להלן.
קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין	5,039	3,803	3,825	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהטבות בגין הלוואות מבעלת השליטה ומבעלת המניות הנוספת, אשר נמדדות בשווי הוגן ביום העמדה ראה ביאור 5(2) לדוח כספי רבעוני מאוחד.
סה"כ הון	23,544	28,253	26,155	
סה"כ התחייבויות והון	343,363	375,129	357,364	

2.2. תוצאות הפעילות

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

הסברי הדיקטוריון לשינויים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה הודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2023	2024	2023	2024	
ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים : רמז 19, מוזיר 4, בצלאל 1, זיבוטינסקי 146, פנקס 11-13, רמז 21, צייטלין 15, עמוס 10-12 ו-דוד המלך 29.	191,037	63,274	52,035	156,465	138,837	הכנסות
הקיטון בין התקופות נובע מסיום פרויקטים שהיו בביצוע בתקופה מקבילה אשתקד (מודיליאני 10 וסוטיין 13) ומפרויקטים חדשים שהחלו ברבעון הרביעי לשנת 2023 ובתקופת הדוח בשיעורי השלמה ומכירה נמוכים (צייטלין 15, עמוס 10-12 ודוד המלך 29).	161,322	52,343	45,842	130,531	121,611	עלות המכר
עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות בביצוע והמכירות בפרויקטים.	29,715	10,931	6,193	25,934	17,226	רווח גולמי
הוצאות ראשוניות בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38/2 ופניני בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות.	1,860	1,109	461	1,435	986	הוצאות ייזום פרויקטים
-	5,384	1,234	1,810	4,313	5,077	הוצאות מכירה ושיווק
-	9,766	2,627	2,572	7,183	7,521	הנהלה וכלליות
-	12,705	5,961	1,350	13,003	3,642	רווח (הפסד) תפעולי
הכנסות מימון של החברה בתקופה ובתקופות השוואה מורכבות מהכנסות ריבית מפיקדונות וכן הכנסות מרכיב מימון משמעותי בהתאם לתקן IFRS15. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות מפיקדונות ורכיב מימון כאמור.	1,637	532	291	804	1,076	הכנסות מימון
הגידול ביחס לתקופות השוואה נובע מגידול בהיקף האובליגו של החברה במקביל לגידול בפעילות החברה.	10,519	3,166	3,017	7,246	9,699	הוצאות מימון
-	3,823	3,327	(1,376)	6,561	(4,981)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
-	899	765	(329)	1,517	(1,156)	הוצאות מיסים על הכנסה (הטבת מס)
-	2,924	2,562	(1,047)	5,043	(3,825)	רווח (הפסד) נקי

2.3. נזילות (באלפי ש"ח)

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

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2023	2023	2024	2023	2024	
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ - 47 מ"ח וכ - 70 מ"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מגידול בהכנסות לקבל פרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע והשקעות בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי וכן תשלומי ריבית בגין אג"ח.	(79,913)	(32,844)	(12,614)	(70,094)	(47,466)	מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) שוטפת
התנועה במזומנים שנבעו מפעילות השקעה מושפעת בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי של פרויקטים בביצוע וכן שינויים בחן נאמנות למחזיקי אג"ח.	16,604	9,393	(1,680)	11,527	2,364	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח ובתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ - 35 מ"ח וסך של כ - 72 מ"ח בהתאמה, מקורם בעיקר, בגידול באשראי בחשבונות ליווי עבור פרויקטים בביצוע ונטילת הלוואות מבעלת השליטה ומבעלת המניות הנוספת, נטילת הלוואה מאחריים בסך של - 15 מיליוני ש"ח וכן מפירעון של אג"ח.	71,692	43,442	12,647	72,118	34,575	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	8,383	19,991	(1,647)	13,551	(10,527)	גידול (קטיון) במזומנים לשנה

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ - 11,871 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ - 27,566 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 פרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע ופרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. דירקטוריון החברה קבע, כי על אף התזרים השלילי כאמור לעיל, אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות

והצפויות בהגיע מועד קיומן של התחייבויות אלו וכן אין בכך בכדי להצביע כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת, בין היתר, בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי שהוצג לדירקטוריון החברה ובכלל זה בהתבסס על תוכנית המכירות הצפויה של החברה והמועדים הצפויים להשלמת פרויקטים בשנת 2024-2025 והערכת יכולתה של החברה לגייס חוב ממקורות שונים.

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

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

2.4. מקורות מימון

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

31 בדצמבר 2023		30 בספטמבר 2023		30 בספטמבר 2024		
מבוקר		בלתי מבוקר				
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
72.1%	257,516	70%	261,583	63%	220,747	התחייבויות שוטפות
20.6%	73,693	23%	85,293	30%	105,072	התחייבויות לא שוטפות
7.3%	26,155	7%	28,253	7%	23,544	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
100%	357,364	100%	375,129	100%	349,363	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, אשראי חוץ בנקאי וכן אשראי בנקאי לחלק מהפרויקטים.

- 2.4.2. יצוין כי, עלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויה לייקר את עלויות המימון השנתיות של החברה בסך של כ-1,070 אלפי ש"ח.
- 2.4.3. נכון למועד הדוח, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ- 26,409 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מעודף הכנסות לקבל מלקוחות על מקדמות מלקוחות ומלאי יחיד למכירה.
- 2.4.4. בהמשך לאמור בסעיף ב' לדיווח מיידי מיום 28 במרץ 2024, מס' אסמכתא 028627-01-2024 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), ביום 25 ביוני, 2024 העמידה אנשי העיר בע"מ הלוואה לחברה בסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח. בגין ההלוואה הנ"ל נזקפה הטבה בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח לקרן הטבה מבעל שליטה ובעלי עניין, ההלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.
- 2.4.5. ביום 11 בספטמבר 2024, החברה התקשרה עם תאגיד חוץ בנקאי בהסכם מסגרת אשראי בסך של כ-30 מיליוני ש"ח לתקופה של 12 חודשים וכן תקופה נוספת בת 12 חודשים, בכפוף לתנאי הסכם המסגרת. כמו כן, ביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי בסך כולל של 20 מיליוני ש"ח לתקופה בת 12 חודשים. לפרטים נוספים, ר' סעיפים 1.7.2 ו-1.7.4 לעיל ובאור 5 לדוחות הכספיים.
- 2.4.6. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 9 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 2.4.7. **פירוט אודות אמות המידה הפיננסיות של אגרות חוב שבמחזור:**

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

במועד 30.09.2024	אגרות חוב סדרה א' פירוט אמת המידה	נושא אמת המידה	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 30 מיליוני ש"ח ובקשר עם חלוקה שתבוצע החל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 45 מיליוני ש"ח.	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	חלוקת דיבידנד
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן לא יפחת מ-15%.	הון לאחר חלוקת דיבידנד	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	מינוף פיננסי	
38 מש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 18 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 40 מיליון ש"ח.	הון עצמי ¹ של החברה	פירעון מיידי

¹ בסעיף זה, ההון העצמי, כהגדרתו בשטר הנאמנות.

בפועל 30.09.2024	אגרות חוב סדרה א' פירוט אמת המידה	נושא אמת המידה	
15%	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-11%.	יחס הון עצמי למאזן	
131%	יחס בטוחה לא יפחת מ-120%.	יחס בטוחה להלוואה	
38 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
15%	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-12%.	יחס הון עצמי למאזן	

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

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

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

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

גילוי רבעוני אודות פרויקטים מהותיים מאוד ושעבוד חשבונות העודפים

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

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

3.1. פרויקטים בביצוע ו/או תכנון ו/או שיווק ליום 30.9.2024 :

פרויקט	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 30.09.2024 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ²		סה"כ עלויות צפויות ⁴	סה"כ הכנסות צפויות ³	סה"כ רווח גולמי צפוי ⁵	רווח גולמי להכרה ⁶	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁷	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ⁸	סיום בנייה משוער ⁹
					סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 30.09.2024							
בצלאל ¹⁰	מהותי מאוד – בהקמה	17	9	98%	8	8	42,688	56,767	14,079	2,680	25%	12,379	Q4/2024
מוזיר 4	מהותי מאוד - בהקמה	24	11	98%	10	11	40,946	48,998	8,052	1,272	16%	8,017	Q1/2025
רמז 19 ¹¹	מהותי מאוד - בהקמה	21	9	100%	10	10	40,543	56,996	16,453	2,185	29%	5,341	Q2/2024
פנקס 11-13	מהותי מאוד - בהקמה	50	24	79%	21	21	81,960	103,090	21,130	9,555	20%	23,855	Q3/2025
ז'בוטינסקי 146	מהותי מאוד - בהקמה	26	13	98%	9	10	43,930	58,701	14,770	6,626	25%	14,634	Q4/2024
רמז 21	מהותי מאוד - בהקמה	23	10	71%	7	7	44,461	62,183	17,722	13,760	28%	16,768	Q2/2025
עמוס 10-12	מהותי מאוד - בהקמה	17	7	21%	3	3	44,076	50,819	6,744	6,625	13%	11,548	Q3/2026
צייטלין 15	מהותי מאוד - בהקמה	28	12	25%	4	4	52,215	62,890	10,674	9,488	17%	12,041	Q3/2026
דוד המלך 29	מהותי מאוד - בהקמה	15	7	16%	3	3	43,203	52,291	9,087	8,154	17%	12,499	Q4/2026

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

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

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

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

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

⁷ יצוין כי שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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

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

¹⁰ יצוין, כי לאחר תאריך המאזן, התקבל אישור אכלוס לפרויקט והחברה החלה במסירת הדירות.

