



הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

הבהרה בקשר לתאגיד קטן

החברה מסווגת כתאגיד קטן, כאמור בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). כאמור בדוח מידי מיום 1/1/2024 (מס' אסמכתא 2024-01-000133), החל מיום 1/1/2024, החברה החליטה לאמץ את מלוא ההקלות המוקנות לתאגיד קטן על-פי תקנות הדוחות, מלבד ההקלה בדבר מעבר לדיווח חצי שנתי לפי תקנה 5ד(ב)(5).

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

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 2023 הסוקר את הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה בשנת 2023 ("תקופת הדוח"), תיאור עסקיה ליום 31/12/2023 ("יום המאזן") ועד למועד אישור 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 אישורו ביום 10/3/2024 ("מועד אישור 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 עתידי, 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 בסעיף 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 31/12/2023, הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
"הדוח התקופתי" או "הדוח"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023
"דוח תקופתי 2022"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, שפורסם ביום 27/2/2023 (מס' אסמכתא 018328-01-2023), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31/12/2023, הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי
"החברה" או "הכשרה התחדשות" או "הקבוצה"	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ ו/או חברות קשורות לה, לרבות תאגידיים 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 תאגידיים בשליטתה
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל
"תב"ע"	תוכנית בניין עיר
"תקנות הדיווח"	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970
"תקנות ההקלות"	תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023

תוכן

1	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	5
1.1	כללי	5
1.2	תרשים מבנה החזקות	5
1.3	תחום הפעילות של החברה	7
1.4	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה	7
1.5	חלוקת דיבידנדים	7
1.6	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	7
1.7	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	8
2	תיאור עסקי התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית	15
2.1	מידע כללי על ענף הבנייה למגורים	15
2.2	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו	15
2.3	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	22
2.4	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	24
2.5	גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות הקבוצה והשינויים החלים בהם	24
2.6	שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות	25
2.7	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות החברה ושינויים החלים בהם	25
2.8	מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו	25
3	פירוט בדבר פרויקטים של החברה	26
3.1	כללי	26
3.2	הגדרות והסברים	26
3.3	עסקת מנורה	27
3.4	נתונים מצרפיים	27
3.5	פרויקטים מהותיים מאוד	28
3.6	פרויקטים נוספים אותם מקדמת החברה בתחום ההתחדשות העירונית	46
3.7	פרטים בדבר מתחמים המוקמים במספר שלבים	55
3.8	הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים	55
4	פעילות החברה בכללותה	57
4.1	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	57
4.2	הון אנושי	57
4.3	הון חוזר (באלפי ש"ח)	57
4.4	מימון	57
4.5	מיסוי	57
4.6	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	58
4.7	הסכמים מהותיים	58
4.8	הליכים משפטיים	58
4.9	יעדים ואסטרטגיה עסקית	58
4.10	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	58
4.11	דיון בגורמי סיכון	59

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 חיפושי הגז והנפט בישראל, והייתה בעלת זכויות, בעקיפין, ברשיונות 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.

נכון למועד אישור הדוח, החברה פועלת בייזום, תכנון, הקמה וביצוע של עשרות מתחמי התחדשות עירונית הפרושים בכל רחבי הארץ, הכוללים כ- 30,000 יחידות דיור פוטנציאליות, בשלבי קידום שונים, מהם למעלה מ- 8,700 יחידות דיור בפרויקטים מתקדמים, כמפורט בטבלה המרכזת בסעיף 1.2.2 להלן.

1.2 תרשים מבנה החזקות

1.2.1 להלן תרשים מבנה החזקות של הקבוצה ליום 31/12/2023¹



1 לא כולל חברות לא פעילות.

להלן פירוט הפרויקטים המקודמים על-ידי החברה, באמצעות התאגידים המפורטים בתרשים בסעיף 1.2.1 לעיל, והפנייה לסעיפי הדוח הכוללים פירוט נוסף לגבי שלב הקידום שלהם, הרווחיות הצפויה מהם והסטטוס התכנוני שלהם:

שם הפרויקט	מספר יח"ד בביצוע/בתכנון	התאגיד הרלבנטי ²	פירוט נוסף בסעיפים
ליסין 23 תל-אביב	17	שותפות ליסין	3.5.1
דה-האז תל-אביב	43	שותפות דה האז	3.5.2
חנקין חולון	130	שותפות חנקין	3.5.3
בבלי ירושלמי תל-אביב	55	בבלי הישוב החדש שותפות מוגבלת ("שותפות בבלי") *	3.5.4 , 3.3
רמלה בן-גוריון – שלב א'	270	רמלה הישוב החדש שותפות מוגבלת ("שותפות רמלה") *	3.7.2 , 3.5.5 , 3.3
קרית ים – שלב א'	268	קרית ים הישוב החדש שלב א', שותפות מוגבלת *	3.6.1.1 , 3.3 , 3.7.1
קרית ים – שלב ב'	210	קרית ים הישוב החדש שותפות מוגבלת	3.7.1 , 3.6.1.2
העלייה השנייה חיפה	725	החברה	3.8.5 , 3.6.1.3
רמלה בן-גוריון – שלב ב'	578	הישוב החדש	3.7.2 , 3.6.1.4
בר לב תל-אביב	103	מגדלי גאון פינוי בינוי בר לב תל אביב בע"מ	3.6.1.5
גלעד השומרון חולון	340	החברה	3.6.1.6
נחל עוז 29 תל-אביב	106	התחדשות עירונית בנחל עוז בע"מ	3.6.1.7
גבריאלוב 144 רחובות	148	הישוב החדש	3.6.1.8
יום הכיפורים 28 רחובות	54	הישוב החדש קרית משה 28 רחובות	3.6.1.9
הדרור יבנה	242	הישוב החדש	3.6.1.10
דרך הטייסים נס ציונה	387	הטייסים נס ציונה החישוב החדש שותפות מוגבלת	3.6.1.11
ויצמן 131 תל-אביב	32	הישוב החדש	3.6.1.12
בלוך 13 תל-אביב	19	שותפות בלוך	3.6.1.13
ז'בוטינסקי 134 תל-אביב	34	החברה	3.6.1.14
ירושלמי 12 תל-אביב	27	החברה	3.6.1.15
בורוכוב ירושלים	184	החברה	3.6.2.1
מתחם ההסתדרות חולון	397	החברה	3.6.2.2
הרצל ביאליק ראשון-לציון	180	הישוב החדש	3.8.3 , 3.6.2.3
קרית אלעזר מתחם 16 חיפה	432	החברה	3.6.2.4
טור סיני ירושלים	242	החברה	3.6.2.5
עמק הרפאים 59 ירושלים	132	החברה	3.6.2.6
כיכר הקומנדו לוד	231	אריאל אלפא התחדשות עירונית בע"מ	3.6.2.7
קרית ים – שלב ג' ואילך	972	קרית ים הישוב החדש שותפות מוגבלת	3.7.1 , 3.6.2.8
רמלה בן גוריון – שלב ג' ואילך	2,180	הישוב החדש	3.7.2 , 3.6.2.9
סך הכל יח"ד בפרויקטים מתקדמים	8,738		

2 תאגידים המסומנים בכוכבית (*) – שותפויות אשר הישוב החדש מנורה היא בעלת מלוא הזכויות בהם (100%).

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 המרת שטר הון להמרה

ביום 10 במאי 2022, לאחר קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שינבעו מהמרת שטר הון, 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.

1.4.2 עסקאות בעלי עניין במניות החברה

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 מימים 4 בינואר 2022 ו- 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-002007 ו- 2022-01-005160, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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.

פרט לאמור לעיל, בשנים 2022 ו-2023 לא בוצעו השקעות בהון החברה, ולמיטב ידיעת החברה גם לא נעשו עסקאות מהותיות במניותיה.³

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 2021	שנת 2022	שנת 2023
הכנסות	18,572	12,246	55,766
עלויות:			
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	1,947	5,369	6,685
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	30,471	31,089	64,081
סך הכל	32,418	36,458	70,766
הפסד מפעולות רגילות המיוחס לבעלי המניות של החברה	(12,883)	(36,911)	(26,154)
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	88,760	141,931	158,473
סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	78,638	163,135	201,315

לפרטים נוספים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים המובאים לעיל, ראו דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2023 המצורף כפרק ב' לדוח זה.

3 לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לעשיית שוק במניותיה, ראה דוח מידי מיום 24/1/2019 (מס' אסמכתא - 2019-01-09444).

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.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים, בין היתר, על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה רשמיים נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 4.11 להלן.

מלחמת "חרבות ברזל"

1.7.1

ביום 7/10/2023, בעקבות מתקפה שביצע ארגון הטרור "חמאס" על ישובים ובסיסים צבאיים בדרום מדינת ישראל, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגון הטרור כאמור (להלן: "המלחמה"). בעקבות פרוץ המלחמה, החל ארגון הטרור 'חיזבאללה' ליזום פעולות תקיפה כנגד ישראל באמצעות טילים וקטב"מים, ובהמשך לכך ארגון המורדים החות'ים, השולטים בחלקים מתימן ונתמכים על ידי איראן, החלו בתקיפה ושיגור של טילים וקטב"מים לעבר ישראל וכן כנגד אוניות ומכליות באופן המשבש את נתיבי הסחר הימי לישראל דרך הים האדום. במועד אישור הדוח נמשכת הלחימה בעזה וכן בגבול הצפוני, ואף קיים סיכון להסלמה משמעותית של הלחימה בחזית הצפונית ו/או להסלמה ולחימה בחזיתות נוספות. החברה אינה יכולה להעריך כיצד תתפתח המלחמה, כמה זמן היא תימשך ומה יהיו השלכותיה על המשק הישראלי בכלל ועל תחום הפעילות של החברה ופעילות החברה ותוצאותיה בפרט.

בחודש אוקטובר 2023, סמוך לאחר פרוץ המלחמה, הודיעו חברות דירוג האשראי Moody's ו-Fitch כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג. כן הודיעה חברת דירוג האשראי S&P Global Ratings על הורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מציבה לשלילית, תוך הותרת דירוג האשראי הקיים ללא שינוי. בהמשך לכך, ביום 9/2/2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2 עם תחזית שלילית ואפשרות להורדת דירוג נוספת אם תיפתח מלחמה בחזית הצפונית בעוצמה מלאה, וציינה כי המניע המרכזי להורדת הדירוג הוא הערכות Moody's כי המשך המלחמה, השפעותיה והשלכותיה הרחבות מעלים באופן מהותי את הסיכון הפוליטי בישראל ומחלישים את הגוף המבצע והמחוקק ואת החוסן הפיננסי בעתיד הנראה לעין, והוסיפה כי התחזית השלילית נובעת מהסיכונים הנוספים הקיימים ובפרט הסיכון לאסקלציה מול ארגון הטרור חיזבאללה בצפון שהוא בעל פוטנציאל לפגיעה משמעותית הרבה יותר על הכלכלה מזה הקיים כיום⁵. בעקבות פעולת דירוג זו של Moody's עלולות חברות הדירוג האחרות לפרסם אף הן בעתיד הקרוב פעולות דירוג שליליות על כלכלת ישראל.

דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2023 שפרסם בנק ישראל ביום 31/1/2024, התמקד בניתוח ההשלכות והסיכונים הנובעים מהמלחמה על כלכלת ישראל⁶ (להלן: "דוח היציבות הפיננסית"). כותבי הדין מציינים כי עם פרוץ המלחמה התכווצה הצריכה הפרטית בחדות, אך זו התאוששה לקראת סוף חודש דצמבר. השפעה מרכזית נוספת של המלחמה הייתה על שוק העבודה, עקב היקף המגויסים החסר תקדים, הפסקת עבודתם בפועל של העובדים הפלסטינים ושיבושים בפעולתם של מערכות החינות ומגבלות על הגעה למקומות עבודה שאינם מוגנים. הכותבים מציינים כי המלחמה השפיעה לרעה על כל ערוצי הסיכון המשפיעים על המערכת הפיננסית, והביאה, בין היתר, לתנודתיות גבוהה יחסית בשוקי המט"ח, עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, ופגיעה ברמת הפעילות הכלכלית, הן בשל ירידה בצד הביקוש (אי ודאות גדולה, ירידה אפשרית בהכנסות ו"מצב רוח לאומי" ירוד), והן בצד ההיצע (המחסור בעובדים).

משקי הבית והעסקים התמודדו ערב המלחמה עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור בתשלומים. המלחמה והשלכותיה מציבות אתגר גם מצד ההכנסות: האטת הפעילות הכלכלית פוגעת בהכנסות של חלק מהעסקים וממשקי הבית, ועלולה להפחית את יכולתם לשרת

4 במסגרת פרק זה בכלל וסעיף 1.7 זה בפרט, נכללים נתונים שונים המבוססים על מחקרים, פרסומים ומקורות מידע אחרים הנגישים לציבור באתרי אינטרנט שונים ("הפרסומים"). 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 – דוח היציבות הפיננסית המחצית השנייה של 2023 - <https://ratings.moody's.com/ratings-news/415081>

6 מקור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/31-01-2024>

את חובם. היקף האשראי שניתן לדיור נותר נמוך יחסית, אולם נעצרה מגמת הירידה שנצפתה החל מאמצע שנת 2022.

בהתייחס לענף הבנייה, הכותבים מציינים כי עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבנייה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, שחלקם גבוה ומרכזי במיוחד בפרויקטים שנמצאים בשלבי הבנייה הראשוניים, שם חסרונם של עובדים פלסטינים מורגש יותר לאור התמחותם המקצועית, ונכון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מאתרי הבנייה פעילים. הקיפאון בבנייה עלול להשפיע משמעותית על קצב ההתקדמות בפרויקטים, על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות, ועל יכולת של חלקן להמשיך ולשרת את חובותיהן למערכת הפיננסית. הכותבים מתייחסים בדוח לנתונים שעלו בסקר חירום שערך הלמ"ס שפורסם בסוף חודש דצמבר 2023, לפיו כרבע מהחברות בענף הבינוי דיווחו על הפחתה של למעלה מ-80% מהפעילות, וקרוב למחצית מהחברות דיווחו על צפי לפגיעה של מעל 50% בהכנסותיהן. בפרויקטים שבהם כבר החלה בנייה הירידה בפעילות מגבירה את הצורך של החברות באשראי זמין, הן כדי להתמודד עם הירידה בתזרים המזומנים מהמכירות, שמצויות במגמת ירידה, והן כדי לממן את הוצאות הבנייה (בעיקר את הקבועות שבהן). מלבד זאת, בעקבות עצירת התקדמות הבנייה בחלק מהאתרים עלול גם זרם התשלומים מהרוכשים שכבר חתמו על חוזה רכישת דירות להיפגע (אולי גם בעקבות הארכת חוזה הרכישה).

לבסוף, בהתייחס לתרחישי הסיכון העיקריים, כותבי דוח היציבות הפיננסית מציינים בין היתר את הסיכון להתרחבות המלחמה לעימות רב-זירתי משמעותי, אשר אם יתמש עלול להוביל לעלייה ניכרת בהיקפי המגויסים, להשליך על הכנסות משקי הבית, העסקים והממשלה ולהוביל לעלייה נוספת בפרמיית הסיכון שתשתקף בהוצאות המימון. לצד ההתפתחויות המקומיות, התעצמות המלחמה לאירוע רב-זירתי משמעותי עלולה להשפיע גם על הכלכלה העולמית דרך מחירי האנרגיה. התרחיש המתואר עלול להשפיע על הפגיעות בכלל ערוצי הסיכון, ואף לגרור השפעות לא ליניאריות על הכלכלה.

