



הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ
דוח תקופתי לשנת 2022

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

הקדמה והגדרות כלליות

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

חלק ד' – פרטים נוספים

חלק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

שאלון ממשל תאגידי

הקדמה והגדרות כלליות

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ, מתכבדת להגיש בזאת את הדוח התקופתי לשנת 2022 הסוקר את הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה בשנת 2022 ("תקופת הדוח"), תיאור עסקיה ליום 31 בדצמבר 2022 ("יום המאזן") ועד למועד פרסום הדוח. הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדוח נכונים ליום המאזן, למעט ככל שצוין במפורש אחרת. כמו כן, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר יום המאזן ועד סמוך לפני פרסומו ביום 27 בפברואר 2023 ("מועד פרסום הדוח") ובמקרים כאמור, החברה מציינת כי אלה נמסרים נכון למועד הרלבנטי. את פרטי הדוח התקופתי יש לקרוא יחד, על כל חלקיו, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

מידע צופה פני עתיד

הדוח התקופתי כולל בחלקו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור המוצג להלן ויצוין כמידע צופה פני עתיד, כולל תחזיות, אומדנים, הערכות או מידע אחר שהם בגדר מידע בלתי ודאי המתייחס לאירוע עתיד, והנסמך בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסומי בנק ישראל, פרסומים של גורמים מקצועיים רלבנטיים אחרים, ובנוסף על הערכות פנימיות של החברה המבוססות על מצבור של סטטיסטיקות, ניסיון ומידע שאגרה החברה במהלך השנים. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני עתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון, כולם או חלקם, כמתואר בפרק 4 לפרק א' בדוח תקופתי זה, והכל כפי שיפורט בהתייחסויות הספציפיות למידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה. משפטים הכוללים ביטויים כגון: "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה", "חוזת", "צופה", וביטויים דומים, מצביעים על כך שמדובר במידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר ודאות.

הגדרות

בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידם:

המונח	המשמעות
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
"הדוח התקופתי" או "הדוח"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022
"דוח תקופתי 2021"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, שפורסם ביום 21/2/2022 (מס' אסמכתא 017982-01-2022), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי
"החברה" או "הכשרה התחדשות" או "הקבוצה"	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ ו/או חברות קשורות לה, לרבות תאגידים מאוחדים
"הישוב החדש"	הישוב החדש בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאות של החברה
"הכשרת הישוב" או "החברה האם"	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה (85.9%)
"הלמ"ס"	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
"הנחיית הנדל"ן היזמי"	הצעת חקיקה לתיקון חוק ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, בנוסחה העדכני שפורסם על ידי רשות ניירות ערך בפברואר 2016
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968
"מנורה" או "קבוצת מנורה"	מנורה מבטחים החזקות בע"מ ו/או תאגידים בשליטתה
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל
"תב"ע"	תוכנית בניין עיר

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022

תוכן

1	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	1
1	כללי	1.1
2	תרשים מבנה החזקות	1.2
3	תחום הפעילות של החברה	1.3
3	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה	1.4
4	חלוקת דיבידנדים	1.5
4	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	1.6
4	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	1.7
9	תיאור עסקי התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית	2
9	מידע כללי על ענף הבנייה למגורים	2.1
9	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו	2.2
13	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	2.3
14	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	2.4
16	גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות הקבוצה והשינויים החלים בהם	2.5
16	שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות	2.6
16	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות החברה ושינויים החלים בהם	2.7
16	מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו	2.8
18	פירוט בדבר פרויקטים של החברה	3
19	נתונים מצרפיים	3.1
20	פרויקטים מהותיים מאוד	3.2
40	פרויקטים נוספים אותם מקדמת החברה בתחום ההתחדשות העירונית	3.3
44	הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים	3.4
46	פעילות החברה בכללותה	4
46	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	4.1
46	הון אנושי	4.2
46	הון חוזר	4.3
46	מימון	4.4
47	מיסוי	4.5
47	גבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	4.6
47	הסכמים מהותיים	4.7
47	הליכים משפטיים	4.8
47	יעדים ואסטרטגיה עסקית	4.9
47	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	4.10
48	דיון בגורמי סיכון	4.11

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 16 במרץ 2010, כחברה פרטית לפי חוק החברות, בשם "הכשרת הישוב אנרגיה בע"מ", במטרה לעסוק בתחום חיפוש הגז והנפט בישראל, והייתה בעלת זכויות, בעקיפין, ברישיונות 347/מירה ו- 348/שרה, אשר פקעו ביום 13 ביולי 2015, ומאז אין לחברה זכויות בנכסי נפט כלשהם. מניות החברה נסחרות בבורסה מנובמבר 2010.

ביום 10 באפריל 2016, החליט דירקטוריון החברה להתחיל לפעול בתחום ההתחדשות העירונית. באוגוסט 2016, החברה שינתה את שמה ל – הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ, וביום 26 בפברואר 2019, שינתה את שמה לשמה הנוכחי – הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ. מובהר כי החברה אינה מגבילה את פעילותה לפעילות המתוארת בדוח זה והיא תהא רשאית בעתיד לעסוק בתחומי פעילות נוספים, כפי שדירקטוריון החברה יחליט מעת לעת.

1.3

תחום הפעילות של החברה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 באפריל 2016, הקבוצה החלה לפעול בתחום ההתחדשות העירונית, כמפורט בהרחבה בדוח זה להלן.

1.4

השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

1.4.1

הצעה פרטית

ביום 24 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית מהותית להקצאת 4,833,667 מניות לניצעים שאינם בעלי עניין, המהוות לאחר הקצאתן 11.21% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (בנטרול מניות רדומות), בתמורה לסך של 6 ש"ח למניה, ובסך כולל של כ-29 מיליון ש"ח. המניות על פי דוח ההצעה הוקצו לניצעים ביום 7 בנובמבר 2021. לפרטים נוספים אודות ההצעה הפרטית ראו דוח מידי מתקן של החברה מיום 4 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-094501), אשר הפרטים הנכללים בו מובאים כאן על דרך ההפניה.

1.4.2

המרת שטר הון להמרה

ביום 31 בדצמבר 2017 וביום 16 ביוני 2019, האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה את מנגנון הפיכת ההלוואות שהועמדו ו/או שיועמדו על-ידי הכשרת הישוב בהיקף כולל של עד 55.6 מיליון ש"ח, לשטר הון הניתן להמרה למניות רגילות של החברה לפי שער המרה של 2.17 ש"ח למניה ("שטר הון", "סכום שטר ההון הכולל" ו-"שער ההמרה", בהתאמה). על פי תנאי שטר ההון, נקבע בין היתר, כי ככל שהחברה תבצע גיוס בדרך של הנפקת מניות לפי שווי חברה המשקף מחיר למניה גבוה משער ההמרה, אזי בד בבד עם השלמת ההנפקה האמורה, תומר יתרת שטר הון כפי שתהיה באותה עת, לפי שער ההמרה, למניות החברה ("התחייבות לביצוע המרה").

בשל מגבלות החזקות הציבור², החברה קיבלה את אישור הבורסה להמרת שטר ההון ביחס לסך של 32,823,641 ש"ח ("השטר שהמרתו אושרה"), קרי ביחס ל-15,126,102 מניות רגילות של החברה שתנבענה מהמרת שטר ההון, ולגבי יתרת שטר ההון בסך של 22,776,359 ש"ח ("השטר שטרם אושר") תידרש החברה לפנות לבורסה בבקשה לרישום למסחר של המניות שתנבענה מיתרת שטר ההון, לאחר שתוסר המניעה הקיימת לגביהן. בהמשך לאמור לעיל, ביום 12 בנובמבר 2020 וביום 15 בפברואר 2021, החברה הקצתה להכשרת הישוב מתוך השטר שהמרתו אושרה, סך כולל של 12,300,000 מניות, כך שלאחר הקצאות כאמור, יתרת שטר ההון הניתנת שהמרתו אושרה עמדה על 6,132,641 ש"ח ("יתרת השטר שאושר"). בהמשך לכך ולהצעה הפרטית באוקטובר 2021 כמפורט בסעיף 1.4.1 לעיל, החברה הודיעה להכשרת הישוב כי בהתאם לתנאי השטר עליה לפעול על פי ההתחייבות לביצוע ההמרה, ובכפוף לעמידה בכללי תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, תידרש להמיר את יתרת השטר שאושר וכן את יתרת השטר שטרם אושר, בכפוף לקבלת אישור הבורסה להקצאת המניות שתנבענה מהמרת יתרת השטר שטרם אושר. הואיל ובשל מגבלות החזקות הציבור על פי תקנון הבורסה, הקצאת המניות על פי יתרת שטר ההון שאושר והשטר שטרם אושר, לא הייתה אפשרית, ובהתאם להכשרת הישוב לא יכלה לעמוד בהתחייבות לביצוע המרה, וכן מכיוון שהכללת יתרת השטר שהמרתו אושרה והשטר שטרם אושר במצבת ניירות הערך של החברה מנעה את קבלת אישור הבורסה להקצאתן של המניות על פי ההצעה הפרטית, החברה החליטה על גריעת יתרת השטר שאושר ממצבת ניירות הערך של החברה, כפי שפורט בדוח מידי מיום 4 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-094396, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 10 במאי 2022, לאחר קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שינבעו מהמרת שטר ההון, הכשרת הישוב המירה את יתרת שטר ההון שטרם הומר עד לאותו מועד, ל-13,322,120 מניות רגילות של החברה, בשער המרה של 2.17 ש"ח, בהתאם לתנאי שטר ההון. לפירוט נוסף, ראו דוח מידי מיום 10 במאי 2022, מס' אסמכתא 2022-01-045843, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.3

עסקאות בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה

לעסקה מחוץ לבורסה שביצע מר עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, בינואר 2022, לרכישת 132,085 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ-1,256 אלפי ש"ח, ראו דוחות מידיים מיום 4 בינואר 2022 ו-11 בינואר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-002007 ו-2022-01-005160, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

פרט לאמור לעיל, בשנים 2021 ו-2022 לא בוצעו השקעות בהון החברה, ולמיטב ידיעת החברה גם לא

2 בהתאם להנחיות הבורסה לעניין שיעור החזקות הציבור בהנפקה פרטית, החזקות הציבור לא תפחתנה מ-10% מיד לאחר ההנפקה ובדילול מלא.

נעשו עסקאות מהותיות במניותיה.³

לעסקה מחוץ לבורסה שביצעה הכשרת הישוב בפברואר 2023 לרכישת 789,387 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ- 4 מיליון ש"ח, ראו דוח מידי מיום 13 בפברואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-014302.

1.5 חלוקת דיבידנדים

החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה ממועד התאגדותה ועד למועד דוח זה. נכון למועד דוח זה, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד ואין לחברה רווחים הניתנים לחלוקה, כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות.

1.6 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

כל הנתונים הכספיים הנם נתונים מאוחדים, אלא אם נכתב במפורש אחרת. לכל אחת מן השנים בטבלה להלן (באלפי ש"ח):

הפרמטר	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות	12,246	18,572	-
עלויות:			
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	5,369	1,947	2,540
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	31,089	30,471	8,312
סך הכל	36,458	32,418	10,852
הפסד מפעולות רגילות המיוחס לבעלי המניות של החברה	(36,911)	(12,883)	(12,703)
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	141,931	88,760	7,200
סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	163,135	78,638	21,201

לפרטים נוספים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים המובאים לעיל, ראו דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2022 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

1.7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה⁴

להלן יובא תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה:

1.7.1 השפעת משבר הקורונה

במהלך שנת 2022 המשיכו להתגלות זנים נוספים של נגיף הקורונה, אך על אף מספר הנדבקים הרב יחסית, התחלואה ברובה אינה קשה והממשלה לא הטילה על הפעילות במשק מגבלות משמעותיות. במהלך שנת 2022, לא היו למשבר הקורונה השפעות מהותיות על החברה. על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2023⁵ (להלן: "תחזית בנק ישראל לשנת 2023"), ההתפתחויות הנוכחיות בנושא הקורונה אינן מלוות בהגבלות שפוגעות בפעילות הכלכלית. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנוגע להתפרצות נגיף הקורונה ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. נכון למועד אישור הדוח, הנהלת החברה אינה יכולה להעריך אם ומתי יגיעו גלי תחלואה נוספים, אלו מגבלות יוטלו על הפעילות הכלכלית במשק (אם בכלל) ומה תהיה השפעת הדבר על המשק בכלל ועל החברה בפרט.

3 לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לעשיית שוק במניותיה, ראה דוח מידי מיום 24 בינואר 2019 (מס' אסמכתא - 2019-01-09444).

4 במסגרת פרק זה בכלל וסעיף 1.7 זה בפרט, נכללים נתונים שונים המבוססים על מחקרים, פרסומים ומקורות מידע אחרים הנגישים לציבור באתר אינטרנט שונים ("פרסומים"). מובהר כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הפרסומים לצורך הכללתם בדוח זה. עוד מובהר כי לא נערכה על ידי החברה או מי מטעמה בדיקה עצמאית באשר לנכונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים הכלולים בפרסומים ולא נערכה בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות האמורות נכון או מדויק.

5 מקור: בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023. קישור לפרסום האמור.

הפלישה הרוסית לאוקראינה והשפעתה על החברה

ביום 24 בפברואר 2022 פתחה רוסיה במתקפה צבאית כנגד אוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה. על פי תחזית בנק ישראל לשנת 2023, סיום הלחימה בתקופת התחזית עשוי למתן את מחירי האנרגיה והסחורות, להאיץ את הפעילות, ולמתן את קצב האינפלציה ומנגד, החרפה אפשרית בלחימה עלולה להשפיע לרעה על מחירי האנרגיה, הסחורות והפעילות הכלכלית, בעיקר באירופה.

החברה אינה חשופה בפעילותה העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאו-פוליטיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה. הנהלת החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתח מצב הלחימה באוקראינה בשנה הקרובה ומה תהיה השפעת הדבר על המשק בכלל ועל החברה בפרט.

מצב המשק⁶

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, מאז שלהי שנת 2020 והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים כגון ההופעה המחודשת של נגיף הקורונה בסין ועצירת חלק מהפעילות הכלכלית בה, והמלחמה באוקראינה שהחלה בפברואר 2022. לכך יש להוסיף את נפילת הממשלה בישראל, וכניסה, פעם נוספת, לתקופה של "כלכלת בחירות". לגורמים אלה, וכן לעליית מחירי האנרגיה ומחירי ההובלה, הייתה השפעה מכרעת על רמות המחירים בעולם, והם הובילו לעלייה חדה באינפלציה.

האינפלציה בשווקים, שהחלה בשנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה והעלייה בביקושים, התגברה בשנת 2022. להתפרצות האינפלציונית תרמה בעיקר המלחמה המתמשכת בין רוסיה ואוקראינה, במהלכה ננקטו סנקציות כלכליות נגד רוסיה מצד ארה"ב ואירופה, והושבת צינור הגז מרוסיה לאירופה. בעקבות זאת, האמירו מחירי האנרגיה, מחירי המזון ומחירי המתכות המיובאים ממדינות העימות. מדיניות "אפס קורונה" בסין, במסגרת נוקטת סין במגבלות וסגרים, הביאה למחסור בתעשיית השבבים בעולם. בעקבות כל אלה, וכן בעקבות משבר האנרגיה המחריף באירופה, האינפלציה בשנת 2022 זינקה לשיא של עשרות שנים: כ- 9.2% בגוש האירו וכ- 6.5% בארה"ב. בישראל, האינפלציה הייתה מתונה יותר באופן יחסי, בעיקר בזכות עתודות הגז הטבעי שלה, והגיעה לכ- 5.4%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל.

פרויקטים בתחום הפעילות של החברה מתאפיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון, עלויות הבנייה, עלויות של הביטחונות השונים שעל היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, הכוללים עלויות בגין תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבנייה, עלויות משפטיות ועוד. לפיכך, למצב שוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי ועל שיעור הריבית במשק השפעה ניכרת על יזמים הפועלים בתחום הפעילות. כמו כן, שיעור הריבית במשק משפיע באופן ישיר על היקף נטילת המשכנתאות ועל רמת הביקוש לדירות.

כאמור לעיל, שיעור האינפלציה בשנת 2022 עמד על כ- 5.4%, לעומת אינפלציה בשיעור של כ- 2.8% בשנת 2021. שיעור האינפלציה בשנת 2022 חצה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות. על פי פרסומי מחלקת המחקר בבנק ישראל, עלויות המחירים בשנתיים האחרונות נבעו משילוב של גורמי היצע ובפרט חיצוניים, שהמשמעותיים שביניהם הם השפעות המלחמה באוקראינה, שהביאה לעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות והשיבושים הנמשכים בשרשרות האספקה, ולצד זאת גורמי ביקוש מקומי, על רקע חזרתו של המשק לשיעורי תעסוקה גבוהים מאלה ששררו טרום משבר הקורונה.⁷

בניסיון לרסן את האינפלציה, הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעור הריבית בצורה מתמשכת. בארה"ב הריבית טיפסה ל- 4.5% ובישראל ל- 4.25% נכון למועד פרסום הדוח.

במסגרת תחזית בנק ישראל לשנת 2023, מעריכים הכותבים כי: (א) התוצר בשנים 2023 ו- 2024 יצמח בשיעורים של 2.8% ו- 3.5%, בהתאמה; (ב) שיעור האינפלציה בשנת 2023 ובשנת 2024 יעמוד על 3.0% ו- 2.0%, בהתאמה; ו- (ג) הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של 2023. התמתנות קצב האינפלציה הצפוי בתקופת התחזית מושפעת מהתמתנות הביקושים בהשפעת המדיניות המוניטרית המרסנת בישראל ובעולם, אך גם מהמשך התמתנות לחצי ההיצע.

כאמור לעיל, בשנת 2022 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ- 5.4%, עלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה על עלייה ביוקר המחיייה. מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה במהלך שנת

6 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו באתר בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il, על ידי הלמ"ס, בכתובת: www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר, בכתובת: www.mof.gov.il ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתובת: www.maalot.co.il.

7 מקור: בנק ישראל – דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022, מינואר 2023. קישור לפרסום האמור.

2022, בשיעור 5.05%, בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט, ועליית מחירי האנרגיה.

בנובמבר 2022, אישרה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה. נציגי חברת S&P ציינו את חוזקות הליבה של דירוג האשראי של ישראל כגון: כלכלה יציבה, אישור התקציב בממשלה ומדיניות מוניטרית גמישה, אל מול החולשות – נטל חוב גבוה וסיכונים גיאופוליטיים. בחברת S&P העריכו, כי כלכלת ישראל תצמח בשיעור של כ- 2% בשנת 2023, לאחר גידול בשיעור של 6% בשנת 2022.

מדיניות הממשלה

1.7.4

בחודש דצמבר 2022 הוקמה ממשלה חדשה. למועד פרסום הדוח קיים חוסר ודאות באשר לצעדי הממשלה, רפורמות, וסדרי העדיפויות בתחומים השונים. יצוין, כי הממשלה החדשה החלה לקדם שינויים משמעותיים במערכת המשפט. השינויים המוצעים מעוררי מחלוקת בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם, ובקרב מומחי משפט, ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה, אשר לדעת תומכיה תחליש את כוחה של מערכת המשפט ותוביל לפגיעה בדמוקרטיה. לשינויים כאמור עלולה להיות השפעה לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, על מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל שתהינה.

כאמור לעיל ולהלן, פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר עם זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקומית מתאימה; מחירי תשומות בנייה (בין היתר בהיבט של היטלים ומסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד); מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות והיתרי בנייה לצורך פעילות בתחום הנדל"ן. החלטות קבינט הדיור בקשר עם הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; רפורמות שונות בתחומי הרישוי והתכנון ובנייה; החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לחכירה בקרקעות חקלאיות. למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

שוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים

1.7.5

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, עלויות הכרוכות בבנייה עצמה, עלויות הביטחונות השונים שעל היזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימות בפרויקט מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38, ועלויות ייחודיות לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי כגון: תשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות בתקופת ההקמה, עלויות החתמה, ייצוג משפטי לבעלי הזכויות וכיוצא באלה.

החברה, בדומה לחברות נוספות בתחום, צפויה לממן חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס גם על שוק ההון.

שוק ההון⁸

1.7.6

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלה משפיעות על שערי ניירות נרך הנסחרים בבורסה, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלה עשויות להשפיע גם על החברה, ואפשרות שתעמודנה לרשותה אפשרויות למימון פעילותה באמצעות גיוס הון או חוב בשוק ההון.

העלייה המהירה באינפלציה והעלאות הריבית החדות, גררו את השווקים בעולם לירידות חדות בשערי ניירות ערך. בבורסה בת"א, בתום שנת 2022 המסחר הסתכם בירידות שערים בכל המדדים המובילים, לאחר שבשנת 2021 שווי שוק המניות חצה לראשונה את רף הטריליון ש"ח והגיע לשיא. בסיכום שנת 2022, מדד ת"א 35 נחלש בכ- 8%, מדד הנדל"ן נחלש ב- 28%, ומדד ת"א בנייה בכ- 34% בממוצע.

מחיר הדירות והביקוש לדיור

1.7.7

במהלך שנת 2021 התגבר קצב עליית מחירי הדירות והוא הסתכם בעלייה בשיעור שנתי של כ- 11.5%. בשנת 2022 הגיע קצב עליית מחירי הדירות לשיא של העשור האחרון והסתכם בשיעור שנתי של כ- 17.1%. במהלך הרבעון הרביעי של 2022 התמתן קצב עליית מחירי הדירות והסתכם בכ- 1.6% בלבד, כאשר מחירי הדירות החדשות ירדו בתקופה זו בשיעור של כ- 1.4%.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 נרשמה ירידה מהותית במספר העסקאות ובהיקף נטילת המשכנתאות. על פי הודעת הלמ"ס מיום 14 בפברואר 2023⁹, בשנת 2022 נמכרו בישראל 40,480 דירות חדשות, ירידה של כ- 30% לעומת שנת 2021; ברבעון הרביעי של 2022 נמכרו 7,770 דירות חדשות, ירידה של כ- 8.7% לעומת הרבעון השלישי; ובחודש דצמבר 2022 נמכרו 2,740 דירות חדשות, ירידה של כ- 9.5% לעומת חודש נובמבר 2022. הירידות החדות ביותר נרשמו במחוז המרכז ובמחוז תל-אביב

8 מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו בסקירת הבורסה לשנת 2022 – קישור לסקירה.

9 מקור, הלמ"ס – עסקאות נדל"ן – דירות חדשות בשנת 2022 מפברואר 2023. קישור לפרסום האמור.

(כ- 50.4% וכ- 47.0%, בהתאמה).

עליית מחירי הדירות במהלך שנת 2021 ובמהלך שנת 2022 נבעה להערכת החברה בעיקר מכך שהיצע הדירות אינו מצליח לעמוד בקצב העלייה של הביקוש ועקב עליית מחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה.

הירידה האמורה במספר העסקאות שנרשמה במחצית השנייה של 2022 והתמתנות העלייה בקצב עליית מחירי הדירות נובעים, להערכת החברה, מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות, הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות וכן מעליית שיעור מס הרכישה על דירה להשקעה.

בשים לב לשינויים שחלו בשוק הדיור במחצית השנייה של 2022 בקצב האינפלציה, הריבית הבסיסית במשק, כמות העסקאות ומחירי הדירות, ואי הוודאות ביחס לשינויים העתידיים בפרמטרים הכלכליים האמורים, החברה מעריכה כי לשינויים האמורים עשויה להיות השלכה לרעה על ענף הנדל"ן ושוק הדיור בכלל ועל פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות בפרט, בהמשך שנת 2023 ובשנים הבאות.

1.7.8 ענף המשכנתאות

1.7.8

שיעור ריבית בנק ישראל משפיע באופן ישיר על ההלוואות לדיור במשק, כך שעלייה בשיעור הריבית הבסיסית שמפרסם בנק ישראל מובילה להתייקרות המשכנתאות והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות, ופוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות וירידה בביקושים לדירות.

שנת 2022 התאפיינה בתנודתיות בהיקפי הפעילות במשכנתאות, בעיקר כתוצאה מהשינוי בשיעור ריבית הבסיס במשק. היקף נטילת המשכנתאות בשבעת החודשים הראשונים עלה על 10 מיליארד ש"ח לחודש, והגיע לשיא של כ- 13.4 מיליארד ש"ח בחודש מרץ 2022 במסגרת של כ- 13,500 עסקאות. לאחר מכן, עם עליית שיעור הריבית הבסיסית במשק, החלה ירידה עקבית בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור, אשר הסתכם בחודש דצמבר 2022 בסך של כ- 7.5 מיליארד ש"ח במסגרת של כ- 8,000 עסקאות בלבד.¹⁰

1.7.9 השפעת ממשלת ישראל על היצע הקרקע לבנייה וקידום פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית

1.7.9

1.7.9.1

רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה בשוק הנדל"ן בכלל ובתחום הבנייה למגורים בפרט, אשר באה לידי ביטוי בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבנייה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס לזימנים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות), ובקידום תוכניות שונות. זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש ועל ההיצע של דירות למגורים בישראל.

מרבית הקרקעות בישראל הינן בבעלות ו/או בניהול רמ". משכך, קצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה הוא בעל השפעה ניכרת על ענף הבנייה בכלל ורמות ההיצע של דירות, בפרט.

בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הבירוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ" במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דיור במחיר מופחת"), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכיו"ב.

פיתוח תחום ההתחדשות העירונית, מהווה את אחד הפתרונות המשמעותיים להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזורי ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבנייה, המשפיעים, בין היתר, על קצב התכנון והרישוי של פרויקטים ועל היטל ההשבחה המוטל על היזם; בקביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף ובקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; בשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; במתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; בפינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; בהקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים; ועוד. להרחבה בדבר החקיקה בתחום ההתחדשות העירונית והרפורמות המתוכננות בתחום הפעילות במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו- 2024 ראו בסעיף 2.2.2 להלן.

1.7.9.2 תוכניות הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025

1.7.9.2

ביום 12 ביוני 2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דיור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). התוכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדיור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למדד תשומות הבנייה והבירוקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, ויעדיה כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התוכנית (70,000 התחלות בנייה בממוצע שנתי), יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דיור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל-300,000 יחידות דיור בקרקעות מדינה; ו- (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דיור.

הצעדים במסגרת התוכנית כוללים, בין היתר, תיקון לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק המכר דירות"); הגדלת ההנחה וההיצע ב"דירה בהנחה"; מעבר לשיטת בנייה מתועשת; הגדלת שכר בודקי התוכניות והוספת עובדים חיצוניים באגפי ההנדסה ברשויות המקומיות לטובת האצת קצב מתן היתרי בנייה; מתן סמכות מקבילה לרשויות המקומיות באופן שיוכלו לתכנן בינוי למגורים בשיעור של אלפי מ"ר

(בהתאם לסוג הוועדה) ועוד. כאמור בסעיף 1.7.9, בשל הקמת הממשלה החדשה בדצמבר 2022, ואי הודאות בקשר לתוכניתיה ולרפורמות אותן היא מקדמת, אין כל ודאות כי התוכנית המתוארת לעיל, תיושם במלואה או בחלקה, או לגבי היקפה וקצב מימושה, ככל שתיושם.

1.7.10 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה, כמו גם המשך המתיחות בגבולה הצפוני של ישראל ומול איראן, עלולים לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, וכתוצאה מכך בענף הנדל"ן. מנגד, הסכמים שנחתמו עם מדינות ערב, כגון איחוד האמירויות, מרוקו, בחריין ועוד, עשויים להביא לצמיחה במשק, עם כניסתם של משקיעים נוספים ושיתופי פעולה שלא היו אפשריים עד כה.

1.7.11 קבלני ביצוע עבודות בנייה

החברה מתקשרת עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקטים אותם היא יוזמת. בשנים האחרונות, נקלעו מספר קבלנים בארץ לקשיים כלכליים, וחלקם אף הגיעו לחדלות פירעון, הקפאת הליכים וכיוצא באלה. למצבם הכלכלי של קבלני הבנייה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבנייה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. הפסקת פעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ ולעלייה במחירי הבנייה.

יצוין כי הקבלנים נבחרים על ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על-פי כישוריהם וניסיונם, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, וכי אין לחברה תלות במי מהם. בנוסף, החברה מקפידה על קבלת ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת ביצוע העבודות וכן לתקופת הבדק.

לפרטים אודות הסכמי התקשרויות של החברה עם קבלני ביצוע, ראו סעיפים 3.5.1.1 ו- 3.5.2.1 להלן.

1.7.12 זמינות כוח אדם

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים, ובמנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. יצוין, כי נכון לאוקטובר 2022 הועסקו בישראל כ- 108.5 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ- 20 אלף עובדים בענף הבנייה. נתונים אלה משקפים עלייה קלה לעומת נתוני סוף שנת 2021, אז היו מועסקים בישראל כ- 104 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ- 17 אלף עובדים בענף הבנייה¹¹. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבניין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה ושומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת הקבלנים עמם החברה התקשרה להעסיק עובדים במספר הדרוש להם. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמרתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבנייה למגורים בהתקשרויותיה עם קבלני ביצוע. אם וככל שהיקפי הבנייה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם אם הממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך.

יובהר כי, התחזיות והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים המובאים לעיל, לרבות ההשפעות של מדיניות הממשלה החדשה והרפורמה המשפטית אותה היא מקדמת, שיעור הריבית, האינפלציה, שוק האשראי, ענף הבנייה ושוק הדיור בישראל והאפשרות להתפרצות נוספת של הקורונה, על כלכלת ישראל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד זה ואינו בשליטת החברה בלבד. לאור אי הודאות בשווקים, מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מצבה הכלכלי של ישראל, על מגמות השינוי הקיימות בשוק ההון הישראלי ובשוק האשראי בפרט, בענף הבנייה, בשוק הדיור ובפעילות ההתחדשות העירונית בישראל בפרט בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בהם. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופן חלקי בלבד, כתוצאה בין היתר, משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן בגין שינויי חקיקה, שינויי מדיניות לאומית, שינוי במדיניות ו/או הנחיות רשויות מקומיות ביחס לתחום פעילות החברה או הטלת מגבלות מהותיות על פעילות ו/או שינויים רגולטורים אחרים שישיפיעו על פעילות החברה ו/או על השווקים בהם החברה פועלת, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 4.11 להלן.

11 מקור: "נתוני זרים בישראל – מהדורה 3/2022, רשות האוכלוסין וההגירה אוקטובר 2022. קישור לפרסום האמור.

2. תיאור עסקי התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית

פעילות הקבוצה בתחום ההתחדשות העירונית מבוצעת במישרין ובאמצעות חברות בנות ושותפויות, בעיקר באמצעות הישוב החדש וחברות בנות ושותפויות שלה. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת לתחילת ביצוע במספר מתחמים הנמצאים בשלבי ייזום שונים כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.1

מידע כללי על ענף הבנייה למגורים

ענף הבנייה בכלל, ותחום הבנייה למגורים בפרט, מושפעים במידה רבה ממדיניות הממשלה הנוגעת להיקף הבנייה המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, מנגנוני עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים המוסמכים.

היקף הפיקוח והמעורבות הממשלתיים בתחום הפעילות האמור ואופן התנהלותם, לרבות חוסר תיאום השורר לעתים בין הרשויות השונות, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם, ולעתים גורמים לעיכובם של הליכי ייזום וביצוע הפרויקטים.

להלן נתוני מידע בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2021 ועד חודש ספטמבר 2022, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס:¹²

2.1.1 הונפקו היתרי בנייה עבור 80,260 דירות, בשיעור של כ- 25.8% בהשוואה לאותה תקופה בשנה הקודמת. כמחצית (47.2%) מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז.

2.1.2 החלה בנייתן של 70,250 דירות, כאשר מדובר בעלייה של 15.6% לעומת אותה תקופה בשנה הקודמת. כמחצית מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז (21.5% ו-25%, בהתאמה). יצוין כי כ-18.0% מסך הדירות שהחלה בנייתן נבנות במסגרת התחדשות עירונית.

2.1.3 החלה בנייתן של 11,590 דירות כתוצאה מהריסה ובנייה של בניין קיים והקמה של בניין חדש. כאשר 82.9% מהן (כ-9,600) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופניו-בינוי. בהתחלות הבנייה בהתחדשות עירונית (תוספת בנייה לבניינים קיימים) החלה בנייתן של 4,868 דירות חדשות.

2.1.4 בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-49,830 דירות, עלייה של 3.9% לעומת התקופה הקודמת. בסוף דצמבר 2022 מספר הדירות שנותרו למכירה עמד על כ-53,542 דירות¹³.

2.2

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית המתבצעים בדרך של חליפין וקומבינציה, במסגרתם נכרת הסכם בין היזם לבעלי הזכויות בקרקע לפיו מתחייב היזם לבצע על חשבונו את עבודות הבנייה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות שייבנו בפרויקט, אותן יהיה היזם זכאי לשווק ולמכור לרוכשי דירות. מיזם התחדשות עירונית טיפוסי, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים, בעלי הזכויות במקרקעין. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם הדיירים בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לדיירים דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שיהיה, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות הנוספות שניתן לבנות חלף הבניין או מתחם הבניינים שנהרס.