¹¹ יצוין, כי במהלך תקופת הדוח התקבל אישור אכלוס לפרויקט ברמז 19 והושלמה מסירת כל הדירות בפרויקט.

סיום בנייה משוער ⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ⁷ (%)	רווח גולמי צפוי שנותר להכרה ⁶	סה"כ רווח גולמי צפוי ⁵	סה"כ עלויות צפויות ⁴	סה"כ הכנסות צפויות ³	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ²		שיעור השלמה כספי ליום 30.09.2024 (%)	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	פרויקט
							ליום 30.09.2024	סמוך למועד פרסום הדוח					
Q1/2027	14,958	18%	12,499	12,499	56,100	68,599	1	1	0%	12	26	לא מהותי מאוד - בתכנון	רמז 25
Q2/2027	13,713	22%	11,761	11,761	42,079	53,840	1	1	0%	8	19	לא מהותי מאוד - בתכנון	זלטופולסקי 27
Q2/2027	18,929	21%	16,116	16,116	60,978	77,094	-	-	0%	9	21	לא מהותי מאוד - בתכנון	חברה חדשה 3
Q2/2027	9,983	17%	7,969	7,969	38,869	46,838	2	2	0%	5	13	לא מהותי מאוד - בתכנון	אנטוקולסקי 19 ¹²
Q2/2027	15,464	20%	13,828	13,828	54,672	68,500	-	-	0%	12	25	לא מהותי מאוד - בתכנון	הלסינקי 11
Q1/2027	22,391	27%	20,911	20,911	57,615	78,526	-	-	0%	11	22	לא מהותי מאוד - בתכנון	יהודה גור 7
Q3/2027	11,759	15%	9,764	9,764	56,253	66,017	2	2	0%	10	25	לא מהותי מאוד - בתכנון	רמז 44 ¹³
Q2/2028	15,449	20%	14,111	14,111	56,025	70,136	1	2	0%	8	21	לא מהותי מאוד - בתכנון	גליצשטיין 4

¹² כולל הסכם מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

¹³ כולל הסכם מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

3.2. פרויקטים מותנים נכון ליום 30.09.2024 (באלפי ש"ח):

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁴	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	מועד סיום הקמה משוער ²¹
שלומציון 13	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה. נכון למועד זה, החברה מנהלת מגעים מול מי אביבים וגורמי הרישוי למציאת פתרון שיאפשר את קיום הקו מול תכנון המרתפים החדש. בנוסף, קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים (עור ועתירה מנהלית) כנגד מי אביבים, ולמועד הדוח מתנהל משא ומתן	רובע 4	6	17	65,389	47,000	36,925	10,075	21%	10,236	Q3/2028

¹⁴ 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.

¹⁵ יצוין כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר המוצג הינו מחיר המכירה הממוצע למ"ר ברובע בו מצוי הפרויקט, ואשר אינו שונה באופן מהותי ממחיר המכירה הממוצע למ"ר בכל פרויקט. יובהר כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר ברובע מבוסס על מחירי המכירה ברובע במועד הדוח ועשוי להיות שונה ממחיר המכירה במועד ההתקשרות בהסכמי המכר בפועל בין היתר בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁶ 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.

¹⁷ יצוין כי תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחים, כאשר יתר העלויות הצפויות, לרבות עלויות מימון, הינם בהתאם לתכנון הידוע של הפרויקטים ומתבססות על ניסיונה של החברה בהתייעצות עם יועציה המקצועיים. יובהר כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך העלויות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח העבודה, עלויות ריבית והשפעות מאקרו כלכליות, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות או אי עמידה בלוחות הזמנים. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ יצוין כי מועד סיום הקמה משוער עשוי להיות שונה מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכללם הסדרת הסכמות עם בעלי הקרקע הנותרים לרבות באמצעות הליכים משפטיים, קבלת החזקה על המקרקעין, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות, מועדי קבלת היתרי בניה, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים. יובהר כי מועד סיום ההקמה המשוער בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

מועד סיום הקמה משוער ²¹	ינתן עורפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ¹⁹ (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	רובע הפרויקט ¹⁴	סטטוס תכנוני מורחב	פרויקט
										לצורך חתימת הסכם פשרה. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים, יחד עם זאת, הצדדים בוחנים שינוי מתווה לעסקה מפאת התייקרויות ואילוצי תכנון. לשם כך פנו הצדדים לשמאי בלתי תלוי לבחינת רווחיות הפרויקט, נכון למועד הדוח, התקבלה חוות דעת ובשלב זה החברה בוחנת את ממצאיה.	
Q3/2028	11,364	17%	12,052	57,226	69,278	65,389	12	23	רובע 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט והושלמה הבדיקה הסופית. בשלב זה, החברה מצויה בהגשת גרמושקה חתומה על ידי הבעלים והחברה ולאחר מכן, הבקשה תועבר לשלב חישוב אגרות והיטלים. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט, אשר החברה מנהלת עמם מו"מ במטרה להגיע לפשרה, ייתכן ויידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	שרת 52
Q2/2027	14,816	22%	15,271	54,730	70,000	65,389	10	18	רובע 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט וכן התקבלו חישובי אגרות והיטלים לפרויקט. נכון למועד הדוח, התקבל פס"ד חלקי על ידי המפקחת על רישום המקרקעין, לפיו הדיירים הסרבנים השלימו חתימתם על ההסכם. במקביל לקידום הפרויקט ינוהל דיון בדבר טענותיהם.	אפשטיין 4
Q3/2027	12,716	18%	13,069	58,105	71,174	65,389	9	22	רובע 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים שלאחר וועדה.	ליסין 16/פייבל 21

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁴	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	מועד סיום הקמה משוער ²¹
	נכון למועד הדוח הושלמו הנספחים והתנאים שנדרשו בהחלטת הוועדה ואנו ממתניים לבדיקת מח' הרישוי ומעבר לבדיקה סופית טרם קבלת היתר. למועד הדוח, הוגשה תביעה למפקחת על הבתים המשותפים, בשם הבעלים כנגד דייר סרבן, טרם התקבל פסה"ד.										
פנקס 45-47	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 2 בניינים מגורים בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	49	20	65,389	116,648	97,732	18,916	16%	17,753	Q3/2028
מוזיר 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הושלמו כל הדרישות עבור הבדיקה המרחבית. מחלקת הרישוי החליטה לסגת מחוות הדעת הרשמית שהעבירה ("יפרה רולינג") בנוגע לאופן ניווד הזכויות בפרויקט. על כן, הוחלט להגיש ערר על החלטת הוועדה השלילית שהתקבלה. למועד הדוח, הצדדים הגיעו לפשרה שעתידה להיחתם עד לסוף שנת 2024 וכן הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	22	11	65,389	64,287	53,009	11,278	18%	10,214	Q3/2028
רמברנדט 34	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה לפרויקט ואנו מצויים בשלב אישור הנספחים שלאחר ועדה. נכון למועד הדוח הוגשה תביעה למפקחת על רישום המקרקעין כנגד דייר סרבן.	רובע 4	19	7	65,389	54,768	45,824	8,944	16%	8,711	Q1/2029