בהתייחס לפעילות החברה, בשני הפרויקטים בהקמה של החברה כיום – פרויקטים לסיני תל-אביב ודה-האז תל-אביב, עבודות הבנייה חודשו לאחר עצירה לפרק זמן של כשבועיים, ונכון למועד אישור הדוח נמשכות העבודות בפרויקטים אלו כסדרן, ולא הייתה לעצירה הזמנית של העבודות השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים.

עצירה נוספת של הפעילות למשך זמן ממושך, והמשך המחסור בכוח אדם בחברות הקבלניות, עלולים לגרום, בין היתר, להתארכות משך הפרויקטים שהוחל בהקמתם, ודחייה בלוחות הזמנים של הפרויקטים בתכנון. המצב הביטחוני עלול לגרום לקושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון או לייקור משמעותי בעלויות הקמת הפרויקטים, בין היתר בשל אי-זמינות על רקע מתן עדיפות לשיקום רחב היקף של יישובים שנפגעו עקב המלחמה, ומחסור בכוח אדם בענף הן בשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים פלשתינים והן בשל עזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות, על רקע המלחמה. כמו כן, המשך מצב הלחימה לפרק זמן ממושך כרוך בחוסר ודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות.

בעקבות המלחמה, פונו תושביהם של עשרות יישובים בדרום הארץ ובצפון הארץ ליישובים במרכז. בעקבות זאת, צומצם במידה ניכרת היצע הדירות להשכרה בכל רחבי הארץ. ככל שתתארך תקופת הלחימה וההתאוששות, עשויה להיות לכך השפעה על זמינות דירות להשכרה עבור הדיירים בדירות הקיימות בפרויקטים בתכנון של החברה, באופן שעלול ליצור עיכובים בפינויים במועד קבלת היתרי הריסה והקמה לפרויקטים.

נכון למועד אישור הדוח ובהתחשב במצב המלחמה והמשק המקומי במועד זה, החשיפה של החברה לסיכונים שתוארו לעיל אינה משמעותית, ביחס לפרויקטים בביצוע, שכן החברה כבר קשורה בכל ההסכמים הרלבנטיים בגינם, כל התהליכים הכרוכים בתחילת הקמת פרויקט כבר בוצעו בהם ובנוסף כל הדירות בהם אשר היו מיועדות לשיווק על ידי היזם, נמכרו טרם הוחל בהקמתם. על אף האמור לעיל, כל שתתארך המלחמה, צפויה להחמיר עוצמת החשיפה להשפעותיה, ויתארך משך ההתאוששות של המשק עד ליציאה מן המשבר, באופן אשר עלול להביא לפגיעה בפעילות החברה, בעיקר בפרויקטים בתכנון, לרבות פגיעה אפשרית בקצב קידומם והרווחיות הצפויה מהם.

אזהרת מידע צופה פני עתיד

הערכות החברה המובאות לעיל בדבר ההשפעות העתידיות האפשריות של המשך המלחמה, כמו גם השפעות נוספות אשר עלולות לנבוע ממנה וטרם נתנו את אותותיהם, הן בגדר "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הואיל והתממשותו, היקפו ועוצמתו אינם בשליטת החברה, והוא מבוסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלה עשויות להתמש באופן שונה או חלקי מן המתואר לעיל, בשל גורמים שונים שאינם בשליטתה של החברה, כגון: משך המלחמה, מדיניות הממשלה והרשויות השונות במהלך תקופת המלחמה ולצורך היציאה מן המשבר עם סיומה, שינויים נוספים בסביבה המאקרו כלכלית או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.11 להלן.

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. שיעור ריבית הבסיס שקובע בנק ישראל משפיע על הריביות המשתנות שהן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיור במשק, משכך, עלייה בריבית בנק ישראל מובילה לעלייה בריבית על המשכנתאות וכן להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ופוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ומביאה לירידה בביקושים לדירות.

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, מאז שלהי שנת 2020 והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר בעקבות הפלישה הרוסית לאוקראינה בחודש פברואר 2022 אשר הביאה לעלייה משמעותית במחיר האנרגיה והסחורות, אשר הובילו להגברת קצב האינפלציה בשווקים, שהחלה בשנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה והעלייה בביקושים, ואף התגברה בשנת 2022, זאת למרות ששיעור האינפלציה בישראל היה בשנת 2022 מתון יחסית לעומת גוש האירו וארה"ב והסתכם בשיעור שנתי של כ- 5.3%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל.

לאורך שנת 2023 נחלש השקל ביחס למטבעות המרכזיים, מגמה אשר תמכה בקצב אינפלציה גבוה יחסית, בפרט בקרב המוצרים הסחירים.⁸ על פי פרסומי הלמ"ס במהלך שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.0%.⁹ שיעור אינפלציה זה חצה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמוך בהשוואה לשיעור האינפלציה ברוב הכלכלות המפותחות. במטרה לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, ובכלל זאת גם בנק ישראל, אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות החל מחודש אפריל 2022 משיעור של 0.1% ועד לשיעור מירבי של 4.75% שנקבע בחודש אפריל 2023. בפתח שנת 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה לאחר תקופה ארוכה את ריבית הבסיס במשק לשיעור של 4.5%, שהוא שיעור ריבית בנק ישראל נכון למועד אישור הדוח.

על פי מסמך תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2024,¹⁰ שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%. תחזית זו מבטאת את התמתנות האינפלציה בהשוואה לשנת 2023, ומשקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית וירידה בביקוש לצריכה. מנגד, ייתכנו הפרעות לצד ההיצע כתוצאה מהמלחמה, אשר עשויות להתבטא בייקור מוצרים ושירותים. מגבלות אלו כוללת פגיעה בהיצע העבודה בין היתר על רקע גיוס המילואים למלחמה, וכן פגיעה ביכולת הייצור באזורי הגבול והפרעות בשרשראות האספקה. במסגרת דוח היציבות הפיננסית צוין כי תרחיש הסיכון המרכזי ליציבות הפיננסית הגלובלית הוא של התפרצות אינפלציונית מחודשת בעולם, אשר תביא לצמצום מוניטרי נוסף על ידי הבנקים המרכזיים, ואולי אף לסטגפליציה. בתרחיש כזה בנקים - כולל כאלו המוגדרים כחשובים מערכתית במדינות מרכזיות רבות - עלולים להיקלע לקשיים, ולכן עלולה להיות השלכה גם על מערכת הבנקאות המקומית.

על פי האמור בדוח היציבות הפיננסית, הגירעון הממשלתי בשנת 2023 עלה ל- 4.2% מהתוצר. תוספת ההוצאות הממשלתיות הצפויה בשנים הקרובות על ביטחון, על שיקום האזורים שנפגעו מהמלחמה ועל ריבית, תגדיל את הגירעון בתקציב הממשלה, ועמו צפוי לעלות היחס בין החוב הממשלתי לתוצר בשנת 2024 לכ- 67% ולהישאר ברמה דומה גם בשנת 2025.

עוד צוין בדוח היציבות הפיננסית כי בין המגזרים שבהם עלה סיכון האשראי, בולט ענף הבינוי, כאשר האשראי לענף זה מהווה קרוב ל- 20% מסך האשראי העסקי במשק, וכרבע מסך האשראי העסקי הבנקאי. החברות בענף זה, שהן לרוב ממונפות מאוד, התמודדו עוד ערב המלחמה עם הוצאות מימון גדולות ועם ירידה משמעותית בביקוש, לצד מגמה מתונה של ירידת מחירים.

מדיניות הממשלה

1.7.3

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

7 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

8 מקור: בנק ישראל - דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה לשנת 2023

9 https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/227/10_23_227b.pdf

10 מקור: בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024 - <https://www.boi.org.il/73174>

טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; רפורמות שונות בתחומי הרישוי והתכנון ובנייה; החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לחכירה בקרקעות חקלאיות. למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

ביום 4 בפברואר 2024 החליטה הממשלה לאשר את תכנית הנדל"ן של ישראל לשנה הקרובה, שעיקריה הם כדלקמן: (א) תכנית דירה ב- 800,000 ש"ח - העמקת סבסוד הפיתוח במטרה להגדיל את הצלחת שיווקי המקרקעין באזורי פריפריה, באמצעות הפחתת עלויות הפיתוח במכרז כך שדירת ארבעה חדרים (100 מ"ר) במכרזי מחיר מטרה באזורי עדיפות לאומית לא יעלו על 800,000 ש"ח לדירה; (ב) עובדים זרים - הגדלת מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה בישראל ב-65,000 עובדים, בנוסף תורחב מכסת העובדים בחברות ביצוע זרות ב- 10,000 נוספים. כמו כן יופחתו דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים, על מנת לאפשר גם לקבלנים קטנים ובינוניים להשלים את מצבת כוח האדם. במקביל תקודם תוכנית להארכת שעות העבודה באתרי הבנייה; (ג) קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים; (ד) עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין; (ה) תיקונים בחוק התכנון והבנייה שנועדו לקצר את הליכי האישור; (ו) גיבוש מתווה למתן ערבות מדינה במכרזי מכירה מוקדמת; (ז) תמרוץ רשויות מקומיות למתן היתרי בנייה להתחדשות עירונית בשנים 2024-2025; (ח) דחיית תשלומים במכרזי קרקע; (ט) תיקון חוק מיסוי מקרקעין וצעדים נוספים במיסי מקרקעין; (י) קידום שוק השכירות בישראל; ו- (יא) עידוד התחדשות עירונית בפריפריה.

1.7.4 שוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים

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.

1.7.5 שוק ההון

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 נרץ 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.

על פי סקירת הבורסה לסיכום שנת 2023¹¹, המסחר בתל אביב מתחילת השנה ועד ערב פרוץ מלחמת חרבות ברזל, הושפע מאי ודאות לגבי הרפורמה המשפטית, לצד העלאות הריבית במשק, בארה"ב ובאירופה. מלחמת חרבות ברזל שפרצה ביום 7 באוקטובר סלטלה את המשק ואת הבורסה, ויצרה אי ודאות גדולה, שעדיין נמשכת. לאחר שנים בהם הבורסה הישראלית פעלה בהתאם למגמות העולמיות ואף הייתה מהמובילות בביצועי המדדים, בשנת 2023 הבורסה התנתקה מהמגמות העולמיות כאשר מדדי הבורסה המובילות בארה"ב ובאירופה הציגו עלייה דו ספרתית, לעומתם מדדי ת"א-רשמו בשנת 2023 עלויות קלות בלבד: מדד ת"א 35 - 3.8% ומדד ת"א 125 - 4.1%, זאת בעקבות שני אירועים קיצוניים שהתרחשו בישראל. מדד ת"א נדל"ן רשם בשנת 2023 עליה של 7.8%. בסיכום שנת 2023, בשוק המניות גויסו כ-8.5 מיליארד שקל מהציבור, לאחר גיוס בהיקף של כ-21.7 מיליארד שקל בשנת 2022, ובשוק איגרות החוב גויסו בשנת 2023 כ-88.1 מיליארד שקל בהנפקות של אג"ח חברות לציבור ולמוסדיים, בהמשך לגיוס בסך כ-89.3 מיליארד שקל בשנה הקודמת.

1.7.6 מחיר הדירות והביקוש לדירור

במהלך השנים 2021 ו-2022 המשיך להתחזק קצב עליית מחירי הדירות, ובשנת 2022 הוא הגיע לשיא של העשור האחרון והסתכם בשיעור שנתי של כ-17.1%. ברם, במהלך הרבעון הרביעי של 2022 החל להתמתן קצב עליית מחירי הדירות, והיקף הפעילות בשוק הדירור הוסיף להתמתן במהלך שנת 2023, זאת בין היתר בעקבות שינויים בסביבה המאקרו - כלכלית (בעיקר עליית הריבית ושיעור האינפלציה), כמתואר לעיל. שנת 2023 התאפיינה בתנאים של אי ודאות אשר עד פרוץ המלחמה נבעה, בין היתר, מהיזמה שקידמה הממשלה לבצע שינויים מהותיים במערכת המשפט ולנוכח המחאה הציבורית הרחבה שהתעוררה בקשר לכך, ולאחר מכן כתוצאה מהמלחמה והשלכותיה האפשריות על המשק.

ערב המלחמה, מלאי הדירות הלא מכורות ורמת הפעילות בענף הבנייה היו גבוהים, ובמקביל נרשמה ירידה במספר העסקאות והיקפי המשכנתאות החדשות, מה שמצביע על ירידה בביקוש. כותבי הדוח מציינים כי למלחמה צפויה להיות השפעה משמעותית על ההתפתחויות בשוק זה, הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע. בצד הביקוש - הפגיעה בפעילות הכלכלית, אשר מגבירה את רמת אי-הוודאות של משקי הבית

באשר להכנסותיהם העתידיות, צפויה להנמיך לעת עתה את הביקוש לדירות. אולם, ככל שיותר משקי בית שפוננו מבינם לא ישובו אליהם ויחפשו מגורי קבע אחרים, צפויה עלייה בביקוש לדירות באזורים שאינם קרובים לקווי העימות בצפון ובדרום, ולכך יש להוסיף אפשרות להגדלת הביקוש לרכישת דירה מצד יהודים תושבי חו"ל. בצד ההיצע, מלאי הדירות הלא מכורות עודנו גבוה. אולם מאידך, המלחמה גרמה לפגיעה חמורה בענף הבינוי בשל היעדרות של עובדים המגויסים למילואים, אי הגעה של עובדים פלסטיניים והשבתת פרויקטים בשל מחסור במיגון מתאים. לעת עתה לא ניתן לומר אילו השפעות תהיינה חזקות יותר, ומה תהיה ההשלכה על התפתחות מחירי הדירות בשנת 2024.

על פי נתונים שפרסם הלמ"ס בפברואר 2024¹² מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2023 – דצמבר 2023 עלו בכ- 0.7% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2023 – נובמבר 2023, וירדו בכ- 1.4% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים המקבילים אשתקד (נובמבר 2022 – דצמבר 2022). הכותבים מציינים בסקירה כי המעבר מעליות מחירים חדות (20% בשנה בתקופת השיא) לירידות מחירים, התרחש תוך פרק זמן קצר של עשרה חודשים, וכי ירידת המחירים השנתית היחידה הנוספת בעשור האחרון הייתה בשנת 2018, ושאר התקופות אופיינו בעליות מחירים שנתיות.

להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתה ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה שלילית על עסקי החברה. בטווח הארוך, אם ריבית הבסיס במשק תיותר ברמתה הנוכחית לאורך זמן או תעלה, עלול הדבר להוביל להערכת החברה למיתון והאטה כלכלית בפעילות המשק שעשויים להוביל להקטנת הביקושים לדירות למגורים וכן עלולה להשפיע על איתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

במסגרת התמודדות עם אתגרים אלה, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות. החברה מעריכה, כי במידה והמצב הנוכחי של אי הוודאות בשווקים יימשך או אף יחמיר, ייתכן ותהיה לכך השפעה שלילית בעיקר על לוחות הזמנים במימוש התוכנית העסקית של החברה.

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מאקרו-כלכליות גלובליות, במיוחד לאור השינויים המשמעותיים שחלו במשק ובשוק הדיור החל מהמחצית השנייה של 2022, בין היתר בקצב האינפלציה, עליית הריבית, וכן פרוץ המלחמה וההתדרדרות הביטחונית ואי הוודאות הקיימת במועד אישור הדוח לגבי התפתחות כל הגורמים המהותיים הנ"ל, אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות שיהיו לגורמים האמורים על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים

1.7.7

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה למגורים. בשנים 2022 ו- 2023 עלה המדד בשיעור של כ- 4.8% וכ- 2.0%, בהתאמה.¹³

עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבנייה ומחירי הדירות. על פי הסכמי הבנייה בהם מתקשרת החברה, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד זה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת להתייקרות מחיר החוזה. מאידך, הצמדת התמורה בחוזה המכר למדד תשומות הבנייה למגורים ממתנת חשיפה זו. עם זאת, בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר בסעיף 2.3.7 להלן, גדלה החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבנייה למגורים.