על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, הגדירה ממשלת ישראל את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דויר בהיקפים משמעותיים. התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע למען תושבי השכונה, משפרת את התנאים לאוכלוסייה הקיימת ומשיבה אוכלוסייה מגוונת ורב-גילאית אל מרכזי הערים ואל השכונות הוותיקות. בנוסף לכך, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים לאומיים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

על מנת לעודד יזמים ובעלי דירות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, הסדירה המדינה מספר מסלולים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, אשר נהנים מהטבות מס והקלות נוספות. נכון למועד הדוח, המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית הם פרויקטים במסגרת תוכנית פינוי-בינוי ופרויקטים במסגרת תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה 38 ("פינוי-בינוי" ו-"תמ"א 38", בהתאמה). פרויקטים במסלול תמ"א 38 מבוצעים בדרך כלל בבניינים בודדים, והם אינם מחייבים בהכרח הכנה ואישור של תוכנית מפורטת. לעומת זאת, פרויקטים לפי תוכנית פינוי-בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים עשרות רבות או אף מאות יחידות דויר, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון

12 מקור: פרסום הלמ"ס – התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2021 – ספטמבר 2022 מדצמבר 2022. קישור לפרסום האמור.

13 למקור – ראו ה"ש 9 לעיל.

מקדמיים ואישור תב"ע חדשה. מפאת היקפם הגדול יותר והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פינוי-בינוי מורכבים יותר מפרויקטים של תמ"א 38, והליכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר. כמפורט להלן, תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית צפויה לפקוע בחודש אוקטובר 2023. בחודש יוני 2022 אישרה הכנסת את תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה, הכולל מסלול חדש לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין בודד, אותו יזמה שרת הפנים דאז איילת שקד, אשר נועד ליצור חלופה לתמ"א 38 לאחר פקיעתה.

להלן יובאו פרטים בדבר המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית במועד אישור הדוח:

2.2.1 תוכנית פינוי-בינוי

2.2.1.1 כללי

המסגרת הנורמטיבית המסדירה פרויקטים של פינוי-בינוי היא חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("חוק הרשות להתחדשות עירונית"), לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ("הרשות להתחדשות"), במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי. בנובמבר 2021, נכנסו לתוקפם שינויי חקיקה החלים על פרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מתיקון חוק הסדרים ("שינויי החקיקה"), והנוגעים, בין היתר, להליך ההכרזה המתואר לעיל. במסגרת שינויי החקיקה, נמסרה הסמכות להכרזה על מתחם פינוי-בינוי במסלול המיסוי, לידי הרשות, ובמסגרת זו בוטלה הוועדה המייעצת להתחדשות העירונית שייעצה לממשלה לעניין הכרזת מתחם פינוי-בינוי. כך שנכון למועד זה, מתחם פינוי-בינוי יוכרז על ידי מנהל הרשות להתחדשות בלבד כאמור. כמו כן, בוטלה הגבלת התוקף להכרזת מתחם פינוי-בינוי, כך שבעת תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן¹⁴. להשלמת התמונה, הליך "ההחלטה המקדמית" (כשמו עובר לשינויי החקיקה), ושלפיו יזם אשר ביקש להגדיל את רמת הודאות של ההכרזה למתחם, היה פונה בבקשה לוועדה שהורכבה ממנהל רשות המיסים, מנהל מע"מ והוועדה המייעצת, לקבלת החלטה מקדמית בכפוף לקיומם של תנאי הסף הקבועים בסעיף 15(ב) לחוק הרשות להתחדשות עירונית, כעת שונה, כך שהליך ההחלטה המקדמית (עתי קרוי "אישור מקדמי") המוגש מטעם היזם של הפרויקט או מי מטעמו, הוא בסמכות מנהל הרשות, בהסכמת הרשות המקומית הרלבנטית.

בטרם תחילת בניית הפרויקט וככל שהדבר נדרש, למעט במקרה של בינוי ופינוי, בעלי הזכויות הקיימים ("הדיירים") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבנייה. במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד לטובת הדיירים ערבויות בנקאיות משמעותיות, לרבות "ערבות חוק מכר"¹⁵ בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר עתיד לקבל מאת היזם בתום הבנייה, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית לטובת הבנק הממשכן. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות הובלת תכולת הדירה הקיימת לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם במסגרת הסכם פינוי ובינוי בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם.

במהלך תקופה זו, הבניין הישן נהרס ובמקומו מוקם בניין/ים חדש/ים. בתום הפרויקט, כל הדיירים מקבלים את דירות התמורה להן הם זכאים - דירה חדשה בבניין חדש, ויתרת הדירות שנבנו מעבר לדירות להן זכאים הדיירים, שייכות ליזם.

2.2.1.2 קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי

לצורך מימוש עסקת פינוי-בינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כל הדיירים במקבץ המהווה חלק מהמתחם¹⁶. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (בשמו הקודם חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006) ("חוק פינוי ובינוי"), במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי הדירות שבבעלותם 4/5 (ארבע חמישיות) לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם, וכן 3/4 (שלושה רבעים) לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם 2/3 (שני שלישים) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(ב) 2/3 (שני שלישים) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם (לעיל ולהלן: "הרוב המיוחס"), אזי, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקה או המתנה את הסכמתו לעסקה בתנאים בלתי סבירים, יהיה חייב בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות אשר הסכימו לעסקה, בשל הנזק הנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה או לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במתחם, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב ולחתום בשמו על ההסכם פינוי ובינוי וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם להוראות הסכם

14 להשלמת התמונה, יובהר כי למנהל הרשות נתונה הסמכות לבטל את ההכרזה בהתקיימות אחד התנאים הקבועים בסעיף 14(ו) לחוק הרשות להתחדשות העירונית.

15 המועמדת לטובת בעלי הדירות בנוסח הדומה לנוסח הקיים בהוראות חוק המכר הבטחת השקעות רוכשים.

16 בית משותף או מקבץ בתיים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת.

הפינוי בינוי.

החל מיום 1 בינואר 2022, חלו שינויי חקיקה אשר מטרתם להביא להקלה בהליך קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי, ובתוך כך, הוגמשה כאמור הגדרת הרוב המיוחס המתואר לעיל, כך שהרוב הדרוש כדי לתבוע בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר, יהיה רוב בעלי הדירות שבבעלותם 2/3 (שני שלישים) (חלף 4/5 כאמור לעיל וכפי שהיה עובר לשינויי החקיקה) לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם 60% (שישים אחוזים) לפחות מהדירות (חלף 2/3 בעבר) בכל בית משותף שבאותו מקבץ (ובבית משותף שיש בו 4 או 5 דירות בלבד – בבעלותם 3 דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר מ-2 בעלי דירות; ו-(ב) בבעלותם 1/2 (מחצית) לפחות מהרכוש המשותף (חלף 2/3 בעבר) בכל בית משותף שבאותו מתחם¹⁷. חידוש נוסף שנכנס לתוקפו בקשר עם הרוב המיוחס הוא, כי לבית המשפט תינתן הסמכות שלא להכליל לצורך חישוב הרוב המיוחס, את הדיירים המסרבים לעסקת פינוי הבינוי בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית בעלי הדירות.

הדיירים שבבעלותם 2/3 (שני שלישים) לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם ו-2/3 (שני שלישים) לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה מ-1/2 (מחצית) מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(ב) למעלה מ-1/2 (מחצית) הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם, רשאים לפנות אל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פינוי-בינוי אשר תפקידו להכריע אם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

כמו כן, נקבעו מועדים בחוק הפיצויים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה (בהודעה בכתב ליזם) בקרות אחד המקרים הבאים: (א) כעבור שנתיים¹⁸ מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (ב) כעבור ארבע שנים¹⁹ ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים²⁰ ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית)^{21 22}. יזם אשר עסקה עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון. יצוין כי נכון למועד זה, טרם נקבעו תקנות בדבר תשלום כאמור.

תקן 21.1. שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים ("התקן"), הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו ביום 1.6.2022 ונועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינוי-בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא, כי זכויות הבנייה שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט תוך בחינת הוצאות נוספות המוטלות על היזם במסגרת ביצוע הפרויקט, כך לייצר תמריץ שהיזם יוציא את הפרויקט לפועל. בנוסף, התקן נועד על מנת לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט, וכן לדירה מסוימת.

2.2.2 פרויקט תמ"א 38

2.2.2.1 כללי

"תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה" (תמ"א 38) נכנסה לתוקפה בשנת 2005 והיא נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים שאינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (ת"י 413 אשר נכנס לתוקפו בשנת 1975). על-פי ההערכות, מרבית המבנים אשר היתר לבנייתם הוצא בישראל לפני 1.1.1980 אינם עומדים בדרישות תקן זה.

2.2.2.2 פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי)

במסגרת תוכנית זו, מחוזקים המבנים הקיימים תוך שדרוג היחידות לדיירים הקיימים והוספת יחידות מגורים לצורך מכירה על ידי היזם. החברה אינה פועלת באפיק זה.

2.2.2.3 פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש)

התיקון השני לתמ"א 38 ("תמ"א 38/2") אשר נכנס לתוקפו בשנת 2010, מאפשר להרוס מבנה ישן

17	בעלים של יותר מ-30% מהדירות בבית המשותף ייחשב כבעלים של 30% בתוספת שלישי מכל אחוז נוסף שבבעלותו (עד למועד שינויי החקיקה נחשב כבעל דירה אחת).
18	לביטול הסכם עם היזם בתמ"א 38 המועד האמור עומד על שמונה עשר (18) חודשים.
19	לביטול הסכם עם היזם בתמ"א 38 המועד האמור עומד על שלוש (3) שנים ונדרשת ולא הושג רוב של 66% בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 או 80% בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2.
20	בתוך שלוש וחצי (3.5) שנים במקרה של תמ"א 38.
21	בבית משותף הנמצא במתחם פינוי ובינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות.
22	אם בבית המשותף היו לכל היותר 40% דירות ציבוריות, אזי השיעור הנ"ל יימנה ממספר הדירות שאינן ציבוריות.

שעומד בתנאי תמ"א 38 (מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני יום 1.1.1980 ונקבע על-ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק) ולבנות במקומו מבנה חדש. התיקון נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

במסגרת תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור, אותן מקבל היזם. הדיירים הקיימים נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים הנחתמים בינם לבין היזם ובכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים ולקיום תנאים מתלים שונים המקובלים בהסכמים כאלו.

2.2.2.4 תמ"א 38/3 ותיקון 3א'

התיקון השלישי לתמ"א 38 ("תמ"א 38/3") נועד להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים, והוא עוסק בנושאים הבאים: (1) תוספת זכויות בנייה בהיקף של עד 3.5 קומות (בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים); (2) עידוד הריסת מבנים הזקוקים לחיזוק באמצעות מתן הקלות רבות, כגון חריגה מקו בניין, שילוב זכויות בנייה מכוח תוכניות שחלות במקום וטרם מומשו זכויות מכוח התמ"א וכיו"ב; (3) קביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה; (4) מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה הזקוק לחיזוק; ו-(5) הבהרת היחס בין הוראות התמ"א לבין הוראות חוק ההתגוננות האזרחית בעניין הוספת מרחבים מוגנים למבנים קיימים. בנוסף, תיקון 3א' לתמ"א 38/3, שעניינו קביעת הוראות בעניין אופן חישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש, נכנס לתוקפו ביום 13 בדצמבר 2016.

2.2.2.5 הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 אשר נכנס לתוקף בחודש יוני, 2012, לאחר שניתן היתר בנייה בהתאם להוראות תמ"א 38, הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%), ואולם המפקח על המקרקעין ("המפקח") רשאי לאשר את ביצוע פרויקט תמ"א 38 שמהותו הריסת בנין קיים והקמתו מחדש, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות (80%) מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות (80%) מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהחלטה כאמור על המפקח לשקול, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.

2.2.3 החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2023 ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ("חלופת שקד")

ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובנייה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התוכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר. בהמשך לכך, בחודש אפריל 2022, קיבלה המועצה החלטה להארכה נוספת של תוקף הוראות תמ"א 38 עד לחודש אוקטובר 2023, וכן קבעה כי לגבי ועדות מקומיות שזידיעו כי הן מעוניינות בכך, ניתן יהיה להאריך את תוקף תמ"א 38 ל"תקופה נוספת ואחרונה" עד לחודש מאי 2026, אם יגישו למוסד התכנון המוסמך עד ליום 1.5.2023 תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 של תמ"א 38. נכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 צפויה לפקוע בחודש אוקטובר 2023, אלא אם תוארך פעם נוספת על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה. עם זאת, תוכניות של ועדות מקומיות שאושרו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יישארו בתוקף אף לאחר אוקטובר 2023, גם אם תמ"א 38 תפקע במועד זה. בין התוכניות הצפויות להישאר בתוקף כאמור נכללות, בין היתר, תוכנית רובע 3 ורובע 4 בתל אביב ומספר תוכניות נוספות במחוזות תל אביב והמרכז.

החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021, אותו יזמה השרה איילת שקד, אשר אושר במליאת הכנסת ביום 30.06.2022 ("תיקון 139" או "חלופת שקד"). על פי דברי הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תוכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תוכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים: (1) מסלול הריסה ובנייה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תוכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש (כגון גן ילדים, מעון יום, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי) ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש לצורך שימושים אלו (נוסף על השטח שהוצג לעיל), בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע; (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה

במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל; (3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו יהיה ניתן, בין היתר, להגדיל את שטחי הבנייה לעד 200% משטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבנייה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבנייה; ו- (4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתוכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

כדי לייעל ולזרז את מימושן של תוכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תוכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התוכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיוקנו על ידי שר הפנים לעניין זה (להלן: "תקנות רישוי מהיר"). עוד נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונת הנוכחית (הרשאה לבצעה עבודות בחריגה מהוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תוכניות. ביום 3.1.2023 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה טיוטה של תקנות רישוי מהיר.

2.2.4 בינו-פינוי-בינו

במסגרת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית, בכוונת החברה ליישם במקרים מסוימים וככל שהדבר יתאפשר, קידום מתחמים בשיטת הבינו-פינוי-בינו, ולפיה החברה תפעל בפרויקטים בהם היא תוכל לקבל זכויות בנייה בחטיבות קרקע זמינות הממוקמות בסמוך לבניינים/ים הקיימים/מים במתחמי הפינוי-בינו. בהתאם לכך, קודם לפינוי מתחם מסוים (או חלקו) החברה תבנה בניינים חדשים אשר בהם תימסרנה יחידות לדיירים הקיימים במתחם המיועד לפינוי ובינו בתמורה להעברת הזכויות בדירות המיועדות לפינוי והריסה לחברה. בכך בכוונת החברה לצמצם את הסיכון והעלויות הכרוכות בפרויקט, לרבות דמי השכירות לדיירים ומערך הבטוחות אותן על החברה להעמיד לזכות הדיירים בתקופת הבנייה, וכן להקל את תהליך קבלת הסכמת הדיירים, שכן רמת הוודאות במקרה זה היא גבוהה יותר.

2.2.4

2.2.5 הצעות החלטה לממשלה במסגרת התוכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024

ביום 15.2.2023 פרסם משרד האוצר טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התוכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024 ("טיוטת התוכנית"), הכוללת, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטות מספר הצעות לעריכת שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת הצעות כדלקמן: (1) ייעול הליכי התכנון, בין היתר על ידי הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות, הרחבת מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, הידוק הפיקוח על רשת רישוי מקומית בנוגע למילוי תפקידיה במתן היתרי בנייה, והאצת מימוש היתרי בנייה, בין היתר על ידי הסמכת ועדת ערר להחליט כי בנסיבות מסוימות אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר עד להכרעה בערר שהוגש על מתן ההיתר; (2) העמקת ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש, בין היתר על ידי הסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה גם אם יש בשטח פחות מ-24 יחידות, אך לפחות 8 יחידות שהן יחידות צמודות קרקע; (3) הפחתת הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין על מנת לאפשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק החיזוק כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלותם 2/3 (שני שלישים) מהדירות בבית המשותף ו-2/3 (שני שלישים) מהרכוש המשותף היה צמוד לדירותיהם (במקום הרוב הנדרש כיום לפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה בנייה שעומד על ארבע חמישיות (80%)). המפקח יהיה רשאי לקבוע כי לא יובאו בחשבון זכויותיו של בעל דירה מתנגד אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף; (4) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תוכנית חיזוק (תמ"א 38) גם על תוכנית החלה על מבנה טעון חיזוק במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות המס הניתנות לפרויקטי פינוי-בינוי על פרויקטי התחדשות בניינית הכוללים פרויקטים מסוג תמ"א 38 ופרויקטים במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות מס הניתנות כיום לקשישים במסגרת פרויקטי פינוי-בינוי גם על עסקאות התחדשות בניינית; (5) הפחתה של דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך התנעתם של ההליכים הראשוניים בפרויקטי פינוי-בינוי כך שתידרש הסכמה של בעלי הדירות שבבעלות למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום 2/3 כיום); (6) קידום פתרונות לעסקאות חוסמות בהתחדשות עירונית, והסמכת מנהל הרשות להתחדשות להחליט כי עסקאות פינוי-בינוי שנחתמו בין בעלי דירות ליזמים יפקעו במקרים מסוימים, בכפוף לתנאים ולוחות זמנים שפורטו בטיטת התוכנית; ו- (7) עדכון של התקן השמאי מספר 21 לפיו נקבע רף הרווח היזמי, כך שגם במצב של ירידת מחירים תהיה לפרויקטים יכולת להתקדם ולהתממש. נכון למועד אישור הדוח טרם אושרה טיוטת התוכנית, ואין לפיכך ודאות כי ההצעות הנכללות בטיטת התוכנית כמפורט לעיל תאושרנה.

2.2.5

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

- 2.3.1 הפעילות בענף הבנייה מוסדרת על-ידי חוקים ותקנות, המתייחסים לשלבי הבנייה, למערכת היחסים החוזית בין הקבלן ו/או היזם לרוכשי הדירות, קביעת מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, וכן הסדרת חובות האחריות בכל הנוגע לאיכות הבנייה ולעמידה בתקנים שונים.
- 2.3.2 חוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970 מהווים את המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בישראל והמפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה. הוראות החוק והתקנות מכוחו קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבנייה ומטילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החקיקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהליכי תכנון המבנים, בבטיחות הבנייה, באיכות חומרי הבנייה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגימורים ובבנייה ירוקה. לעתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. רשויות הפיקוח על הבנייה מטילות אף הן מגבלות שונות על הקבלנים ופעמים רבות מעכבות את הליכי הבנייה וגורמות להתייקרות עלויות הפרויקטים. על פי חוק התכנון והבנייה, מוסד תכנון רשאי להנפיק היתר בניה לפרויקט בתנאי שהוא תואם את התב"ע הרלבנטית שחלה על המקרקעין. נוסף לכך, חוק התכנון והבנייה כולל הוראות המחייבות תשלום היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין (השבחה) הנובעת מאישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 2.3.3 הוצאת היתרי הבנייה הנדרשים לפרויקטים היא בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלבנטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלבנטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תוכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלבנטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.
- 2.3.4 פעילות הבנייה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבנייה, החומרים המשמשים לבנייה והבטיחות בעבודה. תקני הבנייה נקבעים ומתעדכנים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי. במסגרת הליכי האישור נדרשת החברה, בין היתר, להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה וההקפדה על תקני הבניה הרלבנטיים.
- 2.3.5 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבנייה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום ישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות. במסגרת הסכמי הבנייה שחותמת החברה עם קבלני ביצוע עליה לוודא כי הם בעלי הסיווג המתאים לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרשים.
- 2.3.6 על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבנייה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים. החברה מטמיעה בחוזי הקבלנים המבצעים סעיפי בטיחות המותאמים להתקדמות ההוראות בחוק ובפסיקה. החברה מוודאת כי הקבלנים המבצעים ממנים מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבנייה השונים. לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבנייה בשנים האחרונות, החברה תטמיע הליכי בקרה נוספים, אשר ייבחנו מעת לעת על ידי הנהלת החברה.
- 2.3.7 חוק המכר (דירות) ("חוק המכר דירות"), התשל"ג-1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות רוכשים"), מסדירים את מערכת היחסים בין מוכרי ורוכשי הדירות שהוקצו ליזם בפרויקט ומטילים, בין היתר, חובות בקשר עם הבטחות שיש להעמיד לרוכשי דירות, הגבלות על גביית תשלומים מרוכשי דירות, אחריות בדבר ליקויים ואי-התאמה בדירות הנמכרות ופיצויים בגין איחור במסירתן, וכן חובות דיווח לממונה במשרד הבינוי והשיכון על כל מכירת דירה ומסירת פרטים בנוגע לערבויות שניתנו לרוכש הדירה. אי עמידה בחובות הדיווח עשויה להביא להטלת עיצומים כספיים על ידי הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות הכולל, לפיו, בין היתר, תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב(ב) לחוק המכר דירות. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמד. כפועל יוצא מהנ"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחובה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.
- 2.3.8 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 מעניק הקלות מס ופטורים שונים החלים ביחס לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.
- 2.3.9 תחום הבנייה וההתחדשות העירונית מושפע ממדיניות הממשלה בתחום הקרקעות, לנוכח העובדה

2.3.10

שמרבית הקרקעות בישראל מצויות בבעלות מדינת ישראל ורשויותיה, ומנוהלות על-ידי רמ"י מחכירה את הקרקעות לתקופה ארוכה בחוזי חכירה, החלים גם על היזמים והקבלנים הבונים על הקרקעות. רמ"י אף דורשת תשלומים שונים כגון דמי חכירה ודמי היתר.

ביום 21 באוגוסט 2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 ("חוק הרשות להתחדשות עירונית" או "החוק"). על פי חוק הרשות להתחדשות עירונית, הוקמה 'הרשות להתחדשות עירונית' (לעיל ולהלן: "הרשות"), הפועלת תחת משרד הבינוי והשיכון. הרשות פועלת, בין היתר, על מנת לקדם ולעודד מיזמים להתחדשות עירונית, להגדיל ולהאיץ את היקפי המימוש של תהליכי התחדשות עירונית, זיהוי והסרת חסמים, איתור אזורים עירוניים בנויים המתאימים למיזמי התחדשות עירונית, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחום זה, ליווי בעלי הדירות במתחמי התחדשות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיוע בהתארגנותם לשם מימוש מיזמי התחדשות עירונית, פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית ועוד.

בהתאם לחוק הרשות להתחדשות עירונית, הרשות רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידיה, וזאת בהתאם לכל דין, ובכלל זה להכריז על שטח כעל מתחם פינוי-בינוי או להמליץ לרמ"י להקצות למיזמים קרקעות נוספות לצורך הגדלת כדאיותם הכלכלית, להקצות לרשויות מקומיות, לוועדות מקומיות לתכנון ובנייה ולגופים נוספים הפועלים בתחום, משאבים וכוח אדם לטובת קידום תוכניות להתחדשות עירונית, לייעץ ולפעול לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, לבצע פעולות הסברה (לרבות הנגשת מידע ותרגום לערבית, רוסית ואמהרית, לעמוד בקשר עם הדיירים, לייעץ לבעלי דירות לגבי אפשרויות המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולעודד הליכי שיתוף הציבור), לגבש ולהעניק תמריצים, בין היתר באמצעות תקציבים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן ולבצע פעולות נוספות לקידום מיזמי התחדשות עירונית. כמו כן, הרשות מסייעת לרשויות המקומיות להקים מינהלות להתחדשות עירונית.

בנוסף, החוק קובע כי שר הפנים יקבע תנאים שבגינם יהיה זכאי בעל הדירה לאחר פרויקט ההתחדשות, להנחה של עד 100% בגין הפרש בעלות תשלומי הארנונה אל מול דירתו הישנה או אל מול עלייה בתעריף הארנונה באזור עקב תהליכי התחדשות עירונית, וזאת למשך 5 שנים.

2.3.11

במסגרת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק העידוד") נקבעו הוראות המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי-בינוי או תמ"א 38. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי-בינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם לא התקשר במשך שנתיים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שבמשך 4 שנים לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תוכנית פינוי-בינוי למוסד התכנון המוסמך לאשרה. כמו כן, במסגרת חוק העידוד חוק העידוד נקבעו הוראות בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

2.3.12

בחודש פברואר 2022 פורסמו תקנות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב – 2022, אשר נועדו להסדיר, מכוח סעיף 1ב(ג) לחוק הפיזיויים, את הצורך והאופן של כינוס בעלי הדירות לפני חתימת ראשון בעלי הדירות על הסכם פינוי ובינוי, וכן את הצורך והאופן של מסירת מסמך עיקרי הצעה היזם לעסקת פינוי-בינוי, בטרם חתימת הראשון מבין בעלי הדירות בבית המשותף על הסכם כאמור).

2.4

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

מפורט בסעיף 2.3.7, לעיל, ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, אשר עיגן מנגנוני הצמדה לדירות שתימכרנה, אשר כפועל יוצא ממנו, צומצם משמעותית רכיב התמורה אותו ניתן להצמיד למדד כלשהו בחוזי מכר ("תיקון 9").

למועד הדוח הקבוצה נמצאת בשלבים שונים של הקמה, יזום, בחינה וקידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. להערכת הנהלת החברה, תיקון 9 עשוי להביא לצמצום בשיעורי הרווחיות בפרויקטים, למעט בפרויקטים ליסין ודה-האז בתל-אביב, אשר כל הדירות בהן נמכרו לפני כניסת תיקון 9 לתוקף.

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים ראו סעיף 3 להלן. הערכת החברה לרווחיות בפרויקטים, כמצוין בנתונים הכלולים בפרק האמור, בוצעה תוך התחשבות בהשלכות של תיקון 9 האמור.

2.5

גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות הקבוצה והשינויים החלים בהם

בתחום פעילות הקבוצה קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים וביניהם ניתן למנות את הבאים:

- 2.5.1 מיקום המקרקעין – התמקדות בפרויקטים לבנייה באזורי ביקוש;
- 2.5.2 איתנות פיננסית ויכולת החברה לעמוד בהתמשכות הליכי קבלת אישורי הבנייה מהרשויות, כמו גם יכולת החברה לעמוד בתנאי גיוס המימון הנדרש לביצוע פרויקט פלוני;
- 2.5.3 קבלת הסכמת דיירים בפרויקטים – החברה נדרשת להשיג את הסכמת הדיירים לביצוע הפרויקט, על-מנת שהפרויקטים שבתכנון החברה יצאו אל הפועל. למוניטין היזם והאיתנות הפיננסית שלו משקל רב בנושא זה;
- 2.5.4 אישור תב"עות, קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית;
- 2.5.5 התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע;
- 2.5.6 התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן;
- 2.5.7 שיווק יחידות הדירור ומכירתן – שיווק מלאו יחידות הדירור עובר לסיום הפרויקט ומכירתן במחירים המגלמים רווח ליזם.

2.6

שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות

במסגרת הפרויקטים לבנייה, החברה מתקשרת עם נותני שירותים כגון אדריכלים, מנהלי פרויקטים, מפקחים ויועצים שונים. בראיית החברה, קיימות די חלופות בשוק לכלל הספקים הדרושים למימוש פרויקט, ולכן ככלל, אין היא רואה עצמה תלויה במי מהם.

2.7

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות החברה ושינויים החלים בהם

מחסומי הכניסה העיקריים בתחום ההתחדשות העירונית הינם:

- 2.7.1 איתור מתחמים מתאימים לפרויקטים מסוג בינוי-פניו ו/או תמ"א 38, והצלחת החתמת הדיירים בשיעור הנדרש על הסכמים מחייבים;
- 2.7.2 הכנת תב"ע חדשה כך שתכלול זכויות בנייה מספקות באופן שיבטיח את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט;
- 2.7.3 דרישה להון עצמי ואיתנות פיננסית לקבלת מימון והעמדת ערבויות;
- 2.7.4 מוניטין חיובי המאפשר את קבלת הסכמת הדיירים במתחמים בהם החברה רוצה לפעול וחתימתם על הסכמים מחייבים ושיווק אפקטיבי של הפרויקטים שיבוצעו לרוכשי דירות היזם;
- 2.7.5 ידע וניסיון בתחום הבנייה וההתחדשות העירונית המאפשר את ניהול המערך, מהובלת תהליך במסגרתו בעלי הזכויות הקיימים נדרשים לחתום על הסכם מחייב, עובר דרך ניהול משא ומתן עם יועצים שונים, לרבות הקבלן המבצע, ועד להשלמת הבנייה ומכירת הדירות בפרויקט.
- 2.7.6 מחסומי היציאה העיקריים הינם:
- 2.7.7 משך הזמן הארוך הנדרש לקידום ולביצוע של פרויקטים לבנייה משלב החתמת הדיירים, מתן תוקף לתב"ע בוועדות השונות ועד לסיום הבנייה ושיווק הפרויקט;
- 2.7.8 אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973;
- 2.7.9 התחייבות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הדירות כיום, רוכשי דירות חדשות במסגרת הפרויקט ורשויות שונות.

2.8

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה, בשל ריבוי החברות היזמיות והקבלניות העוסקות בבנייה בכלל ובהקמת מבנים למגורים במסגרת התחדשות עירונית בפרט. בנוסף, היצע הקרקעות למגורים בישראל ובעיקר במרכז הארץ, הינו מוגבל, ולכן קיימת תחרות בין הקבלנים והיזמים השונים על איתור מתחמים מתאימים לבנייה ועל ההתקשרות בהסכמים עם דיירים קיימים (במסגרת תוכניות פניו ובינוי ותמ"א 38).

המתחרים העיקריים של החברה הינם חברות יזמיות גדולות הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית אפריקה התחדשות, שיכון ובינוי, אאורה, אזורים, י.ח. דמרי, אשדר ואקרו. בשנה האחרונה ישנה מגמה ברורה במסגרתה רואים בעיקר חברות גדולות עם חוסן כלכלי אשר מרחיבות את פעילותן בתחום ההתחדשות העירונית וזאת בשל דרישות ההון המשמעותיות לצורך קידום התכנון והחתימות ודרישות ההון עצמי לצורך מימוש הפרויקטים. המגמה האמורה התרחבה בעיקר לאור העובדה שמחודש אוקטובר

2023 לא ניתן יהיה לקדם מתחמי תמ"א 38.

הואיל וכאמור קיימים מספר רב של גורמים בתחום הפעילות, החברה אינה יכולה להעריך מספר המתחרים או את חלקה במסגרת השוק. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי חלקה בתחום הפעילות גדל באופן עקבי ורציף במהלך השנים האחרונות וכיום החברה נמנית עם החברות המובילות בתחום. להערכת החברה, ביכולתה להתמודד עם סביבת התחרות בשוק לאור המוניטין שצברה מתחילת פעילותה בתחום, האיתנות הפיננסית של החברה ושל הכשרת הישוב, החברה האם של החברה, ההון האנושי המועסק על ידיה והעובדה שהחברה מקדמת בהצלחה מספר מתחמי התחדשות עירונית.

3. פירוט בדבר פרויקטים של החברה

3.1 כללי

להלן פירוט הפרויקטים בייזום על ידי החברה, נכון למועד דוח זה. המידע הכלול בפרק זה מוצג בהתאם להוראות הכלולות בהנחיות הנדל"ן היזמי²³. למעט ככל שמצוין במפורש אחרת, הנתונים המוצגים ביחס לפרויקטים נכונים ליום המאזן – קרי: 31 בדצמבר 2022.

בהתאם לכך, הפרויקטים שתיאורם נכלל בפרק 3 זה הם רשימה מצומצמת של הפרויקטים אותם מקדמת החברה, ומשקפים רק את אלה המקיימים את התנאים הרלבנטיים להכללתם בהתאם להגדרות שלהלן. מובהר כי בנוסף לפרויקטים האמורים, החברה מקדמת עשרות רבות של פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מקיימים את הקריטריונים הרלבנטיים, והחברה תעדכן באופן שוטף את הטבלאות והנתונים בדיווחיה העתידיים, על בסיס ההתקדמות בסטטוס היזמי והתכנוני של אותם פרויקטים.

3.2 הגדרות והסברים

3.2.1

בפרק זה ובטבלאות שלהלן ייחודו למושגים הבאים הפירושים שלצידם:

"פרויקט בהקמה" – פרויקט שהקמתו החלה לפני היום האחרון בשנת הדיווח.

"פרויקט בתכנון" – פרויקט שבנייתו טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בנייה.

"פרויקט מהותי מאוד" – כהגדרתו בהנחיות הנדל"ן היזמי, ולמעט ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד העונים על הגדרת "פרויקט אחר" בהתאם להנחיות הנדל"ן היזמי, אשר ביחס אליהם נכללו בהגדרת פרויקט מהותי מאוד, אך ורק "פרויקטים אחרים" העונים על הגדרת "פרויקט אחר מהותי מאוד", כהגדרתו שלהלן.