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁴	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	מועד סיום הקמה משוער ²¹
פנקס 8	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, החברה מצויה בבדיקת תנאי סף טרם הגשת הבקשה להיתר. למועד הדוח מתנהל דין ודברים בדבר דרישה של הרשות המקומית להגשת תצ"ר בצירוף החלקה הסמוכה לפרויקט. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מו"מ עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה לצורך רכישת החלקה הסמוכה בתנאים והגשת התצ"ר ולהערכת החברה למועד זה, ייתכן וידרשו הליכים משפטיים לצורך הגשת התצ"ר. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	28	15	65,389	90,061	72,026	18,035	20%	16,708	Q1/2029
ז'בוטינסקי 154	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים ובקרת תכן מול מכון הבקרה. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	31	18	65,389	83,250	69,747	13,503	16%	12,579	Q3/2028
זכרון יעקב 12	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית ארלוזורוב (קישוריות) [תכנית מס' תא/ 4474] ("תכנית ארלוזורוב"). נוכח אישור תכנית ארלוזורוב וקבלת תיק מידע, החברה החלה בניהול מו"מ עם בעלי הזכויות לצורך עדכון התמורות. לאחר חתימת תוספת מתאימה להסכם, החברה תחל בשלבי הכנת הבקשה להיתר בנייה. נכון למועד הדוח, הושלמו התנאים המקדימים והחברה פועלת להשלמת תנאי והגשת הבקשה לקליטה במערכת הרישוי. למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 טרם נחתם על ידי מלוא בעלי הזכויות.	רובע 4	23	11	65,389	84,382	65,396	18,986	23%	17,029	Q1/2029

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁴	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	מועד סיום הקמה משוער ²¹
	נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.										
ליסין 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה לפרויקט והחברה פועלת להשלמת הנספחים והתנאים הנדרשים מול מכון הבקרה. למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	12	25	65,389	93,656	71,523	22,133	24%	20,136	Q3/2028
מאנה 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט וכן התקבלו חישובי אגרות והיטלים לפרויקט. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 3	11	23	77,934	52,400	43,806	8,594	16%	8,146	Q2/2027
לוחמי גליפולי 60-62	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב-יפו. למועד הדוח, הבקשה להיתר נקלטה במערכת הרישוי והיא מצויה בשלב בדיקה מרחבית טרם שיבוצה לועדה. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 טרם נחתם על ידי מלוא בעלי הזכויות. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 9	44	72	40,590	214,519	169,394	45,125	21%	41,198	Q1/2030
מיכה 17-21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 3 בנייני מגורים בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נוכח סירוב העירייה לאיחוד חלקות במתכונת המקורית, חתמו הבעלים והחברה על תוספת להסכם לצורך התאמת המתווה התכנוני והתמורות. נכון למועד הדוח, הבקשה להיתר נקלטה, טרם שיבוצה בוועדה.	רובע 3	9	37	77,934	111,364	93,335	18,029	16%	16,334	Q3/2030

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁴	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	מועד סיום הקמה משוער ²¹
	נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א 38 טרם נחתם על ידי מלוא בעלי הזכויות. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.										
ז'בוטינסקי / 142 / הלסינקי 26	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית והחברה מצויה בשלב השלמת דרישות לאחר וועדה. למועד הדוח הוגשה תביעה למפקחת על רישום המקרקעין כנגד דייר סרבן, הצדדים במגעים לפשרה מוסכמת.	רובע 4	17	9	65,389	61,531	49,540	11,991	19%	10,963	Q4/2028
ז'בוטינסקי 138-140	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית והחברה מצויה בשלב השלמת הדרישות לאחר וועדה. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה יתכן וידרו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	46	17	65,389	134,750	112,994	21,756	16%	20,177	Q4/2028
מעפילי אגוז 60-64	פרויקט פינוי בינוי המצוי בשלב אישור תכנית העיצוב בוועדה. כמו כן, מתקיים תיאום סופי לייעוד השטח הציבורי לקראת הגשת בקשה להיתר. למועד הדוח, התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי מהרשות להתחדשות עירונית. נכון למועד הדוח, תכנית העיצוב הועברה לחתימות והחברה נערכת להשלמת התנאים הנדרשים להגשת הבקשה להיתר. לאור תיקון חוק התכנון והבניה ומפאת העובדה שתכנון הפרויקט מכיל הקלות, על החברה להגיש את הבקשה להיתר עד סוף שנת 2024 ולהערכתה, הבקשה להיתר תיקלט עד לסוף שנת 2024. נכון למועד הדוח, החברה הגישה תביעה כנגד דיירים סרבנים בפרויקט.	רובע 9	150	94	40,590	244,328	187,662	56,666	23%	54,291	Q3/2029
לה גארדיה 35-45	פרויקט פינוי בינוי המצוי בשלב תכנון מתקדם - לפני תוקף לתב"ע, טבלאות איזון וחלוקה אושרו בוועדה המקומית להפקדה	רובע 9	421	301	40,590	977,000	771,000	206,000	21%	182,168	Q2/2030

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁴	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	מועד סיום הקמה משוער ²¹
	לפי ס' 106 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.										
רמז 22	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתכנית הרובעים של תל בתחום רובע 4 אביב. למועד הדוח, למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית והחברה מצויה בשלב השלמת דרישות לאחר וועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	32	16	65,389	90,616	75,662	14,954	17%	13,239	Q4/2028
רמז 42	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתכנית הרובעים של תל בתחום רובע 4 אביב. למועד הדוח, הבקשה להיתר נקלטה במערכת הרישוי ואנו ממתניים לשיבוצה בוועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. וועדה.	רובע 4	20	8	65,389	67,601	54,635	12,966	19%	12,091	Q1/2030
בבלי 35	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתכנית הרובעים של תל, בתחום רובע 4 אביב. נכון למועד זה, הסתיים שלב הפרסומים ואנו ממתניים לקבלת מועד לשיבוץ בוועדה. מפאת דרישת הרישוי להגשת תצ"ר, החברה חתמה עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה הסכם לרכישת החלקה לצורך הגשת התצ"ר. למועד דוח זה קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור ינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	25	13	65,389	71,000	58,732	12,268	17%	11,660	Q4/2028

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁴	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	מועד סיום הקמה משוער ²¹
מוצקין 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר נקלטה במערכת הרישוי המקוונת טרם שיבוצה בוועדה. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 3	25	13	77,934	75,300	62,460	12,841	17%	12,563	Q3/2030
קפלן 13 פינת דובנוב 1	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 5, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר נקלטה במערכת הרישוי המקוונת טרם שיבוצה בוועדה. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 5	37	17	71,515	97,261	80,052	17,209	18%	16,028	Q2/2030
הפלמ"ח 24-26	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה נקלטה במערכת המקוונת ואנו ממתינים לקבלת מועד לשיבוצה בוועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה.	רובע 9	35	23	40,590	87,067	72,850	14,217	16%	12,395	Q2/2029
גליקסברג 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 2, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד זה, הבקשה להיתר נקלטה במערכת הרישוי המקוונת טרם שיבוצה בוועדה. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 2	31	20	38,455	91,688	75,223	16,465	18%	14,406	Q1/2030
הזוהר 31	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר מצויה בשלב פרסומים טרם קליטתה במערכת הרישוי.	רובע 4	26	14	65,389	75,484	63,001	12,483	17%	11,230	Q2/2030

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט ¹⁴	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) ¹⁹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	מועד סיום הקמה משוער ²¹	
												החברה מעריכה כי הבקשה תקלט עד לסוף שנת 2024. 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.
אלמגור 8-16 מתחם		רובע 2	260	156	38,455	516,857	438,996	77,861	15%	73,713	Q2/2030	פרויקט פינוי בינוי. נכון למועד הדוח, התב"ע קיבלה תוקף. נכון למועד הדוח, החברה מצויה בשלב עבודה על תכנית העיצוב. נכון למועד זה, התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי" מהרשות להתחדשות עירונית. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.
הזוהר 28-30		רובע 4	50	25	65,389	171,407	143,044	28,363	17%	24,286	Q3/2030	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד הדוח, הבקשה להיתר הועברה לאישור מפקח הבעלים טרם הגשתה. נכון למועד דוח, זה קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.
קוסובסקי 28		רובע 4	40	13	65,389	120,190	101,136	19,054	16%	16,669	Q3/2029	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, בשלב הכנת הבקשה להיתר והשלמת תנאי סף. נכון למועד דוח, זה קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.
מתחם הורקנוס		רובע 3	142	42	77,934	307,722	259,023	48,699	16%	44,087	Q2/2030	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, בשלב הכנת הבקשה להיתר והשלמת תנאי סף. החברה מעריכה כי הבקשה תיקלט עד לסוף שנת 2024. לאור תיקון חוק התכנון והבניה ומפאת העובדה

מועד סיום הקמה משוער ²¹	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 30.09.2024 (בהתאם לגישת ההנהלה) ²⁰	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ¹⁹ (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹⁸	סה"כ עלויות צפויות ¹⁷	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁶	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט ¹⁵	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	רובע הפרויקט ¹⁴	סטטוס תכנוני מורחב	פרויקט
										שתכנון הפרויקט מכיל הקלות, יש להגיש את הבקשה להיתר עד סוף שנת 2024. 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.	