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.

כתוצאה מהעלאת שיעור ריבית הבסיס במשק החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור אשר נמשכה לאורך שנת 2023 ובמהלכה נרשמה בממוצע ירידה משמעותית במספר ההלוואות ובהיקף הכספי הכולל של המשכנתאות שנטלו רוכשי הדירות. על פי נתונים שפרסם בנק ישראל,¹⁴ ההיקף הכולל של הלוואות למטרת מגורים שנלקחו בשנת 2023 הסתכם בכ- 71 מיליארד ש"ח, לעומת של כ- 118 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

12 מקור: הלמ"ס - שינוי במחירי שוק הדירות - ינואר 2024. קישור למקור האמור.

13 מקור: פרסום הלמ"ס: מדד מחירי תשומות - דצמבר 2023 וסיכום שנת 2023. קישור לפרסום האמור.

14 על פי נתוני בנק ישראל מינואר 2024. קישור לפרסום האמור.

1.7.9

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

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 ליזמים 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"י. 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"י במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דיר 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 ראו בסעיף 2.2.2 להלן.

1.7.9.2

ביום 23 בינואר 2024 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית סיכום לשנת 2023, במסגרתו נמסרו, בין היתר, הנתונים הבאים: (א) 9,000 יחידות דיר קיבלו היתר בנייה במתחמי פינוי בינוי ברשויות מקומיות ברחבי הארץ; (ב) בתחום התכנון, אושרו השנה 121 תוכניות התחדשות עירונית ברחבי הארץ, הכוללות כ- 41,000 יחידות דיר, מעל ליעד הממשלתי שנקבע בתוכנית האסטרטגית לדיר עבור שנה זו, שעמד על 31,250 יחידות דיר.

1.7.10

המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני והסלמת המלחמה המתנהלת במועד אישור הדוח בחזיתות השונות עלולה עלולים לגרום לפגיעה בצמחיה ובפעילות המשק ויציבותו, לגרום להתייקרות של עלויות הבנייה ולירידה בביקוש לדירות חדשות וכתוצאה מכך לפגוע באופן מהותי בתוצאות החברה..

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.

יציין 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.

נכון למועד אישור הדוח ובעקבות המלחמה, קיימת מניעה להעסיק עובדים פלשתינים אשר היוו בשנים קודמות מרכיב חשוב בכוח האדם בענף הבנייה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון 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.

שער החליפין של השקל

1.7.13

לשינויים בשער החליפין של השקל מול מטבע חוץ, ובעיקר מול האירו והדולר, יש השפעה על תחום הפעילות של החברה, בין היתר, עקב השפעתם על מחירי חומרי גלם מיובאים, שכר של עובדים זרים בענף הבנייה למגורים המוצמד למטבע זר, והשפעה על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, אשר רמת הביקושים שלהם לדירות מגורים בישראל מושפעת מכוח הקניה של מטבעות חוץ. התחזקות השקל והיחלשותו ממתנת ומאיצה את עליית מחירי הסחורות המיובאות, בהתאמה. נכון למועד אישור הדוח, בעקבות המלחמה ניכרת תנודתיות גבוהה יחסית בשער החליפין של השקל.

אזהרת מידע צופה פני עתיד

יובהר כי, התחזיות והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים המובאים לעיל, לרבות ההשפעות של מלחמת חרבות ברזל, מדיניות הממשלה, שיעור הריבית, האינפלציה, שוק האשראי, ענף הבנייה ושוק הדיור בישראל 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 הוודאות בשווקים, מידע זה נסמך, בין היתר, על דוחות שמפרסמים בנק ישראל והלמ"ס וכן 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 תתממשה או תתממשה באופן חלקי בלבד, כתוצאה בין היתר, מהתפתחות המצב הבטחוני והמדיני, התפתחות המלחמה ומצב הלחימה בחזית הצפון, משינוי במצב המאקרו-כלכלי 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 שישפיעו על פעילות החברה ו/או על השווקים בהם החברה פועלת, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 4.11 להלן.

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.

2.1.1

להלן נתונים שנכללו בדוחות שפרסמה הלמ"ס בדבר ביצועי ענף הבנייה למגורים בשנת 2023¹⁵. בשנת 2023 נמכרות בסה"כ כ- 66,590 דירות (ירידה של 35% לעומת 2022), מתוכן כ- 27,930 דירות חדשות (ירידה של כ- 31% לעומת 2022). כרבע מהדירות החדשות נמכרו בשנת 2023 בסבסוד ממשלתי. ברבעון האחרון של 2023 נמכרו כ- 12,250 דירות: 7,040 דירות יד שנייה ו- 5,210 דירות חדשות (ירידה של כ- 33.1% לעומת הרבעון השלישי של 2023 וכ- 36.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022).

מבחינת המאפיינים הגיאוגרפיים, מחוז הדרום מוביל בראש ונמכרו בו יותר מרבע מהדירות החדשות, ולאחריו נמצא מחוז המרכז עם כ- 23.2% מהדירות החדשות שנמכרו. הירידה המשמעותית ביותר לעומת שנת 2022 הייתה במחוז תל אביב – 44.3%.

בסוף שנת 2023, מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה עומד על כ- 67,760 דירות חדשות נותרו למכירה, עם כ- 27.5 חודשי היצע (היינו, מספר החודשים הדרוש עד למכירת כל הדירות שנותרו לפי קצב המכירה הנוכחי). 30% מהדירות שנותרו למכירה הן במחוז תל אביב (כ- 20,350 דירות) וכ- 25.8% במחוז המרכז (כ- 17,510 דירות).

2.1.2

להלן נתוני מידע בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2022 ועד חודש ספטמבר 2023, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס¹⁶. הונפקו היתרי בנייה עבור 73,210 דירות, המהווה ירידה של כ- 7.1% לעומת התקופה המקבילה הקודמת (אוקטובר 2021 – ספטמבר 2022). כ- 45% מסך הדירות שהונפקו עבורם היתרים היו במחוזות תל אביב והמרכז.

החלה בנייתן של 61,620 דירות, המהווה ירידה של כ- 14.4% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. היישובים שבהם החלה בנייתן של 2,000 דירות ויותר במהלך התקופה היו: תל אביב-יפו (5,907), ירושלים (4,012), בת ים (2,548), אשקלון (2,082) ולוד (1,999).

כ- 27.1% מהתחלות הבנייה היו בפרויקטים של התחדשות עירונית, במסגרתם החלה בנייתן של כ- 11,950 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ- 52.8% מהן במחוז תל אביב וכ- 27.8% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ- 76.0% (9,090 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי.

בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ- 54,470 דירות, עלייה של 7.2% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. משך זמן הבנייה הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבו) הוא 33.7 חודשים. נכון לסוף ספטמבר 2023, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ- 173 אלפי דירות.

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 טיפוסית, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים, בעלי

15 פורסם ביום 14/2/2024. קישור לפרסום האמור.
16 מקור: פרסום הלמ"ס – התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2022 – ספטמבר 2023 שפורסם בדצמבר 2023. קישור לפרסום האמור.

הזכויות במקרקעין. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם הדיירים בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לדיירים דירות בבנין חדש שיוקם חלף הבנין הקיים שיהיה, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות הנוספות שניתן לבנות חלף הבנין 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 דוור 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 דוור, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון 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.

ביום 6/6/2023 פורסם חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג – 2023 (להלן: "**חוק ההסדרים 2023**").¹⁷ חוק ההסדרים 2023 כולל, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדוור בו מפורטים שינויים משמעותיים בשוק הדוור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת, נערכו, תיקונים משמעותיים בחקיקה שחלה על פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38, במטרה לקדם את מימושו של תוכנית הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

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 הדוור במרקם העירוני הבנוי.

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"¹⁸ בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר עתיד לקבל מאת היזם בתום הבנייה, וכן, במקרה שקיימת משכנתה 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 בבנין 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 מהמתחם.¹⁹ חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 ("**חוק פינוי ובינוי**"), קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה

17 https://fs.knesset.gov.il/25/law/25_lsr_2620741.pdf

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

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

בתנאים בלתי סבירים (להלן: "בעל דירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. לצורך זה, הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם (לעיל ולהלן: "הרוב המיוחס").

כמו כן, לבית המשפט 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.

במסגרת חוק ההסדרים 2023 נערכו שינויים ביחס להגדרות של עילות הסירוב הסביר, המתייחסות בין היתר, לכדאיות כלכלית, להעמדת בטוחות הולמות, להתאמות לבעלי מוגבלויות, לקשישים וכן לבעלי דירות סיעודיים. על פי הוראות אלו, באפשרות הקשיש לבחור באחת מבין החלופות הבאות: (א) מעבר לבית הורים בתוספת תשלומי איזון; (ב) רכישת דירה בשווי מהוון של דירת התמורה סמוך לדירתו; ו- (ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת התמורה לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש. על פי חוק ההסדרים 2023, הורחבה האוכלוסייה אשר תהא זכאית לחלופות אלו, בין היתר, גם לבעל דירה שהתגורר בדירתו במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, וזכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)5 או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995. תיקון זה יחול על בעל דירה בבית המשותף שטרם חתם על עסקה עד ליום 1/6/2023, ובלבד שבאותו מועד חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף.

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 יתחשב כדאית. במסגרת חוק ההסדרים 2023 שונתה דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך פנייה בבקשה למינוי שמאי במקרה של סירוב של מי מבעלי הדירות, כך שתידרש הסכמה של 40% לפחות מבעלי הדירות בכל בית משותף בכלול במקבץ שצמודים לדירותיהם לפחות 40% מהרכוש המשותף (במקום שני שלישים).

כמו כן, נקבעו בחוק פינוי ובינוי מועדים 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 שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (ב) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים 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)^{20 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.

במסגרת חוק ההסדרים 2023 נערכו מספר תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, בין היתר: (א) נקבע כי במקרה שהממונה על פניות הדיירים החליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בנושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק, החלטתו כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בביור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בפסקה (א) לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27(ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968. כמו כן, כלק מהתיקונים שבוצעו בחוק עידוד פינוי ובינוי ניתנה סמכות לשר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקבוע כללים והגבלות אשר יחולו על שמאים ביחס לליוי פרויקטים אחרים על ידם.

חוק פינוי ובינוי כולל הוראות בנוגע לצורתה ותוכנה של עסקה, הקובעות, בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו- (ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות שקבע שר

20 לפירוט התנאים לביטול הסכם עם היזם בפרויקט במסלול תמ"א 38 ראו סעיף 2.2.2 להלן.
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.

המשפטים לפי פסקה (א) לעיל. כמו כן, החוק קובע הוראות המטילות חובות גילוי ושקיפות בכל הנוגע לפנייה לבעלי הדירות, אשר במקרה של הפרתה תהיה בכך עילה לחזרתו של דייר מהסכמה שנתן לעסקת פינוי בינוי.

2.2.1.3

המסלולים האפשריים להכרזה על מתחם פינוי-בינוי

על מנת לקבל את הקלות המס הניתנות כחלק ממנגנוני התמרוץ הקיימים למיזמי פינוי-בינוי וכדי לעמוד בתנאים להגשת תביעה נגד דייר סרבן, יש צורך בהכרזה מוקדמת על מתחם פינוי-בינוי. ההכרזה על מתחם לפינוי-בינוי תיעשה על ידי מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים וידועים, ותוקפה אינו מוגבל בזמן, אולם מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן.

חוק ההתחדשות העירונית מתייחס לשני מסלולים אפשריים לקידום מיזם פינוי-בינוי, בהתאם לגורם המבקש לקבל הכרזה על המתחם: (1) המסלול הראשון הוא כאשר המבקשת היא רשות מקומית, או ביזמת מנהל הרשות בהסכמת רשות מקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ומוצעת לגבי השטח תכנית שכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם. עם זאת, בהתאם לחוק ההסדרים 2023, תוקן חוק ההתחדשות העירונית, לפיו, במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינוי-בינוי לא תידרש הסכמת הרשות המקומית בהתקיים התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית בתחומה של הרשות המקומית המליצה על התוכנית לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבנייה; (ב) התוכנית שאושרה הינה בסכמות הועדה המקומית והיא החליטה על הפקדה; (ג) הרשות המקומית נתנה את הסכמתה להגשת התוכנית לפי סעיף 9(ב1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014; (ד) ההכרזה היא על שטח שיועד לתכנון מתחמי בתוכנית כוללת להתחדשות עירונית, ובלבד שהתוכנית אינה סותרת את התוכנית הכוללת כאמור. לתנאים אלו נקבעו החריגים הבאים: (א) ככל שמדובר בהחלטה של רשויות מרחביות נדרש אישור נציג הרשות המקומית הנוגעת בדבר; ו-(ב) ככל שהתוכנית שהופקדה או אושרה הגדילה את השטח המותר למגורים בשיעור של יותר מ-45% מהתוכנית המקורית וכן הרשות המקומית הגישה התנגדות שנדחתה, יש צורך בקבלת אישור מחודש של הרשות המקומית האמורה. (להלן: "מסלול רשות מקומית"); ו- (2) המסלול השני הוא כאשר המבקש הוא יזם פרטי, - אם יש בשטח לפחות 24 יחידות דיור ויש תכנון ראשוני לפינוי-בינוי. הכרזה במסלול זה תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי הוראה זו. בהתאם לחוק ההסדרים 2023, בוטל הצורך בקבלת הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר (להלן: "מסלול יזמים").

לבקשת יזם, רשאי מנהל הרשות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, לתת אישור מקדמי, לפיו בהתקיים התנאים הנדרשים להכרזה על פי מסלול יזמים, בכוונתו להכריז על השטח כמתחם פינוי-בינוי. קבלת האישור המקדמי מאפשרת ליזם להנות מהקלות המיסוי הקבועות בחוק.

במסגרת מסלול רשות מקומית, הכנת התוכנית המפורטת וההליכים לקבלת הסכמות בעלי הדירות מבוצעים במימון ממשלתי. במסלול יזמים הוצאות אלו חלות על היזם.

2.2.1.4

הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

היזם ובעלי הדירות במיזמי פינוי-בינוי נהנים מהקלות מס מסוימות, הכוללות, בין היתר פטור ממס שבח ומס רכישה לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. במיזמי פינוי-בינוי הפטור מהיטל השבחה הינו לשיקול דעת הרשות המקומית. בחוק נקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי יעמוד על 25% מהשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו.

בחוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת פטור ממס שבח על בניין המיועד לעיבוי בבנייה במתחם מזכה כמשמעותו בסעיף 49(א)4(1) לחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן החילו על בניין המיועד לעיבוי במתחם מזכה את ההוראות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין הנוגעות לתקרות הפטור, הוראות הפטור על מרכיב מזומן (לגבי יחידה אחת) וכן נכללו גם הטבות לקשישים; ו- (2) בנסיבות של פטור ממס שבח יחול מע"מ 0% על שירותי בנייה גם על יחידות שנועדו לשמש לעסק במסגרת פרויקטי פינוי בינוי וזאת בכפוף לתנאים מסוימים הקבועים בחוק.

2.2.1.5

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 שעומד בתנאי תמ"א 38 (מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני יום 1/1/1980 ונקבע על-ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוקו) 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 וזכויות 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 13/12/2016.