"פרויקט אחר מהותי מאוד" – "פרויקט אחר" בהתאם להנחיות הנדל"ן היזמי, ואשר בהתבסס על שיקולים משפטיים ותכנוניים שערכה הנהלת החברה, נכון ליום המאזן, החברה סבורה כי קיימת היתכנות לתחילת הקמתו של הפרויקט בתוך פרק זמן הנמוך משנתיים (קרי עד ליום 31 בדצמבר 2024). יובהר כי ככל שבמועד בחינה כלשהו לחברה למעלה מ-5 פרויקטים העונים על הגדרת "פרויקט מהותי מאוד" על פי ההגדרה המפורטת לעיל, תינתן עדיפות להצגת הפרויקטים אשר הקמתם החלה בפועל, ו/או פרויקטים שעל פי הערכת החברה, ההיתכנות לקבלת היתר בנייה בהם היא הגבוהה ביותר, וכן המועד הצפוי לתחילת הקמתם, הינו הקרוב ביותר על פי הערכת החברה. ככל שקיימים מספר פרויקטים הזוהים, הן על פי מידת היתכנותם והן על פי המועד הצפוי לתחילת הקמתם, החברה תבצע בחינה כמותית של פרויקטים אלה ותתעדף את הצגתם של הפרויקטים בהתאם להיקפם הכמותי על פי המבחנים הכמותיים המפורטים בהנחיות הנדל"ן היזמי.

"מ"ר ממוצע ליח"ד" – מ"ר ממוצע ליחידת דיור מחושב לפי השטח המתוכנן ליחידות דיור המיועדות למכירה על ידי היזם.

"יחס החלפה ממוצע" משמעו היחס המתקבל מחלוקת (1) מספר סך הכל הדירות המתוכננות להקמה בפרויקט מסוים בהתאם לתב"ע המאושרת או התב"ע אותו מקדמת החברה; ב- (2) מספר הדירות הקיימות כיום במתחם הרלבנטי.

"פרויקט בעסקה משותפת" – פרויקט המבוצע באמצעות תאגיד ייעודי (חברה או שותפות רשומה) שהחברה אינה מחזיקה במלוא הזכויות בו, ואשר אין לחברה שליטה אפקטיבית בו.

"פרויקט בפעילות משותפת" פרויקט המבוצע על ידי החברה ביחד עם אחרים, בדרך של הסכם שיתוף פעולה.

3.2.2 פירוט לגבי שיעור ואופן הצגת נתוני הפרויקטים

3.2.2.1 הנתונים הכלולים בטבלה עבור "סה"כ עלויות צפויות בפרויקט" ו- "סה"כ הכנסות שטרם הוכרו" – הסכומים מתייחסים להיקף היחידות במצב תכנוני מתוכנן.

3.2.2.2 הנתונים התפעוליים של הפרויקטים בטבלאות שלהלן (מספר דירות, שטח וכיוצ"ב) הם במונחי 100% הפרויקט.

3.2.2.3 הנתונים הכספיים, מוצגים ללא מע"מ, לפי השיעור בו הם נכללים בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם לטיפול החשבונאי בפרויקט:

3.2.2.3.1 איחוד מלא – נתונים כספיים של פרויקטים המבוצעים על ידי החברה או תאגידיים בשליטתה, מוצגים לפי 100% מהפרויקט.

3.2.2.3.2 איחוד יחסי – נתונים כספיים של פרויקטים המבוצעים על ידי החברה ביחד עם אחרים (פרויקטים בפעילות משותפת) מוצגים בהתאם לשיעור הזכויות של החברה בפרויקט.

23 להלן קישור להצעת החקיקה: הצעת החקיקה בנוגע לנדל"ן יזמי, פברואר 2016.

אקוויטי – פרויקטים המבוצעים על ידי החברה באמצעות תאגידים ייעודיים אשר אין לחברה שליטה אפקטיבית בהם (פרויקטים בעסקה משותפת), מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת אקוויטי.

3.2.3

אופן קביעת אומדני רווחיות בפרויקטים והמשקל שניתן למכירות בפועל

אומדני הרווחיות בכל אחד מהפרויקטים מתבססים על מחיר המכירה הצפויים בכל פרויקט, בהסתמך על מחירי מכירה של דירות בפרויקטים אחרים בסביבת הפרויקט וכל על תחזיות לגבי מצב השוק, ובכלל זה רמת הביקוש לדירות באזור הרלבנטי; אומדן עלויות הבנייה נערך על סמך תוכניות אדריכליות ראשוניות, בסיוע משרד הפיקוח ויועצים אחרים ככל שהדבר נחוץ בהתאם לצורך, על סמך אומדן גובה היטל השבחה שיחול על שינוי התב"ע, אומדן עלויות מימון הליווי וערבויות לרוכשי דירות ו/או לבעלי זכויות, והוצאות נוספות, ככל שישנן – לדוגמה, בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, דמי שכירות המשולמים לדיירים המתפנים.

יש לקחת בחשבון שמחירי המכירה חשופים לשינויים היכולים לנבוע מגורמים חיצוניים לפרויקט, כמו לדוגמה זמינות קבלת מימון בנקאי לרוכשי הדירות, אשר עשויה להיות להם השפעה הן על רמת הביקוש והן על המחיר.

ככל שנשמרת יציבות בגורמים החיצוניים, וככל שמועד תחילת הבנייה קרוב, עולה ההסתברות לכך שאומדן הרווחיות יהא דומה לתוצאות בפועל. בהתאם לכך, בפרויקטים שהם חלק ממתחם אשר מוקם בשלבים, ייתכנו הפרשים ברמת הרווחיות בין שלב לשלב, המושפעים הן ממשך הזמן שחלף ממועד רכישת החזקה בקרקע ועד לתחילת בניית השלב הרלבנטי, והן מרמת מחירי המכירה בעת ביצוע המכירות של אותו שלב.

3.2.4

פרויקטים במתחמים המוקמים בשלבים

כאמור לעיל, חלק מן המתחמים אותם מקדמת החברה, עשויים להיות מקודמים במספר שלבים, בהתאם לקריטריונים שונים על פי שיקול דעתה של החברה. לפיכך, בטבלאות הכלולות בפרק זה, המונח "פרויקט" עשוי להתייחס לשלב מסוים שהוא חלק ממתחם רב-שלבי. במקרים האמורים נתוני הפרויקט מתייחסים לשלב המסוים בלבד, ונתונים כלליים בדבר המתחמים האמורים בכללותם, מובאים בסעיף 3.7 להלן.

3.3

עסקת מנורה

ארבעה מן הפרויקטים אותם מקדמת החברה 24 כלולים בהתקשרות עם קבוצת מנורה מבטחים עליה דיווחה החברה, בדוח מידי מיום 1 במרץ 2022, מס' אסמכתא 020580-01-2022, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה, לפיה מנורה תשקיע לצד החברה השקעות בהון העצמי של הפרויקטים ("עסקת מנורה" ו-"דיווח עסקת מנורה", בהתאמה). כאמור בדיווח עסקת מנורה, קבוצת מנורה מחזיקה ב-35% מזכויות השותפים המוגבלים בהכשרת הישוב התחדשות עירונית מנורה מבטחים שותפות מוגבלת, שותפות המשותפת שהוקמה על ידי הצדדים ("שותפות הישוב החדש מנורה"), והישוב החדש מחזיקה ב-65%. כמו כן, כאמור בסעיף 8 בדיווח עסקת מנורה, מפל התשלומים שנקבע בעסקת מנורה, משקף חלוקת רווחים משוערת לפרויקטים על בסיס הנחות עבודה שונות, כ-70% לחברה וכ-30% לקבוצת מנורה. בהתאם לכך, וכתוצאה מן ההתחשבות שתיערך בין הצדדים על פי העקרונות שסוכמו במסגרת עסקת מנורה, נתוני שיעור הרווחיות שתהיה לחברה מן הפרויקטים האמורים בפועל, צפויים להיות שונים משיעור הרווחיות של הפרויקטים הרלבנטיים כפי שהם מוצגים בטבלאות נתוני הפרויקטים.

מובהר כי ליום המאזן, העברת הזכויות בפרויקטים הרלבנטיים לשותפות הישוב החדש מנורה טרם הושלמה בפועל.

3.4

נתונים מצרפיים

3.4.1

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

הנתונים בטבלה זו מתייחסים לפרויקט אחד בלבד – פרויקט ליסין בתל-אביב, אשר הינו הפרויקט הראשון של החברה שהקמתו החלה לפני היום האחרון של שנת הדיווח:

פרמטר	ליום 31 בדצמבר 2022
מספר יחידות דיור כולל	17
מספר יחידות דיור כולל לשיווק	9
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות, אלפי ש"ח)	19,237
רווח גולמי צפוי כולל (אלפי ש"ח)	8,138
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת	-

פרמטר	ליום 31 בדצמבר 2022
מספר יחידות דיור שטרם נמכרו	-
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31/12/2022 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות	-

3.4.2

צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזי מכירה מחייבים שנחתמו (באלפי ש"ח)

הנתונים בסעיף זה מתייחסים רק לפרויקטים בהם כבר נחתמו הסכמי מכירה מחייבים – קרי: ליסין, דה-האז ובבלי. כמו כן, הנתונים כוללים מידע בגין הסכמים אשר כפופים לקיומם של תנאים מתלים שנחתמו בפרויקטים דה-האז ובבלי, לרבות קבלת היתר בנייה לפרויקטים, וחתימה על הסכמי קבלן וליווי. לפרטים נוספים על הפרויקטים האמורים, ראו סעיפים 3.5.2 ו-3.5.4 להלן.

תקופה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה
רבעון 1/2023	8,928	6,863
רבעון 2/2023	11,739	12,067
רבעון 3/2023	14,550	11,217
רבעון 4/2023	19,634	16,216
שנת 2024	43,423	22,410
שנת 2025	34,159	11,205
שנת 2026	19,007	23,574
שנת 2027 ואילך	990	15,844
סך הכל	152,430	119,396

המידע המפורט בטבלאות בסעיף 3.4 זה לעיל, ביחס לרווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה, סך ההכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים, מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הנחות, תחזיות ותוכניות עבודה של החברה, אשר עשויות שלא להתקיים, או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה יתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) אי התמלאות תנאים מתלים בהסכמים מותנים, או התמלאותם במועד שונה מהערכות החברה; (2) לא יתקבלו היתרי בנייה/הריסה במועד או יחולו עיכובים בעבודות ההריסה; (3) יחולו שינויים במועד תחילת ההקמה, קצב הבנייה או בקצב מסירת יחידות דיור לרוכשים בפרויקטים; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.11 להלן; (5) יתרחשו אירועים לא צפויים נוספים כגון: שינוי מגמת השווקים, משבר הקורונה, שינויים רגולטוריים וכיו"ב. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה או שהן עשויות להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

3.5 פרויקטים מהותיים מאוד

3.5.1 פרויקט ליסין 23 תל אביב

3.5.1.1 פרטים בדבר הפרויקט

פרטים	הפרמטר
רחוב ליסין 23 תל אביב	שם הפרויקט ומיקומו
פרויקט הריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 38, על פי תוכנית תא3729א, במסגרתו בוצעה הריסה של 8 דירות והחלה הקמתו של בניין בן 17 יח"ד, מתוכן 9 יח"ד בשטח כולל של 1,129 מ"ר שנמכרו במלואן על ידי היזם, ו-8 דירות לבעלי הקרקע בשטח כולל של 1,223 מ"ר, ב-5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע, 2 קומות גג בנסיגה, וחניון תת קרקעי ב-2 קומות.	תיאור קצר של הפרויקט
80%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט

פרטים	הפרמטר
באמצעות שותפות לסין, אשר הישוב החדש היא בעלת מלוא (100%) הזכויות בה (במישרין ובעקיפין)	מבנה ההחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ- 25%
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הזכויות בקרקע מתוקף הסכם תמ"א 38/2 שנחתם בשנת 2018 ²⁵ עם כל בעלי הזכויות ב- 8 הדירות שנהרסו	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
756 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2023	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2020	מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):
2021	מועד סיום שיווק (בפועל)
נחתם הסכם ביצוע עם מורן פרויקטים ויזמות בע"מ, צד ג' בלתי קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה, בשיטת "עד המפתח" (turn key project), להשלמה תוך 25 חודשים ועוד חודשיים גרייס, ולפיו ישולם לקבלן הביצוע תשלום סופי וקבוע (פאושלי) בסך כולל של 28,450 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש מרץ 2021	הסכמים עם קבלני ביצוע
אוגוסט 2021	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל
הסכם תמ"א 38 ורישום הערות אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר)
לא רלבנטי	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
2.1	יחס ההחלפה הממוצע
במסגרת הפרויקט הוסר קו חשמל שעבר לאורך חזית המגרש. הונחו תשתיות סיב אופטי	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
לא רלבנטי	נושאים מיוחדים

3.5.1.2 מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 31 בדצמבר 2022)

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיור	2,355	17	פלדלת
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

3.5.1.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
עלויות שהושקעו²⁶:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	8,663	2,953	-
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	4,859	4,859	-
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	10,684	4,463	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (ד)	-	-	-
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	24,206	12,275	-
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	24,206	12,275	-

25 השנה בה הגיע הפרויקט לרוב החתימות הנדרש. הגעה ל- 100% חתימות הושלמה במהלך שנת 2021.
26 העלויות מתפלגות באופן רגיל ועל כן, בהתאם להנחיית הנדל"ן היזמי, מובאות בחתך שנתי.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	הפרמטר
			אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:
-	16,747	12,442	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)
-	19,832	14,733	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)
-	36,579	27,175	סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)
-	21.19	34.7	שיעור השלמה (%)
-	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

3.5.1.4. שיווק הפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1/2022	רבעון 2/2022	רבעון 3/2022	רבעון 4/2022	סך הכל שנת 2022	הפרמטר
							חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:
-	9	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	1,129	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח):
-	51.54	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	9	9	9	9	9	9	יחידות דיור (#)
-	1,129	1,129	1,129	1,129	1,129	1,129	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
							מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח):
-	51.54	51.88	52.39	52.61	52.72	52.72	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							שיעור השיווק של הפרויקט:
-	58,192	58,572	59,143	59,396	59,519	59,519	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	58,192	58,572	59,143	59,396	59,519	59,519	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
-	100	100	100	100	100	100	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
							שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)

שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1/2022	רבעון 2/2022	רבעון 3/2022	רבעון 4/2022	סך הכל שנת 2022	הפרמטר
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (מ"ר/#)
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)

3.5.1.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)

התקופה	סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	20,597	38,214
שנת 2023	38,921	21,304
שנת 2024	-	-
שנת 2025	-	-
שנת 2026	-	-
שנת 2027 ואילך	-	-
סך הכל	59,518	59,518

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

הפרמטר	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	59,518	58,192	-
עלויות פרויקט צפויות	51,381	48,854	-
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	8,138	9,338	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	2,770	2,085	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	13.67	16	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):			
מגורים	52.72	51.54	-
אחר	-	-	-

3.5.1.7. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ²⁷	-	-	-	-	-
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר ²⁸	-	-	-	-	-

3.5.1.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

פרטים	הפרמטר
	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
הלוואות לזמן קצר: - הלוואות לזמן ארוך: -	ליום 31/12/2022
הלוואות לזמן קצר: - הלוואות לזמן ארוך: -	ליום 31/12/2021
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	מוסד מלווה:
יוני 2020	תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
ערביות: 133,000 אשראי: 10,000	סך הכל מסגרת (אלפי ש"ח):
ערביות: 8,573 אשראי: 10,000	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי ש"ח):
ריבית משתנה לפי פריים + 0.9%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
נקבע אד-הוק בעת המשיכה, בהתאם להערכת מועדי התקבולים. נכון ליום המאזן אין אשראי.	מועדי תשלום ריבית ופירעון האשראי:
העמדת הון עצמי בשיעור 10% מעלויות הפרויקט, ולא פחות מ- 4.34 מיליון ש"ח, בכפוף למכירות מוקדמות בשיעור שנקבע בהסכם הליווי.	תניות פיננסיות מרכזיות:
נקבעו עילות שבהתרחשותן תהיה לתאגיד המלווה זכות להעמיד את האשראי לפירעון מיידי, ובין היתר במקרה של שינוי מבנה, פירוק או כינוס נכסים; הפסקת עבודה למשך 40 ימים ברציפות או 60 ימים במצטבר; חריגה מהיתר בנייה; האטה בקצב ביצוע הפרויקט כך שלא יושלם במועד שנקבע על פי דוח האפס; מכירת יחידות בכמות פחותה מהנקבע בדוח האפס; מחירי הדירות בנפרד ובמצטבר לא יהיו נמוכים ביותר מ- 5% ביחס לדוח האפס העדכני; ו- תקציב הפרויקט לא יחרוג ביותר מ- 2.5% ביחס לדוח האפס.	תניות מרכזיות אחרות:
לא	ציון האם הופרה תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
סיום הבנייה, קבלת "טופס 4", אישור איכלוס ואישור מהנדס לפי תקנות המכר (דירות), מסירת החזקה לרוכשים לאחר רישום הערות אזהרה בלשכת רישום	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

27 לא רלבנטי. כל הדירות בפרויקט נמכרו.

28 לא רלבנטי – עלות ההקמה מקובעת בהסכם עם הקבלן (חוזה פאושלי).

פרטים	הפרמטר
המקרקעין, פירעון האשראי וביצוע כל התשלומים וההתחייבויות למוסד המלווה וקבלת אישור פקיד השומה.	
ערבויות של הישוב החדש, החברה והכשרת הישוב; משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין; משכנתא מוגבלת בסכום על המקרקעין וזכויות הבעלים במקרקעין; משכון בדרגה ראשונה על זכויות החברה לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט; משכון חשבון הפרויקט; שיעבוד ומשכון פוליסת הביטוח של הפרויקט; שיעבוד/משכון כל חוזי הקבלנים ונותני השירותים והערבויות הניתנות על ידיהם.	ביטחונות:

3.5.1.9. שיעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2022 (אלפי ש"ח)
דרגה ראשונה	ראו פירוט ביטחונות בסעיף 3.5.1.8 לעיל.	124,427
דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

3.5.1.10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח)

פרטים	הפרמטר
8,138	רווח גולמי צפוי
4,792	התאמות לעודפים, סך הכל
12,930	סך הכל עודפים צפויים למשיכה
2024	מועד צפוי למשיכת העודפים
כמפורט בסעיף 3.5.1.8	תנאים מתלים למשיכת עודפים

הטבלאות האמורות בסעיף 3.5.1 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ביחס למועד סיום הבנייה המשוערים של הפרויקטים לעיל, עלויות צפויות בין היתר בגין שכירות, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מקדמות שטרם התקבלו, והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, עודפים למשיכה ומועדי משיכה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון ("פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על הערכות ואומדנים של הנהלת החברה ועל תוכניות העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי הערכות, אומדנים ותוכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות מועדי מסירת הדירות, קשיים של הקבלן המבצע וכוח עליון. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

3.5.2. פרויקט דה-האז תל אביב:

3.5.2.1. פרטים בדבר הפרויקט

פרטים	הפרמטר
רחוב דה האז 7 תל אביב	שם הפרויקט ומיקומו
פרויקט הריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 38 – על פי תוכנית תא3729א, במסגרתה תבצע הריסה של 23 דירות והקמת בניין בן 43 יח"ד ב-5 קומות טיפוסיות, 2 קומות גג בנסיגה, על גבי קומת קרקע וחניון תת קרקעי ב-2 קומות מרתף, מהן 20 יח"ד בשטח כולל של 1,803 מ"ר אשר נמכרו במלואן על ידי היזם ו-23 יח"ד בשטח כולל של 1,681 מ"ר, אשר תימסרנה לבעלי הקרקע	תיאור קצר של הפרויקט
80%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט

פרטים	הפרמטר
באמצעות דה האז 7 תל-אביב הישוב החדש שותפות מוגבלת, אשר הישוב החדש היא בעלת מלוא (100%) הזכויות בה (במישרין ובעקיפין)	מבנה ההחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ- 25%
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הזכויות בקרקע מתוקף הסכם תמ"א 38/2 שנחתם בשנת 2018 ²⁹ עם כל בעלי הזכויות ב- 23 דירות הקיימות כיום	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
1,119 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2026	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2021	מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):
2021	מועד סיום שיווק (בפועל)
נחתם הסכם ביצוע עם לאונרדו נ.ת.ר.ה בע"מ, צד ג' בלתי קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה, בשיטת "עד המפתח" (turn key project), לפיו ישולם לקבלן הביצוע תשלום סופי וקבוע (פאושלי) בסך כולל של 49,850 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש מרץ 2022	הסכמים עם קבלני ביצוע
2023	מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן
הסכם תמ"א 38 ורישום הערת אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינני ובינוי / אחר)
לא רלבנטי	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
100%	שיעור השלמת החתימות למועד הדוח
השלמת פינני של 100% הדירות של בעלי הזכויות הקיימים ³⁰	התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט
1.87	יחס ההחלפה הממוצע
העתקת תשתיות בזק לרבות הזזת עמודים ושתילה של כבילה בתת"ק, תיאום הנדסי לעבודה בקרבת תשתיות מיום וביוב	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
לא רלבנטי	נושאים מיוחדים

3.5.2.2 מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 31 בדצמבר 2022)

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיוור	3,484	43	התקבל היתר
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

3.5.2.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022
עלויות שהושקעו ³¹ :			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	-	865	6,977
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	-	-	1,977
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (ד)	-	-	-

29 השנה בה הגיע הפרויקט לרוב החתימות הנדרש. הגעה ל- 100% חתימות הושלמה במהלך שנת 2021.

30 ליום פרסום הדוח, פונו כל הדירות הקיימות, למעט דירה אחת.

31 העלויות מתפלגות באופן רגיל ועל כן, בהתאם להנחיית הנדל"ן היזמי, מובאות בחתך שנתי.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	הפרמטר
-	865	8,954	סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)
-	865	8,954	סך-הכל עלות מצטברת בספרים
			אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:
-	37,778	35,859	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)
-	1,900	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)
-	29,427	32,526	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)
-	2,500	2,764	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)
-	71,605	71,149	סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)
-	1.1	2.1	שיעור השלמה (%)
-	2025	2026	מועד השלמת בנייה צפוי

3.5.2.4. שיווק הפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1/2022	רבעון 2/2022	רבעון 3/2022	רבעון 4/2022	סך הכל שנת 2022	הפרמטר
							חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:
-	20	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	1,803	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח):
-	20	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	1,803	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	20	20	20	20	20	20	יחידות דיור (#)
-	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
							מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח):
-	48.85	49.57	50.57	51.9	51.97	51.97	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							שיעור השיווק של הפרויקט:
-	88,086	89,380	91,178	93,577	93,704	93,704	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	88,086	89,380	91,178	93,577	93,704	93,704	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
-	100	100	100	100	100	100	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)

שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1/2022	רבעון 2/2022	רבעון 3/2022	רבעון 4/2022	סך הכל שנת 2022	הפרמטר
							שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (מ"ר/#)
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)

3.5.2.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)

התקופה	סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	-	14,104
שנת 2023	15,930	22,410
שנת 2024	37,481	22,410
שנת 2025	26,237	11,205
שנת 2026	14,056	23,575
שנת 2027 ואילך	-	-
סך הכל	93,704	93,704

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

הפרמטר	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	93,704	88,086	-
עלויות פרויקט צפויות	80,103	72,470	-
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	13,601	15,612	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	-	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	14.5	17.7	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):			
מגורים	51.97	48.85	-
אחר	-	-	-

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	100% הכל רווח גולמי שטרם הוכר (סך)	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ³²	-	-	-	-	-
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר ³³	-	-	-	-	-

פרטים	הפרמטר
	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
הלוואות לזמן קצר: - הלוואות לזמן ארוך: -	ליום 31/12/2022
הלוואות לזמן קצר: - הלוואות לזמן ארוך: -	ליום 31/12/2021
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	מוסד מלווה:
פברואר 2022	תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
ערביות: 225,000 אשראי: 40,000	סך הכל מסגרת (אלפי ש"ח):
ערביות: 112,052 אשראי: 40,000	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי ש"ח):
ריבית משתנה לפי פריים + 0.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
נקבע אד-הוק בעת המשיכה, בהתאם להערכת מועדי התקבולים.	מועדי תשלום ריבית ופירעון האשראי:
העמדת הון עצמי בשיעור של 10% ולא פחות מ- 7.5 מיליון ש"ח, בכפוף להיקף מכירות מוקדמות בשיעור שנקבע בהסכם הליווי	תניות פיננסיות מרכזיות:
נקבעו עילות שבהתרחשותן תהיה תאגיד המלווה זכות להעמיד את האשראי לפירעון מיידי, ובין היתר במקרה של שינוי מבנה, פירוק או כינוס נכסים; הפסקת עבודה למשך 45 ימים ברציפות או 100 במצטבר או יותר; חריגה מהיתר בנייה; האטה בקצב ביצוע הפרויקט כך שלא יושלם במועד שנקבע על פי דוח האפס; מכירת יחידות בכמות פחותה מהנקבע בדוח האפס; מחירי הדירות בנפרד ובמצטבר לא יהיו נמוכים ביותר מ- 5% ביחס לדוח האפס העדכני; ו- תקציב הפרויקט לא יחרוג ביותר מ- 5% ביחס לדוח האפס	תניות מרכזיות אחרות:
	ציון האם הופרה תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
	האם מסוג non-recourse:
	לא
	לא

32 לא רלבנטי. כל הדירות בפרויקט נמכרו.

33 לא רלבנטי – עלות ההקמה מקובעת בהסכם עם הקבלן (חוזת פאושלי).

פרטים	הפרמטר
סיום הבנייה, קבלת טופס 4, הודעה לרשויות המס וביצוע כל התשלומים וההתחייבויות למוסד המלווה	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
ערבויות של החברה ושל הישוב החדש; משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על המקרקעין ועל זכויות החברה במקרקעין; משכנתא מוגבלת בסכום על המקרקעין וזכויות הבעלים במקרקעין; משכון בדרגה ראשונה על זכויות החברה לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט; משכון חשבון הפרויקט; שיעבוד ומשכון פוליסת הביטוח של הפרויקט; שיעוד/משכון כל חזי הקבלנים ונותני השירותים והערבויות הניתנות על ידיהם	ביטחונות:

3.5.2.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2022 (אלפי ש"ח)
דרגה ראשונה	ראו פירוט ביטחונות בסעיף 3.5.1.8 לעיל.	112,948
דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

3.5.2.10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח) לא רלבנטי.

הטבלאות האמורות בסעיף 3.5.2 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ביחס למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, עלויות צפויות בין היתר בגין הריסה ופינוי, שכירות, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, צפי ההכנסות, מקדמות שטרם התקבלו, והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון ("פרטי המידע") פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על הערכות ואומדנים של הנהלת החברה ועל תוכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי הערכות, אומדנים ותוכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות מועד קבלת היתר הבנייה. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

3.5.3. פרויקט חנקין חולון³⁴

3.5.3.1. פרטים בדבר הפרויקט

פרטים	הפרמטר
רחוב ההסתדרות 80, פינת רחוב חנקין, חולון	מיקום הפרויקט
פרויקט פינוי-בינוי להקמת 130 יח"ד במגדל בן 27 קומות, מעל קומה מסחרית שתכלול 11 יחידות מסחריות ומבנה ציבור בשטח של כ- 1,260 מ"ר מתוכן 92 יח"ד בפרויקט מיועדות לשיווק על ידי שותפות חנקין ויתר יחידות הדיור ושטחי המסחר, מיועדות למסירה לבעלי הזכויות הקיימים.	תיאור קצר של הפרויקט
48.75%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות שותפות חנקין, אשר שותפות הישוב החדש מנורה היא בעלת 75% מן הזכויות בה (במישרין ובעקיפין)	מבנה ההחזקה בפרויקט

³⁴ פרויקט חנקין הוא אחד מ-4 הפרויקטים הכלולים בעסקת מנורה. חלקה האפקטיבי של החברה בזכויות בפרויקט הוא 48.75%. הפרויקט נכלל בדוחות הכספיים לפי גישת אקוויטי, אך כל הנתונים בקשר עם הפרויקט, לרבות בדבר הרווח הצפוי, מוצגים בטבלאות בסעיף 3.5.3 זה במונחי הפרויקט בכללותו, קרי 100% הפרויקט. לפירוט נוסף בעניין עסקת מנורה, לרבות לגבי הצגת הנתונים המתייחסים לפרויקטים הרלבנטיים בטבלאות בפרק זה ובדוחות הכספיים, ראו סעיפים 3.2 ו-3.3 לעיל.

פרטים	הפרמטר
קבוצת מנורה	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ- 25%
אקוויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
פרויקט פינני-בינוי. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
1,983 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2026	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2023	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי):
2026	מועד סיום שיווק (צפוי)
טרם נחתמו	הסכמים עם קבלני ביצוע
2023	מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן
הסכם פינני בינוי ורישום הערות אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינני בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינני ובינוי / אחר)
לא רלבנטי	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
100%	שיעור השלמת החתימות למועד הדוח
השלמת ערר על היטל השבחה ³⁵ , ביצוע הטמנה של קו מתח גבוה על ידי חברת חשמל, העתקת מרכזיית קווי תקשורת על ידי בזק, קבלת היתר בנייה, חתימה על מסמכי ליווי בנקאי, וחתימה על הסכם מול קבלן מבצע	התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט, לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
3.42	יחס ההחלפה הממוצע
קו מתח גבוה של חברת החשמל ומרכזיית בזק	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
לא רלבנטי	נושאים מיוחדים

3.5.3.2. מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 31 בדצמבר 2022)

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיור	11,632	130	פלדלת
שטחי מסחר	440	11	עיקרי
מבנה ציבור	1,260	1	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

3.5.3.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
עלויות שהושקעו³⁶:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	1,216	-	-
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	240	-	-
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	1,336	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (ד)	-	-	-
סך-הכל עלות מצטברות (א + ב + ג + ד)	2,792	-	-
סך-הכל עלות מצטברות בספרים	2,792	-	-

35 ערר שהוגש על ידי שותפות חנקין בעקבות שומה לתשלום היטל השבחה בסך של 23 מיליון ש"ח, בעוד שלעמדתה התשלום הרלבנטי אינו צריך להיות גבוה מ- 2 מיליון ש"ח. הנושא נתון להכרעת שמאי מכריע.

36 העלויות מתפלגות באופן רגיל ועל כן, בהתאם להנחיית הנדל"ן היזמי, מובאות בחתך שנתי.

הפרמטר	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	14,884	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	2,295	-	-
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	165,339	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	3,777	-	-
סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	186,295	-	-
שיעור השלמה (%)	-	-	-
מועד השלמת בנייה צפוי	2026	-	-

3.5.3.4 שיווק הפרויקט

לא רלבנטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

3.5.3.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)

לא רלבנטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

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

הפרמטר	שנת 2022	שנת 2021 ³⁷	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	223,460	195,026	-
עלויות פרויקט צפויות	189,087	169,430	-
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	34,373	25,596	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	-	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	15.4	13.1	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):			
מגורים	25.4	21.56	-
אחר	-	-	-

3.5.3.7 ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	100% הכל רווח גולמי שטרם הוכר (סך)	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	19,791	9,923	34,373	(9,982)	(20,028)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(14,925)	(7,451)	34,373	7,432	14,849

37 בדוח תקופתי 2021 נכללו בטבלה נתונים עבור 75% מן הפרויקט בלבד. מספרי השוואה עודכנו כדי לשקף 100% מן הזכויות בפרויקט.

- 3.5.3.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט
למועד החתימה על הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.
- 3.5.3.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט
לא רלבנטי.
- 3.5.3.10 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה
לא רלבנטי.

3.5.3 הטבלאות האמורות בסעיף זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ביחס למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, עלויות צפויות בין היתר בגין הריסה ופינוי, שכירות, צפי ההכנסות, הרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, ("פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על הערכות ואומדנים של הנהלת החברה ועל תוכניתיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי הערכות, אומדנים ותוכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

- 3.5.4 פרויקט בבלי ירושלמי תל-אביב³⁸
- 3.5.4.1 פרטים בדבר הפרויקט

פרטים	הפרמטר
בבלי ירושלמי 1,3,5, תל אביב	מיקום הפרויקט
פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה, להקמת 55 יח"ד בשני בנייני מגורים. מתוכן 33 יח"ד בפרויקט, בשטח כולל של 2,295 מ"ר המיועדות לשיווק על ידי הישוב החדש ויתר יחידות הדיור בשטח כולל של 2,659 מ"ר, מיועדות למסירה לבעלי הזכויות הקיימים. הפרויקט ממוקם בחלקה ששטחה הכולל הוא 10,261 מ"ר ("חלקה הכוללת"). שיעור החלק היחסי של בעלי הזכויות במתחם הפרויקט מתוך החלקה הכוללת הוא 18.23% ("חלק החברה בבבלי"). על יתר שטחי החלקה הכוללת מקודם פרויקט התחדשות עירונית נוסף, על ידי קבוצת יזמים שאינם קשורים לחברה או למי מבעלי השליטה בה ("היזמים האחרים"). התכנון בפרויקט מקודם מול הרשויות על ידי החברה והיזמים האחרים במשותף. הנתונים המוצגים בטבלה זו, משקפים את הפרויקט שהחברה מתכננת להקים על חלק החברה בבבלי.	תיאור קצר של הפרויקט
65%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות שותפות בבלי, אשר שותפות הישוב החדש מנורה היא בעלת מלוא הזכויות בה	מבנה ההחזקה בפרויקט
קבוצת מנורה	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25%
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הסכם תמ"א 38. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים על ההסכם והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
ראו תיאור הפרויקט לעיל	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2027	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2023 ³⁹	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי):

38 פרויקט בבלי הוא אחד מ-4 הפרויקטים הכלולים בעסקת מנורה. לפירוט נוסף בעניין עסקת מנורה, לרבות לגבי הצגת הנתונים המתייחסים לפרויקטים הרלבנטיים בטבלאות בפרק זה ובדוחות הכספיים, ראו סעיפים 3.2 ו-3.3 לעיל.