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

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ²²	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
לוחמי גליפולי 60-62	21,452	10,726	45,125	10,726	(21,452)
	(16,939)	(8,470)	45,125	(8,470)	16,939
מתחם הורקנוס	30,772	15,386	48,699	15,386	(30,772)
	(25,902)	(12,951)	48,699	(12,951)	25,902
מעפילי אגוז 60-64	24,433	12,216	56,666	12,216	(24,433)
	(18,766)	(9,383)	56,666	(9,383)	18,766
לה גארדיה 35-45	97,700	48,850	206,000	48,850	(97,700)
	(77,100)	(38,550)	206,000	(38,550)	77,100
מתחם אלמגור	51,686	25,843	77,861	25,843	(51,686)
	(43,900)	(21,950)	77,861	(21,950)	43,900

4. פרויקטים בתחום התחדשות עירונית בשלבי פיתוח עסקי

הגילוי המובא בטבלה להלן כולל נתונים בדבר פרויקטים אשר טרם הושגו בהם שיעור החתימות הנדרש על פי דין ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם יכול ויעלה על שלוש שנים, הכל בהתאם להערכות החברה נכון למועד זה²³.

²² יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' ה"ש 20 לעיל.

²³ הקריטריונים הנדרשים לבדיקת היתכנות ומהותיות פרויקטי התחדשות עירונית בהתאם לשו"ת מספר 105.21 של רשות ניירות ערך.

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

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

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

עיר	שם הפרויקט	מתווה עסקה	חלק החברה	מס' דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' דירות לשיווק	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	שיעור חתימות למועד הדוח ²⁴	מועד סיום החתמת הדיירים צפוי	רווח צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)	צפי לשנת התחלת בניה
תל אביב	מעפילי אגוז / הטייסים	פינוי בינוי	100%	128	345	217	Q2/2021	77%	Q2/2023	71	2029
תל אביב	מעונות ריינס	פינוי בינוי/ עיבוי ושימור	100%	78	156	78	Q4/2023	53%	Q4/2024	52	2029
תל אביב	לה גארדיה -52-54	פינוי בינוי	100%	50	170	120	Q1/2022	64%	Q1/2025	80	2029
תל אביב	אלכסנדר ינאי 19-21	תמ"א 38/2	100%	30	48	18	Q1/2022	63%	Q3/2025	17	2027
תל אביב	טור מלכא 6-18	פינוי בינוי	50%	68	170	102	Q1/2024	66%	Q4/2024	23	2029
תל אביב	אבן גבירול 150-156	תמ"א 38/2	100%	49	79	30	Q1/2025	0%	Q4/2025	29	2027
תל אביב	ארלוזורב -100-104	תמ"א 38/2	100%	39	84	45	Q1/2025	0%	Q4/2025	33	2027
תל אביב	נווה אליעזר שלב א'	פינוי בינוי	100%	133	367	234	Q4/2021	67%	Q4/2023	51	2029
תל אביב	נווה אליעזר שלב ב'	פינוי בינוי	100%	133	366	233	Q4/2021	67%	Q4/2023	51	2031
תל אביב	נווה אליעזר שלב ג'	פינוי בינוי	100%	133	366	233	Q4/2021	67%	Q4/2023	51	2033
גבעתיים ²⁵	מתחם העין	פינוי בינוי	50%	248	660	412	Q4/2025	0%	Q4/2025	115	2029

²⁴ יצוין כי לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינוי ובינוי, החברה נדרשת לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות בכל שלב במתחם ("הבעלים"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הדירות בשלב במתחם וכן שמתקיימים בהם שני אלה : (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו שלב במתחם; ו-(2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו שלב במתחם צמודים לדירותיהם.

²⁵ יצוין, כי נכון למועד הדוח, נבחרה חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה ביחד עם משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ולוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ ("החברות") ליזום, לקדם ולהוציא אל הפועל את הפרויקט ע"י כ- 236 יח"ד קיימות ו- 11 יחידות מסחר במקרקעין מתוך 248 יח"ד קיימות ו- 11 יחידות מסחר במקרקעין. ביחס ליתרת יחידות הבעלים (כ- 12 יח"ד קיימות), טרם נבחרה חברה יזמית והחברות פועלות לקידום בחירתן על ידי יח"ד בעלים כאמור.

צפי לשנת התחלת בניה	רווח צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)	מועד סיום החתמת הדיירים צפוי	שיעור חתימות למועד הדוח ²⁴	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	מס' דירות לשיווק	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' דירות קיימות (לפינוי)	חלק החברה	מתווה עסקה	שם הפרויקט	עיר
	573				1,722	2,811	1,089			סה"כ	

1. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

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

2. דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

3. דירקטורים בלתי תלויים

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

4. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

5. אגרות החוב שבמחזור

5.1. להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאת במחזור נכון ליום 30 בספטמבר, 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 30.09.2024	סך שווי הוגן בספרים	סך הריבית שנצברה	שווי נקוב מועד לפי תנאי ההצמדה ליום 30.09.2024	שווי נקוב ליום 30.09.2024	שווי נקוב במועד ההנפקה	סדרה ומועד הנפקה
			ריבית	קרן								
-	כן, כמפורט בסעיף 6.2 לשרט הנאמנות שנכלל בתשקיף החברה	אינן צמודות לבסיס מדד כלשהו	המועד הראשון לתשלום הריבית הינו ביום 29 ביוני, 2024. בימים 30 ביוני 31 באוגוסט 2024-2026 (כולל)	בימים 30 ביוני 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	שנתית קבועה בשיעור של 8.9%	86,052	80,871	1,837	81,900	81,900	90,000	א' - 25.7.2023

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

5.3. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

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

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

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

6. מדיניות הדיווח בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

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

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

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

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

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

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

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

1. הגעה לרוב דרוש על פי דין לרבות הגעה לשיעור הסכמה (שיעור הדיירים שנתנו ייפוי כח לגורם מייצג) על פי דין ביחס לפרויקט הכולל זכייה במכרז;

2. צפי מועד קבלת היתר הינו עד 3 שנים. על אף האמור לעיל, במקרים בהם קיימת אינדיקציות או הערכות סבירות שלדעת החברה מחזקות את היתכנות הפרויקט, כגון הכרזה מקדמית של הרשות להתחדשות עירונית על המתחם כמתחם פינוי בינוי בהתאם להוראות הדין; פרה רולינג חיובי/אישור עקרוני מהועדה, תכנית מתאר (ספציפית) להתחדשות עירונית, אזי ניתן יהיה להחשיב פרויקט ככזה שמידת היתכנותו גבוהה דיה וזאת אם הזמן המוערך לקבלת היתר הינו עד 5 שנים.

7. הערכות שווי ואומדנים

לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית של הלוואה מבעל השליטה, ראו סעיף 9 לדוח הרבעון הראשון לשנת 2024.

רון חן, מנכ"ל
ודירקטור

אבישי בן-חיים, יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 24 בנובמבר 2024.

נספח א'

גילוי אודות פרויקטי נדל"ן ושעבוד חשבונות העודפים

1. פרויקט רמז 19 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1,760	2,792	3,049	3,341	3,360	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,135	3,221	3,234	3,407	3,441	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
18,378	28,930	30,379	31,230	31,292	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,454	2,450	2,450	2,450	2,450	עלויות מצטברות בגין מימון ¹	

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
24,727	37,393	39,111	40,428	40,543	סה"כ עלות מצטברת	
24,727	37,393	39,111	40,428	40,543	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,464	432	174	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ²
155	59	46	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
11,517	1,752	756	-	-	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
996	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ³	
14,132	2,243	976	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
61%	94%	98%	100%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴	

³ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

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

(ב) שיווק הפרויקט⁵ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
4	-	-	-	-	מס' יחידות דיר ⁶	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
400	-	-	-	-	יחידות דיר (מ"ר)	
58,726	-	-	-	-	מס' יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁷
10	10	10	10	10	מס' יחידות דיר	חוזים מצטברים
883	883	883	883	883	יחידות דיר (מ"ר)	עד לסוף התקופה

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

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

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

⁷ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
54,829	54,829	54,829	54,829	54,829	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁸
56,739	56,990	57,000	56,991	56,996	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁹	שיעור השיווק של הפרויקט
50,071	50,322	50,322	50,322	50,328	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁰	

⁸ לא כולל מע"מ.