2.2.2.5

המסגרת הנורמטיבית לביצוע פרויקטים של תמ"א 38

המסגרת הנורמטיבית העיקרית המסדירה פרויקטים של תמ"א 38 היא חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"). חוק ההסדרים 2023 הביא למספר עדכונים משמעותיים בחוק החיזוק, בין היתר, עודכנו השינויים הבאים אשר רלוונטיים לשני המסלולים העיקריים בתוכנית תמ"א 38: (1) החלת עילות הסירוב הסביר אשר קיימות בחוק פינוי ובינוי (כמפורט בסעיף 2.2.1 לעיל) גם על פרויקטים המתבצעים בהתאם לתוכנית החיזוק. עילת הסירוב הסביר כאמור מתווספת לנוסח הקיים בחוק החיזוק אשר מפרט את התחומים בהם למפקח על הבתים המשותפים קיים שיקול דעת בבואו לדון בהתנגדות להצטרפות לפרויקט; (2) החלת הוראות דומות לחוק עידוד פינוי ובינוי ביחס לצורתה ותוכנה של עסקה, אשר קובעות, בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של תוכנית החיזוק, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו- (ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקה לפי תוכנית החיזוק בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות; (3) החלת הוראות דומות לחוק עידוד פינוי ובינוי ביחס לחובת גילוי ושקיפות: חובה זו תחול גם על עסקאות בהתאם לתוכנית החיזוק, כאשר בנסיבות של הפרת החובה, תיווצר עילה לבעל הדירה שהתקשר בעסקה לחזור בו מההסכם; ו- (4) החלת ההוראות המקנות לרשם המקרקעין סמכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות הדיירים במקרים מסוימים (כמפורט בסעיף 2.2.1.2 לעיל) גם ביחס לפרויקטים לפי חוק החיזוק.

2.2.2.6

הסכמת הדיירים

על פי חוק החיזוק והתיקון שבוצע בחוק ההסדרים 2023, הריסה ובנייה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38 טעונים החלטה מראש של כל בעלי הדירות, אך המפקח על המקרקעין רשאי אף אם לא התקבלה החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית משותף שיש בו ארבע דירות לפחות, ויותר משני בעלי דירות לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (זאת במקום הדרישה לארבע חמישיות שהייתה לפני כן), ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. לעניין זה יחולו בשינויים המחויבים ההוראות המפורטות לעיל לעניין החלטת המפקח בקשר לפרויקט חיזוק ועיבוי.

כמו כן, בהתאם לחוק ההסדרים 2023, ביחס לבית משותף שבו שש דירות או יותר, יחולו הוראות סעיף

4 לחוק עידוד פינני ובינו, הקובעות הסדר מיוחד בנסיונות של בעלות ביותר מ-30% מהדירות בבית המשותף. יצוין כי ביחס למסלול זה, התיקון שנעשה במסגרת חוק ההסדרים 2023 לא יחול על בית משותף שבעלי הדירות שבבעלותם 80% (ארבע חמישיות) מהדירות בו ו- 80% (ארבע חמישיות) מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם התקשרו בעסקה לפני יום 1/7/2023.

בפרויקטים במסלול זה של תמ"א 38 נהרס כאמור המבנה הקיים ותחתיו נבנה בניין חדש, ובהתאם לכך, חלוקת הדירות בין היזם לבעלים ובין הבעלים לבין עצמם נקבעת ככלל בהסכם שנכרת בין הצדדים.

בדומה לפרויקטים של פינני ובינו, בפרויקטים לפי חוק החיזוק מוקנית לבעלי הדירות זכות לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט קיימת אם היזם לא התקשר בעסקה עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק החיזוק (שיעור של שישים אחוזים מבעלי הדירות בבית המשותף), או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור, או אם לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

2.2.3 החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38

2.2.3.1

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. עם זאת, על פי החלטה זו הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד יום 18/5/2025 במידה שמתקיימים כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1/5/2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת האמורה; (ב) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו ("התוכנית הנדרשת"), והתוכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1/5/2022; ו- (ג) הוועדה המקומית מסרה למינהל התכנון הודעה על החלטה כאמור בס"ק (א) לעיל ועל הגשת תכנית כאמור בס"ק (ב) לעיל.

2.2.3.2

בהמשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה, הוחלט, בין היתר, כדלקמן: (א) מקום בו ועדה מקומית לא הייתה מעוניינת בהארכת התמ"א בתחומה, ולא הכריזה כי בכוונתה להאריך את התמ"א, תמ"א 38 פקעה בתחומה ביום 1/10/2023; (ב) מקום בו הכריזה ועדה מקומית כי היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב תכנונה (עד ליום 18/5/2025 או עד ליום 18/5/2026, בהתאם להחלטות), וכן כי בכוונתה להגיש את התוכנית הנדרשת, תמ"א 38 תמשיך לחול במרחב התכנון המקומי עד ליום 29/8/2024. ככל שתגיש אותה ועדה מקומית את התוכנית הנדרשת עד ליום 1/8/2024 (ולא תחליט להכריז אחרת לעניין תחולת התמ"א) תמ"א 38 תמשיך לחול עד ליום 18/5/2026 או 18/5/2025, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל (בשטחים בהם מוצעת התוכנית האמורה) או עד למועד כניסתה לתוקף של התוכנית האמורה, לפי המוקדם.

בהתאם להחלטות המועצה, נכון למועד אישור הדוח בין התוכניות שנשארו בתוקף נכללות, בין היתר, תוכנית רובע 3 ורובע 4 בתל אביב, בהם החברה מקדמת מספר תוכניות.

2.2.4 תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ("חלופת שקד")

2.2.4

החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 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 30/6/2022 ("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 הוסמוכו 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 מימושו 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 ("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 20/11/2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד-2023 והן נכנסו לתוקף חודשיים לאחר מועד זה. התקנות מאפשרות הגשת תכנית לרישוי מהיר לפי תיקון 139, במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול עיבוי וחיזוק ומסמיכות את הוועדה המקומית לאשר תכנית כאמור ולתת היתר על פי התוכנית תוך 90 יום מהגשת הבקשה וכלל המסמכים הנדרשים. קידום התוכנית לרישוי מהיר בשני המסלולים יכול להתבצע באחד משני ההליכים הבאים: (א) הליך אשר יתאפשר בהוראת שעה ל-4 שנים שלאחריו יתאפשר ההליך השני בלבד. בהליך זה לאחר הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, תתבצע בקרה מרחבית לבקשה להיתר, ורשות הרישוי היא מי שתדון ותחליט בבקשה להיתר. ככל שוועדה מקומית מעוניינת להחיל את הוראת השעה, עליה לקבל החלטה תוך 60 ימים ממועד כניסת התקנות לתוקף, דהיינו עד ליום 20/3/2024; ו- (ב) הליך אשר במסגרת הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, אותה הוועדה המקומית תאשר את היתר הבנייה מכוחה.

הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

2.2.5

היזם ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס מסוימות: (1) פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבנייה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"); ו- (3) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס שבח לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

ביום 4/7/2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד מאי שנת 2026, וזאת על מנת למנוע קיפאון בשוק בשל הערכות כי לשוק יידרש זמן רב ליישם את "חלופת שקד".

בחודש אוגוסט 2022, רשות המיסים פרסמה החלטה שהתקבלה במחלקת מקרקעין וקבלנים בחטיבה המקצועית, אשר תספק מענה למצב הביניים שנוצר מאז סוף שנת 2021, בעקבות פקיעת תוקפן של הקלות המס בעסקאות תמ"א 38 על פי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין. בהתאם להחלטה, עד ה-1 באוקטובר 2023 יוכלו דיירים ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות מכוח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב הראשוני בהגשת הודעה על ביצוע העסקה, מבלי להגיש הצהרה המחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה. ביום 21/2/2023 אישרה ועדת הכספים של הכנסת פעם נוספת את הארכת הטבות המס הנ"ל בשלוש שנים, עד מאי 2026, וביום 16/5/2023 החוק פורסם ברשומות ואושרה הארכה כאמור, ואף החלו את הקלות המס באופן רטרואקטיבי על עסקאות תמ"א שנחתמו החל מיום 1/1/2022. עם זאת, במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוארכו תוקפן של הטבות המס האמורות עד לסוף שנת 2033.

במסגרת תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה נקבע כי בפרויקטים של התחדשות עירונית שיוצעו במסגרת המסלולים שנקבעו בתיקון יחול ככלל היטל בשיעור רבע ההשבחה.

בחוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק גם על תכנית החלה על "מבנה טעון חיזוק" במסגרת חלופת שקד; (2) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בחוק מיסוי מקרקעין ביחס להוראות החוק הנוגעות לקשישים אשר הוחלו הן על פרויקטים בהתאם לתוכנית החיזוק והן על בעלי דירות סיעודיים, העומדים בתנאי החוק; (2) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה בעניין היטל השבחה, על מנת שמכירה במסגרת הפרק החמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין לא תיחשב מימוש המחייב בתשלום היטל השבחה והחבות לתשלום תומחה לרוכש הזכויות; (3) ביחס לפרויקטים במסגרת תכנית החיזוק (לרבות תמ"א 38) התווסף פטור על מרכיב המזומן בתמורה עבור "מוכר מוטב" בלבד כאשר תחת הגדרה זו נכללים קשישים ובעלי דירה אחת לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, ואף כאן הפטור הינו עד תקרת השווי, ונקבעו הוראות על שיעור המס מעבר לעבר לתקרת השווי; (3) בפרויקטים על פי תכנית החיזוק, הזכאות לפטור תחול עד 2 דירות בבית המשותף, כאשר ההגבלה לגבי 2 דירות לא תחול על הדייר הציבורי וכן בפרויקטים באזור פריפריאלי, כפי שמוגדר בחוק ובלבד ששיעור זכותו של בעל הדירה בדירת המגורים החדשה באזור זה, תהא שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הקיימת; (4) בעסקה שתיחתם לאחר יום

1/6/2023 בנסיבות שלך העברת הזכויות במתנה, נותן המתנה ומקבל המתנה הקרוב יחשבו כמוכר אחד; ו- (5) עסקאות של מכירת זכויות בפרויקטים יחשבו כמכירת זכות במקרקעין אולם מס הרכישה ישולם בהתאם לשווי הערכת התמורה בפועל או התמורה הישירה ששולמה (לא כולל התחייבויות). באשר להקצאת מניות נקבע כי שווי המכירה יעמוד על 0.

2.2.6 בינוי-פינוי-בינוי

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

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 בנייה 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 הבנייה 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 הבנייה 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), תשל"ג-1973 ("חוק המכר דירות") והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים הוראות מחייבות החלות על מוכר דירה (כהגדרתו בחוק) כלפי הקונה של הדירה, בין היתר, ובכלל זאת (א) חובת צירוף של מפרט להסכם המכר, ערוך בהתאם להוראות החוק, וכן הוראות תחזוקה ושימוש; (ב) הוראות

בנוגע לאחריות המוכר לאי-התאמה בין הדירה לאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה, והוראות בנוגע לתקופת הבדק ותקופת האחריות בקשר עם אי התאמה כאמור; (ג) הוראות מחייבות בנוגע למתן פיצוי לקונה בשל איחור במסירת הדירה. בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, התקופה שבגינה לא זכאי הקונה לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה קוצרה מ-60 ימים בלבד לחודש ימים בלבד (תום תקופה זו תקרא להלן: "תום חודש מהמועד החזוי"). כך, שלתקופה שתחילתה מתום חודש מהמועד החזוי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החזוי, קרי, לתקופה של 3 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לתקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החזוי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החזוי, קרי, לתקופה של 6 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25. לבסוף, לתקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החזוי ואילך, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים כאמור לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. עם זאת, הפיצוי בגין איחור במסירה כאמור לעיל לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף; (ד) הוראות בנוגע לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים; (ה) הגבלה על גובה הוצאות משפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן וקביעת שיעור מירבי של ריבית פיגורים שהמוכר יהיה זכאי לקבל, והוראות נוספות להגנת רוכשי דירות; ו- (ו) בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, נקבע כי 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 החזוי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. 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. אין להתנות על חוק המכר אלא לטובת הקונה.

בנוסף, תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, שפורסמו ברשומות ביום 30/5/2022 קבעו כי ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום יהיה אחד מאלה, לפי העניין: (1) קיים חשבון המשמש להפקדת תשלומי הקונה לפי חוזה המכר - שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע התאגיד הבנקאי לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם התאגיד הבנקאי לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה; (2) לא קיים חשבון כאמור - שיעור הריבית הצמודה בצירוף הפרשי הצמדה. תקנות אלו נכנסו לתוקף 30 ימים מיום פרסומן, והן חלות על חוזים שנכרתו ביום התחילה או לאחרי.

2.3.8 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות") חוק המכר הבטחת השקעות מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כל הכספים ששילם קונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), על פי אחת מהחלופות הקבועות בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי בקרקע שעליה היא נבנית לטובת הקונה במשכנתא ראשונה; (4) רישום הערת אזהרה; או (5) המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית. במסגרת הפרויקטים של החברה ובהתאם להסכמי הליווי הפיננסי, מבטיחה החברה את כספי רוכשי הדירות באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

יצוין, כי ביום 24/7/2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. ביחס לפרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש, בהם כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, נקבע כי היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ועליו להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה. כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התקיימות התנאי המתלה.

בנוסף, החוק מטיל עיצומים כספיים בגין הפרת הוראות החוק. הוראות סעיף 4ב נוגעות להפרה בידי מוכר או תאגיד, בין היתר לאור אי יידוע את הקונה בדבר זכויותיו או אי הבטחת התשלומים ששילם הקונה בהתאם לחלופות הקבועות בחוק. בהקשר זה, ב-18/1/2023, פרסם הממונה, הודעה שעניינה עדכון סכומי העיצומים הכספיים הקבועים בסעיף 4ב לחוק, שתוקפן החל מיום 1/1/2023, עקב שינוי המדד הידוע ביום 1/1/2023, לעומת המדד הידוע ב-6/10/2008, כך שסכום העיצומים הכספיים גדל.

עוד יצוין, ביום 19/11/2023 פורסם תיקון נוסף לחוק הנוגע לתשלום עיצום כספי שלא שולם במועד. עם כניסתו לתוקף ביום 1/10/2024 יתווספו ריבית שקלית ודמי פיגורים, עד לתשלום של העיצום הכספי בפועל (במקום הפרשי הצמדה וריבית).

2.3.9 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 מעניק הקלות מס ופטורים שונים החלים ביחס לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

2.3.10

תחום הבנייה וההתחדשות העירונית מושפע ממדיניות הממשלה בתחום הקרקעות, לנוכח העובדה שמרבית הקרקעות בישראל מצויות בבעלות מדינת ישראל ורשויותיה, ומנהלות על-ידי רמ"י. 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.

2.3.11

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 לכלל 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, ליעץ ולפעול לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, לבצע פעולות הסברה (לרבות הנגשת מידע ותרגום לערבית, רוסית ואמהרית, לעמוד בקשר עם הדיירים, ליעץ 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.

במסגרת חוק ההסדרים 2023, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת נקבע כי קביעת הממונה על ביטול או פגיעה של עסקה, תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בנוסף, נקבע כי במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינוי-בינוי לא תידרש הסכמת הרשות המקומית בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים.