39 למעט 4 היחידות אשר כבר נמכרו בשנת 2021 במסגרת מבצע מכירה מוקדמת (פריסייל) כמפורט בתקנה 22 בחלק ד' (פרטים נוספים), להלן.

פרטים	הפרמטר
2024	מועד סיום שיווק (צפוי)
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
2023	מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן:
הסכם תמ"א 38 ורישום הערות אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר)
לא רלבנטי	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
92%	שיעור השלמת החתימות למועד הדוח
השלמת חתימות של 100% מבעלי הזכויות הקיימים בכלל החלקה הכוללת וקבלת היתר בנייה עבור החלקה הכוללת. למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל מן היזמים האחרים, לא צפויה מניעה להשלים את כלל החתימות באופן שניתן יהיה לקדם את הפרויקט בחלק החברה בבבלי כמתוכנן, חתימה על מסמכי הליווי וחתימה על הסכם מול קבלן מבצע.	התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש
2.5	יחס ההחלפה הממוצע
לא רלבנטי	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
לא רלבנטי	נושאים מיוחדים

3.5.4.2 מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 31 בדצמבר 2022)

הערות	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	סוג מלאי
פלדלת. בהתייחס למצב התכנוני – ראו פירוט בטבלה בסעיף 3.5.4.1 לעיל.	5,654	55	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

3.5.4.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022
עלויות שהושקעו ⁴⁰ :			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	-	-	1,427
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	-	-	-
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (ד)	-	-	-
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	-	-	1,427
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	-	-	1,427
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	-	-	47,588
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	-	-	6,647
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	-	-	63,308
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	-	-	-
סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	-	-	117,543

40 העלויות מתפלגות באופן רגיל ועל כן, בהתאם להנחיית הנדל"ן היזמי, מובאות בחתך שנתי.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	הפרמטר
-	-	-	שיעור השלמה (%)
-	-	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

3.5.4.4. שיווק הפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1/2022	רבעון 2/2022	רבעון 3/2022	רבעון 4/2022	סך הכל שנת 2022	הפרמטר
							חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:
-	4	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	425.5	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח):
-	44.1	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	4	4	4	4	4	4	יחידות דיור (#)
-	425.5	425.5	425.5	425.5	425.5	425.5	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
							מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח):
-	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							שיעור השיווק של הפרויקט:
-	154,322	100,309	100,309	105,972	178,807	178,807	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	18,763	18,763	18,763	19,790	19,858	19,858	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
-	12.1	12.1	12.1	12.1	12.1	12.1	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
							שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	29	29	29	29	29	29	יחידות דיור (%)
-	2,575	2,575	2,575	2,575	2,575	2,575	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	1,200	1,227	1,245	1,254	1,254	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי

שנת 2020	שנת 2021	רבעון 1/2022	רבעון 2/2022	רבעון 3/2022	רבעון 4/2022	סך הכל שנת 2022	הפרמטר
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#/מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)

3.5.4.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)

התקופה	סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	-	1,313
שנת 2023	-	2,648
שנת 2024	5,941	-
שנת 2025	7,922	-
שנת 2026	4,951	-
שנת 2027 ואילך	990	15,844
סך הכל	19,804	19,804

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

הפרמטר	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	178,807	154,322	-
עלויות פרויקט צפויות	118,970	119,622	-
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	59,837	34,700	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	-	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	33.46	22.5	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):			
מגורים	50.41	43.95	-
אחר	-	-	-

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	100% הכל רווח גולמי שטרם הוכר (סך)	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	15,661	7,830	57,232	(7,830)	(15,661)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(11,897)	(5,949)	57,232	5,949	11,897

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.

שעבודים המוטלים על הפרויקט

לא רלבנטי.

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

לא רלבנטי.

הטבלאות האמורות בסעיף 3.5.4 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ביחס למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, עלויות צפויות בין היתר בגין הריסה ופינוי, שכירות, צפי ההכנסות, הרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, ("פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על הערכות ואומדנים של הנהלת החברה ועל תוכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי הערכות, אומדנים ותוכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

פרויקט העלייה השנייה, חיפהפרטים בדבר הפרויקט

פרטים	הפרמטר
ברחובות העלייה השנייה 29, 31, 31, א, 33, 35 ושרל לוף 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 28, א, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37	מיקום הפרויקט
בשכונת בת-גלים בחיפה	
פרויקט פינוי בינוי (הוראות תוכנית מוצעת חפ/מק/1/2404), במסגרת הפרויקט הריסה של 17 מבני מגורים בהיקף של 175 יח"ד ויוקם מתחם מגורים בן 11 מבנים בהיקף של 725 יח"ד – מהן 550 יח"ד בשטח כולל של 57,383 מ"ר ו-662 מ"ר מסחר, המיועדים לשיווק על ידי היזם, ו-175 דירות בשטח כולל של 18,656 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של 479 מ"ר למסירה לבעלי הזכויות הקיימים.	תיאור קצר של הפרויקט
במסגרת התוכנית צפויים להיבנות 4 מגדלי מגורים בני כ-34 קומות, לצד בנייה מרקמית בת 7-9 קומות, בנוסף צפויים להיבנות שטחי מסחר וציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים.	
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
על ידי החברה במישרין	מבנה ההחזקה בפרויקט

פרטים	הפרמטר
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ- 25%
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
פרויקט פינני-בינוי. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
31,277 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2029	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי):
2026	מועד סיום שיווק (צפוי)
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
2024	מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן:
הסכם פינני בינוי ורישום הערות אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינני בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינני ובינוי / אחר)
לא רלבנטי	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
87%	שיעור השלמת החתימות למועד הדוח
השלמת חתימות ל- 100%, קבלת היתר בנייה, חתימה על הסכם ליווי והסכם קבלן	התניות עיקריות להתחלת ביצוע של הפרויקט לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש
4.1	יחס ההחלפה הממוצע
לא רלבנטי	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
מורכבות בביצוע לאור עבודה בקרבת הים – חניונים במי תהום	נושאים מיוחדים

3.5.5.2 מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 31 בדצמבר 2022)

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיור	95,810	725	-
שטחי מסחר	1,140	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

3.5.5.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022
עלויות שהושקעו⁴¹:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	-	33	1,947
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	-	-	-
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (ד)	-	-	-
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	-	33	1,947
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	-	33	1,947
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	-	-	228,416
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	-	-	136,906
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	-	-	620,002

41 העלויות מתפלגות באופן רגיל ועל כן, בהתאם להנחיית הנדל"ן היזמי, מובאות בחתך שנתי.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	הפרמטר
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)
-	-	985,324	סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)
-	-	-	שיעור השלמה (%)
-	-	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

- 3.5.5.4 שיווק הפרויקט
לא רלבנטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.
- 3.5.5.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (אלפי ש"ח)
לא רלבנטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.
- 3.5.5.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	הפרמטר
-	-	1,256,958	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	987,271	עלויות פרויקט צפויות
-	-	269,686	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים
-	-	21.46	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):
-	-	21.8	מגורים
-	-	9.0	אחר

- 3.5.5.7 ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	125,695	62,847	269,686	(125,695)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(98,727)	(49,363)	269,686	98,727

- 3.5.5.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט
למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.
- 3.5.5.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט
לא רלבנטי.
- 3.5.5.10 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה
לא רלבנטי.

הטבלאות האמורות בסעיף 3.5.5 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ביחס למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, עלויות צפויות בין היתר בגין הריסה ופינוי, שכירות, צפי ההכנסות, הרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות

שיעורה, ("פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על הערכות ואומדנים של הנהלת החברה ועל תוכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי הערכות, אומדנים ותוכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

3.6

פרויקטים נוספים אותם מקדמת החברה בתחום ההתחדשות העירונית

(אשר ביום 31/12/2022 אינם פרויקטים בהקמה, פרויקטים בתכנון או פרויקטים מהותיים מאוד, כהגדרת המונח במבוא סעיף 3 זה לעיל).

מלבד הפרויקטים אשר נכללו בסעיף 3.5 לעיל, הפרויקטים אשר החברה רואה כפרויקטים מתקדמים למועד דוח זה הם פרויקטים אשר החברה פועלת לקידומם באופן שוטף, בהתאם להערכות החברה לגביי סיכויי התממשותם, בהתבסס על: (1) מצבם התכנוני והערכות הנהלה להיתכנות קבלת היתר; (2) הסכמים שנחתמו; ו- (3) הערכות הנהלה לסיכויי השלמת קבלת הסכמות הדיירים הקיימים בכל פרויקט ("פרויקט מתקדם" וביחד - "פרויקטים מתקדמים"). לפיכך, ייתכן כי פרויקט אשר סווג בעבר על ידי הנהלת החברה כ"פרויקט מתקדם", אינו מקודם יותר על ידיה, ולא ממשיך להיכלל במצבת הפרויקטים המתקדמים. במקביל, ייתכן שישנם עוד פרויקטים שהחברה מקדמת נכון למועד פרסום הדוח, אך להערכת החברה, על בסיס הקריטריונים שתוארו לעיל, עדיין לא הבשילו דיים כדי להיחשב פרויקטים מתקדמים.

הפרויקטים המתקדמים מסווגים בסיווג משנה על פי שתי קטגוריות: (1) פרויקטים מתקדמים מאוד; (2) יתר הפרויקטים.

השיקולים שנעשו על ידי הנהלת החברה לצורך קביעה מהו פרויקט מתקדם מאוד כוללים בחינה משפטית, תכנונית וכמותית. פרויקט אשר בהתאם להערכות הנהלה מקיים את שני הקריטריונים המפורטים להלן, סווג כמתקדם מאוד: (א) שיקולים משפטיים – שיעור ההסכמה שהושג בפועל למול שיעור ההסכמה הנדרש העולה על 60%; (ב) שיקולים תכנוניים – פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בנייה נמוך מ-3 שנים.

מאחר שנכון למועד פרסום הדוח החברה אינה צופה כי בנייתם של אילו מהפרויקטים המתקדמים המובאים להלן תחל בשנת 2023, לא בוצע סינון נוסף על פי קריטריונים של בחינה כמותית על פי ההיקף הכספי הפוטנציאלי של הפרויקט, כך שכל הפרויקטים אשר סוננו בהתאם לבחינה המשפטית והתכנונית כמפורט לעיל, סווגו כמתקדמים מאוד.

המידע בקשר עם הפרויקטים המתקדמים הכלול בסעיף 3.6 זה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות, במחירי הדירות, במצב המשק או במצב שוק הנדל"ן בכלל, ובאזורים בהם ממוקמים הפרויקטים העיקריים, בפרט; (2) יחול שינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, התקשרות בחוזים פרטניים עם כל אחד מבעלי הזכויות בפרויקטים העיקריים, השלמת פינויים, שיווק מספק של יח"ד, עמידה בתקן 21, אישור תב"ע חדשה, הוצאת היתרי הריסה והיתרי בנייה ועוד; (4) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו, ככל שיאושרו, יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (5) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; ו- (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.11 להלן.

סעיף	שם הפרויקט	מס' יח"ד כיום	מס' יח"ד על פי התוכנית	מס' יח"ד מתוכנן לשיווק	שטח ממוצע של דירות לשיווק (במ"ר)	חלק החברה ברווחים (%)	שיעור החתמת הדיירים בפועל, סמוך למועד פרסום הדוח ⁴³ (%)	שנת תחילת החתמות	צפי משוער לשנת סיום החתמות ⁴⁴	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁴⁵	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁴⁶	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.1.1	קרית ים – שלב א' ⁴⁷	40	268	228	108.25	65	75	2017	2023	6.7	46.5	13.11	324	מקדמים היתר בנייה
3.6.1.2	קרית ים – שלב ב' ⁴⁸	32	210	178	101.01	100	66	2017	2023	6.56	36.5	12.55	254	מקדמים היתר בנייה
3.6.1.3	רמלה בן-גוריון – שלב א' ⁴⁹	48	270	222	105	65	79	2018	2023	5.6	65	15.1	363	באוגוסט 2022 אושרה התב"ע למתן תוקף. החברה מקדמת תוכנית עיצוב לכלל מתחם בן-גוריון, והיתרי בנייה

- 42 בהתאם לאמור בסעיף 3.2.2 לעיל, למעט פרויקטים אשר צוין לגביהם כי הם מטופלים בשיטת "איחוד יחסי", כל הנתונים בטבלה בסעיף זה הינן עבור (100%) הפרויקט, גם במקרה שחלק החברה אינו 100%. חלק החברה מפורט בטבלה.
- 43 לצורך מימוש פרויקטים נדרשת הסכמה של 100% מן הדיירים. יחד עם זאת, באפשרות החברה לפעול במתחמים גם בשיעורים נמוכים יותר. כמו כן, ראה סעיפים 0 ו- 2.2.2.5 לעיל לתיאור אפשרויות הפעולה העומדות בפני היזם לאחר קבלת הסכמה של 80%/67% מעלי הזכויות.
- 44 צפי ההנהלה למועד המשוער להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש; להערכת הנהלת החברה, בפרויקטים בהם שיעור ההחתמות הגיע ל- 80%/67% באופן שמאפשר את קידום הליכי התכנון, מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש אינו צפוי לעכב את המשך מימוש הפרויקט עם קבלת האישורים הנדרשים.
- 45 משקף את הערכות החברה על בסיס המידע הקיים בידיה במועד דוח זה.
- 46 עלויות שכירות, עלויות פינוי, עלויות הריסה ועלויות אחרות, ולא כולל הוצאות מימון.
- 47 לפרטים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.7.1 להלן. כמו כן, פרויקט קרית ים – שלב א' הוא אחד מ-4 הפרויקטים הכלולים בעסקת מנורה. לפירוט נוסף בעניין עסקת מנורה, לרבות לגבי הצגת הנתונים המתייחסים לפרויקטים הרלבנטיים בטבלאות בפרק זה ובדוחות הכספיים, ראו סעיפים 3.2 ו- 3.3 לעיל.
- 48 לפרטים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.7.1 להלן.
- 49 לפרטים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.7.2 להלן. כמו כן, פרויקט רמלה בן גוריון – שלב א' הוא אחד מ-4 הפרויקטים הכלולים בעסקת מנורה. לפירוט נוסף בעניין עסקת מנורה, לרבות לגבי הצגת הנתונים המתייחסים לפרויקטים הרלבנטיים בטבלאות בפרק זה ובדוחות הכספיים, ראו סעיפים 3.2 ו- 3.3 לעיל.

סעיף	שם הפרויקט	מס' יח"ד כיום	מס' יח"ד על פי התוכנית	מס' יח"ד מתוכנן לשיווק	שטח ממוצע של דירות לשיווק (במ"ר)	חלק החברה ברווחים (%)	שיעור החתמת הדיירים בפועל, סמוך למועד פרסום הדוח ⁴³ (%)	שנת תחילת החתמות	צפי משוער לשנת סיום החתמות ⁴⁴	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁴⁵	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁴⁶	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.1.4	רמלה בן-גוריון – שלב ב'50	136	578	442	105	100	76	2018	2023	4.25	106	14.8	721	ראה סעיף 3.6.1.3 לעיל.
3.6.1.5	בר לב תל אביב	32	102	70	92	70	90	2017	2023	3.2	43.8	22.4	51.7	הסתיים הליך התנגדויות לתב"ע, משלימים את התנאים הנדרשים לצורך מתן תוקף לתוכנית.
3.6.1.6	גלעד השומרון, חולון	96	330	234	80.5	100	60	2021	2023	3.5	91.1	19.3	380.2	החברה מקדמת היתר בנייה.
3.6.1.7	נחל עוז 29 תל-אביב	48	106	58	125	81	90	2019	2023	2.2	29.5	15.5	161.3	החברה מקדמת היתר בנייה.
3.6.1.8	גבריאלוב 144 רחובות ⁵¹	30	148	118	100	50	67	2022	2023	4.9	11.8	10	118	תב"ע מאושרת. היזמים מקדמים היתר בנייה.
3.6.1.9	יום הכיפורים 28 רחובות	18	54	36	118	100	83	2017	2023	3	9.7	11.7	72.8	תב"ע מאושרת, החברה מקדמת היתר בנייה.
3.6.1.10	הדרור יבנה	80	239	159	94	100	84	2018	2023	4.2	64	15	427	הסתיים הליך התנגדויות, משלימים את התנאים הנדרשים לצורך מתן תוקף.

50 לפרטים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.7.1 להלן.

51 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ. הנתונים בטבלה משקפים את חלקה של החברה בפרויקט (50%).

סעיף	שם הפרויקט	מס' יח"ד כיום	מס' יח"ד על פי התוכנית	מס' יח"ד מתוכנן לשיווק	שטח ממוצע של דירות לשיווק (במ"ר)	חלק החברה ברווחים (%)	שיעור החתמת הדיירים בפועל, סמוך למועד פרסום הדוח ⁴³ (%)	שנת תחילת החתמות	צפי משוער לשנת סיום החתמות ⁴⁴	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁴⁵	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁴⁶	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.1.11	דרך הטייסים נס ציונה	120	387	267	105	100	91	2018	2023	3.3	72.2	13.5	463	תב"ע אושרה להפקדה להתנגדויות.
3.6.1.12	ויצמן 131 תל אביב	16	32	16	90	80	100	2022	-	2	12.2	17.1	58.8	החברה מקדמת היתר בנייה.
3.6.1.13	בלוך 13 תל-אביב	11	21	10	85	80	82	2018	2023	2	5.7	13.8	35.5	לאחר הגשה לוועדה המקומית להיתר בנייה, ממתינים לשיבוץ בוועדה.

3.6.2 להלן פרטים בדבר יתר הפרויקטים המתקדמים (אשר לא סווגו כ"מתקדמים מאוד") :

נכון למועד פרסום הדוח, כל הפרויקטים המתקדמים אותם מקדמת החברה, מקיימים את הקריטריונים הדרושים לסיווגם כמתקדמים מאוד.

פרטים בדבר מתחמים המוקמים במספר שלבים 3.7

3.7.1

מתחם קרית-ים, שיכון צבא קבע

מתחם בשכונת צבא קבע בקרית ים, במרכז העיר, בסמוך למוקד המסחרי של העיר – מרכז ניצן. המתחם גובל ברחובות מרדכי נמיר, בן-צבי ושדרות צה"ל, בשטח כולל של כ-35 דונם. בשכונה שירותים ציבוריים חשובים, בהם האצטדיון העירוני, בית העירייה, הספרייה העירונית, המתנ"ס העירוני ובתי ספר. המטרונית של הקריות עוברת בשדרות ירושלים, בסמוך למתחם, אשר החברה יוזמת על פי תב"ע אשר קודמה על ידי החברה ועיריית קרית-ים, ואושרה ב- נובמבר 2021 על ידי הוועדה המחוזית. התוכנית למתחם כוללת הקמת 1,450 דירות, מהן 1,226 דירות המיועדות לשיווק על ידי היזם, לצד שטחי מסחר ומשרדים.

פרטים בדבר הפרויקטים המהווים את שלבים א' ו-ב' במתחם, כלולים בסעיפים 3.6.1.1 ו-3.6.1.4 לעיל בהתאמה.

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור החתימות של בעלי הזכויות בשלבי הפרויקט האחרים הוא כ-77%.

3.7.2

מתחם רמלה, בן גוריון

מתחם בשכונת בן-גוריון ברמלה, במרכז העיר, מול קניון "עזריאלי", הגובל ברחובות שד' דוד רזיאל, יהודה שטיין, שד' בן-גוריון וא.ס. לוי, והכולל את בית הספר "בן-גוריון", אשר החברה יוזמת על פי תב"ע אשר קודמה על ידי החברה ועיריית רמלה, ואושרה ביולי 2022 על ידי הוועדה למתחמים מועדפים (הותמ"ל). התוכנית למתחם כוללת הקמת 3,094 דירות, מהן 2,086 דירות המיועדות לשיווק על ידי היזם פרטים בדבר הפרויקטים המהווים את שלבים א' ו-ב' במתחם, כלולים בסעיפים 3.6.1.3 ו-3.6.1.4 לעיל בהתאמה.

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור החתימות של בעלי הזכויות בשלבי הפרויקט האחרים הוא כ-76%.

הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים 3.8

3.8.1

הסכמים עם דיירים קיימים

למועד הדוח, החברה פועלת להשלמת כל הבדיקות הנדרשות בפרויקטים אשר סווגו על ידה כפרויקטים מתקדמים ואשר טרם הושלמו בהם חתימות הדיירים, לרבות אך לא רק, בדיקות תכנוניות, פיזיות, משפטיות, בדיקות כדאיות כלכליות בהתאם לתוכניות בניין עיר (תב"ע) תקפות או תוכנית חדשה שתוצע.

ככפוף להשלמת הבדיקות המתוארות לעיל ותוצאותיהן, החברה פועלת להחתמת הדיירים הקיימים ולהשלמת החתמתם של הדיירים על הסכמים מפורטים אשר בעקבותיהם נרשמת הערת אזהרה, ואשר מסדירים את העברת הדירות הקיימות לידי החברה בתמורה לקבלת דירות חדשות שייבנו בהתאם להסכמות בין הצדדים, לאחר השלמת הליכי התכנון וקבלת היתר. החברה פועלת, ככל שרלבנטי ואפשרי, לאיתור חטיבות קרקע פנויות על-מנת שקודם לפינוי הדיירים הקיימים, ייבנו בנייני מגורים חדשים שיימסרו לדיירים הקיימים בתמורה לזכויותיהם בדירות הקיימות, כאמור לעיל.

3.8.2

הסכמים עם יועצים, נותני שירותים וקבלני משנה

במהלך העסקים הרגיל, מתקשרת החברה בהסכמים עם אדריכלים, עורכי דין, שמאים ויועצים לצורך קידום וביצוע הפרויקטים שנבחרו.

בנוסף, לצורך קידום החתמת דיירים על הסכמים להצטרפותם לפרויקט פינוי-בינוי בחלק מן המתחמים המקודמים להתחדשות עירונית, החברה מתקשרת מעת לעת בהסכמים עם מארגנים הפועלים לניהול, ארגון וביצוע הליך החתמת בעלי הזכויות.

לפרטים בדבר התקשרות עם קבלן מבצע שנחתם בקשר עם פרויקט ליסין, ראו סעיף 3.5.1.1 לעיל.

לפרטים בדבר התקשרות עם קבלן מבצע שנחתם בקשר עם פרויקט דה-האז, ראו סעיף 3.5.2.1 לעיל.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות במי מן הספקים או נותני השירותים.

3.8.3

התקשרות בהסכמי פרויקט ראשון-לציון

בהמשך לדיווחי החברה בדבר התקשרות הישוב החדש (בסעיף זה: "החברה") עם חברה פרטית ישראלית שהינה צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה ("הצד השלישי"), בהסכם אופציה והסכם הלואה בקשר עם מקרקעין בשטח של 807 מ"ר בראשון-לציון ("המגרש") המיועדים לפרויקט של התחדשות עירונית בשטח המגרש ובשטחי ארבעה מגרשים הסמוכים לו ("הפרויקט"), ביום 21 במאי 2020, התקשרו הצדדים בהסכם מכר, לפיו רכשה החברה 55% מזכויות הצד השלישי במגרש, בתמורה לסך של 11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("הסכם המכר" ו-"התמורה", בהתאמה). באותו מועד נחתמו הסכם להסדרת שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום הפרויקט ותוספת להסכם הלואה, כאשר במהלך חודש יוני 2021 נחתמה תוספת נוספת להסכם ההלואה (כהגדרתה בסעיף 3.8.3.2 להלן) במסגרתה הועמד לצד השלישי סך נוסף של 7.495 מיליון ש"ח ("הסכום הנוסף"), כך שההלואה מסתכמת בסך של 10.545 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 3.8.3.2 להלן.

בהתאם להסכם המכר, החברה שילמה בסמוך למועד החתימה סך של 2.15 מיליון ש"ח על חשבון התמורה, מתוכו סך של 0.55 מיליון ש"ח ששולם בדרך קיזוז מיתרת ההלוואה כהגדרתה בסעיף 3.8.3.2 להלן. יתרת התמורה תשולם עד לא יאוחר ממועד קיום התנאי המתלה כמפורט להלן ובכפוף להמצאת מסמכים ואישורים נדרשים על ידי הצד השלישי בהתאם להוראות הסכם המכר, כאשר נקבע כי החברה תהיה רשאית להודיע כי תשלום היתרה יבוצע גם בדרך של קיזוז חוב ו/או הלוואה שחב לה הצד השלישי. בנוסף הוסכם על תמורה נוספת לצד השלישי, שתשלום לו ככל שתוקנינה זכויות בנייה למגורים במסגרת אישור תוכנית בנייה עירונית חדשה ("תב"ע חדשה") בהיקף העולה על הרף שנקבע בהסכם המכר.

3.8.3.1

תנאי מתלה

תוקפו של הסכם המכר ותשלום יתרת התמורה מותנים באישור סופי וחלוט של התב"ע החדשה שתאושר בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, קרי עד לחודש מאי 2023, כשלחברה ניתנה הזכות להאריך תקופה זו ב-12 חודשים נוספים, קרי עד לחודש מאי 2024. במקרה שבו לא יתקיים התנאי המתלה כאמור עד למועד האחרון לקיומו, החברה תהיה זכאית לבטל את הסכם המכר ועל הצד השלישי להשיב סך של 0.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בלבד, למעט במקרה בו כל בעלי הזכויות בחלקה 45 הגובלת במגרש, יחתמו עם החברה על הסכם מפורט ומחייב לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם.

הערכות החברה בדבר מימוש ההסכם והיקף הפרויקט המתוכנן כאמור לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלו תמומשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין וודאות מלאה כי ההסכם ישתכלל לכדי מימוש; (ב) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים במגרשים הסמוכים לנכס, כנדרש על-פי דין; (ג) אין כל וודאות כי התב"ע החדשה תאושר על-ידי הגורמים הרלבנטיים.

3.8.3.2

הסכם הלוואה:

כאמור לעיל, בין הצדדים נחתמו הסכם הלוואה ותוספות לו (יחד לעיל ולהלן: "**הסכם הלוואה**"), כאשר עד למועד זה הועמדו לצד השלישי סך כולל של כ-10.545 מיליון ש"ח ("**ההלוואה**"). ההלוואה צמודה למדד ואינה נושאת ריבית ותפרע במלואה במועד המוקדם מבין מועד קיום התנאי המתלה או המועד האחרון לקיום התנאי המתלה (בין אם יתקיים ובין אם לאו, מכל סיבה שהיא). כמפורט בדיווחים הקודמים ההלוואה מובטחת בבטוחות כדלקמן: (1) אחד מבעלי המניות בצד השלישי ערב לפירעון ההלוואה והוא אף חתם על שטר חוב בגובה של 3.5 מיליון ש"ח לטובת החברה; (2) כל מניותיהם של בעלי המניות בצד השלישי שועבדו כבטוחה לפירעון ההלוואה; ו-(3) הערת אזהרה שנרשמה לטובת החברה.

למיטב ידיעת החברה, שני בעלי המניות בצד השלישי המחזיקים בו ביחד ב-70% הינם אחים, המחזיקים בעקיפין גם במניות מיעוט בחברה אחרת המחזיקה ב-50% בקרקע הידועה כ"מתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ", שיתרת 50% בה מוחזקת בשרשור על ידי הכשרת הישוב.

כחלק מעדכון ההלוואה מחודש יוני 2021 נרשמה משכנתא מדרגה שנייה בגובה הסכום הנוסף על כלל זכויות הצד השלישי במגרש לטובת הגורם המממן של ההלוואה בסך 7 מיליון ש"ח לישוב החדש לצורך מימון הסכום הנוסף ("**המימון הבנקאי**"), אשר הפכה למשכנתא מדרגה ראשונה לאחר מחיקת המשכנתא הקיימת כיום על זכויות הצד השלישי במגרש ובמקביל נרשמה משכנתא מדרגה שנייה בסך של 7.5 מיליון ש"ח לטובת הישוב החדש.

לפרטים נוספים ראו באור 19א' לדוחות הכספיים.

4. פעילות החברה בכללותה

4.1

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדה הרשום של החברה הינו במשרדים אותם שוכרת החברה – ב"מגדל צ'מפיון", דרך ששת הימים 30, בני ברק. לפרטים נוספים אודות הסכם ניהול ושירותים בין החברה לבין הכשרת הישוב אשר היה בתוקף עד לסוף מרץ 2022, ואשר על פיו החברה שכרה, בין היתר, מהכשרת הישוב שטחי משרדים וחניות, בשכירות משנה, ראו נספח ב' בחלק ד' לדוח תקופתי זה ("הסכם הניהול והשירותים").

נכון ליום המאזן ולמועד פרסום הדוח, לחברה רכוש קבוע בהיקף לא מהותי, הכולל בעיקר ריהוט משרדי ומחשבים.

4.2

הון אנושי

נכון למועד זה, החברה אינה מעסיקה עובדים. נכון ליום המאזן, בישוב החדש מועסקים 5211 עובדים על פי חוזה אישי, לרבות מר דניאל נמרודי, המכהן כמנכ"ל הישוב החדש ונחשב נושא משרה בכירה בחברה, אשר הסכם העסקתו אשר היה בתוקף עד ליום 31 באוגוסט 2022, אושר לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בספטמבר 2019, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 17 בנובמבר 2019, ואשר עודכן לאחר אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה אשר ניתן באוגוסט 2020 ("הסכם דניאל הקודם"). ביום 31 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הסכם העסקה חדש עם דניאל, לקופה של 3 שנים מיום 1 בספטמבר 2022 ("הסכם דניאל הנוכחי"). פרט לכך, מנכ"ל החברה ויתר נושאי המשרה בה, אינם מועסקים על ידי החברה ואינם מקבלים ממנה שכר. לפרטים אודות הסכם דניאל הקודם, הסכם דניאל הנוכחי, והסכם הניהול והשירותים בין החברה לבין הכשרת הישוב אשר היה בתוקף עד ליום 31 במרץ 2022, ואשר מכוחו הכשרת הישוב העניקה לחברה ולישוב החדש שירותים כאמור על-ידי עובדים ונושאי משרה המועסקים על ידי הכשרת הישוב או חברות בת בשליטתה המלאה ראו נספח ב' בחלק ד' לדוח.

4.3 הון חוזר (באלפי ש"ח)

הפרמטר	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות לתקופה של 12 חודשים	סך הכל
נכסים שוטפים	106,938	66,945	39,993
התחייבויות שוטפות	111,600	57,945	53,655
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	(4,662)	9,000	(13,662)

תקופת המחזור התפעולי של החברה בהתייחס לעבודות בנייה, יכולה להימשך עד כארבע שנים. לפיכך, הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי האמור.

בהתאם לכך, בוצעה התאמה לתקופה של 12 חודשים לגבי הנכסים השוטפים על ידי הפחתת מלאי בניינים בהקמה שיוכר בדוחות הרווח והפסד בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן על ידי הפחתת פקדון בתאגיד בנקאי המשועבד לטובת המממן בהסכם הליווי בפרויקט. בהתחייבויות השוטפות, נעשתה התאמה לתקופה של 12 חודשים על ידי הפחתת מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי בנייה בפרויקטים שיוכרו בדוחות הרווח והפסד בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן.

4.4

מימון

למועד הדוח, פעילות החברה ממומנת באמצעות הלוואות שהחברה קיבלה מתאגיד בנקאי המגובות בבטוחות שהועמדו על ידי הכשרת הישוב, וכן מהלוואות שהתקבלו מהכשרת הישוב. לפרטים נוספים ראו דוח הדיסקטוריון להלן, נספח ב' בחלק ד' לדוח ובאור 12 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר מימון ספציפי שנטלה החברה למימון פרויקט ליסין, למימון פרויקט דה-האז ולמימון בקשר עם קרקע בראשון לציון, ראו סעיפים 3.5.1.1 ו-3.8.3 לעיל, בהתאמה.

4.5 מיסוי

לעניין תנאי המיסוי על רווחי החברה ראו באור 19 לדוחות הכספיים. ממועד היווסדה של החברה ועד למועד הדוח לא הוצאו לחברה שומות מס סופיות. יצוין, כי למועד הדוח לחברה הפסדים צבורים לצרכי מס המסתכמים לסך של כ- 34 מיליון ש"ח ולישוב החדש הפסדים צבורים לצרכי מס המסתכמים לסך של כ- 285 מיליון ש"ח.