⁹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁰ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
91%	91%	91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
1	1	1	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
110	110	110	110	110	יחידות דיור (מ"ר)	
2,725	4,314	4,509	4,650	4,641	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ¹¹	
-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
2,347	3,887	4,234	4,631	5,023	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,820	4,958	5,010	5,172	5,192	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
11,195	27,685	32,934	41,054	51,106	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,910	3,314	4,436	4,840	4,899	עלויות מצטברות בגין מימון ¹²	
20,272	39,844	46,614	55,697	66,220	סה"כ עלות מצטברת	
20,272	39,844	46,614	55,697	66,220	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
3,815	2,274	1,927	1,530	1,138	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ¹³
1,032	244	192	30	10	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
47,223	33,992	29,362	22,096	13,738	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,643	1,239	118	913	854	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ¹⁴	

¹³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁴ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			סה"כ עלות שנתרה להשלמה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
54,713	37,749	31,599	24,569	15,740	
19%	45%	53%	65%	79%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁵

(ב) שיווק הפרויקט¹⁶ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			מס' יחידות דיוך ¹⁷	חוזים שנחתמו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
5	2	1	-	-		

¹⁵ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			יחידות דיור (מ"ר)	בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
415	133	64	-	-		
60,359	65,227	56,757	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ¹⁸
18	20	21	21	21	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,161	1,294	1,358	1,358	1,358	יחידות דיור (מ"ר)	
53,745	54,925	55,012	55,012	55,012	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ¹⁹
101,887	102,713	102,822	102,949	103,090	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט

¹⁸ לא כולל מע"מ.

¹⁹ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					(באלפי ש"ח) ²⁰	
64,671	73,870	77,544	77,671	77,812	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ²¹	
69%	77%	81%	81%	81%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	6	5	5	5	מס'י יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
593	460	396	396	396	יחידות דיור (מ"ר)	
6,981	11,212	11,270	13,339	15,725	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על	

²⁰ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²¹ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
					המצב הכספי (באלפי ש"ח) ²²
1	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
66,209	-	-	-	-	מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	30.09.2024	
101,887	102,713	103,090	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
74,985	77,593	81,960	עלויות פרויקט צפויות
26,902	25,120	21,130	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ²³
2,950	7,588	11,575	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
23,952	17,532	9,555	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
26%	24%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ²⁴

²² יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²³ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²⁴ 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 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2022	שנת 2023	30.09.2024		
62,760	62,702	63,833	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

יצוין, כי ברבעון השלישי לשנת 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 הזמנים ועל עלויות מימון ותקורות הפרויקט. למידע אודות השפעת "מלחמת חרבות ברזל" ראו כאמור בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

3. פרויקט בצלאל 1 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1,562	2,715	3,016	3,316	3,722	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,707	2,970	2,971	2,971	2,984	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
9,038	23,396	26,978	31,029	32,163	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,134	1,894	2,464	2,530	2,580	עלויות מצטברות בגין מימון ²⁵	
14,441	30,975	35,429	39,846	41,449	סה"כ עלות מצטברת	
14,441	30,975	35,429	39,846	41,449	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

²⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1,611	458	457	447	221	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ²⁶
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) ²⁷	

²⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

²⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
26,336	10,784	6,614	2,426	1,239	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
30%	73%	83%	95%	98%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ²⁸	

²⁸ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט²⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1	2	-	-	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
211	272	-	-	133	יחידות דיור (מ"ר)	
65,937	53,497	-	-	48,803	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ³⁰
5	7	7	7	8	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
444	716	716	716	849	יחידות דיור (מ"ר)	
60,786	58,019	58,019	58,019	56,574	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר

²⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³⁰ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
						במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ³¹
55,086	56,590	56,600	56,645	56,767	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³²	שיעור השיווק של הפרויקט
27,430	42,116	42,126	42,172	48,644	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³³	
56%	78%	78%	78%	89%	שיעור שיווק ליום האחרון	

³¹ לא כולל מע"מ.

³² יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³³ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			של התקופה (%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
4	2	2	2	1	מס'י יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
536	264	264	264	131	יחידות דיור (מ"ר)	
7,587	8,459	9,641	10,862	5,703	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) 34	
1	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
50,351	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

³⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

4. פרויקט רמז 21 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
971	2,208	2,520	2,832	3,143	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
5,225	4,450	4,452	4,467	4,510	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
4,556	16,961	18,230	20,447	23,275	עלויות מצטברות בגין בנייה	
612	1,209	1,806	1,916	1,917	עלויות מצטברות בגין מימון ³⁵	
11,364	24,828	27,008	29,661	32,845	סה"כ עלות מצטברת	
11,363	24,828	27,008	29,661	32,845	סה"כ עלות	

³⁵ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			מצטברת בספרים	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
2,922	1,684	1,372	1,061	949	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ³⁶
718	666	664	649	528	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
25,545	14,875	13,431	12,181	9,457	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,988	1,391	794	684	682	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ³⁷	

³⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

³⁷ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
31,173	18,616	16,261	14,576	11,616		
15%	53%	58%	63%	71%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי ³⁸	

(ב) שיווק הפרויקט³⁹ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			מס' יחידות דיוך	חוזים שנחתמו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
2	-	1	-	-		

³⁸ יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק זה להלן.

³⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			יחידות (ד"ר) (מ"ר)	בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
173	-	92	-	-	יחידות (ד"ר) (מ"ר)	בתקופה השוטפת
52,616	-	55,184	-	-	מס' יחידות ד"ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁴⁰
6	6	7	7	7	מס' יחידות ד"ר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
418	418	510	510	510	יחידות (ד"ר) (מ"ר)	בתקופה השוטפת
50,669	50,669	51,651	51,651	51,651	מס' יחידות ד"ר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁴¹

⁴⁰ לא כולל מע"מ.

⁴¹ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
61,832	62,164	62,109	62,141	62,183	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴²	שיעור השיווק של הפרויקט
22,494	22,860	27,942	27,942	28,017	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁴³	
60%	60%	70%	70%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
4	4	3	3	3	מס'י יחידות דיוור	שטחים שטרם נחתמו

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

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

שנת 2022	שנת 2023	2024			לגביהם חוזים	יחידות דיוור (מ"ר)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
558	558	466	466	466		
6,716	15,210	13,923	15,213	16,750		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁴⁴
-	-	-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח ⁴⁵

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

סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴⁵ לא כולל מע"מ.

5. פרויקט מוזיר 4 – תל אביב יפו

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1,532	2,450	2,730	3,010	3,234	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,640	3,954	4,019	4,019	4,110	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
14,659	26,614	27,832	29,183	30,100	עלויות מצטברות בגין בנייה	
983	1,616	1,655	2,926	2,300	עלויות מצטברות בגין מימון ⁴⁶	
20,814	34,634	36,236	39,139	39,744	סה"כ עלות מצטברת	
20,814	34,634	36,236	39,139	39,744	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

⁴⁶ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1,453	465	435	505	326	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁴⁷
453	106	41	41	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
14,410	3,729	2,571	1,411	676	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,367	734	696	55	200	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁴⁸	

⁴⁷ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁴⁸ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
17,683	5,034	3,743	1,530	1,202		
50%	88%	92%	95%	98%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴⁹	

(ב) שיווק הפרויקט⁵⁰ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
2	1	1	-	1		

⁴⁹ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵⁰ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			יחידות דיר (מ"ר)	בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
247	82	82	-	100	יחידות דיר (מ"ר)	בתקופה השוטפת
46,777	55,243	58,370	-	66,477	מס' יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁵¹
7	8	9	9	10	מס' יחידות דיר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
583	665	747	747	847	יחידות דיר (מ"ר)	התקופה
48,546	49,372	50,360	50,360	52,262	מס' יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁵²

⁵¹ לא כולל מע"מ.