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 1(ג) לחוק פינוי ובינוי, 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

כמפורט 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;

אישור תב"עות, קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית;	2.5.4
התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע;	2.5.5
התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן;	2.5.6
שיווק יחידות הדיור ומכירתן – שיווק מלוא יחידות הדיור עובר לסיום הפרויקט ומכירתן במחירים המגלמים רווח ליזם.	2.5.7

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:

איתור מתחמים מתאימים לפרויקטים מסוג בינוי-פינוי ו/או תמ"א 38, והצלחת החתמת הדיירים בשיעור הנדרש על הסכמים מחייבים;	2.7.1
הכנת תב"ע חדשה כך שתכלול זכויות בנייה מספקות באופן שיבטיח את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט;	2.7.2
דרישה להון עצמי ואיתנות פיננסית לקבלת מימון והעמדת ערבויות;	2.7.3
מוניטין חיובי המאפשר את קבלת הסכמת הדיירים במתחמים בהם החברה רוצה לפעול וחתימתם על הסכמים מחייבים ושיווק אפקטיבי של הפרויקטים שיבוצעו לרוכשי דירות היזם;	2.7.4
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.	2.7.5
מחסומי היציאה העיקריים הינם:	2.7.6
משך הזמן הארוך הנדרש לקידום ולביצוע של פרויקטים לבנייה משלב החתמת הדיירים, מתן תוקף לתב"ע בוועדות השונות ועד לסיום הבנייה ושיווק הפרויקט;	2.7.7
אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973;	2.7.8
התחייבות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הדירות כיום, רוכשי דירות חדשות במסגרת הפרויקט ורשויות שונות.	2.7.9

2.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין בתחרות 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 פינוי 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, אשרד 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 החלטות המועצה הארצית לתכנון ובנייה בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 כמפורט בסעיף 2.2.3 לעיל.

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 ידה 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: 31/12/2023.

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 ייוחדו 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 להלן.

"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 31/12/2025). 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 ותעדף 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 להלן (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 תאגידים 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.

3.2.2.3.3 **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 החברה²⁴ כלולים בהתקשרות עם קבוצת מנורה מבטחים עליה דיווחה החברה, בדוח מידי מיום 1/3/2022, מס' אסמכתא 2022-01-020580, 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. לפירוט נוסף בדבר עסקת מנורה, ראו סעיף 18' לדוחות הכספיים.

3.4 **נתונים מצרפיים**

3.4.1 **פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח**

הנתונים בטבלה זו מתייחסים לשני פרויקטים – פרויקט ליסין בתל-אביב ופרויקט דה-האז בתל-אביב, שהקמתם החלה לפני היום האחרון של שנת הדיווח:

פרמטר	ליום 31 בדצמבר 2023
מספר יחידות דיור כולל	60
מספר יחידות דיור כולל לשיוק	29 ²⁵
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות, אלפי ש"ח)	50,569
רווח גולמי צפוי כולל (אלפי ש"ח)	23,421
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת	-

24 פרויקט חנקין בחולון, פרויקט בבלי בתל-אביב, שלב א' בפרויקט רמלה ושלב א' בפרויקט קרית ים.
25 השיוק הושלם במלואו לפני תקופת הדוח.

פרמטר	ליום 31 בדצמבר 2023
מספר יחידות דיור שטרם נמכרו	-
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31/12/2023 ועד סמוך למועד אישור 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, בבלי ובלוך. כמו כן, הנתונים כוללים מידע בגין הסכמים אשר כפופים לקיומם של תנאים מתלים שנחתמו בפרויקטים בבלי ובלוך, לרבות קבלת היתר בנייה לפרויקטים, וחתימה על הסכמי קבלן וליווי. לפרטים נוספים על הפרויקטים האמורים, ראו סעיפים 3.5.4 ו- 3.6.1.13 להלן.

תקופה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה
רבעון 1/2024	12,788	6,567
רבעון 2/2024	16,416	10,941
רבעון 3/2024	9,572	9,497
רבעון 4/2024	9,572	5,711
שנת 2025	46,833	16,852
שנת 2026	20,630	24,109
שנת 2027	7,652	7,071
שנת 2028 ואילך	1,000	16,002
סך הכל	124,513	96,750

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) התמשכות המלחמה כמפורט בסעיף 1.7.1 לעיל; (6) 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 ²⁶ עם כל בעלי הזכויות ב- 8 הדירות שנהרסו	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
756 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2024	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
לפירוט נוסף, ראו גם ביאור 18 ג' בדוחות הכספיים.	
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 31/12/2023)

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 2021	שנת 2022	שנת 2023
עלויות שהושקעו ²⁷ :			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	2,953	8,663	20,575
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	4,859	4,859	4,987
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	4,463	10,684	12,066
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (ד)	-	-	1,231
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	12,275	24,206	38,859
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	12,275	24,206	38,859

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	הפרמטר
			אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:
16,747	12,442	7,290	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)
19,832	14,733	4,705	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)
-	-	426	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)
36,579	27,175	12,421	סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ז + ו + ח)
21.19	34.7	72	שיעור השלמה (%)
2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

3.5.1.4. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1/2023	רבעון 2/2023	רבעון 3/2023	רבעון 4/2023	סך הכל שנת 2023	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	9	יחידות דיור (#)
1,129	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	52.72	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							שיעור השיווק של הפרויקט:
58,192	59,519	59,725	59,667	59,687	59,731	59,731	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
58,192	59,519	59,725	59,667	59,687	59,731	59,731	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	100	100	100	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	-	-	-	-	-	-	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:

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 2023	42,970	53,645
שנת 2024	16,761	6,086
שנת 2025 ואילך	-	-
סך הכל	59,731	59,731

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

הפרמטר	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	59,731	59,518	58,192
עלויות פרויקט צפויות	51,280	51,381	48,854
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	8,451	8,138	9,338
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	6,080	2,770	2,085
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	14.15	13.67	16
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):			
מגורים	52.91	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 ²⁸	-	-	-	-	-
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר ²⁹	-	-	-	-	-

3.5.1.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הפרמטר	פרטים
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	
ליום 31/12/2023	הלוואות לזמן קצר: - הלוואות לזמן ארוך: -
ליום 31/12/2022	הלוואות לזמן קצר: - הלוואות לזמן ארוך: -
מוסד מלווה:	הפניקס חברה לביטוח בע"מ
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	יוני 2020
סך הכל מסגרת (אלפי ש"ח):	ערביות: 144,000

28 לא רלבנטי. כל הדירות בפרויקט נמכרו.

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

פרטים	הפרמטר
10,000 אשראי:	
4,443 ערביות:	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי ש"ח):
10,000 אשראי:	
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 אכלוס ואישור מהנדס לפי תקנות המכר (דירות), מסירת החזקה לרוכשים לאחר רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, פירעון האשראי וביצוע כל התשלומים וההתחייבויות למוסד המלווה וקבלת אישור פקיד השומה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
ערבויות של הישוב החדש, החברה והכשרת הישוב; משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין; משכנתה 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. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)
דרגה ראשונה	ראו פירוט ביטחונות בסעיף 3.5.1.8 לעיל.	139,557
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
8,451	רווח גולמי צפוי
5,268	התאמות לעודפים, סך הכל
13,719	סך הכל עודפים צפויים למשיכה
2024	מועד צפוי למשיכת העודפים
3.5.1.8 כמפורט בסעיף	תנאים מתלים למשיכת עודפים

3.5.1 הטבלאות האמורות בסעיף 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 תוכנית 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 בוצע הריסה של 23 דירות והחלה הקמת 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
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 ³⁰ עם כל בעלי הזכויות ב- 23 דירות שנהרסו	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 בפועל
הסכם תמ"א 38 ורישום הערת אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר)
לא רלבנטי	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
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

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

3.5.2.2. מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 31/12/2023)

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

3.5.2.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
עלויות שהושקעו³¹:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	865	6,977	10,231
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	-	1,977	5,181
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	-	6,283
עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (ד)	-	-	1,360
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	865	8,954	23,055
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	865	8,954	23,055
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	37,778	35,859	32,543
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	1,900	-	148
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	29,427	32,526	23,605
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	2,500	2,764	1,401
סך-הכל עלות שנתורה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	71,605	71,149	57,697
שיעור השלמה (%)	1.1	2.1	18
מועד השלמת בנייה צפוי	2025	2026	2026

3.5.2.4. שיווק הפרויקט

הפרמטר	סך הכל שנת 2023	רבעון 4/2023	רבעון 3/2023	רבעון 2/2023	רבעון 1/2023	שנת 2022	שנת 2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (#)	-	-	-	-	-	-	20
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	1,803
שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח):							
יחידות דיור	-	-	-	-	-	-	20
שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-	1,803
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור (#)	20	20	20	20	20	20	20

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

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1/2023	רבעון 2/2023	רבעון 3/2023	רבעון 4/2023	סך הכל שנת 2023	הפרמטר
1,803	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	51.97	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							שיעור השיווק של הפרויקט:
88,086	93,704	93,704	94,573	95,527	95,722	95,722	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
88,086	93,704	93,704	94,573	95,527	95,722	95,722	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	100	100	100	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	-	-	-	-	-	-	שטחים שטרם נחתמו: לגביהם חוזים:

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 2023	16,752	31,916
שנת 2024	31,588	22,844
שנת 2025	38,288	16,853
שנת 2026	9,094	24,109
שנת 2027 ואילך	-	-
סך הכל	95,722	95,722

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

שנת 2021	שנת 2022	הפרמטר
88,086	93,704	95,722
72,470	80,103	80,752
15,612	13,601	14,969
-	-	2,114
17.7	14.5	15.6
48.85	51.97	53.08
-	-	-

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 31/12/2023
הלוואות לזמן קצר: - הלוואות לזמן ארוך: -	ליום 31/12/2022
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	מוסד מלווה:
פברואר 2022	תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
ערביות: 250,000 אשראי: 40,000	סך הכל מסגרת (אלפי ש"ח):
ערביות: 105,604 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:
	לא
	האם מוטו non-recourse:
	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; משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על המקרקעין ועל זכויות החברה במקרקעין; משכנתה 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 חוזי הקבלנים ונותני השירותים והערבויות הניתנות על ידיהם	ביטחונות:

3.5.2.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)
דרגה ראשונה	ראו פירוט ביטחונות בסעיף 3.5.2.8 לעיל.	134,396
דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

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

פרטים	הפרמטר
14,969	רווח גולמי צפוי
8,999	התאמות לעודפים, סך הכל
23,968	סך הכל עודפים צפויים למשיכה
2026	מועד צפוי למשיכת העודפים
כמפורט בסעיף 3.5.2.8	תנאים מתלים למשיכת עודפים

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 תוכניות 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	תיאור קצר של הפרויקט

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
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.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
48.75%	מבנה ההחזקה בפרויקט
באמצעות שותפות חנקין, אשר שותפות הישוב החדש מנורה היא בעלת 75% מן הזכויות בה (במישרין ובעקיפין)	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ- 25%
קבוצת מנורה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
אקוויטי	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
פרויקט פינני-בינוי. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
1,983 מ"ר	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2028	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי):
2024	מועד סיום שיווק (צפוי)
2027	הסכמים עם קבלני ביצוע
טרם נחתמו	מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן
2024	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינני בינוי ורישום הערות אזהרה	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינני ובינוי / אחר)
הסכם פינני בינוי	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
לא רלבנטי	שיעור השלמת החתימות למועד הדוח
100%	התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט, לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
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	יחס ההחלפה הממוצע
3.42	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
קו מתח גבוה של חברת החשמל ומרכזיית בזק	נושאים מיוחדים
לא רלבנטי	

3.5.3.2 מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 31/12/2023)

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 2021	שנת 2022	שנת 2023
עלויות שהושקעו ³⁵ :			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	-	1,216	2,362
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	-	240	466
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	1,336	2,597

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	הפרמטר
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) (ד)
-	2,792	5,425	סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)
-	2,792	5,425	סך-הכל עלות מצטברת בספרים
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
-	14,884	14,768	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)
-	2,295	2,066	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)
-	165,339	163,945	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)
-	3,777	3,745	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)
-	186,295	184,725	סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)
-	-	-	שיעור השלמה (%)
-	2026	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

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)

שנת 2021 ³⁶	שנת 2022	שנת 2023	הפרמטר
195,026	223,460	229,915	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
169,430	189,087	190,150	עלויות פרויקט צפויות
25,596	34,373	39,765	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים
13.1	15.4	17.3	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):
21.56	25.4	26.13	מגורים
-	-	-	אחר

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

ירידה של 10%	ירידה של 5%	100% סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	עלייה של 5%	עלייה של 10%	הגורם הנבחן
(22,992)	(11,496)	39,765	11,496	22,992	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
19,015	9,508	39,765	(9,508)	(19,015)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר

36 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.

הטבלאות האמורות בסעיף 3.5.3 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.

- 3.5.4 פרויקט בבלי ירושלמי תל-אביב³⁷
- 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 ("החלקה 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
2028	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:
2024 ³⁸	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי):

37 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.

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

פרטים	הפרמטר
2025	מועד סיום שיווק (צפוי)
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
2024	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
100%	שיעור השלמת החתימות למועד הדוח
קבלת היתר בנייה עבור החלקה הכוללת. חתימה על מסמכי הליווי וחתימה על הסכם מול קבלן מבצע.	התניות עיקריות להתחלת ביצוע 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 31/12/2023)

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

3.5.4.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
עלויות שהושקעו ³⁹ :			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	-	1,427	2,057
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)	-	1,427	2,057
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	-	1,427	2,057
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	-	47,588	47,420
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	-	6,647	12,000
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	-	63,308	48,825
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	-	-	7,613
סך-הכל עלות שנתורה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	-	117,543	115,858
שיעור השלמה (%)	-	-	-
מועד השלמת בנייה צפוי	-	2027	2028

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

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1/2023	רבעון 2/2023	רבעון 3/2023	רבעון 4/2023	סך הכל שנת 2023	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	4	יחידות דיור (#)
425.5	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	44.1	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
							שיעור השיווק של הפרויקט:
154,322	178,807	178,807	179,701	179,701	180,240	180,240	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
18,763	19,858	19,858	19,957	19,957	20,017	20,017	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
12.1	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	29	יחידות דיור (%)
2,575	2,575	2,575	2,575	2,575	2,575	2,575	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
-	1,254	1,675	1,775	1,934	2,057	2,057	
							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#/מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1/2023	רבעון 2/2023	רבעון 3/2023	רבעון 4/2023	סך הכל שנת 2023	הפרמטר
							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 2023	-	1,313
שנת 2024	-	2,648
שנת 2025	5,961	-
שנת 2026	8,001	-
שנת 2027	5,001	-
שנת 2028 ואילך	1,054	16,056
סך הכל	20,017	20,017

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

הפרמטר	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	154,322	178,807	184,526
עלויות פרויקט צפויות	119,622	118,970	117,915
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	34,700	59,837	66,611
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	-	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	22.5	33.46	36.1
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):			
מגורים	43.95	50.41	58
אחר	-	-	-

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

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	100% 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	18,452	9,226	66,611	(9,226)	(18,452)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(10,868)	(5,434)	66,611	5,434	10,868

3.5.4.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

למועד אישור הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.

3.5.4.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

לא רלבנטי.

3.5.4.10 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 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.

3.5.5 פרויקט רמלה בן גוריון – שלב א' ⁴⁰

3.5.5.1 פרטים בדבר הפרויקט

פרטים	הפרמטר
מתחם בן גוריון, במרכז העיר רמלה מול קניון עזריאלי. גובל ברחובות: שד' דוד רזיאל, יהודה שטיין, שד' בן גוריון ורחוב א.ס לוי והכולל את בי"ס בן גוריון המלווה את רחוב א.ס לוי.	מיקום הפרויקט
שלב א' בפרויקט הריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי – על פי תוכנית תמל 2028, במסגרתה תבוצע הריסה של 48 דירות בשני בניינים בני 4 קומות ובמקומם ייבנו 270 יח"ד, הכוללים שלשה מבנים בני 9, 20 ו-26 קומות. על גבי מסחר בקרקע, שתי קומות משרדים ומעליהן המגורים, חניון תת קרקעי ב-4 קומות מרתף. מהן 222 יח"ד בשטח כולל של כ-21,600 מ"ר (כולל שטחי שירות) אשר ימכרו על ידי היזם ו-48 יח"ד בשטח כולל של כ-5,000 מ"ר, אשר תימסרנה לבעלי הקרקע	תיאור קצר של הפרויקט
65%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות שותפות רמלה, 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
פרויקט פינוי-בינוי. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
4,749	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2028	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 פינוי בינוי ורישום הערות אזהרה	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר)

40 לפרטים נוספים 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.