4.6 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים ראו סעיפים 2.2 ו- 2.3 לעיל.

4.7 הסכמים מהותיים

להלן יפורטו עיקרי ההסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר החברה הינה צד להם, ושהינם בתוקף במועד פרסום הדוח או שהיו בתוקף בשנת 2022 או שהשפיעו על פעילות הקבוצה בשנת 2022:

4.7.1 הסכמי פרויקט ראשון-לציון – כמפורט בסעיף 3.8.3 לעיל.

4.8 הליכים משפטיים

ראו באור 20 לדוחות הכספיים המצ"ב.

4.9 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה מעריכה כי מצוקת הדיור המתמשכת בשוק הנדל"ן הישראלי, העדיפות הלאומית שניתנה לקידום הנושא, ונכונות הרשויות השונות לקדם מהלכים לטיפול במצוקה זו, כפי שהם באים לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקת חוק הרשות להתחדשות העירונית ובמגמות של ריענון וחידוש תשתיות בערים השונות בדרך של קידום פעילות בתחום הפינני והבינני עקב מחסור בקרקעות לבנייה, מהווה הזדמנות עסקית לחברה. כחלק מקבוצת הכשרת הישוב, החברה מאמינה כי ביכולתה למנף הזדמנות עסקית זו, תוך מתן דגש לקידום מתחמי פינני ובינני, ובהסתמך על שלושת עמודי התווך הבאים:

מימון – ככלל, כחברה ציבורית וכחברה המשתייכת לקבוצת הכשרת הישוב, אף היא חברה ציבורית, החברה בעלת נגישות לשוק ההון הישראלי ובעלת יכולת גיוס הון וחוב מהציבור. יחד עם זאת, נכון להיום, תנאי השוק אינם אופטימליים לצורך גיוס מקורות המימון הדרושים לפעילותה השוטפת של החברה באופן עצמאי, בין בשוק ההון ובין מתאגידים בנקאיים, אך החברה נהנית ממשיכה ליהנות מתמיכה שוטפת מהכשרת הישוב, כמפורט בסעיף 4.4 לעיל, ובמקביל, פועלת ליצירת מקורות מימון עצמאיים, ושיתופי פעולה עם גורמים מממנים, דוגמת עסקת מנורה, כמפורט בסעיף 3.3 לעיל.

אמינות – הכשרת הישוב, בעלת השליטה בחברה, אשר הוקמה ב-1909, היא חברת הנדל"ן הוותיקה ביותר בישראל ונמנית עם חברות הנדל"ן המובילות בישראל. כחלק משייכותה של החברה לקבוצת הכשרת הישוב, החברה מאמינה כי המוניטין והניסיון של הכשרת הישוב מהווים מוטג והינם נדבך חשוב באמינות ובמוניטין של החברה המסייעים לה ואשר יסייעו לה בייזום והקמה של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

יכולת ביצוע – הידע והניסיון של הכשרת הישוב בייזום למגורים, בארץ ובחול, מועמד לרשות החברה באמצעות נושאי המשרה בה, המכהנים כנושאי משרה בחברה.

ככל שהדבר יתאפשר בפרויקטים מסוימים, בכוונת החברה לפעול בשיטת בינוי-פינני-בינוי. בכך החברה מתכננת: (א) להקטין את היקפי המימון הנדרשים לכל פרויקט, שכן היקפי הערבויות הבנקאיות לדיירים תפחתנה וייתר הצורך לשלם לדיירים המפונים דמי שכירות ולהעמיד ערבויות בנקאיות להבטחת תשלומים אלו; (ב) להפחית את החשיפה הפיננסית של החברה בגין כל פרויקט; (ג) לקצר את זמן ההמתנה של הדיירים עד לקבלת הדיור החלופי, דבר שלהערכת החברה עשוי להיות גורם משפיע בקבלת הסכמת הדיירים.

4.10 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה יתרחשו התהליכים הבאים:

4.10.1 **פרויקטים בהקמה ובתכנון** – החברה תמשיך לפעול לקידום של הפרויקטים בייזום החברה כמפורט בסעיף 3 ובכלל זה, להוצאת היתרי בנייה ותחילת הקמתם של הפרויקטים דה האז תל אביב, ת"א, חנקין חולון, בבלי תל-אביב והמשך הקמתו של הפרויקט ליסין 23, ת"א.

פרויקטים מתקדמים – החברה תמשיך לפעול בכל הפרויקטים המתקדמים המתוארים בטבלה בסעיף 3.6 לעיל, ובכלל זה: (1) השלמת מול נציגויות דיירים במתחמים ומשרדי עו"ד המייצגים אותם; (2) החתמת הדיירים במתחמים על נוסח הסכם סופי ומחייב לביצוע פינוי בינוי; (3) קידום התב"ע המוצעת בוועדות התכנון השונות; (4) הוצאת היתרי בנייה בפרויקטים והכל בכפוף להשלמת כל הבדיקות והאישורים הרלבנטיים על-ידי החברה; ו- (5) תחילת ביצועם של הפרויקטים.

יובהר כי ציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות אם יתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות, במחירי הדירות, במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל, ובאזורים בהם ממוקמים הפרויקטים, בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או בשיעור הוצאות המימון; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, התקשרות בחוזים פרטניים עם כל אחד מבעלי הזכויות בפרויקטים לעיל, השלמת פינויים, שיווק מספק של יח"ד, עמידה בתקן 21, אישור תוכנית בנין עיר חדשה, הוצאת היתרי הריסה והיתרי בנייה ועוד; (4) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו, ככל שיאושרו, יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (5) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; ו- (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.11 להלן.

4.11 דיון בגורמי סיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

4.11.1 גורמי סיכון מאקרו-כלכליים:

מצב המשק הישראלי – למועד הדוח, פעילות החברה מתרכזת בישראל, ולפיכך תלויה במצב המשק בישראל. האטה כללית במשק, התמשכות האינפלציה והעלייה במדד תשומות הבנייה, והמשך העלאת הריבית עלולים להשליך לרעה על היקף פעילות החברה, עקב צמצום בביקושים לדירות וכן עשויה להאט את קצב הייזום והפיתוח של הפרויקטים אותם מקדמת החברה.

כמו כן, חמשת מערכות הבחירות לכנסת, אשר התקיימו במהלך השנים 2019-2022, שיתקו במידה מסוימת את הרשויות המדינתיות והמקומיות ובכך השפיעו על האטת הבנייה למגורים בכלל ועל תחום ההתחדשות העירונית בפרט. בנוסף לכך, כמפורט בסעיף 1.7.4 לעיל, הממשלה שהוקמה בדצמבר 2022 החלה לקדם שינויים משמעותיים במערכת המשפט, וקיים חוסר ודאות באשר לצעדי הממשלה, רפורמות וסדרי העדיפויות בתחומים השונים, אשר לשימושם ותוצאותיהם עשויות להיות השלכות לרעה על מצב המשק בכללותו, ועל שוק הנדל"ן ועל פעילות החברה, בפרט.

המצב הביטחוני בישראל - לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת בירידה בביקושים, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ולהתייקרות בעלויות הבנייה, העלולים לפגוע בעסקי החברה ו/או בתוצאותיה.

שינויים פסיקאליים - שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על תוצאות החברה ועל כדאיות ההשקעה בייזום פרויקטים. כמו כן, מגבלות בנושא נטילת משכנתאות עשויות להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן בכללותו. כמו כן, שינויים במדד המחירים לצרכן עשויים להשפיע על הביקושים לדירות מגורים ועל שוק המשכנתאות ובכך להשפיע על תוצאות החברה.

4.11.2 גורמי סיכון ענפיים:

קשיים בקבלת מימון בנקאי לצורך הבנייה והעמדת ערבויות בנקאיות ואוטונומיות – פעילות בתחום ההתחדשות העירונית מחייבת קבלת מימון בנקאי וערבויות בהיקפים נרחבים. למיטב ידיעת החברה ובהסתמך על פרסומים שונים, ככל שבנקים בישראל יתקרבו למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, תחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. המשך מגמות אלה, עשוי להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב בו לא יהיה ניתן לקבל מימון בנקאי בתחום זה. בנוסף, האפשרות לקבלת מימון בנקאי והעלויות הכרוכות בקבלתו עלולים להיות מושפעים לרעה מהמשך או החמרה של המגמות במשק בכללותו, ובשוק האשראי ושוק ההון בפרט, כמפורט בהרחבה בסעיף 1.7 לעיל (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה).

שינויים במדד תשומות הבנייה - להתייקרות תשומות הבנייה השפעה על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה בפרויקטים. החברה עלולה להיות חשופה לסיכונים הנובעים מהפער שבין ההשקעה בבנייה, שנעשית לרוב במחירים צמודים למדד תשומות הבנייה, ובין ההכנסות ממכירת דירות, הן בשל פערים אפשריים בעיתוי ההתקשרויות, והן בשל כך שחוזי המכר אינם צמודים במלואם למדד תשומות

הבנייה.

4.11.2.3

זמינות קבלנים, חומרי גלם ומחירים - מחסור בחומרי הגלם לבנייה, לשיבושים בשרשראות האספקה ולעלייה במחירים של חומרי הגלם, הנובעים, בין היתר, מן המצב הביטחוני – הן בישראל והן בשוק הגלובלי כתוצאה מן הפלישה הרוסית לאוקראינה, כמפורט בסעיף 1.7.2 לעיל ומסכסוכי עבודה בממלי ים; תנודתיות בשווקי הסחורות העולמיים; זמינות קבלני ביצוע, כמפורט בסעיף 1.7.11 לעיל; מחסור בעובדים, כמפורט בסעיף 1.7.12 לעיל; וכיו"ב, עשויים להשפיע לרעה על החברה ותוצאותיה, בשל התייקרות עלויות הבנייה, התמשכות הליכי הייזום בפרויקטים השונים עד לתחילת ההקמה, ו/או אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים.

4.11.2.4

מדיניות ממשלתית - מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה על ההיצע וזמינות הקרקעות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים, ובהתאם לכך משפיעה על עסקי החברה. בפרט מדיניותה למתן תמריצים ולקידום חקיקה שמטרתם להניע יזמים לפעול לקידום תוכניות של התחדשות עירונית, עשויה להשפיע באופן משמעותי על עסקי החברה, וככל שיבוטלו או יצמצמו התמריצים הניתנים ו/או יחול שינוי לרעה במגמת הממשלה לעודד הקמת פרויקטים של התחדשות עירונית, הרי שאלו עשויים לפגוע בתוצאות פעילותה של החברה ולמנוע הוצאתם לפועל של פרויקטים של החברה הנמצאים בהליכי תכנון. כמו כן, ביטול או שינוי לרעה של מדיניות הממשלה בתחום המשכנתאות, ההלוואות והמענקים תגרום לירידה בביקוש לדירות באופן העלול להשפיע על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

4.11.2.5

רגולציה – פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית חשופה לסיכונים הנובעים משינויי חקיקה ומשינויים בתקנות המסדירות את פעילות הבנייה ויזמות הנדל"ן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובנייה, תוקפן של הוראות תמ"א 38 צפויות לפקוע באוקטובר 2023 לאחר שהוארכו. לתיאור חלופות החקיקה הרלבנטיות לעניין זה, והסטטוס שלהן נכון למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 2.2.3 לעיל. לאור חוסר הוודאות הקיים לגבי החלופות שתעמודנה בפני היזמים, החברה פועלת ונערכת לממש את כל הפרויקטים שהיא מקדמת על פי תמ"א 38/2 לפני מועד הפקיעה בהקדם האפשרי.

4.11.2.6

הליכי תכנון ורישוי - פעילות החברה מותנית באישורי תוכניות בניין עיר ובקבלת היתרי בנייה בהתאם לתוכניות מתאר ארצי ותוכניות בנין עיר מאושרות, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ותלויים בקבלת הסכמת הרשויות המוסמכות. אין ודאות כי תוכניות החברה ובקשותיה יאושרו על-ידי הרשויות האמורות. כמו כן, מתחמי הבנייה המיועדים כוללים לעיתים אלפי יחידות דיור, המחייבים תכנון אזורי מלא הכולל תשתיות מתאימות, ובכלל זה כבישים, מים, בתי ספר, גנים ומוסדות ציבור נוספים. כל אלה מחייבים השקעות ניכרות מטעם העיריות ו/או רשות מקרקעי ישראל.

4.11.2.7

תחרות - גורמים נוספים הפועלים בענף ההתחדשות העירונית בישראל, עשויים להוות תחרות לפעילות החברה, וזאת בין היתר, באיתור מתחמים אטרקטיביים לפעילות פינני-בינוי, קבלת הסכמות הדיירים במתחמים אלו וכן בשיווק פרויקטים מתחרים בסמוך למתחמים בהם פועלת החברה.

4.11.3 **גורמי סיכון ייחודיים לחברה:**

4.11.3.1

מינוף פיננסי – פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית הינה פעילות המאופיינת בצרכי מימון גבוהים ובהתאם ביחסי מינוף פיננסיים גבוהים. המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה והוא נמדד במספר פרמטרים שאחד מהם הוא יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן שלה. לצורך כך, נמדדת פעילות החברה הנשענת על הון עצמי אל מול פעילות החברה המבוססת על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך עולה רמת הסיכון.

4.11.3.2

קבלני ביצוע – החברה אינה פועלת כקבלן מבצע לביצוע הפרויקטים בייזום החברה. חלף זאת, החברה התקשרה עד כה בהסכם ביצוע עם קבלן ראשי בשיטת קבלן מפתח (turn key project), על פיו הקבלן הראשי פועל לביצוע הפרויקט מראשיתו ועד סופו, לרבות למשך תקופת הבדק והאחריות. על כן, ככל שיחול שינוי לרעה באיתנותו הפיננסית של הקבלן הראשי שנבחר, או ככל שהקבלן הראשי לא יעמוד באילו מהתחייבויותיו החוזיות כלפי החברה להשלמת הפרויקט ולמתן מענה לרוכשי הדירות במהלך תקופת הבדק והאחריות, עשוי הדבר לגרום לפגיעה בתוצאות החברה, כמו גם עיכובים בהשלמתם של הפרויקטים בייזום החברה.

על אף האמור, על מנת להקטין את חשיפת החברה להפרת התחייבויותיו של הקבלן הראשי, החברה מתנה את התקשרויותיה עם הקבלן הראשי בקבלת ערבות ביצוע ו/או מייעדת חלק מהתמורה המגיעה לקבלן הראשי, כדמי עכבון. כמו כן, בראיית החברה, קיימות די חלופות בשוק לכלל הספקים הדרושים למימוש פרויקט, ולכן ככלל, אין היא רואה עצמה תלויה במי מהם.

בטבלה שלהלן מדורגים גורמי הסיכון המתוארים לעיל, על-פי מידת השפעתם האפשרית על פעילות החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה:

גורם הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מאקרו:			
מצב המשק הישראלי	<input checked="" type="checkbox"/>		
המצב הבטחוני	<input checked="" type="checkbox"/>		
שינויים פסקאליים	<input checked="" type="checkbox"/>		
סיכונים ענפיים:			
קשיים בקבלת מימון	<input checked="" type="checkbox"/>		
מדד תשומות הבנייה	<input checked="" type="checkbox"/>		
זמינות חומרי הגלם ומחירם	<input checked="" type="checkbox"/>		
מדיניות ממשלתית	<input checked="" type="checkbox"/>		
רגולציה	<input checked="" type="checkbox"/>		
הליכי תכנון ורישוי	<input checked="" type="checkbox"/>		
תחרות		<input checked="" type="checkbox"/>	
סיכונים ייחודיים לחברה:			
מינוף פיננסי	<input checked="" type="checkbox"/>		
קבלני ביצוע		<input checked="" type="checkbox"/>	

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

דליה שפניר
חשבת

אלכס מריאש
מנכ"ל

עופר נמרודי
יו"ר הדירקטוריון
27 בפברואר 2023

חלק ב'

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

הדירקטוריון של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ מתכבד בזה להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

החברה פועלת במישרין ובאמצעות תאגידיים מוחזקים בתחום הייזום והבנייה למגורים בישראל – ייזום, ביצוע ומכירות של פרויקטים בישראל, בדרך של התחדשות עירונית.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

- 1.1. נקודות מהותיות בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן**
- 1.1.1. הסביבה העסקית והכלכלית והשפעתם על הפעילות העסקית של החברה**
ראה תיאור בסעיף 1.7 וסעיפים 2.1 עד 2.3 בפרק א' לדוח זה לעיל - תיאור עסקי תאגיד.
- 1.2. אירועים והתקשרויות**
- 1.2.1. אישור הותמ"ל לתב"ע למתחם בן גוריון ברמלה – ביולי 2022, לאחר דיון בהתנגדויות שקיימה הוועדה למתחמים מועדפים (הותמ"ל) לתוכנית המקודמת על ידי החברה ועיריית רמלה, אושרה התב"ע שהופקדה להקמת 3,094 דירות, מהן 2,086 דירות המיועדות לשיווק על ידי היזם. לפירוט נוסף, ראו דוח מיידי שפורסם ביום 21 ביולי 2022 בקשר עם אישור הותמ"ל לפרויקט רמלה, מס' אסמכתא 01-2022-076878, הנכלל בדוח זה על דרך הפניה ("דוח מיידי רמלה"), וסעיף 3.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד, לעיל.**
- 1.2.2. שיתוף פעולה עם מנורה מבטחים – בפברואר 2022 החברה התקשרה בהסכם עם חברות מקבוצת מנורה מבטחים בע"מ ("מנורה"), לפיו הכשרה התחדשות וקבוצת מנורה יקימו שותפות משותפת במסגרתה ישקיעו הצדדים בהון העצמי של 4 פרויקטים למגורים אשר החברה פועלת כיזם לקידום, הקמתם ושיווקם, בהיקף מצטבר של עד כ- 166 מיליון ש"ח (60% על ידי קבוצת מנורה ו- 40% על ידי החברה: פרויקט חנקין בחולון, פרויקט בבלי בתל-אביב, שלב א' בפרויקט קרית ים ושלב א' בפרויקט רמלה ("עסקת מנורה"). לפירוט נוסף בקשר לתנאי ההתקשרות, לרבות מפל התשלומים ודמי ייזום לחברה, ראו דוח מיידי מיום 1 במרץ 2022, מס' אסמכתא 01-2022-020580, הנכלל בדוח זה על דרך הפניה ("דיווח עסקת מנורה"). פירוט נוסף בקשר לפרויקטים, ראו סעיף 3 בפרק תיאור עסקי התאגיד.**
- 1.3. אירועים המתייחסים לניירות הערך של החברה**
- 1.3.1. החברה חדלה מלהיות תאגיד קטן – בינואר 2022 החברה דיווחה כי החל מיום 1 בינואר 2022 חדלה מלהיות תאגיד קטן, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וכי החל מן הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2022 תעבור למתכונת דיווח רבעונית. לפירוט נוסף, לרבות בדבר הקלות לתאגיד קטן שהחברה יישמה עד לסוף ספטמבר 2022, ראו דוח מיידי מיום 4 בינואר 2022 מס' אסמכתא 01-002019-2022, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.**
- 1.3.2. המרת שטר הון להמרה – ביום 10 במאי 2022, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות שינבעו מהמרת שטר ההון, הכשרת הישוב המירה את יתרת שטר ההון שטרם הומר עד לאותו מועד, ל- 13,322,120 מניות רגילות של החברה, בשער המרה של 2.17 ש"ח בהתאם לתנאי שטר ההון. כתוצאה מן ההקצאה האמורה, ומרכישת מניות נוספות בתקופת הדוח ובפברואר 2023, החזקתה של הכשרת הישוב עלתה לכ- 85.9% ממניות החברה נכון למועד דוח זה (בהשוואה לשיעור של כ- 76.4%, ערב המרת שטר ההון). לפירוט נוסף בקשר עם המרת שטר ההון, ראו דוח מיידי מיום 10 במאי 2022, מס' אסמכתא 01-045843-2022, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.**
- 1.3.3. תשקיף המדף של החברה – ביום 4 באוגוסט 2022, התקבל היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, אשר פורסם באותו יום (מס' אסמכתא 01-080625-2022), ונושא תאריך 5 באוגוסט 2022, על בסיס הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2022.**

1.4 אירועים המתייחסים לפעילות מימון בקבוצה

1.4.1 **התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט דה האז תל אביב** – בפברואר 2022 התקשרה דה האז 7 תל אביב הישוב החדש שותפות מוגבלת, אשר החברה הינה בעלת מלוא הזכויות בה, בשרשור ("שותפות דה האז") בהסכם ליווי עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס")¹. בהתאם להסכם שנחתם, ובכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים שהוסכמו, הפניקס תעמיד לשותפות דה האז מסגרות אשראי כספי וערבויות בסך כולל שלא יעלה על 250 מיליון ש"ח, מתוכן 40 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספי. לפירוט נוסף בדבר תנאי ההסכם, ראו דוח מיידי שפורסם ביום 28 בפברואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-020244, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפירוט נוסף בקשר עם הפרויקט, ראו סעיף 3 בפרק תיאור עסקי התאגיד, וכן בבאור 20ד' בדוחות הכספיים המצ"ב.

1.4.2 **תמיכה פיננסית מן החברה האם של החברה** – במאי 2022 דירקטוריון החברה אישר לפי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, קבלת הלוואת מסגרת מהכשרת הישוב בהיקף של עד 28 מיליון ש"ח, למימון פעילות החברה בתקופה של שנה המסתיימת בסוף מאי 2023 ("הלוואת המסגרת"). הלוואת המסגרת אינה צמודה, ונושאת ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה וניתנת לפירעון (קרן וריבית) לפי שיקול דעתה של החברה.

באוגוסט 2022 ובנובמבר 2022, הכשרת הישוב הסכימה להגדיל את היקף הלוואת המסגרת בסך של 19 מיליון ש"ח ו-11 מיליון ש"ח נוספים, בהתאמה. כמו כן, הכשרת הישוב התחייבה שלא לדרוש את פירעון הלוואת המסגרת לפני 31 במרץ 2024. דירקטוריון החברה אישר את הגדלות היקף הלוואת המסגרת האמורות לפי תקנות ההקלות, באוגוסט 2022 ובנובמבר 2022, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת.

בינואר 2023 הכשרת הישוב הסכימה להעמיד לרשות החברה תזרים מזומנים בהיקף של עד 37 מיליון ש"ח בשנת 2023, באותם תנאים של הלוואת המסגרת, תוך הארכת ההתחייבות שלא לדרוש את פירעון התחייבויות החברה כלפי הכשרת הישוב עד ליום 31 במאי 2024. לפירוט נוסף בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דוח מיידי מיום 26 בינואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-010264, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בפברואר 2023, האריכה הכשרת הישוב את התחייבותה שלא לדרוש את פירעון התחייבויות החברה כלפיה, עד ליום 31 בדצמבר 2024.

1.5 בעלי שליטה, דירקטורים ונושאי משרה

1.5.1 **מינויים והפסקות כהונה** - בינואר 2022 רו"ח בתיה קוצובאי, מבקרת הפנים בחברה, הודיעה על רצונה לסיים את כהונתה עד ליום 30 ביוני 2022, או במועד מו תמנה החברה מבקרת/ת פנים חדשה, לפי המוקדם מביניהם. במאי 2022 דירקטוריון החברה מינה את רו"ח עליזה שרון למבקרת הפנים של החברה, וכהונתה של רו"ח בתיה קוצובאי הסתיימה באותו מועד. ביום 29 בנובמבר 2022 התפטר מכהונתו כדירקטור בחברה, ד"ר חן לבון, אשר כיהן בחברה ממאי 2012, בנסיבות בריאותיות אישיות.

1.5.2 **אסיפות כלליות** – ביום 18 ביולי 2022 התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות בחברה במסגרתה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון, אושרה הארכת תוקף כתבי השיפוי ופטור שהוענקו לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם, בכפוף לעדכון בנוסחם. לפירוט נוסף, ראו דוח מתקן לזימון האסיפה, שפורסם ביום 23 ביוני 2022, מס' אסמכתא 2022-01-064221, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה².

ביום 31 באוגוסט 2022, לאחר אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה חידוש ההתקשרות בהסכם העסקה עם מר דניאל נמרודי, מנכ"ל הישוב החדש, ובנו של מר עופר נמרודי, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה ובהכשרת הישוב, לתקופה של שלוש שנים. לפרטי ההסכם שאושר, ראו דוח מיידי לזימון האסיפה האמורה, אשר פורסם ביום 24 ביולי 2022, מס' אסמכתא 2022-01-077592, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 9 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים, ה"ה לימור בלדב ואילן חורש, לתקופת כהונה נוספת בת 3 שלוש שנים. באותה אסיפה, לא אושרה מדיניות התגמול 2023 ("מדיניות 2023"). לפירוט בדבר הנושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה, לרבות נוסח מדיניות 2023, ראו דוח מתקן בדבר זימון האסיפה, שפורסם ביום 25 בינואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-009784, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. כאמור בסעיף

1 הפניקס הינה בעלת עניין בהכשרת הישוב, מכוח החזקתיה במניות הכשרת הישוב.
2 במסגרת אותה אסיפה, אושר גם חידוש כהונתו של חבר הדירקטוריון ד"ר חן לבון, אשר כאמור בסעיף 1.5.1 לעיל, התפטר בנובמבר 2022.

1.5.3 להלן, דירקטוריון החברה וועדת התגמול אישרו את מדיניות 2023 על אף התנגדות האסיפה.

1.5.3

מדיניות תגמול, גמול דירקטורים וגמול נושאי משרה – ביום 31 באוגוסט 2022, לאחר אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה חידוש ההתקשרות בהסכם העסקה עם מר דניאל נמרודי, מנכ"ל הישוב החדש, ובנו של מר עופר נמרודי, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה ובהכשרת הישוב, לתקופה של שלוש שנים. לפרטי ההסכם שאושר, ראו דוח מיידי לזימון האסיפה האמורה, אשר פורסם ביום 24 ביולי 2022, מס' אסמכתא 2022-01-077592, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 29 בדצמבר 2022, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול, דירקטוריון החברה אישר דירקטוריון החברה עדכון במנגנון תשלום הגמול לדירקטורים אשר יכהנו בחברה מעת לעת, לרבות דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, והכל כמפורט בדוח מיידי שפורסם באותו יום, מס' אסמכתא 2022-01-124179, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. המנגנון האמור נכנס לתוקפו עם חידוש כהונתם של הדירקטורים החיצוניים ה"ה לימור בלדב ואילן חורש, כמפורט בסעיף 1.5.2 לעיל.

ביום 27 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 20 בפברואר 2023, את מדיניות 2023. החלטות הדירקטוריון וועדת התגמול התקבלו לאחר שדנו מחדש במדיניות התגמול, ובהחלטת האסיפה הכללית שהתקיימה ביום 9 בפברואר 2023 שלא לאשרה. לפירוט נוסף בדבר ההחלטות האמורות והדיונים שהתקיימו, ראו דוח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.

2. הסברים לדוחות הכספיים

2.1 המצב הכספי

להלן עיקרי השינויים שחלו במצב הכספי המאוחד של החברה בשנת 2022 (במיליוני ש"ח):

הסעיף	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021 ³	הערות והסברים
סך הנכסים	142	89	העלייה בנכסים בתקופת הדוח משקפת את הגידול בפעילות החברה וההתקדמות בפרויקטים אותם היא יוזמת, כמפורט בסעיפים להלן.
נכסים שוטפים	107	68	הגידול בשנת 2022 נובע בעיקר מעלייה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח בסעיף מלאי בניינים למכירה ועלייה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בפיקדונות בתאגיד בנקאי, בעיקר בגין פרויקט דה-האז בתל-אביב, בעקבות קבלת היתר בנייה בתקופת הדוח ⁴ , אשר קוזזו על ידי ירידה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח ביתרת מזומנים ושווי מזומנים.
נכסים בלתי שוטפים	35	21	הגידול בשנת 2022 נובע בעיקר מעלייה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח במלאי מקרקעין בלתי שוטף, בגין תחילת היוון הוצאות במספר פרויקטים – בעיקר שלב א' בפרויקט רמלה, שלב א' בפרויקט קרית-ים, ופרויקט העלייה השנייה בחיפה, ומהשקעה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בשותפות כלולה בקשר עם פרויקט חנקין בחולון, אשר קוזזו על ידי ירידה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ביתרת מסים נדחים.
התחייבויות שוטפות	112	46	הגידול בשנת 2022 נובע בעיקר מן הסעיפים הבאים: עלייה של כ- 36 מיליון ש"ח ביתרת התחייבויות למתן שירותי בנייה ועלייה של כ- 12 מיליון ש"ח במקדמות מרוכשים בקשר עם פרויקט דה-האז; ועלייה של כ- 16 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות של תאגיד בנקאי.
התחייבויות לא שוטפות	52	32	הגידול בשנת 2022 נובע בעיקר מעלייה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח בהתחייבויות להכשרת הישוב, בגין תמיכה פיננסית שהועמדה לחברה, אשר קוזזה על ידי ירידה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בגין יתרת הלואה מתאגיד בנקאי, אשר סווגה לחלות

3 להתאמה לא מהותית בין סעיפי הנכסים השוטפים ונכסים לא שוטפים, במספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2021, ראה באור 2 כ' לדוחות הכספיים.

4 לפירוט נרחב בקשר לפרויקט דה-האז, ראו סעיף 3.5 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד, לעיל.

הסעיף	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021 ³	הערות והסברים
			שוטפת, כאמור לעיל.
הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות של החברה	(21)	10	הירידה מאז ראשית השנה נובעת מן ההפסד בתקופה אשר הסתכם בסך של 37 מיליון ש"ח, וקוזזה על ידי קרן הון בסך של כ- 6 מיליון ש"ח מהטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה, בגין הלוואות שהתקבלו מהכשרת הישוב.

2.2 תוצאות הפעילות

להלן תמצית עיקרי התוצאות העסקיות לשנים 2022 ו- 2021 (במיליוני ש"ח):

הסעיף	שנת 2022	שנת 2021	הערות והסברים
הכנסות מפרויקטים בניכוי עלות העבודות	1	2	הכנסות החברה בתקופת הדוח ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה הסתכמו בשנת 2022 בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 19 מיליון ש"ח בשנת 2021, ומיוחסות כולן לפרויקט ליסין בתל-אביב, שהקמתו החלה בשנת 2021. עלות המכירות והשירותים בגין ההכנסות שהוכרו, הסתכמה בתקופת הדוח בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 17 מיליון ש"ח. כל הדירות בפרויקט ליסין המיועדות לשיווק על ידי היזם נמכרו, ועל כן התנודתיות בין השנים משקפת פערים בקצב התקדמות העבודות.
הוצאות ייזום ראשוניות	(15)	(10)	הוצאות הייזום הראשוניות משקפות את הוצאות הפיתוח העסקי של מצבת הפרויקטים אשר טרם התמלאו התנאים להיוון ההוצאות בגינם. העלייה בהוצאות הייזום משקפת את הגידול במצבת הפרויקטים אשר יוזמת החברה. כמו כן, חלק מן הגידול מיוחס לכך שבתחילת שנת 2021 עדיין חלו מגבלות קורונה, אשר צמצמו את האפשרות לקיים כנסים ואירועי שיווק, אשר התחדשה בהמשך שנת 2021, בד בבד עם הסרת הגבלות ההתכנסות.
הוצאות הנהלה וכלליות	(6)	(5)	העלייה בשנת 2022 משקפת את הגידול בהיקף הפעילות של החברה בתקופת הדוח, והתבטאו בעלייה בשירותים מקצועיים, משפטיות ואחרות בהיקף כולל של כ- 1.7 מיליון ש"ח. כמו כן, הוצאות השכר גדלו בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח, בגין עלייה במצבת העובדים בתקופת הדוח, וכן בגין עדכון בשכרו של מנכ"ל הישוב החדש, כמפורט בסעיף 1.5.2 לעיל, והוצאות שכר דירה בהיקף של כ- 0.5 מיליון ש"ח, בגין שכירת משרדים לחברה שהחלה בתקופת הדוח, ובמקביל, חלה ירידה בהוצאות בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח, הודות לסיום ההתקשרות בהסכם הניהול ושכירות עם הכשרת הישוב, בסוף מרץ 2022.
הכנסות (הוצאות) אחרות	4	-	ההוצאות בתקופת הדוח מיוחסות לשירותים שהתקבלו בקשר עם קמפיין תדמיתי ייחודי, שהושק טלוויזיונית בערב יום העצמאות תשפ"ב, בעלות כוללת של כ- 4 מיליון ש"ח.
הוצאות מימון, נטו	(10)	(7)	העלייה נובעת בעיקר מהוצאות הצמדה של התחייבות למתן שירותי בנייה בפרויקט דה-האז, ומגידול בהיקף הלוואות שהתקבלו מהכשרת הישוב, בהשוואה להיקפן בסוף התקופה המקבילה בשנה הקודמת.
מסים על הכנסה (הטבת מס)	2	(8)	הוצאות המסים בתקופת הדוח משקפים בעיקר עדכון במסים נדחים, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.
הפסד	(37)	(13)	

2.3. נזילות ומקורות מימון

להלן תמצית תזרים המזומנים לשנים 2021 ו-2022 (במיליוני ש"ח):

הסעיף	שנת 2022	שנת 2021	הערות והסברים
פעילות שוטפת	(37)	(5)	תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח מיוחס בעיקר לפרויקט דה-האז בתל-אביב וכולל בעיקר עלייה במלאי בניינים למכירה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח אשר קוזזה על ידי עלייה במקדמות מרוכשים והתחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.
פעילות השקעה	(14)	(26)	פעילות ההשקעה בתקופת הדוח כללה בעיקר: השקעה בפיקדון בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט דה-האז; השקעה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בשותפות כלולה בקשר עם פרויקט חנקין בחולון; ומתן הלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 2 מיליון ש"ח אשר הועמדה כמקדמה על חשבון תקבולים עתידיים במסגרת הסכם שירותים עם צד ג'.
פעילות מימון	34	49	פעילות המימון בתקופת הדוח כללה בעיקר גידול בהלוואות מהכשרת הישוב.