⁵² לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
49,074	49,161	49,088	49,099	48,998	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁵³	שיעור השיווק של הפרויקט
29,117	33,762	38,558	38,569	45,244	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁵⁴	
64%	73%	82%	82%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

⁵³ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵⁴ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
4	3	2	2	1		
318	236	154	154	54	יחידות דיור (מ"ר)	
9,736	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 ש"ח) ⁵⁵	
1	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
55,243	-	-	-	-	מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

⁵⁵ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2022	שנת 2023	30.09.2024		
49,074	49,161	48,998	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
38,497	39,668	40,946	עלויות פרויקט צפויות	
10,577	9,493	8,052	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ⁵⁶	
2,190	4,518	6,780	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	
8,388	4,975	1,272	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	
22%	19%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁵⁷	
62,757	65,250	69,531	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

יצוין, כי ברבעון השלישי לשנת 2024 חל שינוי בשיעור הרווח הגולמי הצפוי בגין הפרויקט העולה על 10% ביחס לשיעור הצפוי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 הנובע בעיקרו מהשפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" וכן גידול בעלויות הבנייה (לרבות הפרשי הצמדה) שנבעו מהצפה בקומת המרתף וחדר המשאבות בפרויקט אשר נגרמה כתוצאה מפיצוץ ברוז כיבוי עירוני הממוקם בסמוך לפרויקט. ההצפה כאמור השפיעה על לוחות הזמנים של הפרויקט וכן על עלויות המימון, תשלום שכר הדירה לבעלי הדירות ותקורות הפרויקט.

⁵⁶ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁵⁷ 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 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1,622	3,047	3,400	3,770	4,108	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,015	4,031	4,197	4,197	4,201	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
7,985	23,680	25,517	28,576	31,649	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,031	1,612	1,630	1,661	1,668	עלויות מצטברות בגין מימון ⁵⁸	
14,653	32,370	34,744	38,203	41,626	סה"כ עלות מצטברת	
14,653	32,370	34,744	38,203	41,626	סה"כ עלות	

⁵⁸ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			מצטברת בספרים	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁵⁹
2,316	890	539	668	345	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
566	550	383	383	380	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
23,095	8,220	6,327	3,293	763	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות	

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					בעתיד (אומדן) ⁶⁰	
27,430	10,533	8,103	5,169	2,304	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
26%	74%	80%	90%	98%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ⁶¹	

⁶⁰ עלויות בגין עמלות ערביות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁶¹ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט⁶² (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			מס' יחידות דיר ⁶³	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1	-	2	-	-	מס' יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁶⁴
71	-	165	-	-	מס' יחידות דיר	מס' יחידות דיר
50,940	-	54,649	-	-	מס' יחידות דיר	מס' יחידות דיר
7	7	9	9	9	מס' יחידות דיר	מס' יחידות דיר
500	500	665	665	665	מס' יחידות דיר	מס' יחידות דיר

⁶² יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁶³ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
50,940	50,940	51,860	-	-	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁶⁵	מס' יחידות דיור
58,070	58,457	58,473	58,563	58,701	שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶⁶
26,678	27,065	36,095	36,185	36,323		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁶⁷

⁶⁵ לא כולל מע"מ.

⁶⁶ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁶⁷ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
54%	54%	69%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	6	4	4	4	מס' יחידות דיוור	שטחים שטרם נחתמו
517	517	352	352	352	יחידות דיוור (מ"ר)	לגביהם חוזים
7,578	17,227	12,759	13,974	15,173	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁶⁸	
-	2	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

⁶⁸ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
-	54,649	-	-	68,060	מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
134	726	1,001	1,246	1,481	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
128	3,345	2,442	2,553	2,558	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,737	2,822	3,618	3,997	7,395	עלויות מצטברות בגין בנייה	

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
272	1,239	1,276	1,299	1,334	עלויות מצטברות בגין מימון ⁶⁹	
2,271	8,132	8,337	9,095	12,768	סה"כ עלות מצטברת	
2,271	8,132	8,337	9,095	12,768	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,937	2,400	2,125	1,880	2,065	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁷⁰
4,257	601	1,504	1,393	828	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	

⁶⁹ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
29,003	29,028	30,250	29,872	27,271	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,207	1,239	1,203	1,179	1,144	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁷¹	
38,404	33,267	35,082	34,324	31,308	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	9%	11%	12%	21%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁷²	

⁷¹ עלויות בגין עמלות ערבביות חוק מכר ועמלות ליווי.

⁷² יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט⁷³ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			מס' יחידות דיור ⁷⁴	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1	-	1	1	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁷⁵
82	-	54	82	-	מס' יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁷⁵
63,706	-	66,109	66,627	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים
1	1	2	3	3	מס' יחידות דיור	

⁷³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁷⁵ לא כולל מע"מ.

שנת 2022	שנת 2023	2024			יחידות דיור (מ"ר)	עד לסוף התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
82	82	136	218	218		
63,706	63,706	64,541	65,325	65,325	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁷⁶
49,513	50,009	50,496	50,776	50,819	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁷⁷	שיעור השיווק של הפרויקט
5,214	5,214	8,803	14,297	14,341	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	

⁷⁶ לא כולל מע"מ.

⁷⁷ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					(באלפי ש"ח) ⁷⁸	
14%	14%	29%	43%	43%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
6	6	5	4	4	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
672	672	543	460	460	יחידות דיור (מ"ר)	
2,078	8,262	7,740	7,205	9,709	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים	

⁷⁸ יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
					בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁷⁹
-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	66,627	-	-	מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

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

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	30.09.2024	
49,513	50,009	50,819	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
40,576	41,400	44,076	עלויות פרויקט צפויות
8,838	8,609	6,744	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט ⁸⁰
-	47	119	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
8,838	8,562	6,625	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד

⁷⁹ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁸⁰ יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2022	שנת 2023	30.09.2024	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁸¹	
18%	17%	13%		
65,890	66,627	79,222	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

יצוין, כי ברבעון השלישי לשנת 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 ומהשפעתה 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 ובימים אלו מנהלת משא ומתן מתקדם עם קבלן מבצע אחר. 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. למידע אודות השפעת "מלחמת חרבות ברזל" ראו כאמור בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

⁸¹ 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 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

8. פרויקט צייטלין 15 – תל אביב יפו
 (א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
772	1,314	1,328	2,303	2,688	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
282	3,079	3,194	3,270	3,214	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,766	2,774	5,846	7,167	10,012	עלויות מצטברות בגין בנייה	
367	1,071	1,071	1,087	1,134	עלויות מצטברות בגין מימון ⁸²	
3,187	8,238	11,439	13,827	17,048	סה"כ עלות מצטברת	
3,187	8,238	11,439	13,827	17,048	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,483	3,658	3,644	3,269	2,883	עלויות בגין קרקע שטרם	עלויות שטרם

⁸² עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					הושקעו (אומדן)	הושקעו ושיעור השלמה ⁸³
5,201	1,983	1,868	1,192	948	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
34,999	35,883	32,835	31,700	29,380	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,723	2,019	2,019	2,003	1,956	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁸⁴	
47,406	43,543	40,366	38,164	35,167	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	7%	15%	18%	25%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	

⁸³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁸⁴ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024			מועד השלמת בנייה צפוי ⁸⁵	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
2026	2026	2026	2026	2026		

(ב) שיווק הפרויקט⁸⁶ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			מס' יחידות דיור ⁸⁷	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
4	-	-	-	-		
386	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
63,034	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	

⁸⁵ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁸⁶ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁸⁸
4	4	4	4	4	מס'י יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
386	366	366	366	366	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
63,034	66,505	66,505	66,505	66,505	מס'י יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ⁸⁹
62,000	62,856	62,858	62,869	62,890	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט

⁸⁸ לא כולל מע"מ

⁸⁹ לא כולל מע"מ

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					באלפי ש"ח) ⁹⁰	
24,308	24,346	24,348	24,359	24,379	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁹¹	
33%	33%	33%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	8	8	8	8	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו
591	611	601	601	601	יחידות דיור (מ"ר)	

⁹⁰ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			שטחי מסחר	לגביהם חוזים
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
30	30	30	30	30		
1,975	6,342	7,128	9,446	11,451	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ⁹²	
-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

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 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

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

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
1,125	1,276	1,426	642	1,851	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
206	2,357	3,050	2,132	2,189	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,214	2,076	2,521	2,577	5,087	עלויות מצטברות בגין בנייה	
167	417	741	1,210	1,210	עלויות מצטברות בגין מימון ⁹³	
2,712	6,126	5,670	6,561	10,337	סה"כ עלות מצטברת	
2,712	6,126	5,670	6,561	10,337	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

⁹³ עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
3,761	3,610	3,661	3,144	1,935	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁹⁴
5,282	3,131	3,105	2,706	2,650	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
27,842	26,980	28,235	29,272	26,761	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)*	
2,553	2,303	1,979	1,520	1,520	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) ⁹⁵	

⁹⁴ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁹⁵ עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
39,438	36,024	36,980	36,642	32,866	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	8%	16%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי ⁹⁶	

* 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.