פרטים	הפרמטר
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, חתימה על הסכם פיצוח מול עיריית רמלה	התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש
5.6	יחס ההחלפה הממוצע
לא רלבנטי	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
לא רלבנטי	נושאים מיוחדים

3.5.5.2. מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 31/12/2023)

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיור	26,450	270	-
שטחי מסחר	752	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

3.5.5.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
עלויות שהושקעו⁴¹:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	-	1,127	2,749
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)	-	1,127	2,749
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	-	1,127	2,749
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	-	57,423	56,786
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	-	29,775	29,445
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	-	255,299	252,468
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	-	24,797	24,522
סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	-	367,294	363,221
שיעור השלמה (%)	-	-	-
מועד השלמת בנייה צפוי	-	2028	2028

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.

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

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

הפרמטר	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	-	450,096	453,431
עלויות פרויקט צפויות	-	368,421	365,970
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	-	81,675	87,461
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	-	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	-	18	19.3
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):			
מגורים	-	21	21
אחר	-	17	18

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

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	100% (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	45,343	22,671	87,461	(22,671)	(45,671)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(36,596)	(18,298)	87,461	18,298	36,596

3.5.5.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

למועד אישור 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 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.

3.6. פרויקטים נוספים אותם מקדמת החברה בתחום ההתחדשות העירונית

(אשר ביום 31/12/2023 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 לגבי

סיכויי התממשותם, בהתבסס על: (1) מצבם התכנוני והערכות הנהלה להיתכנות קבלת היתר; (2) הסכמים שנחתמו; ו- (3) הערכות הנהלה ביחס 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 אישור 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 ההנהלה 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 – תב"ע מאושרת; ופרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בנייה נמוך מ- 4 שנים.

מאחר שנכון למועד אישור הדוח החברה אינה צופה כי בנייתם של אילו מהפרויקטים המתקדמים המובאים להלן תחל בשנת 2024⁴², 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 מאוד⁴³.

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) יחולו 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, התקשרות בהסכמי ליווי 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.

42 למעט פרויקט בלוק בתל-אביב, אשר הקמתו עשויה להתחיל בשנת 2024, בכפוף לקיום התנאים המתלים ולאמור בפסקת "מידע צופה פני עתיד".

43 למעט בהתייחס לשלב ג' ואילך בכל אחד מהפרויקטים קרית ים (סעיף 3.6.2.8 להלן) ורמלה בן גוריון (סעיף 3.6.2.9 להלן), בהם כבר יש תב"ע מאושרת, אך על-פי תוכניות החברה הקמתם כפופה לתחילת הקמה בפועל של שלבים א' ו-ב' באותם פרויקטים, ועל כן לא סווגו כ"מתקדמים מאוד".

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 (%)	צפי משוער לשנת הבשלת הפרויקט לתחילת הקמה ⁴⁶	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁴⁷	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁴⁸	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.1.1	קרית ים – שלב א' ⁴⁹	40	268	228	108.25	65	2025	6.7	67	18	303	תב"ע מאושרת, תוכנית עיצוב אושרה, מקדמים היתר בנייה.
3.6.1.2	קרית ים – שלב ב' ⁵⁰	32	210	178	101.01	100	2025	6.56	52	18	237	תב"ע מאושרת, תוכנית עיצוב אושרה, מקדמים היתר בנייה.

- 44 בהתאם לאמור בסעיף 3.2.2 לעיל, למעט פרויקטים אשר צוין לגביהם כי הם מטופלים בשיטת "איחוד יחסי", כל הנתונים בטבלה בסעיף זה הם עבור (100%) הפרויקט, גם במקרה שחלק החברה אינו 100%, פרט לנתוני פרויקט העלייה השנייה בחיפה, גבריאלוב 144 רחובות וז'בוטינסקי 134 בתל-אביב, המטופלים בשיטת "איחוד יחסי", ונתוניהם הכספיים מוצגים בהתאם לשיעור זכויות החברה בפרויקטים האמורים. חלק החברה מפורט בטבלה.
- 45 לצורך מימוש פרויקטים נדרשת הסכמה של 100% מן הדיירים. יחד עם זאת, באפשרות החברה לפעול במתחמים גם בשיעורים נמוכים יותר. כמו כן, ראה בסעיף 2.1.1 לעיל תיאור אפשרויות הפעולה העומדות בפני היזם לאחר קבלת הסכמה של 67%/80% מבעלי הזכויות.
- 46 צפי ההנהלה למועד המשוער להבשלת הפרויקט לתחילת הקמה. קרי: קבלת היתר והגעה לשיעור ההסכמה הנדרש; להערכת הנהלת החברה, בפרויקטים בהם שיעור ההחממות הגיע ל-67%/80% באופן שמאפשר את קידום הליכי התכנון, מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש אינו צפוי לעכב את המשך מימוש הפרויקט עם קבלת האישורים הנדרשים. מובהר כי תחילת הקמה בפועל תלויה בנוסף בתנאים ובהתפתחויות שיחולו במועד הרלבנטי לקבלת ההחלטות בדבר מימוש, ובכללם, התקשרות בהסכם ליווי ועמידה בתנאי ההון העצמי במסגרתו; התקשרות עם קבלן מבצע; וכל התנאים המתלים המפורטים בפסקת "מידע צופה פני עתיד".
- 47 משקף את הערכות החברה על בסיס המידע הקיים בידיה במועד דוח זה. החברה בחנה את תחשיב צפי הרווחיות בפרויקטים, בהתאם למתודולוגיה המקובלת, על בסיס תחשיב שמאי עדכני, חלקו באמצעות שמאים חיצוניים לחברה וחלקו באמצעות שמאי פנימי בחברה, בהתאם להוראות תקן 21 לכל הפרויקטים, ועל בסיס הערכות הנהלה. יודגש כי הרווחיות הגולמית המוצגת, לא כוללת הוצאות מימון בגין אשראי בפרויקטים (אך כן כוללת הוצאות בגין עלות הערביות לרוכשים ולדיירים הקיימים) ולא כוללת הוצאות שיווק והנהלה כלליות, שאינן ישירות בפרויקט.
- 48 עלויות שכירות, עלויות פינוי, עלויות הריסה ועלויות אחרות, לרבות בגין ערביות, ולא כולל הוצאות מימון.
- 49 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.
- 50 לפרטים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.7.1 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 אישור הדוח ⁴⁵ (%)	צפי משוער לשנת הבשלת הפרויקט לתחילת הקמה ⁴⁶	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁴⁷	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁴⁸	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.1.3	העלייה השנייה, חיפה ⁵¹	176	725	549	101	50	87	2025	4.1	144	24	457	תב"ע מאושרת; תוכנית עיצוב לקראת אישור, במקביל החברה מקדמת תכנון מפורט לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה.
3.6.1.4	רמלה בן-גוריון – שלב ב' ⁵²	136	578	442	105	100	79	2026	4.25	152	16	821	ראה סעיף 3.6.1.3 לעיל. תב"ע מאושרת, תוכנית עיצוב אושרה, מקדמים היתר בנייה, במקביל לקידום חתימה על הסכם פיתוח מול עיריית רמלה
3.6.1.5	בר לב תל אביב	32	103	71	92	70	69	2025	3.2	34	20	134	תב"ע מאושרת, תוכנית עיצוב אושרה, מקדמים היתר בנייה.
3.6.1.6	גלעד השומרון, חולון	96	340	244	80.5	100	62	2026	3.5	103	19	436	החברה מקדמת היתר בנייה במסגרת תוכנית ח-619
3.6.1.7	נחל עוז 29 תל-אביב	48	106	58	125	81	80	2025	2.2	37	19	161	בוצע תיאום תכנון מלא מול צוות תכנון יפו, הוגשה בקשה להיתר בנייה.

51 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם בית וגן. חלקה האפקטיבי של החברה בזכויות בפרויקט הוא 50%. הפרויקט נכלל בדוחות הכספיים לפי גישת איחוד יחסי. לפיכך כל הנתונים התפעוליים בקשר עם הפרויקט, מוצגים בטבלה במונחי הפרויקט בכללותו, קרי 100% הפרויקט, והנתונים הכספיים, משקפים את חלקה של החברה בפרויקט (50%). לפירוט נוסף בעניין ההתקשרות עם בית וגן, ראו דוחות מיידים מיום 24/5/2023 (אסמכתא 2023-01-047614) ומיום 23/7/2023 (אסמכתא 2023-01-068821), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

52 לפרטים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 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 אישור הדוח ⁴⁵ (%)	צפי משוער לשנת הבשלת הפרויקט לתחילת הקמה ⁴⁶	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁴⁷	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁴⁸	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.1.8	גבריאלוב 144 רחובות ⁵³	30	148	118	100	50	77	2025	4.9	30	19	124	תב"ע מאושרת. הוגשה בקשה להיתר בנייה.
3.6.1.9	יום הכיפורים 28 רחובות	18	54	36	118	100	88	2026	3	19	20	78	תב"ע מאושרת ותוכנית עיצוב מאושרת. החברה עובד על היתר בנייה ותממש את ההיתר ככל שבמסגרת מרכז ממשלתי יוענקו ליזמים מענקים כספיים להשלמת הרווחיות הנדרש למימוש הפרויקט.
3.6.1.10	הדרור יבנה	80	242	162	94	100	84	2026	3	86	22	308	לקראת קבלת מתן תוקף לתב"ע לאחר התנגדויות.
3.6.1.11	דרך הטייסים נס ציונה	120	387	267	105	100	96	2025	3.2	112	16	608	תב"ע מאושרת. החברה מקדמת היתר בנייה ותוכנית בינוי והסכם פיתוח מול העירייה.
3.6.1.12	ויצמן 131 תל אביב	16	32	16	90	80	100	2025	2	17	21	66	לקראת דיון בוועדה לצורך קבלת היתר בנייה בתנאים. החלה עבודה להכנת חומר עבור הפצת מרכז קבלנים.
3.6.1.13	בלוך 13 תל-אביב	11	19	8	85	80	100	2024	1.7	10	19	42	התקבל היתר בנייה בתנאים, החלה עבודת

53 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ. הנתונים התפעוליים בטבלה מוצגים במונחי 100% הפרויקט, והנתונים הכספיים 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 אישור הדוח ⁴⁵ (%)	צפי משוער לשנת הבשלת הפרויקט לתחילת הקמה ⁴⁶	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁴⁷	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁴⁸	סטטוס תכנוני נכון להיום
	הכנה עבור הפצת מכרז קבלנים.												
3.6.1.14	ז'בוטינסקי 134, תל אביב ⁵⁴	16	34	18	91	50	69	2025	2	8	17	41	נפתחה בקשה להיתר
3.6.1.15	ירושלמי 12, תל אביב	16	27	11	103	100	68	2025	1.68	14	21	54	לקראת קבלת היתר בנייה בתנאים

54 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם צד שלישי לא קשור לחברה. הנתונים התפעוליים בטבלה מוצגים במונחי 100% הפרויקט, והנתונים הכספיים 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 אישור הדוח ⁵⁶ (%)	צפי משוער לשנת הבשלת הפרויקט לתחילת הקמה ⁵⁷	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁵⁸	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁵⁹	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.2.1	בורוכוב ירושלים ⁶⁰	44	184	140	105	50	75	2026	4.1	41	23	137	התוכנית הומלצה על-ידי הוועדה המחוזית להפקדה להתנגדויות. החברה פועלת להשלמת תנאי הוועדה לצורך הפקדה.
3.6.2.2	מתחם ההסתדרות חולון	112	397	285	99	100	82	2027	3.5	144	19	617	התוכנית הוצגה בפורום מהנדס העיר והומלצה לדיון בוועדה המקומית (תוכנית בסמכות וועדה מקומית)

- 55 בהתאם לאמור בסעיף 3.2.2 לעיל, למעט פרויקטים אשר צוין לגביהם כי הם מטופלים בשיטת "איחוד יחסי", כל הנתונים בטבלה בסעיף זה הם עבור (100%) הפרויקט, גם במקרה שחלק החברה אינו 100%, פרט לנתוני פרויקט בורוכוב ירושלים, טור סיני ירושלים ועמק רפאים 59 בירושלים, המטופלים בשיטת "איחוד יחסי", ונתניהם הכספיים מוצגים בהתאם לשיעור זכויות החברה בפרויקטים האמורים. חלק החברה מפורט בטבלה.
- 56 לצורך מימוש פרויקטים נדרשת הסכמה של 100% מן הדיירים. יחד עם זאת, באפשרות החברה לפעול במתחמים גם בשיעורים נמוכים יותר. כמו כן, ראה בסעיף 2.1.1 לעיל תיאור אפשרויות הפעולה העומדות בפני היזם לאחר קבלת הסכמה של 80%/67% מבעלי הזכויות.
- 57 צפי ההנהלה למועד המשוער להבשלת הפרויקט לתחילת הקמה. קרי: קבלת היתר והגעה 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. מובהר כי תחילת הקמה בפועל תלויה בנוסף בתנאים ובהתפתחויות שיחולו במועד הרלבנטי לקבלת ההחלטות בדבר מימוש, ובכללם, התקשרות בהסכם ליזוי ועמידה בתנאי ההון העצמי במסגרתו; התקשרות עם קבלן מבצע; וכל התנאים המתלים המפורטים בפסקת "מידע צופה פני עתיד".
- 58 משקף את הערכות החברה על בסיס המידע הקיים בידיה במועד דוח זה. החברה בחנה את תחשיב צפי הרווחיות בפרויקטים, בהתאם למתודולוגיה המקובלת, על בסיס תחשיב שמאי עדכני, חלקו באמצעות שמאיים חיצוניים לחברה וחלקו באמצעות שמאי פנימי בחברה, בהתאם להוראות תקן 21 לכל הפרויקטים, ועל בסיס הערכות הנהלה. יודגש כי הרווחיות הגולמית המוצגת, לא כוללת הוצאות מימון בגין אשראי בפרויקטים (אך כן כוללת הוצאות בגין עלות הערבויות לרוכשים ולדיירים הקיימים) ולא כוללת הוצאות שיווק והנהלה כלליות, שאינן ישירות בפרויקט.
- 59 עלויות שכירות, עלויות פינוי, עלויות הריסה ועלויות אחרות, לרבות בגין ערבויות, ולא כולל הוצאות מימון.
- 60 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם צד שלישי לא קשור לחברה. הנתונים התפעוליים בטבלה מוצגים במונחי 100% הפרויקט, והנתונים הכספיים 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 אישור הדוח ⁵⁶ (%)	צפי משוער לשנת הבשלת הפרויקט לתחילת הקמה ⁵⁷	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁵⁸	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁵⁹	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.2.3	הרצל ביאליקי, ראשון לציון	24	180	156	82	55	80	2026	7.5	69	20	283	התב"ע הומלצה על-ידי הוועדה המקומית לדין בוועדה המחוזית, התקיים דיון מקדמי במחוז, ופועלים לגיבוש חלופה מוסכמת לקראת דיון במחוזי
3.6.2.4	קריית אליעזר מתחם 16, חיפה	96	432	336	114	100	77	2027	4.5	149	20	601	מסמכי התב"ע הוצגו לוועדה המחוזית, התב"ע לקראת אישור תנאי הסף ודין בוועדה המחוזית
3.6.2.5	טור סיני, ירושלים ⁶¹	51	242	191	90	50	77	2027	4.7	55	23	185	מסמכי התב"ע הוגשו לוועדה המחוזית, בבחינת תנאי הסף בדיון בוועדה
3.6.2.6	עמק הרפאים 59, ירושלים ⁶²	49	132	83	91	50	67	2026	2.69	26	19	109	מסמכי התב"ע הוגשו לוועדה המחוזית, בבחינת תנאי הסף בדיון בוועדה
3.6.2.7	כיכר הקומנדו, לוד ⁶³	41	231	190	113	50	63	2026	5.6	94	21	364	תב"ע מאושרת, החברה מתחילה לקדם היתר בנייה

61 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם צד שלישי לא קשור לחברה. הנתונים התפעוליים בטבלה מוצגים במונחי 100% הפרויקט, והנתונים הכספיים בטבלה משקפים את חלקה של החברה בפרויקט (50%).