2.4. תוצאות הפעילות ברבעון הרביעי של שנת 2022

ברבעון הרביעי של שנת 2022 נבע לחברה הפסד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של כ- 27 מיליון ש"ח בתקופה ינואר-ספטמבר 2022. לפירוט הרכב ההפסד האמור – ראו תקנה 10א' בפרק ד' לדוח זה (פרטים נוספים). עיקר הפער העיקרי ברבעון הרביעי בהשוואה לרבעונים הקודמים, נובעים מעדכון ביתרת המסים הנדחים בהיקף של כ- 1.9 מיליון ש"ח, אשר בוצע ברבעון הרביעי של השנה.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1. הליכים משפטיים

להליכים משפטיים בקבוצה, ראו באור 20 לדוחות הכספיים המצ"ב.

3.2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

3.2.1. **האחראי על ניהול סיכוני שוק** – ניהול סיכוני השוק מבוצע במשותף על ידי מר עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון ומר אלכס מריאש, המנכ"ל.

3.2.2. **תיאור מדיניות התאגיד בניהול הסיכונים ופיקוח על מדיניות ניהול סיכונים** – החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות, במידת האפשר. כמו כן, נכון להיום, החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות תמיכה פיננסית המתקבלת מן החברה האם, לרבות כמפורט בסעיף 1.4.2 לעיל. נוכח העובדה שהתמיכה הפיננסית האמורה מתקבלת מן החברה האם בהלימה לצרכי התזרים של החברה, ולאור המורכבות בניהול סיכוני השוק כתוצאה מכך, לא נקבעו מועדים קבועים לבחינת סיכוני השוק. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה מקבל דיווח מן ההנהלה בדבר החשיפה והסיכונים של החברה אחת לרבעון, או אד-הוק בהתאם לצורך, ומקבל החלטות בנושא בהתאם. מידי רבעון, עם התכנסות הדירקטוריון לאישור דוחות כספיים, ניתן הסבר בעניין הוצאות המימון של החברה.

כמו כן, בד בבד, עם ההתפתחות בעסקי החברה והתחלת מימוש פרויקטים בייזום החברה, הנהלת החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי השוק, בין בסיסי ההצמדה של התקשורתיות ובסיסי ההצמדה של ההכנסות בפרויקטים אותם היא יוזמת. ההסכמים עם רוכשי דירות, צמודים ברובם למדד תשומתו הבנייה, וזאת כדי ליצור בסיס התאמה דומה ככל שניתן לעלויות הבנייה. מדיניות לגבי פעילות בנגזרים – אין חברה מדיניות לגבי פעילות בנגזרים. לחברה לא הייתה פעילות בתחום הנגזרים בתקופת הדוח.

3.3 אירועים לאחר תאריך המאזן

ראו סעיף 1.1 לעיל.

3.4 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו דוח מיידי שהחברה פרסמה במקביל לפרסום דוח זה, והמובא כאן בדרך של הפנייה.

4. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

4.1 מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות כלשהי בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח החברה לא תרמה, ואין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

4.2 גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

ראו להלן נספח א' לדוח הדירקטוריון.

4.3 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

ראו להלן נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

אלכס מריאש

מנכ"ל

עופר נמרודי

יו"ר הדירקטוריון

27 בפברואר 2023

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022 – פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

1. פרטי המבקר הפנימית

1.1. שמה: עליזה שרון;

1.2. תאריך תחילת כהונתה: 11/5/2022;

1.3. עמידה בהוראות הדינים הרלבנטיים: רו"ח עליזה שרון עומדת בכל דרישות ההתאמה הקבועות בסעיפים 3 (א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, ובהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות.

1.4. תפקידים אחרים בתאגיד ומחוצה לו: מכהנת כמבקר פנימית בהכשרת הישוב, החברה האם של החברה.

2. דרך מינוי: רו"ח עליזה שרון מונתה על ידי דירקטוריון החברה ביום 11/5/2022, ובחברה, בהתחשב בהכשרתה וניסיונה המקצועי, בעיקר בתחום ביקורת הפנים.

3. סיום כהונה: עם מינויה של רו"ח עליזה שרון למבקר פנימית בחברה, הסתיימה כהונתה של המבקר הקודמת, רו"ח בתיה קוצובאי ("המבקר הקודמת"). לפירוט נוסף בדבר סיום כהונתה של המבקר הקודמת, ראו דוח מידי מיום 24/1/2022, מס' אסמכתא 098608-01-2022, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

4. זהות הממונה על המבקר הפנימי: יו"ר הדירקטוריון.

5. תוכנית העבודה: ככלל, תוכנית העבודה נקבעת אחת לשנה, בהתבסס על הוראות הדין, סקר סיכונים רב-שנתי ובהתחשב בפעילות החברה בשנה הרלבנטית, כך שתתאפשר ביקורת של הנושאים הרלבנטיים לפעילותה של החברה, באופן מחזורי. תוכנית הביקורת מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה, ונקבעת על סמך לימוד הסביבה העסקית, עריכת סקרי סיכונים, ובהסתמך על דוחות ביקורת שבוצעו בשנים האחרונות בחברה והוראות החוק. יצוין כי בשנים קודמות, תוכנית הביקורת אושרה מידי שנה עבור שנה קלנדרית. בשל חילופי מבקרי הפנים במאי 2022, תוכנית הביקורת שאושרה בשנת 2022, מתייחסת לתקופה מ-Q3/2022 עד Q2/2023 ("תקופת ביקורת 2022").

6. היקף העסקה: תקציב ביקורת הפנים לתקופת הביקורת 2022, כפי שאושר על ידי ועדת הביקורת הוא 240 שעות.

7. ביקורת של תאגידים מוחזקים: תוכנית הביקורת מתייחסת לחברה ולכל החברות המוחזקות שלה.

8. עריכת הביקורת: עבודת הביקורת הפנימית ושלבי הכנת תוכנית הביקורת מבוצעים על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים אשר אושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ו/או על ידי לשכת רואי החשבון.

9. גישה למידע: למבקר הפנימית ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.

10. דין וחשבון המבקר הפנימית: דוחות הביקורת מוגשים בכתב. בשנת 2022, הוגשו ונדונו דוחות הביקורת הבאים:⁵

10.1. דוח א' – הוגש ונדון בפברואר 2022.

10.2. דוחות ב' ו-ג' הוגשו באוקטובר 2022 ונדונו בנובמבר 2022.

11. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימית: דירקטוריון החברה סבור כי היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר פנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. תוכנית הביקורת הינה בדרך כלל חלק ממכלול רב שנתי של ביקורת החברה כאשר בגיבוש התוכנית נלקחו בחשבון נושאים אשר נבדקו בעבר תוך מתן משקל לסיכונים אפשריים.

12. תגמול: בשנת 2022 שולם למבקר הקודמת סך של 22 אלפי ש"ח בגין עבודתה עד לסיום כהונתה.

הסדר התגמול, הן עם המבקר הקודמת והן עם המבקר המכהנת, מבוסס על שכר שעתי, בהתאם לשעות שבוצעו בפועל.

לאור אופי ההתקשרות, והיקף הביקורת, החברה אינה סבורה כי לתגמול עשויה להיות השפעה על הפעלת שיקול דעתה המקצועית של המבקר הפנימית.

5 דוחות הביקורת האמורים נערכו, הוגשו והוצגו בפני ועדת הביקורת על ידי המבקר הקודמת, ומהווים את השלמת תוכנית הביקורת שאושרה בשנת 2021, בהיקף כולל של 130 שעות. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נדונו דוחות ביקורת המתייחסים לתקופת ביקורת 2022.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022 – גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

1. שם המבקרים: קוסט פורר גבאי את קסירר

2. תשלומים לרו"ח המבקרים: להלן פירוט שכר הטרחה ששולם בכל אחת מן השנים 2022 ו-2021 (באלפי ש"ח):

הסעיף	שנת 2022	שנת 2021
בגין שירותי ביקורת, קשורים לביקורת (תשקיף) ושירותי מס	116	64
שירותים אחרים	21	-
סך-הכל	137	64

3. עקרונות לקביעת שכר הטרחה והגורם המאשר:

שכר הטרחה מאושר על ידי הדירקטוריון, לאחר משא ומתן בין המבקרים לבין המנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים על התעריף לשעה, על פי אופי העבודה, ניסיון העבר, ותנאי שוק. שכר הטרחה הסופי לכל שנה, מתקבל כמכפלת השעות שבוצעו בתעריף לשעה שנקבע כאמור לעיל.

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2022

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
4-ג-3-ג	דוח רואה החשבון המבקר
5-ג	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
6-ג	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-ג	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר
8-ג	דוחות מאוחדים על השינויים בהון (גרעון בהון)
10-ג-9-ג	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
37-ג-11-ג	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2021, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בחברה ובדבר הצורך בגיוס מקורות מימון ובדבר התחייבות החברה האם להעמדת מימון לצורך המשך והרחבת פעילות החברה, ככל שהחברה לא תוכל לגייס מקורות מימון עצמאיים, כמפורט בבאור הנ"ל. ראה גם להלן התייחסות לענייני מפתח בביקורת בקשר למצב נזילות החברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על תקני דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, והדוח שלנו מיום 27 בפברואר, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

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

הכרה בהכנסות מפרויקטים

ההכרה בכנסות מפרויקטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על הממשל תאגידי הכרוך בנושא זה.

המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, רווחים צפויים ושיעור השלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה ובחינת קיומם של פרויקטים מפסידיים.

זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בבאור 2 ג' ו-2 יח' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים.

כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו:

- השגנו הבנה והערכנו את הבקורות הפנימיות המרכזיות ואת הקבצים אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט. בקורות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרויקט לרבות מרכיבים של תמורה משתנה, עלויות צפויות להשלמת הפרויקט והפרשה להשלמת עבודות.

- ביצענו נהלים מפורטים בפרויקט משמעותי. נהלים אלו כללו בחינת הנהגות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני ביצוע.

- קראנו את דוח המעקב של המפקח על מצב הפרויקט ודנו בשיעורי ההשלמה של הפרויקט עם מנהל הפרויקט וההנהלה.

- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

הפניית תשומת לב בנושא מצב נזילות החברה

על פי האמור בבאור 1 ב' לדוחות הכספיים ובהפניית תשומת הלב לחברה התהוו תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת, החברה נדרשת בגיוס מקורות מימון לצורך הרחבת והמשך פעילותה ופרעון התחייבותיה.

החברה האם מעמידה מקורות מימון מעת לעת לחברה והתחייבה להעמיד את המימון הנדרש לצורך המשך והרחבת פעילות החברה, ככל שהחברה לא תוכל לגייס מקורות מימון עצמאיים וזאת עד לתום שנת 2024 או בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואות כמאוחר שבהם.

זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, משום שבשלב זה החברה אינה מייצרת תזרימי מזומנים חיוביים והיא תלויה במקורות מימון כאמור.

כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו:

- הערכת תחזיות ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים ואת התהליך של ההנהלה להכנתם.

- בחינה של הנחות המפתח, הכוללות: תזרימי מזומנים צפויים ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה.

- בחינת סבירות הערכות ההנהלה, לגבי העלויות הצפויות.

- קבלת ובחינת התחייבות החברה האם להעמדת מימון לצורך המשך פעילות החברה.

- הערכנו את נאותות הגילויים בדוח הכספי.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליכי רישום עלויות למלאי (3) בקרות על תהליך הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 27 בפברואר, 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים והפניית תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר הצורך בגיוס מקורות מימון ובדבר התחייבות החברה האם להעמדת מימון לצורך המשך והרחבת פעילות החברה, ככל שהחברה לא תוכל לגייס מקורות מימון עצמאיים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בבאור הנ"ל.

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	באור מס'	
נכסים שוטפים			
17,656	390	3	מזומנים ושווי מזומנים
25,996	35,102	4	פקדונות בתאגיד בנקאי
440	756	5	חייבים ויתרות חובה
(* 24,002)	70,690	6	מלאי בניינים למכירה
68,094	106,938		
נכסים בלתי שוטפים			
(* 4,232)	17,422	7	מלאי ומקרקעין לבנייה
10,545	12,465	8	חייבים לזמן ארוך
-	2,793	9	השקעה בשותפות כלולה
-	358		רכוש קבוע
5,889	1,955	19	מסים נדחים
20,666	34,993		
88,760	141,931		
התחייבויות שוטפות			
-	56		משיכות יתר
1,005	16,587	12א'	חלות שוטפת של הלוואות מתאגיד בנקאי
1,565	-	12ג'	התחייבות לחברה האם
19,939	32,417		מקדמות מרוכשים
21,186	56,894	10	התחייבויות למתן שירותי בנייה
2,668	5,646	11	ספקים, זכאים ויתרות זכות
46,363	111,600		
התחייבויות לא שוטפות			
15,274	-	12ב'	הלוואות מתאגיד בנקאי
16,867	51,371	12ג'	התחייבות לחברה האם
134	164	13	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
32,275	51,535		
התקשרויות, שעבדים והתחייבויות תלויות הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות של החברה			
		20	הון מניות
		14	פרמיה על מניות
4,178	5,510		שטרי הון
291,900	314,178		קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה
23,610	-	15	קרנות הון אחרות
49,230	54,807		יתרת הפסד
7,438	7,446		
(366,234)	(403,145)		
10,122	(21,204)		סה"כ הון (גרעון) המיוחס לבעלי מניות
88,760	141,931		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

(* סווג מחדש, ראה באור 2'כ).

27 בפברואר, 2023

דליה שפניר חשבת	אלכס מריאש מנהל כללי	עופר נמרודי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------	-------------------------	---------------------------------	----------------------------

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר (באלפי ש"ח – למעט נתוני הפסד למניה)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	באור מס'	
-	18,572	12,246	א'16	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה
-	16,883	11,166		עלות המכירות והשירותים
-	1,689	1,080		רווח גולמי
(6,239)	(10,156)	(14,649)	ב'16	הוצאות ייזום ראשוניות
(5,063)	(4,879)	(6,361)	ג'16	הוצאות הנהלה וכלליות
450	(500)	(4,282)	17	הכנסות (הוצאות) אחרות
(10,852)	(13,846)	(24,212)		
-	71	35	א'18	הכנסות מימון
(3,531)	(7,472)	(10,465)	ב'18	הוצאות מימון
(14,383)	(21,247)	(34,642)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
(1,680)	(8,364)	2,269	19	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(12,703)	(12,883)	(36,911)		הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
(14)	(25)	8		רווח (הפסד) כולל אחר בגין תוכנית להטבה מוגדרת
(12,717)	(12,908)	(36,903)		הפסד כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
			22	הפסד למניה (בש"ח) המיוחס לבעלי המניות של החברה
(0.49)	(0.34)	(0.71)		הפסד בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ הון (גרעון בהון)	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	כתבי אופציה	שטר הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
(6,918)	(340,648)	8,741	35,324	(1,264)	3,807	50,301	234,360	2,461	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
(12,717)	(12,703)	(14)	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל
-	-	-	-	-	-	(3,255)	3,105	150	המרת שטר הון למניות (באור 15)
11	-	-	-	-	(3,807)	-	3,814	4	מימוש ופקיעת כתבי אופציה
5,623	-	-	5,623	-	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה
(14,001)	(353,351)	8,727	40,947	(1,264)	-	47,046	241,279	2,615	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
(12,908)	(12,883)	(25)	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל
28,748	-	-	-	-	-	-	28,265	483	הנפקת הון מניות (באור 14)
-	-	-	-	-	-	(23,436)	22,356	1,080	המרת שטר הון למניות (באור 15)
8,283	-	-	8,283	-	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה (באור 1'ב)
10,122	(366,234)	8,702	49,230	(1,264)	-	23,610	291,900	4,178	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
(36,903)	(36,911)	8	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	-	(23,610)	22,278	1,332	המרת שטר הון למניות (באור 15)
5,577	-	-	5,577	-	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה (באור 1'ב)
(21,204)	(403,145)	8,710	54,807	(1,264)	-	-	314,178	5,510	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(12,703)	(12,883)	(36,911)	הפסד
(379)	7,980	238	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(13,082)	(4,903)	(36,673)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	(25,996)	(9,106)	השקעה בפיקדון
(1,600)	-	(1,920)	הלוואות שניתנו
-	-	(2,793)	השקעה בשותפות
-	-	(358)	השקעה ברכוש קבוע
(1,600)	(25,996)	(14,177)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
9	(9)	56	אשראי לזמן קצר, נטו
(1,008)	(1,005)	(1,005)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	7,000	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
14,633	13,796	34,533	גידול בהלוואה מהחברה האם
11	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
-	28,748	-	הנפקת מניות
13,645	48,530	33,584	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(1,037)	17,631	(17,266)	עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים
1,062	25	17,656	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה
25	17,656	390	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
(1,680)	(8,364)	2,269	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(4)	11	22	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	500	-	ירידת ערך הלוואה
3,520	7,035	9,097	הוצאות מימון, נטו
1,836	(818)	11,388	
			שינויים בסעיפים מאזניים:
(1,271)	2,614	(59,877)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
155	(348)	(316)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(684)	1,336	2,978	עלייה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
-	(7,495)	-	מקדמה על חשבון רכישת מקרקעין
-	13,698	46,737	עלייה במקדמות מרוכשים והתחייבות למתן שירותי בנייה
(1,800)	9,805	(10,478)	
			מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(415)	(1,007)	(672)	ריבית ששולמה
(379)	7,980	238	
			פעילויות מהותיות שלא במזומן
3,255	23,436	23,610	המרת שטר הון למניות
550	-	-	השקעה במקרקעין לבנייה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: כללי

א. החברה התאגדה בישראל ביום 16 במרס, 2010, כחברה פרטית לפי חוק החברות, תשנ"ט - 1999 ("חוק החברות"), בשם הכשרת הישוב אנרגיה בע"מ. ביום 16 באוגוסט, 2016 שונה שמה להכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ וביום 26 בפברואר 2019 שונה שמה לשמה הנוכחי. ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה מוחזקת בשיעור של 86.49% על ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב" או "החברה האם"). כתובת המשרד הרשום של החברה היא רחוב ששת הימים 30, בני ברק.

החברה פועלת בתחום ההתחדשות העירונית ופעילותה מבוצעת במישרין ובאמצעות הישוב החדש בע"מ חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ותאגידים נוספים בשליטתן.

ב. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. החברה האם תמכה בחברה באמצעות העמדת מימון ובמתן ערבויות והעמדת ביטחונות להלוואות שקיבלה החברה מתאגיד בנקאי וממוסד פיננסי.

לצורך המשך והרחבת פעילותה נדרשת החברה לגייס מקורות מימון. החברה גייסה בשנת 2021 הון מניות בהנפקה פרטית וכן, הועמדו לה מקורות מימון כאמור מהחברה האם בשנים 2021-2022. בחודש ינואר, 2022 החברה האם התחייבה להעמדת הלוואות מסגרת בהיקף של עד 37 מיליון ש"ח למימון פעילות החברה בשנה הקרובה ככל שהחברה לא תוכל לגייס מקורות מימון עצמאיים. כמו כן, החברה האם האריכה מעת לעת את מועדי הפרעון של ההלוואות שהועמדו על ידה. בחודש פברואר 2023, התחייבה החברה האם שלא לדרוש את החזר ההלוואות שהועמדו על ידה עד ליום 31 בדצמבר 2024 או בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואות כמאוחר שבהם. בנוסף, היה וידרשו מקורות מימון נוספים לצורך המשך פעילותה של החברה, החברה האם התחייבה להעמיד מקורות כספיים נוספים עד ליום 31 בדצמבר 2024 וזאת ככל שהחברה לא תוכל לגייס מקורות מימון עצמאיים.

בגין גידול בהתחייבות לחברה האם בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ- 34.5 מיליון ש"ח רשמה החברה הטבה בהון בסכום נטו של כ- 7.2 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי השפעת מס בסך כ- 1,665 אלפי ש"ח) בסעיף קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה. החברה האם התחייבה שלא לדרוש את פירעון הלוואות המסגרת לפני 31 בדצמבר, 2024. ראה גם באור 12ג' (4) להלן.

ג. בחודש יוני 2022 אושר תיקון מס' 2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, לפיו חברות שלא הנפיקו תעודות התחייבות לציבור, אינן חייבות לפרסם מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הרבעוניים. כמו כן, על פי התיקון, תאגיד רשאי שלא לצרף מידע נפרד כולו או חלקו, אם אין בו תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים. לאחר שהחברה והדירקטוריון בחנו את התיקון האמור, היא הגיעה למסקנה שאין בדוחות הסולו של החברה תוספת מידע מהותי ולפיכך, החברה אינה מפרסמת מידע כספי נפרד בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

ד. בדוחות כספיים אלה –

החברה	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ.
חברות מאוחדות	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS10) ואשר דוחותיהן מאוחדים בדוחות החברה.
הקבוצה	החברה והחברות המאוחדות שלה.
החברה האם	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
הישוב החדש	החברה הבת (100%) הישוב החדש בע"מ.
צדדים קשורים	כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).
בעלי ענין ובעל שליטה	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	מדד המחירים לצרכן בישראל.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).
 כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
 הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט התחייבויות בגין הטבות לעובדים והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
 החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה והינו שלוש עד ארבע שנים.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברה שלחברה יש שליטה בה (חברה בת). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הבת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הבת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברה הבת בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, השקעה בחברה כלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ה. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

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

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

2. מלאי בניינים למכירה

מלאי בניינים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ומצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה, העלות כוללת את החלק המיוחס של תקורות בנייה לרבות היוון עלויות מימון כמפורט סעיף ט' להלן.

עלות המלאי כוללת עלויות בנייה ישירות מזהות.

3. מקרקעין לבנייה

מקרקעין לבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות ישירות מזהות, כגון: מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכסים עד למועד ההפעלה, עלויות תכנון ופיתוח, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

4. היוון עלויות אשראי

הקבוצה מהוות עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד או מכירתו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

החברה אינה מהוות עלויות האשראי במהלך תקופות שבהן הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר מתמשך. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו

5. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

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

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים; וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהכנס הפיננסי, או

(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.

(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

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

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, נכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע, נמדדים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

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

ציוד וריהוט משרדי: בעיקר 10%

שיפורים במושכר: ראה להלן

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מאן-ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

כאשר הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת אינן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השרות המתייחס, הקבוצה מכירה בהתחייבויות אלו לפי ערכן הנוכחי, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פירעון דומה.

בנוסף, קיימת לחברה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

יג. הכרה בהכנסה

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בישראל

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

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

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל (המשך)

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

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

החברה מהוננת עלויות אשראי לקרקעות לבנייה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בנייה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

י.ד. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה ברווח או הפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפרויקטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לרווח או הפסד, לרווח כולל אחר או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

10. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

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

11. רווח (הפסד) למניה

הרווח (הפסד) למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, ניירות ערך המירים שהומרו במהלך התקופה נכללים ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללים ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

12. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל עודף או חוסר, הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

13. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

1. השיקולים

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

עסקאות עם בעל שליטה

כאשר החברה מקבלת הלוואות מבעל שליטה או כאשר בעל השליטה ערב להלוואות הניתלות על ידי החברה, החברה מטפלת בעסקאות אלה כנושאות הטבה הונית, במקביל להכרה בהתחייבות לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS 9. סכום ההטבה, המשקף את ההפרש בין השווי ההוגן של ההלוואה לבין התמורה שהתקבלה, נזקף כאמור להון. לצורך קביעת סכום ההטבה הונית נדרשת החברה לאמוד את תנאי השוק ביום העסקה, ובכלל זה את השווי ההוגן של ההלוואה אילו הייתה ניתנת ללא ערבות של בעל השליטה.

מלאי מקרקעין בבנייה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ח. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

2. עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

עבודות על פי חוזה ביצוע והכרה בהכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה

בפרויקט מסוג פינוי בינוי, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 15. ההכנסות וההוצאות מחוזי הקמה ומתן שירותי בנייה נזקפות לרווח או הפסד, באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו.

הקבוצה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת הקבוצה על מצב השוק, ניסיון העבר, הסכמים מול רוכשי דירות ומבצעי עבודות ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. שינוי במדיניות חשבונאית - כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן – "התיקון").

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

כ. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

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

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

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

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

תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – "התיקון"). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

יישום מוקדם אפשרי.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך)

תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

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

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

כא. סיווג מחדש

במהלך השנה שינתה החברה את סיווג עלות פרויקטים מסויימים מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף מקרקעין לבנייה על מנת לשקף נכונה את אופן הצגתם.

מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות כך שסכום של 2,082 אלפי ש"ח סווג מהסעיף האמור המופיע במסגרת הנכסים השוטפים לסעיף מקרקעין לבנייה המופיע במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים.

באור 3: מזומנים ושווי מזומנים (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
17,656	390	מזומנים למשיכה מיידית

באור 4: פקדונות בתאגיד בנקאי

הסכום מייצג יתרות בחשבון ליווי המיועדות לשימוש אך ורק עבור פרויקט ליסין ופרויקט דה-האז. הפקדונות נושאים ריבית שנתית בשיעור 3.25%.

באור 5: חייבים ויתרות חובה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
116	225	מס ערך מוסף
324	383	הכנסות לקבל
-	148	מס הכנסה
440	756	

באור 6: מלאי בניינים למכירה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021 (*)	ליום 31 בדצמבר 2022	א. הרכב:
23,216	19,237	פרויקט ליסין (ב)
786	51,453	פרויקט דה-האז (ג)
24,002	70,690	

ב. פרויקט להקמת 17 יחידות דיור (מתוכן 8 יח"ד המיועדות לבעלי זכויות המקרקעין) ברחוב ליסין 23 תל אביב. במהלך שנת 2021 התקבל היתר בנייה, נחתם הסכם תמ"א 38/2 עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין, נחתם הסכם ליווי בנקאי ונמכרו כל הדירות המיועדות לשיווק נחתם הסכם עם הקבלן והחלה בניית הפרוייקט.. ראה גם באור 20ג'.

ג. פרויקט להקמת 43 יח"ד (מתוכן 23 יח"ד המיועדות לבעלי זכויות המקרקעין) ברחוב דה-האז 7 תל אביב. לפרויקט התקבל היתר בנייה ובידי החברה חתימות של 100% מבעלי הזכויות הקיימים בבניין על הסכם תמ"א והבנייה צפויה להתחיל בשנת 2023. ראה גם באור 20ד'.

באור 7: מלאי ומקרקעין לבנייה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021 (*)	ליום 31 בדצמבר 2022	
2,150	2,150	קרקע בראשון לציון (א)
545	5,133	פרויקט קרית-ים (ב)
-	4,271	פרויקט רמלה (ג)
-	1,850	פרויקט העלייה השנייה חיפה (ד)
1,346	1,427	פרויקט בבלי תל אביב (ה)
191	2,591	פרויקטים אחרים
4,232	17,422	

(* סווג מחדש – ראה באור 2כ').

באור 7: מלאי ומקרקעין לבנייה (באלפי ש"ח) (המשך)

- א. היתרה מהווה מקדמה בגין מקרקעין בשטח של 807 מ"ר הידועים כחלקה 71 בגוש 3934 בראשון לציון, המוחזקים על ידי חברה מאוחדת במטרה לפעול במשותף עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתחם חלקות 44, 45 ו-71 בגוש הנ"ל.
פרטים נוספים בקשר לרכישה ולהסכם השיתוף – ראה באור 20א'.
- ב. ראה באור 20ב'.
- ג. פרויקט להקמת 3,094 יח"ד במספר שלבים במתחם בן גוריון ברמלה, התב"ע מאושרת. ובידי החברה חתימות של 76% מבעלי הזכויות הקיימים במתחם על הסכם פינוי בינוי.
- ד. פרויקט להקמת 725 יח"ד ברח' העלייה השניה בחיפה. התב"ע מאושרת ובידי החברה חתימות של 87% מבעלי הזכויות הקיימים במתחם על הסכם פינוי בינוי.
- ה. פרויקט להקמת 55 יח"ד (מתוכן 22 יח"ד מיועדות לבעלי זכויות המקרקעין) בשכונת בבלי בתל אביב. התקבל היתר בנייה בתנאים ובידי החברה למעלה מ 92% חתימות של בעלי הזכויות על הסכם תמ"א.

באור 8: חייבים לזמן ארוך (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור ריבית שנתית (%)	
10,545	12,345		מקדמות בקשר עם פרויקטים (*)
-	120	3.23%	הלוואה לעובד
10,545	12,465		

(*) פרטים נוספים ראה באור 20א'.

באור 9: השקעה בשותפות

השקעה ע"י חברה מאוחדת בשותפות "הכשרה חנקין שותפות מוגבלת" המיועדת לפעול בפרויקט להקמת 130 יח"ד ברחוב חנקין בחולון אשר כלול בעסקת מנורה המתוארת בבאור 20ו'. החברה המאוחדת מחזיקה ב- 75% מזכויות השותפות אך לשותף קיימת זכות "וטו משתתפות" לגבי החלטות משתתפות ממשיות, לפיכך החברה אינה מאחדת את הדוחות של השותפות.

באור 10: התחייבות למתן שירותי בנייה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
19,632	51,337	התחייבויות למתן שירותי בנייה
1,554	5,557	התחייבות למתן שכ"ד
21,186	56,894	

באור 11: ספקים, זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
1,774	2,918	נותני שירותים
58	88	הפרשה לחופשה
-	1,407	מס ערך מוסף
134	93	מוסדות
702	1,140	הוצאות לשלם
2,668	5,646	

באור 12: אשראי מתאגיד בנקאי ומהחברה האם

א. אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
1,005	16,587	חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך (ב)

ב. הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי (אלפי ש"ח)

1. הרכב

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור ריבית שנתית (%)	
16,279	16,587	פריים+ (1.3-1.5)	הלוואות לזמן ארוך
1,005	16,587		בניכוי – חלות שוטפת
15,274	-		
			פירעון לפי שנים:
1,005	16,587		שנה ראשונה – חלות שוטפת
15,274	-		שנה שנייה
16,279	16,587		

2. פרטים נוספים

הלוואה בסך 15,000 אלפי ש"ח אשר התקבלה בחודש אוגוסט 2017, נושאת ריבית פריים + 1.5% לשנה, לפירעון בשני חלקים: האחד ב- 20 תשלומים רבעוניים, והשני בתשלום אחד בסך 9,975 אלפי ש"ח, בסוף תקופת הלוואה ביום 1 באוגוסט, 2023.

ההלוואה ניתנה בערבות ובטחונות של החברה האם. השווי ההוגן של הערבות והבטחונות שהועמדו על ידי החברה האם ללא תמורה ליום קבלת הלוואה חושב תוך שימוש בשיעור היוון של 20%.

בחודש אוגוסט 2021, התקבלה הלוואה נוספת בסך 7,000 אלפי ש"ח נושאת ריבית פריים + 1.3% לשנה. הריבית תשולם בשמונה תשלומים רבעוניים. קרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2023. כביטחון להלוואה הנוספת נרשם שיעבוד על המקרקעין המתוארים בביאור 7א' לעיל.

ג. קבלת תמיכה פיננסית מהחברה האם

1. בתאריך 17 במרס, 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם החברה האם בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס – 2000, להעמדת הלוואות מסגרת לחברה בהיקף של עד 7 מיליון ש"ח בהתאם לצרכי המזומנים של החברה לשנה הקרובה.

ביום 23 באוגוסט, 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות נוספת עם החברה האם בהתאם לתקנות החברות תש"ס – 2000, להגדלת היקף הלוואת המסגרת לחברה, באותם תנאים בסך של 4.5 מיליון ש"ח נוספים (קרי עד לסך כולל של עד 11.5 מיליון ש"ח).

ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 2.25% לשנה המשולמת רבעונית, לפירעון בשבעה תשלומים שנתיים שווים החל מיום 30 ביוני 2021.