⁹⁶ יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ב) שיווק הפרויקט⁹⁷ (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	2024			מס' יחידות דיור ⁹⁸	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	1	1	-	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	115	92	-	168	יחידות דיור (מ"ר)	
-	60,028	69,491	-	76,540	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁹⁹
-	1	2	2	3	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	115	207	207	375	יחידות דיור (מ"ר)	
-	60,028	64,227	66,256	69,810	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר

⁹⁷ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

⁹⁸ לא כולל מע"מ

שנת 2022	שנת 2023	2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
						בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ¹⁰⁰
51,897	51,897	52,436	52,244	52,291		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ¹⁰¹
-	6,923	6,923	13,398	26,265		שיעור השיווק של הפרויקט
						סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁰²
0%	14%	29%	29%	43%		שיעור שיווק ליום האחרון של

¹⁰⁰ לא כולל מע"מ

¹⁰¹ יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

¹⁰² יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2022	שנת 2023	2024			התקופה (%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
7	6	5	5	4	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
796	681	586	586	418	יחידות דיור (מ"ר)	
2,721	4,793	4,806	6,386	5,953	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ¹⁰³	
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	

¹⁰³ יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.



דוחות כספיים



25 רמז 

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-17	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

נכסים שוטפים

22,398	27,566	11,871
-	-	115
10,953	16,037	8,452
49,625	57,581	59,473
6,015	11,345	8,184
201,276	208,587	159,061
290,267	321,116	247,156

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

נכסים לא שוטפים

65,738	52,491	101,004
1,359	1,522	1,203
67,097	54,013	102,207
357,364	375,129	349,363

עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
רכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

47,877	47,506	61,677
20,271	26,389	19,215
15,351	8,696	20,062
23,693	21,768	18,703
16,201	7,918	29,969
24,000	24,000	-
110,123	125,306	71,121
<u>257,516</u>	<u>261,583</u>	<u>220,747</u>

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

1,132	4,507	326
486	620	396
-	-	39,000
-	-	14,448
72,075	80,166	50,902
<u>73,693</u>	<u>85,293</u>	<u>105,072</u>

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

971	971	971
6,647	6,647	6,647
3,825	3,803	5,039
14,712	16,831	10,887
26,155	28,253	23,544
<u>357,364</u>	<u>375,129</u>	<u>349,363</u>

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

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מור ורשבסקי יניב סמנכ"לית כספים	רון חן דירקטור ומנכ"ל	אבישי בן-חיים י"ר הדירקטוריון	24 בנובמבר, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------	--------------------------	----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
	2022	2023	2024	2023		2024
	בלתי מבוקר					
מבוקר	אלפי ש"ח					
126,863	45,222	37,106	108,575	96,815	הכנסות ממכירות דירות למגורים	
64,174	18,052	14,929	47,890	42,022	הכנסות ממתן שרותי בניה	
191,037	63,274	52,035	156,465	138,837	סה"כ הכנסות	
101,622	35,693	32,412	86,112	83,316	עלות מכירות דירות למגורים	
59,700	16,650	13,430	44,419	38,295	עלות מתן שירותי בניה	
161,322	52,343	45,842	130,531	121,611	סה"כ עלות המכירות והשירותים	
29,715	10,931	6,193	25,934	17,226	רווח גולמי	
1,860	1,109	461	1,435	986	הוצאות ייזום פרויקטים	
5,384	1,234	1,810	4,313	5,077	הוצאות מכירה ושיווק	
9,766	2,627	2,572	7,183	7,521	הוצאות הנהלה וכלליות	
12,705	5,961	1,350	13,003	3,642	רווח תפעולי	
1,637	532	291	804	1,076	הכנסות מימון	
10,519	3,166	3,017	7,246	9,699	הוצאות מימון	
3,823	3,327	(1,376)	6,561	(4,981)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	
899	765	(329)	1,518	(1,156)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	
2,924	2,562	(1,047)	5,043	(3,825)	רווח נקי ורווח כולל/(הפסד)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
26,155	14,712	3,825	6,647	971	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(3,825)	(3,825)	-	-	-	הפסד) כולל לתקופה
1,173	-	1,173	-	-	הטבה מבעל שליטה (1)
143	-	143	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(102)	-	(102)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
<u>23,544</u>	<u>10,887</u>	<u>5,039</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

(1) ראה ביאור 5(2).

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
17,835	11,788	3,438	1,648	961	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
5,043	5,043	-	-	-	רווח כולל לתקופה
410	-	410	-	-	הטבה מבעל שליטה (1)
266	-	266	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(311)	-	(311)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
5,009	-	-	4,999	10	הנפקת הון מניות (2)
<u>28,253</u>	<u>16,831</u>	<u>3,803</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
24,237	11,934	4,685	6,647	971	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
(1,047)	(1,047)	-	-	-	רווח כולל לתקופה
331	-	329	-	-	הטבה מבעל שליטה (1)
46	-	46	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(23)	-	(23)	-	-	הטבה בעסקה עם צד קשור
<u>23,544</u>	<u>10,887</u>	<u>5,039</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

(1) ראה ביאור 25

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד)
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
2,924	2,562	(1,047)	5,043	(3,825)	
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
570	143	105	427	383	פחת והפחתות
8,882	2,634	2,726	6,442	8,622	הוצאות מימון, נטו
899	765	(329)	1,518	(1,156)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
353	86	46	266	143	תשלום מבוסס מניות
(376)	(109)	(23)	(311)	(102)	הטבה בעסקה עם בעל עניין צד קשור
(21,080)	(15,729)	(5,686)	(29,693)	(9,125)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
2,178	(3,828)	785	(3,158)	(2,146)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין רוכשי דירות
38,349	10,948	15,964	31,010	42,320	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(4,627)	2,269	(4,006)	1,491	(1,057)	ירידה במלאי יחידות דיור למכירה
3,022	888	7,053	2,793	6,960	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
2,788	(1,918)	(19)	990	(984)	עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשות לגמר
(5,861)	(5,038)	(3,508)	(7,786)	(4,990)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(64,437)	(18,112)	(14,955)	(48,110)	(42,100)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
					ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
					מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
(7,671)	(2,984)	(1,505)	(6,732)	(11,872)	ריבית ששולמה
806	554	58	629	352	ריבית שהתקבלה
(46,303)	(27,756)	(4,341)	(47,974)	(18,577)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לפני השקעות
					בפרויקטים עתידיים
(33,610)	(5,087)	(8,273)	(22,120)	(28,889)	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
(79,913)	(32,844)	(12,614)	(70,094)	(47,466)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
16,641	9,393	(1,679)	11,557	2,500	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	-	(1)	-	(115)	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות לזמן קצר ומוגבלים, נטו
(37)	-	-	(30)	(21)	עלייה בכספים בחשבון נאמנות בגין אג"ח
					רכישת רכוש קבוע
16,604	9,393	(1,680)	11,527	2,364	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
27,377	3,572	(7,163)	27,661	12,658	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(566)	(141)	(127)	(425)	(420)	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(37,004)	-	-	(37,004)	-	ואחרים בחשבונות לזמן קצר
6,000	(35,875)	15,000	6,000	15,000	פירעון התחייבות בגין חכירה
(25,254)	(25,253)	(10,063)	(25,253)	(10,063)	פירעון הלוואות מאחרים
8,152	8,152	15,000	8,152	25,500	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	-	-	-	(8,100)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה
87,978	87,978	-	87,978	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות
5,009	5,009	-	5,009	-	פירעון אגרות חוב
					הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
					הנפקת הון מניות
71,692	43,442	12,647	72,118	34,575	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
8,383	19,991	(1,647)	13,551	(10,527)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
14,015	7,575	13,518	14,015	22,398	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
22,398	27,566	11,871	27,566	11,871	יתרת מזומנים לסוף התקופה

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר			בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח		
9,213	-	-	9,213	-
71,000	43,857	-	71,000	-

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ביאור 1:- כללי

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

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

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

מצב כספי

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 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 18 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 הלוואות 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 30 בספטמבר 2024 לחברה הלוואה מגוף פיננסי על סך 24 מיליון ש"ח לפירעון במהלך אפריל 2025 עם אופציה להארכה נוספת של עוד 15 חודשים עד ליום 1 ביולי 2026 בהתאם לשיקול דעתה של החברה, הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4%-5% בתוספת עמלות מקובלות.