62 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם צד שלישי לא קשור לחברה. הנתונים התפעוליים בטבלה מוצגים במונחי 100% הפרויקט, והנתונים הכספיים בטבלה משקפים את חלקה של החברה בפרויקט (50%).

63 פרויקט המוקם על-ידי חברה כלולה שהחברה מחזיקה 50% מן המניות בה, ויוצג באקוויטי. כל הנתונים בטבלה מוצגים במונחי 100% הפרויקט.

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 אישור הדוח ⁵⁶ (%)	צפי משוער לשנת הבשלת הפרויקט לתחילת הקמה ⁵⁷	יחס ההחלפה הממוצע	רווח גולמי צפוי (מ' ש"ח) ⁵⁸	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח) ⁵⁹	סטטוס תכנוני נכון להיום
3.6.2.8	קרית ים – שלב ג' ואילך ⁶⁴	152	972	820	115	100	84	2027	6.4	304	20	1,219	תב"ע מאושרת, תוכנית עיצוב אושרה
3.6.2.9	רמלה בן גוריון – שלב ג' ואילך ⁶⁵	760	2,180	1,420	106	100	6679	2027	2.9	398	17	1,910	תב"ע מאושרת, תוכנית עיצוב אושרה

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

65 לפרטים שמתחם זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.7.2 להלן.

66 שיעור החתימות המצוין אינו מתייחס למתחם ו' לחיזוק ועיבוי, הכולל 416 יח"ד כיום וסך הכל 815 יח"ד על-פי התוכנית, בו החברה החלה רק לאחרונה לקדם את החתימות.

3.7 פרטים בדבר מתחמים המוקמים במספר שלבים

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. המטרונת 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', ב' ושלבים ג' ואילך במתחם, כלולים בסעיפים 3.6.1.1, 3.6.1.2 ו- 3.6.2.8 לעיל, בהתאמה.

מתחם רמלה, בן גוריון

3.7.2

מתחם בשכונת בן-גוריון ברמלה, במרכז העיר, מול קניון "עזריאל", 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 כוללת הריסת 528 יח"ד וחיזוק 416 יח"ד. המתחם מחולק למספר מתחמי מימוש. התוכנית למתחם כוללת סך-הכל 3,094 דירות, מהן 2,150 דירות המיועדות לשיווק על ידי היזם פרטים בדבר הפרויקטים המהווים את שלבים א', ב' ושלבים ג' ואילך במתחם, כלולים בסעיפים 3.6.1.4, 3.6.2.9 ו- 3.6.2.9 לעיל, בהתאמה.

3.8 הסכמים מול דיירים, ספקים, קבלנים ושותפים

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 כלכלית בהתאם לתוכניות בניין עיר (תב"ע) תקפות או תוכנית חדשה שתוצע.

בכפוף 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.

להלן יובא תיאור תמציתי של התנאים העיקריים הכלולים בהסכם טיפוס לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. מובהר כי נוסף או חלק התנאים המתוארים להלן, נכללים בהסכמים השונים הוראות המתייחסות לסוגיות ונסיונות ייחודיות וספציפיות לפרויקט, כגון, לדוגמה, התייחסות לסטטוס רישום זכויות הבעלות (כגון במקרה שלא ניתן לאתר את הבעלים הרשום), התייחסות לקיומו של דייר פולש בבניין ועוד. עקרונות היסוד עליהם מבוססת עסקה טיפוסית הם אלו:

3.8.1.1 היזם מתחייב לבצע את כל עבודות הפרויקט, ובכלל זאת להרוס את הבניין הקיים ולבנות תחתיו את הבניין החדש, הכולל את הדירות החדשות שיקבלו הבעלים ("דירות הבעלים") ואת הדירות שיקבל היזם אותן יהיה רשאי למכור לרוכשים ("דירות היזם"), והכל בהתאם לתוכניות והמפרטים המוגדרים בהסכם.

3.8.1.2 בסיס העסקה הוא שהבעלים לא ישלמו הוצאות כלשהן (למעט אם הוטלו עליהם במפורש במסגרת ההסכם) בקשר עם ביצוע הפרויקט ועד להשלמתו ולמסירת החזקה בדירות הבעלים לידיהם, כך שכל עלויות הפרויקט, לרבות המסים, ההיטלים ויתר תשלומי החובה, תחולנה על היזם.

3.8.1.3 נוסף להתחייבויות היסוד של היזם לביצוע עבודות הפרויקט ולשאת בכל התשלומים בגין הפרויקט, ההתחייבויות העיקריות הנוספות של היזם על פי ההסכמים הן לפעול לקבלת היתר הבנייה הנדרש להקמת הבניין החדש; לטפל ככל שהדבר נדרש בהליכים כנגד בעלי דירות סרבנים על מנת להשיג את הסכמתם לביצוע הפרויקט; להתחיל בביצוע העבודות ולסיים אותן בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם; למסור את דירות הבעלים לדיירים כשהן גמורות ומושלמות, בהתאם לטיב והאיכות שהוגדרו בהסכם ומפרטיו; לטפל ברישום זכויות הבעלים בבית המשותף, לרבות העברת משכנתאות הרשומות על זכויותיהם; להעמיד לטובת הבעלים ערבויות חוק מחר וכן ערבויות נוספות ככל שהוסכמו או נדרשות על פי דין; לשלם לדיירים דמי שכירות בגין תקופת הבנייה עד לקבלת הדירות החדשות; לאפשר לדיירים לבצע שינויים בדירות בהתאם למנגנון מוסכם; לערוך ביטוחים כפי שהוגדרו בהסכם; לממן הוצאות משפטיות ותשלומים למפקח פרויקט עבור הבעלים; לתקן ליקויים בדירות הבעלים בהתאם להוראות הדין ולקיים כל הוראה מחייבת אחרת שחלה על היזם על פי דין.

3.8.1.4 התחייבויות הצדדים על פי ההסכם מותנות בהתקיימות תנאים מתלים הכוללים, בין היתר, תנאי בנוגע

להשגת הסכמות של בעלי הדירות הקיימים, לפחות בשיעור הנדרש לצורך נקיטת הליכים כנגד בעל דירה סרבן (נכון למועד הדוח – 66.67% הן במסלול תמ"א 38/2 והן במסלול פינוי בינוי); התקשרות עם גוף מממן בהסכם ליווי פיננסי ועוד. ככל שכל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם לא התקיימו עד למועד שנקבע קיימת לכל אחד מהצדדים זכות להודיע על ביטול ההסכם.

3.8.1.5

ההסכם כולל התחייבויות של היזם בקשר להליכי התכנון וקבלת היתר הבנייה מרשויות התכנון הרלוונטיות בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם. ככלל, ההסכמים כוללים הוראות לפיהן מועדים שנקבעו לקבלת היתר בנייה יידחו במקרה של עיכובים שאינם בשליטת החברה, כגון במקרה של הליכי התנגדות או הגשת ערר. כמו כן, בהסכמים נקבעו הוראות ביחס לאפשרות שתוכניות החברה לא תאושרנה במלואן, לפיהן במקרה של חריגה מהתכנון המקורי הפוגעת באופן מהותי בדירות הבעלים מוקנית לדיירים בתנאים מסוימים זכות לבטל את העסקה.

3.8.1.6

בהסכמים נקבע כי מקום בו נדרשת הסכמת בעלי הדירות או נתונה להם זכות החלטה (כגון לדוגמה הזכות לביטול ההסכם), תתקבל ההחלטה בידי רוב מקרב בעלי הדירות, כך שהחלטות אלו אינן נתונות בידי בעל דירה יחיד. שיעור ההסכמות הנדרש לביטול ההסכם על ידי הבעלים משתנה מהסכם להסכם, בטווח שבין 50.1% ל-80%.

3.8.1.7

החברה שומרת על זכותה בהסכמי הפינוי-בינוי לבטלם במידה ששיעור הרווחיות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי אינו מספק ו/או במידה שלא עלה בכוחה לקבל ליווי בנקאי לפרויקט.

3.8.1.8

נוסף לכך, בהסכמים נקבעות הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות מצגים והצהרות, הוראות בנוגע לפינוי הדירות, הוראות בנוגע לפיצויים ושיפוי בגין הפרות של ההסכם, התחייבויות של היזם לשיפוי ו/או פיצוי הבעלים במקרה של הפרות ההסכם ו/או תביעות צדדים שלישיים ו/או נזקים שייגרמו לבעלים כתוצאה מביצוע ההסכם, וכן הוראות המקנות לבעלים, בתנאים מסוימים, זכות לביטול העסקה עקב הפרת התחייבויות היזם. בחלק מסוים מההסכמים נקבע כי הסעד היחיד לו יהיו זכאים הבעלים במקרה של ביטול ההסכם הוא קבלת הזכויות בתוכניות הבנייה ומסמכי הפרויקט כפי שהתגבשו עד למועד הביטול. ביתר ההסכמים הסעדים המוקנים לבעלים הם כקבוע בד"ן.

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 המוקדמים 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

לפירוט בדבר התקשרויות של הישוב החדש בקשר עם מקרקעין בשטח של 807 מ"ר בראשון-לציון, ראו באור 18' בדוחות הכספיים.

3.8.4

התקשרות בעסקת מנורה

ראו סעיף 3.3 לעיל ובאור 18' בדוחות הכספיים.

3.8.5

התקשרות בעסקת "בית וגג"

לפירוט בדבר התקשרות החברה עם בית וגג בקשר עם פרויקט העלייה השנייה חיפה, ראו באור 18' בדוחות 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.

נכון ליום המאזן ולמועד אישור 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 6716 עובדים על פי חוזה אישי, לרבות מר דניאל נמרודי, המכהן כמנכ"ל הישוב החדש ונחשב נושא משרה בכירה בחברה, אשר הסכם העסקתו אושר לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1/9/2022, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 31/8/2022 ("הסכם דניאל") ומר אלירן בן-שושן ("אלירן") המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. פרט לכך, מנכ"ל החברה ויתר נושאי המשרה בה, אינם מועסקים על ידי החברה ואינם מקבלים ממנה שכר. לפרטים אודות הסכם דניאל, ותנאי העסקתו של אלירן 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	99,718	(57,485)	42,233
התחייבויות שוטפות	(82,091)	51,772	(30,319)
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	17,627	(5,713)	11,914

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 בערבויות שהועמדו על ידי הכשרת הישוב, וכן מהלוואות שהתקבלו מהכשרת הישוב. לפרטים נוספים ראו דוח הדירקטוריון 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-3.5.2.1 ו-3.8.3 לעיל, בהתאמה.

4.5 מיסוי

לעניין תנאי המיסוי על רווחי החברה ראו באור 17 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- 48 מיליון ש"ח ולישוב החדש הפסדים צבורים לצרכי מס המסתכמים לסך של כ- 288 מיליון ש"ח.

4.6

מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים ראו סעיפים 2.1.1 ו-2.2.3 לעיל.

4.7

הסכמים מהותיים

להסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר החברה הינה צד להם, ושהינם בתוקף במועד אישור הדוח או שהיו בתוקף בשנת 2023 או שהשפיעו על פעילות הקבוצה בשנת 2023, ראו פירוט בסעיפים 3.8.3 עד 3.8.5 לעיל.

4.8

הליכים משפטיים

ראו באור 18 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 וחיידוש תשתיות בערים השונות בדרך של קידום פעילות בתחום הפינני והבינוי 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 ובינוי, 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 וחיוב 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 ממימון ממשלתי 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 משיכותה 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 ובח"ל, מועמד לרשות החברה באמצעות נושאי המשרה בה, המכהנים כנושאי משרה בחברה.

ככל שהדבר יתאפשר בפרויקטים מסוימים, ככוונת החברה לפעול בשיטת בינוי-פינוי-בינוי. בכך החברה מתכננת: (א) להקטין את היקפי המימון הנדרשים לכל פרויקט, שכן היקפי הערביות הבנקאיות לדיירים תפחתנה וייתר הצורך לשלם לדיירים המפונים דמי שכירות ולהעמיד ערביות 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: חנקין בחולון, בבלי תל-אביב ובלוך תל-אביב והמשך הקמתם של הפרויקטים בתל-אביב ליסין 23, שהקמתו צפויה להסתיים במהלך הרבעון השני של 2024 ופרויקט דה-האז 7.

4.10.2

פרויקטים מתקדמים – החברה תמשיך לפעול בכל הפרויקטים המתקדמים המתוארים בטבלה בסעיף 3.6 לעיל, ובכלל זה: (1) השלמת מו"מ 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 פינניים, שיווק מספק של יח"ד, עמידה בתקן 21, אישור תוכנית בנין עיר חדשה, הוצאת היתרי הריסה והיתרי בנייה, התקשרות בהסכמי ליווי 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:**
- 4.11.1.1 **מלחמת חרבות ברזל** – למועד הדוח נמשכת מלחמת "חרבות ברזל" בעזה כנגד ארגון הטרור חמאס וכן נמשכת הלחימה בגבול הצפוני כנגד ארגון הטרור חיזבאללה. כמו כן, קיים סיכון להתרחבות המלחמה לעימות רב-זירתי משמעותי, אשר אם יתממש עלול להוביל לעלייה ניכרת בהיקפי המגויסים, להשליך על הכנסות משקי הבית, העסקים והממשלה ולהוביל לעלייה נוספת בפרמיית הסיכון של ישראל. התרחיש המתואר עלול להשפיע על הפגיעות בכלל ערוצי הסיכון, ואף לגרור השפעות לא ליניאריות על הכלכלה. נכון למועד זה, קיימת אי ודאות רבה בנוגע להתפתחות המלחמה ותוצאותיה, ולא ניתן להעריך מה תהיה השפעת המלחמה על כלכלת ישראל, מצב המשק ותחום הפעילות של החברה בפרט.
- 4.11.1.2 **מצב המשק הישראלי** – מתחילת שנת 2023 ועד ערב פרוץ מלחמת חרבות ברזל, פעל המשק המקומי בתנאים של אי ודאות רבה על רקע יוזמת הממשלה לקדם שינויי יסוד במערכת המשפטית, ומלחמת חרבות ברזל שפרצה ביום 7 באוקטובר טלטלה את המשק, ויצרה אי ודאות גדולה, שעדיין נמשכת. 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.
- 4.11.1.3 **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. נכון למועד הדוח, קיים סיכון להחרפת המצב הביטחוני אשר אם יתממש עלול לפגוע באופן מהותי במשק המקומי ובתוצאות פעילות החברה.
- 4.11.1.4 **שינויים פיסקאליים** - 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.
- 4.11.1.5 **התפרצות מגיפות** - למשבר הקורונה, אשר החל בשנת 2020, הייתה השפעה על הכלכלה הגלובאלית והמקומית. נכון למועד אישור הדוח, שיעורי התחלואה מנגיף הקורונה נמוכים באופן משמעותי מכפי שהיו בשנים הקודמות, והשפעות המגיפה על הכלכלה ומשק האנרגיה מוגבלות ביותר. עם זאת, קיימת אפשרות להתפרצות מחודשת של נגיף הקורונה, או להתפרצות של מגיפות אחרות, אשר עלולה להיות להם השפעה משמעותית על השווקים הפיננסיים, מרווחי ריבית, שערי מטבעות ומחירי סחורות, באופן שעלול לגרום לפגיעה בענפים רבים, לרבות תחום הפעילות של החברה, זאת בדומה להשפעות שהיו להתפרצות מגיפת הקורונה, או אף השפעות אחרות קשות יותר. נכון למועד אישור הדוח לא ניתן להעריך את ההסתברות להתממשותם של סיכונים אלו.
- 4.11.2 גורמי סיכון ענפיים:**
- 4.11.2.1 **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 למגבלות 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).