באור 12: אשראי מתאגיד בנקאי ומהחברה האם (המשך)

ג. קבלת תמיכה פיננסית מהחברה האם (המשך)

2. ביום 1 בפברואר, 2021 אישר דירקטוריון החברה התקשרות נוספת עם החברה האם בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תשס – 2000, להעמדת הלוואות מסגרת בהיקף של עד 12.9 מיליון ש"ח. וביום 16 במרס 2021, אישר דירקטוריון החברה לפי תקנות ההקלות, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת את הגדלת היקף הלוואות המסגרת עד לסך כולל של כ- 22.9 מיליון ש"ח.
- ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 3.3% לשנה, כאשר פירעון הקרן יתחלק כדלקמן: 5% בסוף שנת 2023, 22.5% בסוף כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 ו- 27.5% בסוף שנת 2028.
3. בחודש מאי 2022, אישר דירקטוריון החברה לפי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, קבלת הלוואות מסגרת מהחברה האם בהיקף של עד 28 מיליון ש"ח, למימון פעילות החברה בשנה הקרובה, ובחודשים אוגוסט ונובמבר 2022 אושרה הגדלת היקף המסגרת האמורה עד לסך של 58 מיליון ש"ח. הלוואות המסגרת אינה צמודה, נושאת ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה וניתנת לפירעון (קרן וריבית) לפי שיקול דעתה של החברה.
- הגידול בהתחייבויות שהתקבלו מהחברה האם בתקופת הדוח הסתכם ב 34.5 מיליון ש"ח. ההפרש בין הלוואות שנתקבלו בתקופת הדוח לשוים ההוגן, אשר חושב בשיעור היוון של 6.1%, משקף את ההטבה מבעל השליטה בסך כ- 7,240 אלפי ש"ח. והוא נזקף להון בסעיף קרן בגין עסקה עם בעל שליטה (בניכוי הטבת מס בסך 1,665 אלפי ש"ח).
4. בתאריך 26 בינואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם החברה האם לפיה החברה האם תעמיד לרשות החברה תזרים מזומנים בהיקף של עד 37 מיליון ש"ח בשנת 2023, למימון פעילות החברה בשנה הקרובה, באותם התנאים של הלוואות המסגרת (ראה סעיף 3 לעיל).
- בחודש פברואר 2023, התחייבה החברה האם שלא לדרוש את החזר הלוואות שהועמדו על ידה עד ליום 31 בדצמבר 2024 או בהתאם ללוח הסילוקין של הלוואות כמאוחר שבהם.

באור 13: התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את הקבוצה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. התחייבות הקבוצה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב ההתחייבות בשל הטבות לעובדים מתבצע על-פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת פיצויים. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג – 1963, על פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה/חברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים.

הערך הנוכחי של ההתחייבות בשל הטבות לעובדים, חושב לפי ריבית היוון של 2.4% ושיעור עלויות שכר של 2.75%.

באור 14: הון

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
1,000,000,000	1,000,000,000	מספר מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א:
43,119,715	56,441,835	רשום
		מונפק ונפרע (*)

- (*) בניכוי 54,025 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.
- ב. בחודש נובמבר 2021, הנפיקה החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה) תש"ס-2000 ובהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 בדבר הצעה פרטית מהותית של כמות כוללת של 4,833,667 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, במחיר של 6 ש"ח למניה במזומן, כך שהסכום הכולל ששולם לחברה הוא כ-29 מיליון ש"ח. המניות הונפקו למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- ג. באשר להמרת שטר הון למניות, ראה באור 15 להלן.

באור 15: שטרי הון

בתאריך 31 בדצמבר, 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מנגנון הפיכת ההלוואות שהועמדו על ידי החברה האם לשטר הון, הניתן להמרה למניות החברה, אשר הונפק על ידי החברה על שם החברה האם, עד לסך של 48.6 מיליון ש"ח.

ביום 16 ביוני, 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את החלת המנגנון האמור לעיל, על שטר הון נוסף בסך 7 מיליון ש"ח באותם תנאים.

ערכן בספרים של ההלוואות שהומרו ביום 31 בדצמבר, 2017 הסתכם בכ- 28 מיליון ש"ח (כ- 33 מיליון ש"ח בעלותם המקורית). בשנת 2018 הונפקו שטרי הון בסך כולל של כ- 10.7 מיליון ש"ח. ובשנת 2019 הונפקו שטרי הון בסך כולל של כ- 11.5 מיליון ש"ח.

בהמשך לאמור לעיל, מכיוון שאישור הבורסה ביחס למניות המימוש הוגבל ל – 15,126,102 מניות, רק סך של 32,823,641 ש"ח מתוך שטרי ההון מסווגים כשטר הון להמרה ויתרת שטרי ההון מסווגת כשטר הון לא המיר.

בחודש נובמבר 2020 המירה החברה האם חלק משטר ההון ל – 1,500,000 מניות רגילות, תמורת 2.17 ש"ח למניה, ובסך הכל תמורת 3,255,000 ש"ח ובחודש בפברואר, 2021 המירה החברה האם שטר הון בסך 23,436,000 ל- 10,800,000 מניות רגילות. לפיכך עלה זמנית שיעור ההחזקה של חברת האם בחברה ל- 87.35% (88.22% בדילול מלא).

ביום 10 במאי 2022, לאחר שהסתיימה תקופת החסימה והתקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב לרישום למסחר של המניות שינבעו מהמרת שטר ההון, המירה החברה האם את יתרת שטר ההון שטרם הומר עד לאותו מועד ל- 13,322,120 מניות רגילות של החברה בשער המרה של 2.17 ש"ח בהתאם לתנאי שטר ההון.

באור 16: פירוטים לסעיפי רווח והפסד

א. הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה 3 פרווייקטים שבהם נחתמו חוזי מכירה מחייבים, בנוסף, הנתונים להלן כוללים מידע בגין הסכמים אשר כפופים לקיומם של תנאים מתלים בפרוייקטים דה-האז ובבלי, לרבות קבלת היתר בנייה וחתימה על הסכמי קבלן וליווי.

שנה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)
2023	54,851
2024	43,423
2025	34,159
2026	19,007
2027 ואילך	990
סך הכל	152,430

ב. הוצאות ייזום ראשוניות (באלפי ש"ח)

שיווק	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
משפטיות	1,661	1,449	660
תכנון	5,959	2,660	2,115
יועצים	2,840	1,601	1,180
הוצאות פרסום	1,337	2,401	1,598
אחרות	669	24	4
	2,183	2,021	682
	14,649	10,156	6,239

ג. הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

שכר עבודה, משכורות ונלוות *	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הוצאות על פי הסכם ניהול, נטו **	3,961	2,718	2,429
שירותים מקצועיים וייעוץ	446	1,779	2,304
משפטיות	557	215	158
שכר דירה	619	90	60
הוצאות אחרות	474	-	-
	304	77	112
	6,361	4,879	5,063

* ראה באור 21 ד'.

** ראה באור 21 א'.

באור 17: הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
-	-	(4,282)	הוצאות פרסום (*)
450	(500)	-	ביטול הפרשה (הפרשה) בגין הפסדי אשראי (**)
450	(500)	(4,282)	

(*) בתקופת הדוח כללה החברה הוצאות שיווק בגין שירותים שהתקבלו בקשר עם קמפיין תדמיתי ייחודי טלוויזיוני אשר הושק בערב יום העצמאות תשפ"ב.

(**) בשנת 2020 הצליחה החברה לגבות סכומים שהופרשו להפסדי אשראי בשנים קודמות.

באור 18: הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
-	71	35	הכנסות ריבית

ב. הוצאות מימון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
1,347	5,392	6,609	בגין התחייבויות לחברה האם
1,983	1,884	2,061	בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
-	-	1,449	בגין התחייבות למתן שרותי בנייה
201	196	346	עמלות ואחרים
3,531	7,472	10,465	

באור 19: מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022, 2021 ו-2020 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ב. ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה הפסדים לצרכי מס בסך כולל של כ- 34 מיליון ש"ח ולחברה מאוחדת כ- 285 מיליון ש"ח. החברה המאוחדת הכירה בנכס מס בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בגין רווחיות צפויה בפרויקטים שביצועם החל או שצפוי להתחיל בטווח הקצר ושקיימת ודאות לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ג. דוחות החברה והחברה המאוחדת שהוגשו עד וכולל שנת 2017 נחשבים כשומה סופית לפי סעיף 145 לפקודה.

באור 20: התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

א. בחודש אוקטובר, 2016 ובחודש מרס 2019 התקשרה החברה הבת הישוב החדש עם צד ג' חברה פרטית – הרשומה בישראל ("נותן האופציה") במערך הסכמים כדלקמן:

הסכם אופציה - אופציה לרכישת 55% מזכויות נותן האופציה במקרקעין בשטח 807 מ"ר בראשון-לציון, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח ("המגרש" ו-"הסכם האופציה").

בהתאם למצב התכנוני הקיים, ניתן להקים על המגרש כ-34 יחידות דיור וכן יחידות מסחריות. בכוונת הצדדים לפעול במשותף להקמת פרויקט התחדשות עירונית בשטח המגרש ובשטחי 4 מגרשים הסמוכים לו, במסגרת תוכנית פינוי-בינוי או תוכנית מתאר ארצית 38 (תמ"א 38), בהיקף של כ-220 יחידות דיור (להלן ביחד "מקרקעי העסקה המשותפת").

תמורת האופציה שילמה הישוב החדש לנותן האופציה סך של 0.55 מיליון ש"ח ("תמורת האופציה"), אשר יקוזז מתמורת האופציה ככל שהאופציה תמומש.

הסכם הלואה - הישוב החדש הלוותה לנותן האופציה סך של 3.6 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן ואינה נושאת ריבית, לפירעון בתום תקופת האופציה או בעת מימוש האופציה, ככל שתמומש ("הסכם ההלוואה").

כמו כן, במסגרת הסכם ההלוואה, התחייבה הישוב החדש כי במהלך תקופת האופציה עד לפקיעתה או מימושה, הישוב החדש תישא בהוצאות שונות של נותן האופציה בקשר עם הנכס, בהיקף של עד כ-250 אלפי ש"ח בשנה.

ההלוואה מובטחת בבטוחות כדלקמן: (1) בעל מניות בנותן האופציה ערב לפירעון ההלוואה והוא אף חתם על שטר חוב בגובה של 3.5 מיליון ש"ח לטובת הישוב החדש; (2) כל מניותיהם של בעלי המניות בנותן האופציה שועבדו כבטוחה לפירעון ההלוואה; ו- (3) נותן האופציה הסכים שתירשם הערת אזהרה בגין קבלת האופציה וזאת לאחר שיושלם רישום זכויות נותן האופציה כבעלים של המגרש ולאחר רישום משכנתא ו/או הערת אזהרה לטובת בנק בגין הלוואה שיקבל נותן האופציה מהבנק כאמור שלא תעלה על סך של 7.4 מיליון ש"ח. לצורך כך נותן האופציה חתם על כל המסמכים הדרושים ונרשמה הערת האזהרה כאמור.

למיטב ידיעת החברה, שני בעלי המניות בנותן האופציה המחזיקים בו ביחד ב-70% הם אחים, המחזיקים גם בעקיפין במניות מיעוט בחברה אחרת המחזיקה ב-50% בקרקע הידועה כ"מתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ", שיתרת 50% בה מוחזקת בשרשור על ידי החברה האם של החברה.

ביום 24 במאי, 2020 הודיעה החברה כי נחתם הסכם המכר לרכישת הממכר בתמורה לסך של 11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן נחתמו הסכם שיתוף פעולה ותוספת להסכם ההלוואה כמפורט להלן.

הישוב החדש שילמה למוכר על חשבון התמורה סך של 2.15 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכו סך של 0.55 מיליון ש"ח שולם בדרך של קיזוז מיתרת ההלוואה. את יתרת התמורה, על הישוב החדש לשלם עד לא יאוחר מ-90 יום ממועד קיום התנאי המתלה כמפורט להלן, ובכפוף להמצאת המסמכים והאישורים הנדרשים על ידי המוכר, בהתאם להוראות הסכם המכר.

בנוסף לתשלום התמורה, כמפורט לעיל, הוסכם בין הצדדים, על תשלום תמורה נוספת למוכר ככל שבמסגרת אישור תוכנית הבנייה העירונית החדשה אשר הצדדים מקדמים למתחם ("התב"ע החדשה") תוקינה למקרקעין זכויות בנייה למגורים בהיקף העולה על רף שנקבע בהסכם המכר.

בנוסף, הישוב החדש תישא במס רכישה בקשר עם רכישת הזכויות בממכר וב-55% מכל היטל השבחה והיטלי פיתוח אשר יוטל על הממכר בגין תוכנית שתקבל תוקף ו/או שעילתם החל מיום החתימה על הסכם האופציה ואילך, ובהתאם להוראות הסכם השיתוף.

בחודש יוני 2021 נחתמה תוספת שלישית להסכם ההלוואה לפיה תועמד למוכר הלוואה נוספת בסך של 7.495 מיליון ש"ח ("הסכום הנוסף"), כך סך כל ההלוואה תסתכם בסך של 10.545 מיליון ש"ח.

באור 20: התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

כחלק מעדכון הסכם ההלוואה, נרשמה משכנתא מדרגה שנייה בגובה הסכום הנוסף על כלל זכויות המוכר במקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי שיעמיד הלוואה לישוב החדש לצורך מימון הסכום הנוסף ("הגורם המממן"), אשר תהפוך למשכנתא מדרגה ראשונה לאחר מחיקת המשכנתא הקיימת כיום על זכויות המוכר במקרקעין, ובמקביל תירשם משכנתא מדרגה שנייה בסך של 7.5 מיליון ש"ח לטובת הישוב החדש. פרט להעמדת הסכום הנוסף ורישום המשכנתאות כמתואר לעיל, תנאי ההלוואה למוכר, לרבות מועד פירעונה, נותרו בעינם.

בחודש אוגוסט 2021 העמיד הגורם המממן לישוב החדש הלוואה בסך 7 מיליון ש"ח, לפירעון בסכום אחד לא יאוחר מ-24 חודשים מיום קבלתה, הנושאת ריבית בשיעור פריים + 1.3%, אשר משולמת רבעונית. יתרת הסכום הנוסף ממונה על ידי הישוב החדש.

תוקפו של הסכם המכר ותשלום יתרת התמורה מותנים בקיום תנאי מתלה כי התב"ע החדשה תאושר באופן סופי וחלוט (לעניין זה, תפורסם ברשומות) בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. קרי, עד לחודש מאי 2023. אולם, לישוב החדש עומדת זכות למחול על אי התקיימות התנאי המתלה או להאריך תקופה זו ב-12 חודשים נוספים, קרי, עד לחודש מאי 2024.

לתאריך אישור הדוחות הכספיים טרם התקיים התנאי המתלה כאמור לעיל.

ב. בתאריך 13 באוקטובר, 2021 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית מחוז חיפה לאשר את התוכנית להתחדשות עירונית, שהוגשה על ידי עיריית קרית ים והחברה בשיכון צבא קבע בקרית ים. התוכנית שאושרה משתרעת על פני שטח של כ-48 דונם במערב קרית ים, אשר תכלול הקמת 1,450 דירות חדשות, בשילוב חזיתות מסחריות בשטח של כ-5,000 מ"ר, שטחים לתעסוקה בשטח של כ-8,000 מ"ר, מתקנים ציבוריים ושטחים פתוחים, לרווחת התושבים ("המתחם" ו"הפרויקט", בהתאמה).

הדירות החדשות יוקמו חלף 224 הדירות הקיימות כיום במתחם, אשר בעלי הזכויות בהן יהיו זכאים לקבל דירה חלופית בפרויקט, ויתר הדירות תוקצינה לחברה ותשווקנה על ידיה.

הקמת הפרויקט במתחם כפופה, בין היתר, לכך שייחתמו חוזים פרטניים על ידי 100% מבעלי הזכויות הקיימים במתחם. יצוין כי שיעור החתימה נכון למועד דוח זה הינו כ-75%.

ג. ביום 28 ביוני 2020, ליסין 23 הישוב החדש - שותפות מוגבלת ("שותפות ליסין"), אשר החברה הבת הישוב החדש הינה בעלת מלוא הזכויות בה, התקשרה בהסכם ליווי עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס") בהסכם ליווי ("הסכם הליווי").

בהתאם להסכם הליווי, הועמדו לשותפות ליסין למטרת מימון הפרויקט, מסגרות אשראי כספי וערביות בסך כולל שלא יעלה על 143 מיליון ש"ח, מתוכן סך של 10 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספי. סכומים המנוצלים מתוך האשראי הכספי נושאים ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.9% כמו כן, שותפות ליסין תשלם עמלות כמקובל בהסכמים מסוג זה בגין ערביות חוק מכר וערביות אחרות. מועד הפירעון הסופי של כל ההתחייבויות כלפי הפניקס מכח הסכם הליווי הינו עד לא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים המימוניים על פי הסכם הליווי.

ליום 31 בדצמבר, 2022 ניתנו ערביות כאמור לרוכשי דירות במסגרת חוק המכר בהיקף של כ-41 מיליון ש"ח וערביות לבעלי הקרקע בהיקף של כ-78 מיליון ש"ח.

להבטחת זכויות הפניקס על פי ההסכם נרשמו שעבודים ובטחונות לטובת הפניקס על זכויות שותפות ליסין בפרויקט, הוצאות היתר בנייה לפרויקט, השקעת הון עצמי על ידי שותפות ליסין בסך של עד 7.82 מיליון ש"ח, בהתבסס על היקף מכירה מוקדמת, וכיצא בזאת. הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי הליווי.

כמו כן, החברה האם והישוב החדש ערבות לטובת הפניקס לקיום שותפות ליסין במסגרת הסכם הליווי. וההון העצמי במסגרת הסכם הליווי הועמד על ידי החברה האם.

העמדת ההון העצמי והערבות על ידי החברה האם אושרו כ"עסקה מזכה" לחברה לפי תקנות ההקלות בעסקאות עם בעלי עניין, בחודש מרס 2020.

באור 20: התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

- ד. בחודש פברואר 2022, התקשרה דה-האז 7 תל אביב הישוב החדש שותפות מוגבלת ("שותפות דה האז"), אשר "הישוב החדש" היא בעלת מלוא הזכויות בה בהסכם ליווי עם הפניקס, כדלקמן:
1. בהתאם להסכם הליווי, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמפורט להלן, יועמדו לשותפות דה האז למטרת מימון הפרויקט, מסגרות אשראי כספי וערבויות בסך כולל שלא יעלה על 250 מיליון ש"ח, מתוכן סך של 40 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספי.
 2. סכומים שינוצלו מתוך האשראי הכספי יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים בתוספת 0.5% וכן, שותפות דה האז תשלם עמלות כמקובל בהסכמים מסוג זה בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות.
 3. מועד הפירעון הסופי של כל ההתחייבויות כלפי הפניקס מכוח הסכם הליווי הינו עד לא יאחר מחלוף 48 חודשים ממועד הריסת הדירות הקיימות.
 4. העמדת מסגרות האשראי והערבויות כפופה לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הפניקס על זכויות שותפות דה האז בפרויקט, הוצאת היתר בנייה לפרויקט, השקעת הון עצמי על ידי שותפות דה האז בסך של עד 7.5 מיליון ש"ח, בהתבסס על היקף מכירה מוקדמת, וכיוצ"ב. הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי הליווי, ובכללן תניות הכוללות: כמות מכירת יחידות, מחיר מינימלי למחירי דירות והגבלת חריגות מתקציב הפרויקט, ביחס לדוח אפס.
 5. בנוסף לבטחונות אשר יועמדו לטובת הפניקס על ידי שותפות דה האז, נקבע כי החברה וחברת הבת תערבנה לטובת הפניקס לקיום התחייבויות שותפות דה האז במסגרת הסכם הליווי.
- ה. בתאריך 28 בדצמבר, 2021 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולן העבירה לפרסום ברשומות את התוכנית להתחדשות עירונית ברחוב חנקין בחולון, שיוזמת הישוב החדש באמצעות שותפות שהיא בעלת 75% מן הזכויות בה ("שותפות חנקין"). התוכנית שהועברה לפרסום היא לפרויקט בעירוב שימושים הכולל שטחי מסחר, מבנה ציבור ומגדל מגורים הכולל 130 יחידות דיור שמתוכנן 94 דירות תוקצינה לשותפות ותשווקנה על ידיה. הסכם חנקין הוא אחד מן הפרוייקטים הכלולים בהסכם עם קבוצת מנורה, כמפורט בסעיף ו' להלן.
- ו. בחודש פברואר 2022, התקשרו החברה והישוב החדש בהסכם מחייב לשיתוף פעולה אסטרטגי עם חברות מקבוצת מנורה מבטחים ("קבוצת מנורה"), על פיה הקימו קבוצת החברה וקבוצת מנורה שותפות משותפת ("השותפות המשותפת"), במסגרתה ישקיעו החברה וקבוצת מנורה, כשותפים מוגבלים בשותפות, השקעות בהון עצמי בארבעה פרויקטים למגורים אשר החברה פועלת כזם לקידום, הקמתם ושיווקם, בהיקף מצטבר של עד כ- 166 מיליון ש"ח שעיקריו הינם כדלקמן:
1. החברה היא בעלת השליטה בשותף הכללי של השותפות המשותפת, אשר יהיה בעל הסמכות לניהול השותפות.
 2. החברה מחזיקה ב- 65% וקבוצת מנורה תחזיק 35% מזכויות השותפים המוגבלים בשותפות המשותפת.
 3. ארבעת הפרוייקטים במסגרת שיתוף הפעולה, הינם פרויקט "חנקין" בחולון במסגרתו צפויות להיבנות 130 יחידות דיור, פרויקט "בבלי" בתל-אביב במסגרתו צפויות להיבנות 55 יחידות דיור, שלב א' של פרויקט "שיכון צבא קבע" בקרית-ים במסגרתו צפויות להיבנות 268 יחידות דיור (מתוך 1,450 יחידות דיור בכל שלבי הפרויקט), ושלב א' של פרויקט "בן-גוריון" ברמלה במסגרתו צפויות להיבנות 270 יחידות דיור (מתוך 3,094 יחידות דיור בכל שלבי הפרויקט).
 4. סך הכל במסגרת ארבעת הפרוייקטים כמפורט לעיל צפויה החברה לבנות 723 יחידות דיור, מהן 575 יחידות דיור למכירה. החברה מעריכה כי היקף ההכנסות ממכירת יחידות הדיור כאמור יסתכם בכ-1 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ), ומעריכה את העלויות הצפויות להקמת פרויקטים אלו בכ-0.84 מיליארד ש"ח.

באור 20: התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

5. בכל אחד מן הפרויקטים, החברה תעמיד 40% מהון השותפות (עד כ- 66 מיליון ש"ח במצטבר), וקבוצת מנורה תעמיד את היתרה, בשיעור 60% מהון השותפות (עד כ- 100 מיליון ש"ח במצטבר).
 6. העמדת ההון העצמי לכל אחד מהפרויקטים על ידי כל אחד מהצדדים, כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים הנהוגים בפרויקטים מעין אלו.
 7. ההסכם קובע מפל תשלומים המסדיר את אופן חלוקת הכספים (הון עצמי ורווחים) מכל אחד מהפרויקטים לחברה ולקבוצת מנורה, בהתאם להסדרים שנקבעו על ידי הצדדים במסגרת ההסכם, לרבות מנגנון לתשלום דמי הצלחה לחברה בשיעור שהוסכם, במידה שרווחיות פרויקט (רווח לעלות), עולה על 15%.
 8. מפל התשלומים שנקבע משקף חלוקת רווחים משוערת לפרויקט, על-בסיס הנחות עבודה שונות, בשיעור של כ- 70% לחברה וכ- 30% למנורה. כמו כן, מפל התשלומים משקף דמי יזום לחברה.
 9. השקעות הצדדים וחלוקת הרווחים תיעשה בנפרד בהתייחס לכל אחד מן הפרויקטים, למעט הסכמה להשבת סכומים ששולמו כדמי הצלחה עודפים (סכומים אלה בלבד), בתנאים מסוימים.
 10. ההסכם מוסיף וקובע הסדרים נהוגים בהסכמים מסוג אלה בין החברה לבין קבוצת מנורה, ביחס לאחריותם ולזכויותיהם במסגרת הפרויקט, לרבות בנושאים הבאים: ניהול הפרויקטים, אופן העמדת המימון לפרויקטים, אופן קבלת החלטות מהותיות ביחס לשותפות ולפרויקטים, אופן תשלום הוצאות הפרויקטים וכיו"ב.
- ז. בחודש מאי, 2022 התקשרה החברה בהסכם לשכירת חלק מקומת משרדים בבית צ'מפיון בבני ברק בעלות של כ- 57 אלפי ש"ח לחודש. תקופת השכירות מסתיימת ביום 31 בינואר, 2024.
- ח. ביום 15 בנובמבר, 2022 הוגשה לבית משפט השלום בטבריה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה, לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, תשנ"ח-1998 ("בקשת האישור"). בבקשת האישור נטען כאילו החברה אינה מפרסמת כדין את הסדרי הנגישות לאנשים עם מוגבלויות, וכן נמנעת לכאורה מלמנות רכז נגישות/ואו לפרסם את פרטיו. בבקשת האישור מוערך הנזק הקבוצתי שנטען כאילו נגרם לחברי הקבוצה (אותה מבוקש לייצג) בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 16 בנובמבר, 2022 על החברה להגיש את תשובתה לבקשת האישור עד ליום 13 במרס, 2023, ובימים אלה נלמדות בפירוט מלוא טענותיה.
- על פי הערכת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא סביר שהתביעה תידחה.
- ט. ביום 3 בנובמבר, 2022 הוגשה על ידי שני תובעים תביעה משפטית בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח לבית המשפט המחוזי בת"א כנגד החברה הבת הישוב החדש בע"מ ומר עופר נמרודי יו"ר דירקטוריון החברה, בגין שכר טירחה אשר לטענת התובעים מגיע להם עבור שירותי תכנון בקשר עם פרויקט "מתחם 7 בן גוריון" ברמלה.
- על פי הערכת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא סביר שהתביעה תידחה.

באור 21: יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

- א. **הסכם ניהול, שירותים החזר הוצאות ושכירות עם החברה האם**
- ביום 29 באפריל, 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון, התקשרות בהסכם ניהול ושכירות חדש עם הכשרת הישוב, לתקופה של שלוש שנים אשר הסתיימה ביום 31 במרס, 2022.
- סך התשלומים אשר נכללו כהוצאה בשנת 2022 הסתכמו בסך 446 אלפי ש"ח, לשנת 2021 בסך 1,779 אלפי ש"ח ולשנת 2020 בסך 2,034 אלפי ש"ח.
- ב. בתאריך 17 בנובמבר, 2021 אישרה ועדת התגמול, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000 את החלת פוליסת דירקטורים קבוצתית שנרכשה על ידי הכשרת הישוב, בגבול כיסוי עד 15 מיליון דולר לתקופה שעד ליום 31 באוקטובר, 2022, על המנכ"ל ועל דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות כאלה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרובי משפחתם. בתאריך 25 בדצמבר 2022 אושרה החלת הפוליסה הקבוצתית העדכנית שנרכשה על ידי הכשרת הישוב בגבול כיסוי עד 20 מיליון דולר, לתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 31 באוקטובר 2023. הכללתה של החברה במסגרת הפוליסות הינה ללא תמורה.
- ג. בהתאם לאישורי הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה אשר התקבלו בדצמבר 2018, על פי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, חברי הדירקטוריון בחברה לרבות חברי הדירקטוריון הנמנים על בעלי השליטה או וקרוביהם זכאים לגמול שנתי בהתאם לסכום הקבוע וגמול ההשתתפות בישיבות בהתאם לכפל הסכום הקבוע, בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
- סך גמול הדירקטורים אשר שולם לכל הדירקטורים (לרבות יו"ר הדירקטוריון הנמנה על בעלי השליטה בחברה) כאמור בגין שנת 2022 הינו 303 אלפי ש"ח (בשנת 2021 כ- 239 אלפי ש"ח ובשנת 2020 כ- 225 אלפי ש"ח).
- ד. בתאריך 17 בנובמבר, 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישורי הדירקטוריון וועדת התגמול, את התקשרות הישוב החדש בהסכם העסקה עם מר דניאל נמרודי שהינו בנו של מר עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, והמכהן כמנכ"ל הישוב החדש. ההסכם הינו בתוקף מיום 1 בספטמבר, 2019 וכולל משכורת חודשית בסך של 36 אלפי ש"ח ותנאים נילווים, בעלות חודשית כוללת בסך של כ- 51 אלפי ש"ח. כמו כן, כולל ההסכם זכאות למענק שנתי המוגבל בתקרה של עד 8 משכורות והמותנה בעמידה בתנאי סף וביעדים תפעוליים ותכנוניים בקשר עם פרויקטים של הישוב החדש.
- בחודש אוגוסט 2022, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרה האסיפה הכללית חידוש התקשרות בהסכם העסקה עם מר דניאל נמרודי, מנכ"ל הישוב החדש ובנו של מר עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, ועדכון בתנאיו שעיקרם, שכר חודשי ברוטו בסך 49 אלפי ש"ח צמוד למדד ומענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים מוגבל בתקרה של 12 משכורות. ההתקשרות הינה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בספטמבר, 2022.
- סך עלות העסקתו של מנכ"ל הישוב החדש הסתכמה ב- 1,372 אלפי ש"ח בשנת 2022, (913 אלפי ש"ח בשנת 2021 778 אלפי ש"ח בשנת 2020).
- ה. בחודש אפריל, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. נכון למועד הדוחות, פרט להתקשרות הישוב החדש עם מר דניאל נמרודי הנחשב נושא משרה בחברה מתוקף היותו מנכ"ל הישוב החדש, החברה אינה מעסיקה נושאי משרה בשכר, לתנאי כהונת חברי הדירקטוריון – ראה סעיף ג' לעיל.
- ו. העמדת אשראי ובטחונות על ידי החברה האם לצורך קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי, ראה באור 12 לעיל.

באור 22: הפסד למניה

פירוט כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב ההפסד למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
26,185	37,427	51,697	כמות מניות משוקללת (כולל התאמה בגין הטבה) (באלפי מניות)
(12,703)	(12,883)	(36,911)	ההפסד לצורך חישוב הפסד בסיסי ומדולל (באלפי ש"ח)

באור 23: מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות (באלפי ש"ח)

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
		נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת
17,656	390	מזומנים ושוי מזומנים
10,545	12,465	הלוואות וחייבים
28,201	12,855	
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
34,711	67,958	התחייבויות פיננסיות
2,567	4,151	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,554	5,557	התחייבויות למתן שכר דירה
38,832	77,666	

ב. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכונים שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי החברה בהתאם למדיניות המאושרת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

1. סיכון ריבית

החברה חשופה לשינוי בריבית בנק ישראל הנובע בגין הלוואה שהתקבלה הנושאת ריבית משתנה.

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
16,279	16,587	מכשירים בריבית משתנה
18,432	51,371	הלוואות מתאגידים בנקאיים
34,711	67,958	התחייבות מהחברה האם

באור 23: מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסי (המשך)

2. סיכון נזילות

החברה מנסה לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים והלוואות מבעלת השליטה בחברה שלגביהן קיימת ערבות של החברה האם.

3. סיכון אשראי

סיכון אשראי עשוי להיווצר מחשיפות של התקשרות במספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד או כתוצאה מהתקשרות עם מספר קבוצות חייבים בעלות אפיונים כלכליים דומים שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. תכונות העשויות לגרום לריכוז סיכון כוללות את מהות הפעילויות שבהן עוסקים החייבים, כגון הענף שבו הם פועלים, האזור הגיאוגרפי שבו מתבצעות פעילויותיהם ורמת איתנותם הפיננסית.

המזומנים ושווי המזומנים של הקבוצה מופקדים ברובם בתאגידים בנקאיים בישראל, להערכת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה קלוש.

4. סיכון מדד תשומות הבנייה

החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה, אשר עשוי להשפיע על מחירי הבנייה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה. על מנת לצמצם את החשיפה נוהגת החברה להצמיד את התמורה ממכירת דירות למדד תשומות הבנייה.