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

לחברה אשראי מבעלת השליטה בסך של 20 מ"ח מתוכו נכון למועד הדוח נוצלו 11 מ"ח. האשראי, ככל וינוצל, נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% ובתוספת עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5%. האשראי הובטח בפקדון בנקאי סגור לטובת החברה. סכומים שנוצלו וינוצלו מהאשראי יפרעו במהלך ינואר 2027.

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)

מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל (להלן: "המלחמה"). נכון למועד הדוח, למלחמה השפעה, בין היתר, על לוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, כך שבתקופת הדוח ואף לאחריו ניכרת השפעה שאינה מהותית של התארכות המלחמה על פעילות החברה. החברה פועלת לצמצום היקף השפעת המלחמה, הן בהיבטי לוחות זמנים לביצוע הפרויקטים והן בהיבטי כוח אדם. לאחר תאריך המאזן (וסמוך לפניו), העימות בצפון מדינת ישראל מול ארגון הטרור חזבאללה הסלים וכן ניכרה הסלמה בעימות הצבאי של ישראל עם איראן. בנוסף, להערכת החברה, נוכח המחסור בחומרי גלם וכוח האדם בענף הבנייה, עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שטרם נחתם בגינם הסכם ביצוע עלולות להתייקר.

בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך ולכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד ובייחוד בטווח הבינוני והארוך.

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

ב. יישום לראשונה שלתיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

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

התיקון העוקב קבע כי:

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

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

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

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

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד 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.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2023		30 בספטמבר 2023		30 בספטמבר 2024		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*)
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
		אלפי ש"ח				
מבוקר		בלתי מבוקר				
92,736	91,765	90,819	89,554	86,052	82,708	

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

ההנהלה העריכה שיתרת ההלוואות מגופים פיננסיים מהוות בקירוב את שווין ההוגן כיוון שהן צמודות לריבית הפריים. ליום 30 בספטמבר, 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ההנהלה מעריכה שיתרות המזומנים, הכנסות לקבל, חייבים, ספקים ונותני שירות, זכאים, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים והלוואות מאחרים מהווים בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

1. הלוואות מאחרים לזמן ארוך

ביום 12 במרץ 2024, התקשרה החברה עם גוף פיננסי בהסכם להארכת מועד הלוואה בסך של 24 מיליוני ש"ח, בתקופה של שנה, החל מיום 1 באפריל 2024 וכן אופציה להארכה נוספת של עוד 15 חודשים עד ליום 1 ביולי 2026 בהתאם לשיקול דעתה של החברה. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4%-5% בתוספת עמלות מקובלות.

ביום 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 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 18 מ"ח מתוך המסגרת האמורה.

2. הלוואה מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות

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

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

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

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

ביום 28 במרץ, 2024 נחתמה התוספת בין הצדדים והועמדה הלוואת רוטשטיין לחברה, במועד זה חושבה הטבה מבעל שליטה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מפירעון הלוואה ומועד פירעונה הצפוי. הפרמטרים העיקריים בהם נעשה שימוש בחישוב השווי ההוגן הינם שיעור היוון של 12.98% ותקופה להיוון של כ-2.8 שנים. ההטבה בסכום של כ-0.5 מיליון ש"ח נזקפה לקרן הטבה מבעל שליטה ובעלי עניין, הלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.

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

במהלך חודשים אוגוסט ו- ספטמבר 2024, משכה החברה סך כולל של 10 מיליוני 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 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.

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-0.4 מיליון ש"ח לקרן הטבה מבעל שליטה ובעלי עניין, ההלוואה נמדדת בספרי החברה בעלות מופחתת.

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

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

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

יחד עם זאת, החברה הכירה בהפרשה בדוחותיה הכספיים 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.

4. עסקה עם בעל עניין

מעט לעת, החברה מציעה לרוכשי דירות להקדים תשלומים בתמורה להטבה בתשלום. בהמשך למתואר בביאור 20 בדוחות השנתיים, מר רון חן, מנכ"ל ובעל עניין בחברה, רכש מהחברה שתי דירות ברמת מעטפת בתוספת שתי חניות.

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 כולל של כ-270 אש"ח עד למועד הצפוי של מסירת הדירות.

לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש אוקטובר מימש לראשונה מר רון חן, סך של כ-240 אש"ח מתוך סכום ההטבה האמור.

5. אישורי אכלוס

- א. במהלך חודש מאי 2024 התקבל אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט רמז 19.
- ב. בתחילת חודש אוקטובר 2024 התקבל אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט בצלאל 1.

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

6. התקשרות בהסכם ליווי בנקאי והסכם מסגרת אשראי סולו

ביום 30 בספטמבר, 2024, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב רמז 25 תל אביב - יפו (להלן: "חברת הבת", "התאגיד הבנקאי", "הסכם הליווי", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה).

בהתאם להסכם הליווי, התאגיד הבנקאי יעמיד לחברת הבת: (א) מסגרת אשראי לפרויקט בסך של כ- 67 מיליוני ש"ח הניתנת לניצול בערבויות בנקאיות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 עד ליום 30 בספטמבר, 2027 (להלן: "ערבויות חוק המכר") (ב) מסגרת ערבויות בנקאיות בתנאי חוק המכר לבעלי הזכויות במקרקעין ו/או ערבויות לבנקים למשכנתאות, בסך של כ- 76 מיליוני ש"ח; (ג) מסגרת לערבויות אחרות בסך של 7 מיליוני ש"ח; (ד) מסגרת אשראי פיננסי בסך של 17 מיליוני ש"ח, אולם בכל מקרה הסך הכולל של מסגרת האשראי הפיננסי ומסגרת האשראי בגין ערבויות חוק מכר לא תעלה על סך של כ- 67 מיליוני ש"ח.

סכומים שינוצלו ממסגרת האשראי הפיננסי יישאו ריבית שנתית בגובה ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח שבין 0.5% ל-1% ויפרעו בתקופה של עד 36 חודשים.

כמו כן, חברת הבת תשלם לבנק עמלות והוצאות בגין העמדת הערבויות המפורטות בפסקה 2 לעיל, בטווח של 0.5% עד 1.5% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות. בנוסף, חברת הבת תשלם לבנק עמלה בשיעור שנתי של 0.25% מסך מסגרת הערבויות הכולל.

מלוא האשראי מכח מסגרות האשראי ייפרע עד ליום 30 בספטמבר, 2027.

השעבודים לטובת התאגיד הבנקאי כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כלל הזכויות חברת הבת בפרויקט; משכנתא, מוגבלת בסכום של 200 מיליון ש"ח, על מלוא זכויותיהם במקרקעין של כל בעלי הזכויות במקרקעין; שעבוד קבוע ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על מלוא זכויות החברה על פי הסכם עם קבלן הביצוע.

בנוסף, במסגרת הסכם הליווי הועמדו ערבויות מאת החברה, מאת רוטשטיין נדל"ן בע"מ, בעלת השליטה בחברה ומאת אנשי העיר בע"מ, בעלת מניות בחברה, ביחד ולחוד, לטובת התחייבויות חברת הבת בגין אשראי שטיטול מתוך מסגרות האשראי שתועמדה לחברת הבת ע"י התאגיד הבנקאי כאמור לעיל, שאינה מוגבלת בסכום וללא כל תמורה שתשלם להן חברת הבת.

עוד יצוין, כי חברת הבת התחייבה לאי יצירת שעבוד צף כללי על כלל נכסיה.

הסכם הליווי כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל, לרבות בקשר עם חדלות פירעון, אי עמידה בהתחייבויות מהותיות, חריגה מתקציב עלויות הפרויקט על פי דוח האפס או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או מהתזרים החזוי לפרויקט, אם הופסקה הבנייה של הפרויקט לתקופה שנקבעה בהסכם הליווי ושינוי שליטה.

יובהר כי ניצול מסגרות האשראי כפוף למילוי תנאים מקדמיים שונים, לשביעות רצון הבנק, עד ליום 29 במאי, 2025 וביניהם: (א) העמדת הון עצמי כמוגדר בהסכם הליווי (ב) רישום הבטוחות; (ג) עמידה בכמות מכירה מוקדמת מינימלית; (ד) קבלת היתר בניה; (ה) חתימת הסכם עם קבלן ביצוע; (ו) פינוי המקרקעין.

מסגרת אשראי סולו

כמו כן, ביום 30 בספטמבר, 2024, התקשרה חברה בת עם התאגיד 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, 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.

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.