ג. **תנאי הצמדה של יתרות כספיות (באלפי ש"ח)**

ליום 31 בדצמבר 2022

סך הכל	בהצמדה למדד	בהצמדה לדולר	לא צמוד	רכוש
390	-	27	363	מזומנים
12,465	12,345	-	120	חייבים לזמן ארוך
12,855	12,345	27	483	
התחייבויות				
56	-	-	56	בנקים משיכות יתר
4,151	-	-	4,151	זכאים ויתרות זכות
5,557	-	-	5,557	התחייבויות למתן שכר דירה
16,587	-	-	16,587	הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
51,371	16,992	-	34,379	התחייבות לחברה האם
77,722	16,992	0	60,730	

באור 23: מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך) (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021

סך הכל	בהצמדה למדד	בהצמדה לדולר	לא צמוד	רכוש
17,656	-	27	17,629	מזומנים
10,545	3,050	-	7,495	חייבים לזמן ארוך
28,201	3,050	27	25,124	
התחייבויות				
2,567	-	-	2,567	זכאים ויתרות זכות
1,544	-	-	1,544	התחייבויות למתן שירותי בנייה
16,279	-	-	16,279	הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
18,432	15,171	-	3,261	התחייבות לחברה האם
38,912	15,171	-	23,741	

ד. מועדי פירעון של התחייבויות פיננסיות (באלפי ש"ח)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של התחייבויות פיננסיות של החברה על-פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים כולל ריביות לתשלום:

ליום 31 בדצמבר 2022

סך הכל	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	
4,151	4,151	-	-	-	-	-	ספקים, זכאים ויתרות זכות התחייבויות למתן שכר דירה
5,557	2,499	1,932	1,126	-	-	-	אשראי מתאגיד בנקאי
17,867	17,867	-	-	-	-	-	התחייבות מהחברה האם
74,233	-	27,367	14,964	14,601	2,228	15,073	
101,808	24,517	29,299	16,090	14,601	2,228	15,073	

ליום 31 בדצמבר 2021

סך הכל	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	
2,567	2,567	-	-	-	-	-	ספקים, זכאים ויתרות זכות התחייבויות למתן שכר דירה
1,544	686	686	172	-	-	-	אשראי מתאגיד בנקאי
18,734	1,005	17,729	-	-	-	-	התחייבות מהחברה האם
31,537	3,035	2,380	10,506	4,960	4,960	5,696	
54,382	7,293	20,795	10,678	4,960	4,960	5,696	

באור 23: מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

לחברה ולחברות מאוחדות שלה נכסים פיננסיים הכוללים, בין היתר, מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן ארוך וכן התחייבויות פיננסיות הכוללות, בין היתר, אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, זכאים ויתרות זכות וספקים ונותני שירותים, אשר הערך בספרים קרוב לשווי ההוגן שלהם.

להלן היתרות בספרים ליום 31 בדצמבר, 2022 והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שערכם הפנקסי אינו זהה או מהווה קירוב לשווי הוגן (באלפי ש"ח):

שווי הוגן	ערך בדוחות הכספיים	התחייבות לחברה האם
56,540	51,371	

השווי ההוגן של הלוואות נושאות ריבית מהחברה האם נקבע במודל DCF, תוך שימוש בשיעור ההיוון המשקף את שיעור הריבית של החברה לסוף תקופת הדיווח.

1. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

2. מבחני רגישות

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. השפעת מבחני הרגישות על שינויים בשערי הריבית אינה מהותית לחברה.

הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי באופן סביר בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות ובאשראים, לאחר השפעת חשבונאות גידור. כאשר כל המשתנים האחרים ללא שינוי, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל	מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל	מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל	מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל	השפעת השינויים על רווח (הפסד) בשנת 2022
עלייה	ירידה	אבסולוטית של 2%	אבסולוטית של 2%	
עלייה בגורם השוק של 50%	עלייה בגורם השוק של 50%	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה בגורם השוק של 50%	
270	(270)	332	(332)	

באור 23: מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (באלפי ש"ח)

יתרה ליום 31 בדצמבר	שינויים אחרים	הוצאות מימון	קבלת (פירעון) הלוואות, נטו	יתרה ליום 1 בינואר	
					לשנת 2022
16,587	-	1,313	(1,005)	16,279	הלוואה מתאגיד בנקאי
51,371	(7,242)	5,648	34,533	18,432	הלוואה מהחברה האם
					לשנת 2021
16,279	-	1,437	5,995	8,847	הלוואה מתאגיד בנקאי
18,432	(10,707)	4,407	13,796	10,936	הלוואה מהחברה האם

באור 24: אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים באשר להתקשרות להעמדת מימון על ידי החברה האם, ראה באור ב'2 ו-4'12 לעיל.

27 בפברואר, 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ
רח' ששת הימים 30
בני ברק

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה לדוחות כספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022
לצורך הכללה של דוחותינו בהצעות מדף של חברתכם

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בהצעות מדף אשר יתפרסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מיום 5 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-080625) של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 בפברואר, 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 בפברואר, 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דוח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

חלק ד' -

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

לשנת 2022

מס' החברה ברשם החברות: 51-442347-4

כתובת: בית צ'מפיון, דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261.

טלפון: 03-7962224

פקסימיליה: 03-7962226

דואר אלקטרוני: kim@ildc.co.il

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2022

תאריך הדוח: 27 בפברואר 2023

תקנה 8א: תיאור עסקי החברה

תיאור עסקי החברה מצ"ב כחלק א' לדוח התקופתי.

תקנה 9 - דוחות כספיים

הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 ערוכים לפי כללי החשבונאות המקובלים, מבוקרים כדין וכוללים גם את הוראות הגילוי הקבועות בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע – 2010, לרבות חוות דעת רואה החשבון של החברה הדוחות הכספיים האמורים מצ"ב כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

תקנה 9ב - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לרבות דוח רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, מצ"ב כחלק ה' לדוח תקופתי זה.

תקנה 9ג - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה החשבון המבקר מצ"ב כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

תקנה 9ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה יפורסם בנפרד מדוח תקופתי זה.

תקנה 10 - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 מצ"ב כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א - תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2022

ראו נספח א' להלן.

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

בתקופת הדוח לא התקבלה תמורה מהנפקת ניירות ערך שהוצעו על פי תשקיף.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת מהותיות המוחזקות ישירות ובחברות קשורות לתאריך המאזן:

א. רשימת השקעות בחברות בת מהותיות המוחזקות ישירות ליום 31 בדצמבר, 2022 (במיליוני ש"ח):

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	עלות השקעה	ערך מאזני	יתרת שטר הון והלוואות	שיעור החזקה (%)
הישוב החדש בע"מ	רגילה	100	-	(282)	320	100

ב. פירוט שטרי הון לחברות הבת ומחברות הבת: אין.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות בתקופת הדוח

אין.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות המוחזקות ישירות והכנסות התאגיד מהן בשנת 2021 (במיליוני ש"ח)

שם החברה	הפסד לפני מס	הפסד אחרי מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
הישוב החדש בע"מ	רגילה	100	-	-	2

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר/ הפסקת מסחר - מועדים וסיבות:

בתקופת הדוח נרשמו למסחר 13,322,120 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, כתוצאה מהמרת שטר הון, במאי 2022.

הפסקות מסחר: בשנת 2022 לא היו הפסקות מסחר במניות החברה למעט הפסקות קבוצות ביום 18 באוגוסט 2022 וביום 7 בנובמבר 2022, בקשר עם פרסום דוחות כספיים.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

ראו נספח ב' להלן.

תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה היא חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב") המחזיקה בכ- 85.9% מהון המניות של החברה וזכויות ההצבעה בה (85.9% גם בדילול מלא). בעלי השליטה בהכשרת הישוב הם מר יעקב נמרודי ומר עופר נמרודי. כמו כן, הכשרת הישוב עשויה להיחשב כמחזיקה יחד¹ עם מר עופר נמרודי, יו"ר דירקטוריון החברה, המחזיק בכ- 2.02% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בה (2.02% גם בדילול מלא).

תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2022 או עד למועד הגשת הדוח או שהן עדיין בתוקף:

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

ראו נספח ג' להלן.

1 כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות והנן עסקאות זניחות

במרץ 2011, דירקטוריון החברה החליט לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל ענין בה ("עסקת בעל ענין") כעסקה זניחה כמשמעות המונח בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. עסקאות זניחות הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה כעסקאות שאינן חריגות שהיקפן הכספי השנתי הכולל לכל סוג עסקה אינו עולה על 250 אלפי ש"ח.

נכון למועד דוח זה אין לחברה עסקאות זניחות עם בעלי שליטה בחברה.

עסקאות שאינן זניחות ואינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

להתקשרויות של תאגידים בשליטת החברה למכירת דירות בפרויקטים של החברה לבעלי שליטה קרוביהם שנחתמו בשנת 2021 ואשר עודם בתוקף במועד פרסום דוח זה, ראו פירוט בנספח ג' לפרק פרטים נוספים, בדוח התקופתי לשנת 2021.

תקנה 24: מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה למיטב ידיעת התאגיד, סמוך ליום פרסום הדוחות:

לפרטים, ראו דוח מיידי על מצבת החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 13 בפברואר 2023, מס' אסמכתא 14308-01-01-2023 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. למיטב ידיעת החברה, מאז מועד דיווח זה ועד ליום פרסום הדוחות, לא חל שינוי בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בתאגיד.

תקנה 24א': הון רשום, מונפק וניירות ערך המימים

לפרטים, ראו דוח מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה, אשר פורסם ביום 10 במאי 2022, מס' אסמכתא 046008-01-2022 והנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. מאז מועד דיווח זה ועד ליום פרסום הדוחות, לא חל שינוי בפרטים המצוינים בדוח האמור.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות של התאגיד

החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ הנה הבעלים הרשום של 56,495,860 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח כל אחת, המהוות את כל הון המניות המונפק והנפרע בחברה (לרבות 54,025 מניות אשר נרכשו על ידי החברה והפכו רדומות).

תקנה 25א': מען רשום

כתובת: מגדל צ'מפיון, ששת הימים 30, בני ברק, קומה 36.

כתובת הדואר האלקטרוני: kim@ildc.co.il

טלפון: 03-7962224 פקס: 03-7962226

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

ראו נספח ד' להלן.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

ראו נספח ה' להלן.

תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

אין בתאגיד מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, מנחם בגין 144, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנות:

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

החלטות מהותיות באסיפות כלליות:

באסיפה הכללית של בעלי המניות שהתקיימה ביום 18 ביולי 2022, אושר חידוש מינויו של ד"ר חן לבון, דירקטור בחברה, לתקופת כהונה נוספת אשר תסתיים באסיפה הכללית השנתית הראשונה שתתקיים בתום 3 שנים ממועד האסיפה האמורה.²

להחלטות נוספות, ראה נספח ג' להלן.

תקנה 29א: החלטות החברה

להחלטות הדירקטוריון בתקופת הדוח, ראה סעיף 2.1 בדוח הדירקטוריון לעיל.

אלכס מריאש

מנכ"ל

עופר נמרודי

יו"ר הדירקטוריון

27 בפברואר 2023

² ד"ר חן לבון התפטר מכהונתו כדירקטור בחברה בנובמבר 2022, מסיבות אישיות בריאותיות.

נספח א' – תקנה 10א – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2022 (מיליוני ש"ח)

סעיף	רבעון 1/2022	רבעון 2/2022	רבעון 3/2022	רבעון 4/2022	סך הכל
הכנסות מפרויקטים	1	2	2	7	12
עלות העבודות	(1)	(2)	(1)	(7)	(11)
הוצאות ייזום ראשוניות	(3)	(4)	(4)	(4)	(15)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2)	(1)	(2)	(1)	(6)
הוצאות מימון, נטו	(2)	(2)	(3)	(4)	(11)
הוצאות אחרות	-	(4)	-	-	(4)
הפסד לפני מסים על הכנסה	(7)	(11)	(8)	(9)	(35)
הטבת מס	-	-	-	(2)	(2)
הפסד כולל אחר	-	-	-	-	-
הפסד כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	(7)	(11)	(8)	(11)	(37)

נספח ב' – תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

1. להלן פירוט התשלומים, ששילמה החברה ו/או חברה בשליטת החברה לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, באלפי ש"ח:

שם מקבל התגמולים	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	דניאל נמרודי
תפקיד	נותנת שירותים ³	מנכ"ל החברה הבת הישוב החדש ⁴
היקף משרה	-	מלאה
שיעור החזקה בהון התאגיד	85.9%	-
תגמולים בעבור שירותים:		
שכר	-	777
מענק	-	595
תשלום מבוסס מניות	-	-
דמי ניהול	387	-
דמי ייעוץ	-	-
עמלה	-	-
אחר	-	-
תגמולים אחרים:		
ריבית	-	-
דמי שכירות ואחזקה	59	-
אחר	-	-
סך הכל תגמולים בשנת 2022	446	1,372

2. פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה, שאינו נמנה בסעיף 1 לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה:

בשנת 2022, שולם לחברי הדירקטוריון בחברה, אשר היו זכאים לגמול שנתי בהתאם ל"סכום הקבוע" בתוספת השנייה וגמול השתתפות בישיבות בהתאם לכפל "הסכום הקבוע" בתוספת השלישית בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000⁵, גמול דירקטורים בסך כולל של כ- 303 אלפי ש"ח.

3. התשלומים אשר שולמו לאחר יום 31/12/2022 ועד למועד הגשת דוח זה, לחברי הדירקטוריון בקשר עם כהונתם, ולמנכ"ל הישוב החדש בקשר עם העסקתו, כלולים בסכומים המצוינים בסעיפים 1 ו- 2 לעיל.

3 לפרטי ההתקשרות עם חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ שהייתה בתוקף עד סוף מרץ 2022, ראו נספח ג' להלן, ובאור 21א' לדוחות הכספיים המצ"ב.

4 לפרטי ההתקשרות להעסקת מר דניאל נמרודי כמנכ"ל הישוב החדש שהייתה בתוקף עד 31/8/2022 וההתקשרות אשר בתוקף החל מיום 1/9/2022, ראו נספח ג' להלן. המענק המצוין בטבלה אושר בהתאם להסכם ההעסקה ולמדיניות התגמול בחברה.

5 לפרטים בדבר הגמול ששולם, לרבות אישורים בנוגע לגמול דירקטורים ששולם למי מחברי הדירקטוריון הנמנה עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ראו דוח מידי מיום 17 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא 098608-01-2021, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים בדבר החלטות שהתקבלו לעדכון מנגנון גמול הדירקטורים המשולם לחברי הדירקטוריון החל משנת 2023, ראו דוח מידי מיום 29 בדצמבר 2022, מס' אסמכתא 124179-01-2022 אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

נספח ג' – תקנה 22 – עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

מועד האישור והאורגן המאשר	מהות העניין האישי	מאפייני העסקה	זהות הצדדים לעסקה
<p>האסיפה הכללית של החברה אישרה את ההתקשרות ברוב מיוחד, לאחר קבלת אישורי הדירקטוריון וועדת הביקורת.</p>	<p>הכשרת הישוב בעלת השליטה בחברה. כמו כן, בין נושאי המשרה בחברה אשר שירותיהם הועמדו לחברה במסגרת ההסכם, נכללים גם כאלה המכהנים כנושאי משרה בהכשרת הישוב ומועסקים על-ידיה.</p>	<p>הסכם ניהול, שירותים, החזר הוצאות ושכירות, אשר היה בתוקף ל- 3 שנים אשר הסתיימו ביום 31/3/2022. לפרטי ההתקשרות, ראו דוח זימון אסיפה מיום 20/3/2019, מס' אסמכתא 2019-01-024862, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>החברה והחברה האם חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב")</p>
<p>החלת הפוליסה הראשונה אושרה על ידי ועדת התגמול לפי תקנות ההקלות, בנובמבר 2021 והשנייה – בדצמבר 2022.</p>	<p>עניינה האישי של הכשרת הישוב נובע מהיותה רוכשת הפוליסה. עניינם האישי של בעלי השליטה וקרוביהם נובע מהיותם מבוטחים על פי הפוליסות כאמור.</p>	<p>החלת פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית בגבול כיסוי של עד 15 מיליון דולר, אשר נרכשה על ידי הכשרת הישוב לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31/10/2022, ופוליסה נוספת לתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 31/10/2023, בגבול כיסוי עד 20 מיליון דולר, על הדירקטורים בחברה, המנכ"ל ועל נושאי משרה בחברה, לרבות כאלה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם. הכללת נושאי המשרה והדירקטורים של החברה בפוליסות בהן התקשרה הכשרת הישוב, הינה ללא תמורה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 17/11/2021 ומיום 25/12/2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-098605, ו- 2022-01-122394 בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>החברה והכשרת הישוב החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהם בעלי שליטה או קרוביהם</p>
<p>מתן כתב השיפוי והפטור אושר ע"י האסיפה הכללית באוקטובר 2015, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה או קרוביהם. הארכת תוקף כתב השיפוי והפטור לגבי בעלי שליטה וקרוביהם, לשלוש שנים נוספות, אושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 18/7/2022, ברוב מיוחד, לאחר קבלת אישורי הדירקטוריון וועדת התגמול.</p>	<p>עניינם האישי של בעלי השליטה וקרוביהם נובע מהיותם זכאים לשיפוי ופטור מן החברה בהתאם לכתב השיפוי והפטור.</p>	<p>התקשרות למתן כתבי שיפוי ופטור ("כתב השיפוי והפטור") לדירקטורים ונושאי משרה, לרבות כאלה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם. ביום 18/7/2022 אישרה האסיפה הכללית את הארכת תוקף כתבי השיפוי והפטור שהוענקו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם, בכפוף לעדכון בנוסחם, ובהתאם לנוסח שצורף כנספח א' לדוח זימון אסיפה מתקן מיום 23/6/2022 (מס' אסמכתא 2022-01-064221), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם</p>
<p>כל ההתקשרויות לקבלת</p>	<p>עניינה האישי של הכשרת</p>	<p>קבלת תמיכה פיננסית מהכשרת הישוב:</p>	<p>החברה והכשרת</p>

מועד האישור והאורגן המאשר	מהות העניין האישי	מאפייני העסקה	זהות הצדדים לעסקה
<p>התמיכה הפיננסית אושרו על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, במועדים המפורטים בדיווחי התמיכה ובתיאור ההתקשרויות הקודמות.</p>	<p>הישוב נובע מהיותה מעמידת התמיכה הפיננסית לחברה.</p>	<p>הכשרת הישוב מעמידה לחברה תמיכה פיננסית, בהתאם לצרכי המזומנים של החברה, כפי שיהיו מעת לעת. ההתקשרויות להעמדת התמיכה הפיננסית אושרו בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.</p> <p>לפרטים בדבר התקשרויות לקבלת התמיכה הפיננסית מהכשרת הישוב שאושרו בתקופת הדוח ולאחריה, ראו דוחות מיידיים מימים: 11/5/2022, 11/8/2022, 7/11/2022, ו- 26/1/2023 (מס' אסמכתאות: 2022-01-046752, 2022-01-083067, 2022-01-107904, ו- 2022-01-010264, בהתאמה) ("דיווחי התמיכה"), אשר האמור בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p> <p>להתקשרויות שאושרו לפני תקופת הדוח ואשר עדיין בתוקף במועד זה, ראו נספח ב' – תקנה 22, בפרק ד' בדוח התקופתי 2021, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("תיאור ההתקשרויות הקודמות").</p>	<p>הישוב</p>
<p>ההתקשרויות לאישור הגמול הקודם והגמול הנוכחי, אושרו על ידי הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בנובמבר 2021 ובדצמבר 2022, בהתאמה.</p>	<p>עניינם האישי של חברי הדירקטוריון הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם נובע מזכאותם לתשלום גמול דירקטורים בגין כהונתם.</p>	<p>תשלום גמול דירקטורים בסכום הזהה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים בחברה. לגבי מנגנון הגמול אשר היה בתוקף בשנת 2022 – כמפורט בדוח מיידי מיום 17/11/2021 (מס' אסמכתא 2021-01-098608), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("הגמול הקודם"), ולגבי מנגנון הגמול הנוכחי, כמפורט בדוח מיידי מיום 29/12/2022 (מס' אסמכתא 2022-01-124179), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("הגמול הנוכחי").</p>	<p>החברה וחברי דירקטוריון הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם</p>
<p>ההסכם אושר על ידי האסיפה הכללית ברוב מיוחד ביום 31/8/2022, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון.</p> <p>ההסכם שהיה בתוקף עד למועד ההתקשרות הנוכחית, אושר על ידי האסיפה הכללית ברוב מיוחד ביום 17/11/2019, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון.</p>	<p>עניינו האישי של מר עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון של החברה ומבעלי השליטה בה, שהינו אביו של מר דניאל נמרודי.</p>	<p>התקשרות הישוב החדש בהסכם העסקה עם מר דניאל נמרודי כמנכ"ל הישוב החדש לתקופה של 3 שנים החל ביום 1 בספטמבר 2022.</p> <p>לפרטי ההתקשרות, אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 31/8/2022, ראו דוח מיידי מתקן לזימון האסיפה, שפורסם ביום 9/8/2022 (מס' אסמכתא 2022-01-082002), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p> <p>לתנאי ההתקשרות אשר היו בתוקף עד להתקשרות לעיל, ראו דוח מיידי מתקן לזימון אסיפה כללית לאישורה, מיום 23/10/2019 (מס' אסמכתא 2022-01-089856), ודוח זימון אסיפה לאישור עדכון לא מהותי בתנאי שפורסם ביום 23/7/2020 (מס' אסמכתא 2020-01-071848), אשר האמור בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>החברה הבת הישוב החדש בע"מ ומר דניאל נמרודי</p>

נספח ד' - הדירקטורים של התאגיד (תקנה 26)

פרטים/שם הדירקטור:	עופר נמרודי יו"ר הדירקטוריון	טל בריקמן	לימור בלדב	אילן חורש	גד זהר
מס' זיהוי:	064740830	024498453	028511285	051225043	006935811
תאריך לידה:	23/5/1957	20/09/1969	12/03/1971	10/02/1952	26/04/1945
מען:	ששת הימים 30, בני ברק.	היסעור 5, רמת השרון	השיטה 17 כפר נטר	יצחק שדה 12 קרית אונו	רח' יבנה 66 רמת השרון
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית; צ'כית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או בוועדות הדירקטוריון:	לא.	לא	ועדת ביקורת.	ועדת ביקורת.	ועדת ביקורת.
דירקטור חיצוני/בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור רגיל, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור רגיל	דירקטורית חיצונית בעלת כשירות מקצועית	דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטור בלתי תלוי
עובד התאגיד/חברה בת/חברה קשורה או של בעל ענין:	דירקטור ומנכ"ל בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב").	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה:	16/3/2010	01/11/2010	13/2/2017	28/02/2020	22/01/2020
השכלה:	בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת הרווארד	השכלה תיכונית, הכשרה בקורסים של פרסום במסגרת איגוד הפרסום	תואר ראשון במשפטים במכללה האקדמית נתניה, משפטים LLB. תואר שני במינהל עסקים	בוגר בהיסטוריה וגיאוגרפיה מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה, לימודי תעודה במינהל עסקים לבוגרי תואר שני במכללה למינהל	בוגר בגיאוגרפיה ומזרח תיכון מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות לרבות תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	מנכ"ל ודירקטור בהכשרת הישוב; יו"ר הדירקטוריון או דירקטור בתאגידים: הישוב החדש בע"מ; הכשרת הישוב	בעלים ומנכ"ל של פרסום בריקמן בע"מ, יועץ שיווקי ואחראי על השיווק של קבוצת מכבי תל אביב לכדורגל.	עורכת דין עצמאית בתחום המסחרי והנדל"ן. דירקטורית בגופים הבאים: חברת קופרליין; קבוצת חג'ג'	אגד חברה לתחבורה ציבורית – ליווי מנהלים, ניהול פרויקטים מערכתיים. משרד התקשורת – ייעוץ לאגף החירום	יו"ר הוועד המנהל בעמותת המומחים לשלום ולביטחון; יועץ להקמת המוזיאון הלאומי למודיעין במרכז למורשת

פרטים/שם הדירקטור:	עופר נמרודי יו"ר הדירקטוריון	טל בריקמן	לימור בלדב	אילן חורש	גד זהר
	תקשורת בע"מ; חברת הכשרת הישוב בישראל – אינטרנשיונל בע"מ; מלונות הכשרת הישוב בע"מ; מ.נ.י מלונות נופש בישראל ניהול בע"מ; וכן בחברות משפחתיות פרטיות	דירקטור בתאגידים: פרסום בריקמן בע"מ, שמ-רב שירותי ניהול בע"מ; ט.א.י. טל אחזקות בע"מ; אי.אם.אס אלקטרוניקה בע"מ	ייזום נדל"ן בע"מ; וואן טכנולוגיות בע"מ; מנרה וונצ'רס אקסל שותפות מוגבלת. נציגת ציבור בחברת אתרים. חברת ועדת ערר של הארנונה במועצה אזורית חוף השרון		המודיעין.
בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד:	בנו של מר יעקב נמרודי, מבעלי השליטה בהכשרת הישוב, גיסו של מר טל בריקמן, ואביו של מר דניאל נמרודי.	גיסו של מר עופר נמרודי.	לא	לא	לא

נספח ה' - נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א')

פרטים/שם המשרה:	נושא	אלכס מריאש	קים שהם ניר	דניאל נמרודי	דליה שפניר	עליזה שרון
מס' זיהוי:		017305285	013245865	032578262	057392417	052245537
תאריך לידה:		15/08/1974	26/11/1965	03/07/1986	04/01/1962	10/06/1954
תאריך תחילת הכהונה:		14/09/2018	26/11/2012	03/12/2018	30/11/2010	11/05/2022
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו:	מנכ"ל התאגיד. סמנכ"ל בכיר לפיתוח וייזום בהכשרת הישוב. דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת הכשרת הישוב	סמנכ"ל רגולציה בתאגיד ובהכשרת הישוב. דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת הכשרת הישוב	מנכ"ל החברה הבת הישוב החדש בע"מ. סמנכ"ל נכסים בהכשרת הישוב. דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת הכשרת הישוב	חשבת בתאגיד; חשבת בהכשרת הישוב וחברות בנות פרטיות בקבוצת הכשרת הישוב. דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת הכשרת הישוב	מבקרת פנימית; מבקרת פנימית בהכשרת הישוב	
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	בנו של מר עופר נמרודי	לא	לא
השכלה:	בוגר בכלכלה ומוסמך בכלכלה, שניהם מאוניברסיטת בן-גוריון, בוגר במשפטים מהקריה האקדמית אונו	בוגר בחשבונאות וסטטיסטיקה, מוסמך במינהל עסקים (התמחות במימון), שניהם מאוניברסיטת תל-אביב. רו"ח מוסמכת	תואר בוגר במשפטים ותואר בוגר מינהל עסקים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה. עורך דין	בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. רו"ח מוסמכת	B.A כלכלה מורחב – אוניברסיטת חיפה. ראיית חשבון – אוניברסיטת חיפה	
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	תפקידיו הנוכחיים. החל מיוני 2016 ועד למינויו למנכ"ל התאגיד, כיהן כמנכ"ל החברה הבת הישוב החדש בע"מ	תפקידיה הנוכחיים. דירקטורית חיצונית בנוסטרומו אנרגיה לימיטד ובאלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ. חברה בוועד המנהל של איגוד החברות הציבוריות	סמנכ"ל בישוב החדש בע"מ עד למינויו למנכ"ל	תפקידיה הנוכחיים	בעלים, מייסדת ומנכ"ל – משרד רו"ח	

חלק ה' -

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)**

לשנת 2022

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אלכס מריאש, מנכ"ל;
2. דליה שפניר, חשבת;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה. ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

בקרות ונהלים על הדוח הכספי שנועדו לספק להנהלה ביטחון סביר בדבר מהימנות הדיווח הכספי ובדבר הכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות החוק.

בקרות ונהלים על הגילוי שנועדו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועה בחוק.

לעניין זה ועל פי התקנות, הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית מתבססת על מודל של ארבעה רכיבים עיקריים: בקרות ברמת הארגון, תהליכי העריכה וסגירת הדוחות הכספיים, בקרות כלליות על מערכות המידע, בקרות בתהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.

ההנהלה קבעה כי הנושאים הבאים מהווים "תהליך מהותי מאוד":

1. הכנסות ממכירת דירות ומביצוע עבודות.
2. רישום עלויות למלאי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אלכס מריאש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ (להלן: התאגיד) לשנת 2022 (להלן – הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 בפברואר 2023

אלכס מריאש, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, דליה שפניר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות הכספיים של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2022 (להלן הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת ו של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 בפברואר 2023

דליה שפניר, חשבת

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

שאלון ממשל תאגידי לשנת 2022¹

פרטים	נכון/לא נכון
עצמאות הדירקטוריון	
1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר דירקטור א': לימור בלדב דירקטור ב': אילן חורש מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2	נכון
2. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/5 שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: לא רלבנטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	
3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	נכון
4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי במישרין או בעקיפין.	נכון
5. טרם התחלת כל ישיבת דירקטוריון ביקש התאגיד מכל הדירקטורים המשתתפים בדיון ו/או בהצבעה כאמור, גילוי לגבי קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים שלהם בנושא שעל סדר יומה של הישיבה, לפי העניין. בנוסף, יצוין כי לא השתתפו בדיון ו/או בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה שלרוב הדירקטוריון היה עניין אישי כאמור בסעיף 278(ב) לחוק החברות) דירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים.	נכון
6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.	נכון
כשירות וכישורי הדירקטורים	
7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים: 7.1 פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: 3 שנים. 7.2 הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיים כהונתם של הדירקטורים: רגיל. 7.3 מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: רגיל. 7.4 הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלה בתקנון: 75%.	לא נכון
8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.	נכון
9. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. המספר המזערי שנקבע: שני דירקטורים. 9.2 מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית: 2. בעלי כשירות מקצועית: 2.	נכון

1 בשאלון זה, "שנת הדיווח" משמעה שנת 2022.

2 עד לסיום כהונתו של ד"ר חן לבון ב- 29/11/2022, מספר הדירקטורים בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית היה 3.

פרטים	נכון/לא נכון
10.10.1. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. 10.10.2. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 1.	נכון
11.11.1. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 3 רבעון שני: 2 רבעון שלישי: 2 רבעון רביעי: 2 11.2. שיעור השתתפות כל אחד מן הדירקטורים בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה, לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן), שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): ³ עופר נמרודי: בדירקטוריון: 9/9 בוועדת הביקורת: לא חבר טל בריקמן: בדירקטוריון: 9/9 בוועדת הביקורת: לא חבר לימור בלדב: בדירקטוריון: 9/9 בוועדת הביקורת: 6/6 אילן חורש: בדירקטוריון: 9/9 בוועדת הביקורת: 6/6 גד זהר: בדירקטוריון: 9/9 בוועדת הביקורת: 6/6 חן לבון: בדירקטוריון: 8/8 בוועדת הביקורת: לא חבר	
12. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם. הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון	לא נכון
13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.	נכון
14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי	נכון
15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות: לא רלוונטי (לא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	
16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון	נכון
17. בעל השליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור	לא נכון
ועדת הביקורת	
18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח:	
18.1. בעל השליטה או קרובו	נכון
18.2. יו"ר הדירקטוריון	נכון
18.3. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו	נכון
18.4. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע	נכון
18.5. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה	נכון
19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת הביקורת, ובכלל זה בעל השליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות הוועדה, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות	נכון
20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני	נכון

נכון/לא נכון	פרטים
4	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
נכון	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).
נכון	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
נכון	24. ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.
תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן – הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים⁵	
	<p>25.</p> <p>25.1 פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושרו הדוחות התקופתיים או הרבעוניים: 2.6</p> <p>25.2 מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים:</p> <p style="padding-left: 40px;">דוח רבעון ראשון: 3</p> <p style="padding-left: 40px;">דוח רבעון שני: 3</p> <p style="padding-left: 40px;">דוח רבעון שלישי: 3</p> <p style="padding-left: 40px;">דוח רבעון רביעי: 5</p> <p>25.3 מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p style="padding-left: 40px;">דוח רבעון ראשון: 3</p> <p style="padding-left: 40px;">דוח רבעון שני: 3</p> <p style="padding-left: 40px;">דוח רבעון שלישי: 3</p> <p style="padding-left: 40px;">דוח רבעון רביעי: 5</p>
נכון	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.
27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח, כל התנאים המפורטים להלן:	
נכון	27.1 מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).
נכון	27.2 התקיימו בהם כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת הביקורת)
נכון	27.3 יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.
נכון	27.4 כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה בלתי תלויים
נכון	27.5 לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
נכון	27.6 חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינויים

4 לא רלבנטי – לא התגלו ליקויים כאמור.

5 ועדת הביקורת משמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

6 על פי החלטת הדירקטוריון לעניין זה, ימי שישי וערבי חג ייחשבו ימי עסקים.

פרטים	נכון/לא נכון
27.7. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות	נכון
ועדת התגמול⁷	
28. הוועדה מנתה בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה).	נכון
29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	נכון
30. בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח:	
30.1. בעל השליטה או קרובו.	נכון
30.2. יו"ר הדירקטוריון.	נכון
30.3. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו	נכון
30.4. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	נכון
30.5. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	נכון
31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הוועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	נכון
32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(ג) לא נכון ⁸ לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.	לא נכון ⁸
מבקר פנים	
33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד. ⁹	נכון
34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תוכנית העבודה בשנת הדיווח.	נכון
35. היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת הדיווח: _____ שעות ¹⁰	
36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	נכון
עסקאות עם בעלי עניין	
37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון.	לא נכון
38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).	נכון

לימור בלדב, יו"ר ועדת הביקורת¹¹

עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 27 בפברואר 2023.

7	ועדת הביקורת משמשת גם כוועדת התגמול.
8	לפרטים בדבר אישור מדיניות התגמול לשנת 2023 לאחר התנגדות האסיפה, ראו דוח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.
9	הממונה הוא יו"ר הדירקטוריון.
10	ראו פירוט בנספח א' לדוח הדירקטוריון לעיל.
11	ועדת הביקורת משמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.