4.11.2.2 **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 בנמלי 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 בחקיקה המסדירה את פעילות הבנייה ויזמות הנדל"ן בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט. בשנים האחרונות, בעקבות תיקוני חקיקה ושורת החלטות של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, נערכו שינויים תכופים ומשמעותיים בהוראות שחלות על פרויקטים של התחדשות עירונית, ובכלל זאת ההחלטות בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 כמפורט בסעיף 2.2.2.5 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 פינוי-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
סיכונים מאקרו:			
מלחמת "חרבות ברזל"	<input checked="" type="checkbox"/>		
מצב המשק הישראלי	<input checked="" type="checkbox"/>		
המצב הבטחוני	<input checked="" type="checkbox"/>		
שינויים פיסקאליים	<input checked="" type="checkbox"/>		
התפרצות מגפות		<input checked="" type="checkbox"/>	
סיכונים ענפיים:			
קשיים בקבלת מימון	<input checked="" type="checkbox"/>		
מדד תשומות הבנייה	<input checked="" type="checkbox"/>		
זמינות חומרי הגלם ומחירים	<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

10 במרץ 2024

חלק ב'

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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 2023.

החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

החברה פועלת במישרין ובאמצעות תאגידים מוחזקים בתחום הייזום והבנייה למגורים בישראל – ייזום, ביצוע ומכירות בפרויקטים 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. פרויקט דה-האז בתל-אביב – במרץ 2023** החלו עבודות ההקמה בפרויקט להקמת 43 יחידות דיור, לאחר שהושלמה הריסת המבנה הקיים שכלל 23 יחידות דיור. לפירוט נוסף בקשר עם הפרויקט, ראו סעיף 3.5.2 בתיאור עסקי התאגיד לעיל.
- 1.2.2. פרויקט העלייה השנייה בחיפה – במאי 2023** התקשרה החברה עם בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ("בית וגג") לשיתוף פעולה בקשר עם הקמת פרויקט העלייה השנייה בחיפה, אשר תנאיו פורטו בדוח מיידי מיום 24/5/2023 (אסמכתא 2023-01-047614), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("ההסכם", ו-"דיווח מאי", בהתאמה).
- ביולי 2023**, לאחר שהתקיים התנאי המתלה, החברה המחתה לבית וגג 49% מן הזכויות וההתחייבויות בפרויקט¹, ובית וגג העמידה לחברה הלוואה בסך 30 מיליון ש"ח, אשר על-פי ההסכם ובכפוף לתנאיו, במועד הזרמת ההון העצמי לפרויקט, תיחשב להון עצמי בגין חלקה של החברה, ובית וגג תעמיד הון עצמי עודף נוסף בגין של החברה, בסך 15 מיליון ש"ח. הסכומים האמורים יפרעו מעודפי החברה בפרויקט, ככל שיהיו.
- לפירוט נוסף בקשר עם הפרויקט, ראו סעיף 3.5.5 בתיאור עסקי התאגיד לעיל, בדיווח מאי, וכן בדוח מיידי מיום 23/7/2023 (אסמכתא 2023-01-068821), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 1.2.3. פרויקט ליסין בתל-אביב – לעדכונים בסטטוס הקמת הפרויקט בעקבות אירועים ביולי 2023**, ראו באור 18 ח' בדוחות הכספיים.
- 1.2.4. פרויקט רמלה בן גוריון – בדצמבר 2023** התקבל בחברה מכתב בדבר החלטת ועדת משנה לתכנון ולבניה לאשר את תוכנית הבינוי למתחם. תוכנית הבינוי הוגשה בהתאם לתנאים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בנייה בתוכנית המאושרת. משאושרה, החברה נערכת להגשת בקשה להיתר בנייה לשלב א' בפרויקט (כ- 270 יחידות דיור) בחודשים הקרובים.
- לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט ראו סעיפים 3.5.5 ו-3.7.2 בתיאור עסקי התאגיד לעיל.
- 1.2.5. פרויקט הטייסים נס ציונה – בינואר 2024** התקבלה בחברה הודעת הוועדה המחוזית לתכנון לבניה מחוז מרכז, בדבר אישור תוכנית מתאר מקומית להקמת מתחם מגורים במסגרת הפרויקט, להקמת 387 דירות, מהן 267 דירות מיועדות לשיווק על-ידי היזם.
- לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 3.6.1.11 בתיאור עסקי התאגיד לעיל.

1.3. אירועים המתייחסים לניירות הערך של החברה

החברה החלה להיחשב תאגיד קטן – לאחר תאריך המאזן, החל מיום 1/1/2024 החברה עונה להגדרת "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 ג לתקנות הדיווח. לפירוט נוסף, לרבות בדבר הקלות לתאגיד קטן שהחברה תישם, ראו דוח מיידי מיום 1/1/2024 מס' אסמכתא 2022-01-000133, אשר האמור בו

1 על-פי ההסכם, וכמפורט בדיווח מאי, על אף שההמחאה היא רק של 49% מן הזכויות והחובות בפרויקט, חלקו של כל אחד מהצדדים בהוצאות הפרויקט, בהכנסותיו וברוחויו, יהיה 50%.

1.4

אירועים המתייחסים לפעילות מימון בקבוצה

תמיכה פיננסית מן החברה האם של החברה

הלוואות

1.4.1

במאי 2022 דירקטוריון החברה אישר לפי תקנות ההקלות, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, קבלת הלוואות 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 הלוואות המסגרת בסך של 19 מיליון ש"ח ו-11 מיליון ש"ח נוספים, בהתאמה. כמו כן, הכשרת הישוב התחייבה שלא לדרוש את פירעון הלוואות המסגרת לפני 31/3/2024. דירקטוריון החברה אישר את הגדלות היקף הלוואות 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 הלוואות המסגרת, תוך הארכת ההתחייבות שלא לדרוש את פירעון התחייבויות החברה כלפי הכשרת הישוב עד ליום 31/5/2024. לפירוט נוסף בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דוח מיידי מיום 26/1/2023, מס' אסמכתא 2023-01-010264, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

במרץ 2024, דירקטוריון החברה אישר לפי תקנות ההקלות, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת העמדת הלוואות נוספות בתנאי הלוואות המסגרת, והכשרת הישוב התחייבה שלא לדרוש את פירעון התחייבויות החברה כלפיה, לפני חלוף שנתיים ממועד העמדת הסכום האחרון שיועמד לחברה במסגרת הלוואות המסגרת.

ערבויות

1.4.2

במאי 2023, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה אישר התקשרות עם הכשרת הישוב להעמדת ערבויות מעת לעת לקיום התחייבויות החברה או תאגידיים בשליטתה, במסגרת התקשרויותיהן עם צדדים שלישיים, כ"עסקה מזכה" לפי תקנות ההקלות, והכל כמפורט בדוח מיידי מיום 23/5/2023 (מס' אסמכתא 2023-01-047254), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביולי 2023, במסגרת העסקה המזכה האמורה, הכשרת הישוב העמידה לטובת החברה ערבות להשבת ההלוואה בסך 30 מיליון ש"ח מבית וגג, בקשר עם ההסכם המתואר בסעיף 1.2.2 לעיל.

באוגוסט 2023 מוחזר מחדש אשראי מתאגיד בנקאי בערבות הכשרת הישוב, כמפורט בבאור 12 בדוחות הכספיים המצ"ב.

1.5 בעלי שליטה, דירקטורים ונושאי משרה

אסיפות כלליות

1.5.1

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 25/1/2023, מס' אסמכתא 2023-01-009784, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. כאמור בסעיף 1.4.2 להלן, דירקטוריון החברה וועדת התגמול אישרו את מדיניות 2023 על אף התנגדות האסיפה.

ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות בחברה את מינויים מחדש של חברי הדירקטוריון מר עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון, ומר טל בריקמן, לתקופת כהונה בת שלוש שנים. באותה אסיפה אושר מינויים מחדש של רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר (EY), והכל כמפורט בדוח בדבר זימון האסיפה, שפורסם ביום 11/5/2023 (אסמכתא 2023-01-043378), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

מדיניות תגמול, גמול דירקטורים וגמול נושאי משרה

1.5.2

בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול את מדיניות 2023. החלטות הדירקטוריון וועדת התגמול התקבלו לאחר שדנו מחדש במדיניות התגמול, ובהחלטת האסיפה הכללית שהתקיימה ביום 9/2/2023 שלא לאשרה. לפירוט נוסף בדבר ההחלטות האמורות והדיונים שהתקיימו, ראו דוח מיידי מיום 27/2/2023, מס' אסמכתא 2023-01-018346, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בפברואר 2024 אישר דירקטוריון החברה לפי תקנות ההקלות, לאחר אישור ועדת התגמול, את החלת פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה הקבוצתית אשר נרכשה על-ידי הכשרת הישוב, לתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 31/10/2024, על הדירקטורים בחברה, המנכ"ל ועל דירקטורים ונושאי משרה בחברה הנמנים על נושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם.

החלת הפוליסה על נושאי המשרה בחברה הינה ללא תמורה.

2. הסברים לדוחות הכספיים

2.1 המצב הכספי

להלן עיקרי השינויים שחלו במצב הכספי המאוחד של החברה בשנת 2023 (במיליוני ש"ח):

הסעיף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הערות והסברים
סך הנכסים	158	142	
נכסים שוטפים	100	107	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח במלאי בניינים למכירה, המיוחס לפרויקטים בהקמה בתל-אביב – פרויקט ליסין ופרויקט דה-האז בהתאם להתקדמות העבודות; אשר קוזזה מגידול בסך של כ- 9 מיליון ש"ח ביתרת מזומנים ושווי מזומנים שמקורם בהלוואה שהועמדה ביולי 2023 בקשר עם פרויקט העלייה השנייה בחיפה כמפורט בסעיף 1.2.2 לעיל; ומעלייה בסך של 3 מיליון ש"ח בסעיף מזומנים מוגבלים, אשר מסתכם ביום המאזן בסך של כ- 38 מיליון ש"ח, ומיוחס לפרויקטים בהקמה המפורטים לעיל.
נכסים בלתי שוטפים	59	35	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מעלייה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח במלאי מקרקעין בלתי שוטף אשר הסתכם ביום המאזן בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, הנובעת מהשקעות במספר פרויקטים בתכנון – בעיקר שלב א' בפרויקט רמלה, שלב א' בפרויקט קרית-ים, פרויקט העלייה השנייה בחיפה, ופרויקט בבלי תל-אביב.
התחייבויות שוטפות	82	112	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתקדמות בפרויקט ליסין ופרויקט דה-האז, ומתבטא בשינויים בסעיף מקדמות מרוכשים ובסעיף התחייבויות למתן שירותי בנייה.
התחייבויות לא שוטפות	119	52	הגידול בתקופת הדוח נובע מהתחייבות בסך של 35 מיליון ש"ח בגין הסכום שהועמד לחברה על-ידי השותף בפרויקט העלייה השנייה בחיפה בהתאם להסכם המפורט בסעיף 1.2.2 לעיל; מעלייה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח בהתחייבויות להכשרת הישוב, בגין תמיכה פיננסית שהועמדה לחברה.
גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה	(43)	(21)	הגידול בגירעון מאז ראשית השנה נובע מן ההפסד בתקופה אשר הסתכם בסך של כ- 26 מיליון ש"ח, וקוזז על ידי קרן הון בסך של כ- 5 מיליון ש"ח מהטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה, בגין הלוואות שהתקבלו מהחברה האם.

2.2 תוצאות הפעילות

להלן תמצית עיקרי התוצאות העסקיות לשנים 2022 ו- 2023 (במיליוני ש"ח):

הסעיף	שנת 2023	שנת 2022	הערות והסברים
רווח גולמי	5	1	הכנסות החברה בתקופת הדוח ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה הסתכמו בסך של כ- 56 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-

הסעיף	שנת 2023	שנת 2022	הערות והסברים
			12 מיליון ש"ח בשנה הקודמת, ומיוחסות לפרויקט ליסין בתל-אביב, שהקמתו החלה בשנת 2021, ושל פרויקט דה-האז בתל-אביב, שהקמתו החלה בתקופת הדוח, בהתאם לשיעור ההשלמה של הפרויקטים. עלות המכירות והשירותים בגין ההכנסות שהוכרו, הסתכמה בתקופת הדוח בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.
הוצאות ייזום ראשוניות	(12)	(15)	הוצאות הייזום הראשוניות משקפות את הוצאות הפיתוח העסקי של מצבת הפרויקטים אשר טרם התמלאו התנאים להיוון ההוצאות בגינם.
הוצאות הנהלה וכלליות	(9)	(6)	העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת מגידול במצבת עובדי החברה, ומעלייה בהוצאות שכר לרבות כתוצאה מעלייה במדד.
הוצאות אחרות	-	(4)	ההוצאות האחרות בתקופה הקודמת משקפות הוצאה חד פעמית המיוחסת לשירותים שהתקבלו בקשר עם קמפיין טלוויזיוני ייחודי שהושק בערב יום העצמאות תשפ"ב.
הוצאות מימון, נטו	(14)	(10)	העלייה נובעת בעיקר מהוצאות הצמדה של התחייבות למתן שירותי בנייה בפרויקט דה-האז, מעלייה מתמשכת בריבית הפריים שהחלה באפריל 2022 ונמשכה לאורך כל שנת 2023, ומגידול בהיקף ההלוואות שהתקבלו מהכשרת הישוב, בהשוואה להיקפן בסוף התקופה המקבילה בשנה הקודמת. מתוך הוצאות המימון, סך של כ- 10 מיליון ש"ח נובע מהפחתות קרן הון בגין הטבה מבעל שליטה, ואינו מהווה הוצאה שכרוכה בתזרים מזומנים.
מסים על הכנסה (הטבת מס)	(3)	2	הטבת המס בתקופת הדוח מיוחסת לנכס מס שהוכר בתקופת הדוח, כמפורט בבאור 17 ב' לדוחות הכספיים המצ"ב.
הפסד	(26)	(37)	

2.3. מזילות ומקורות מימון

להלן תמצית תזרים המזומנים לשנים 2023 ו-2022 (במיליוני ש"ח):

הסעיף	שנת 2023	שנת 2023	הערות והסברים
פעילות שוטפת	(36)	(37)	הירידה בתזרים המזומנים שימש לפעילותה השוטפת של החברה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת, נובעת בעיקר מן הקיטון בהיקף עלייה במלאי בניינים למכירה בניכוי עלייה במקדמות מרוכשים והתחייבויות למתן שירותי בנייה.
פעילות השקעה	(6)	(14)	פעילות ההשקעה בתקופת הדוח כללה בעיקר השקעה בפיקדון בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בחשבונות הליווי בפרויקטים ליסין ודה-האז בתל-אביב, והשקעה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בשותפות להקמת פרויקט חנקין בחולון.
פעילות מימון	51	34	פעילות המימון בתקופת הדוח כללה בעיקר קבלת סך של 34 מיליון ש"ח מבית וגג בקשר עם הסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט העלייה השנייה בחיפה, כמפורט בסעיף 1.2.2 לעיל; גידול בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בהלוואות מהכשרת הישוב; קבלת אשראי לזמן קצר נטו, בסך של 7 מיליון ש"ח; וקוזזה על-ידי פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 17 מיליון ש"ח.

ברבעון הרביעי של שנת 2023 נבע לחברה הפסד בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה ינואר-ספטמבר 2023. לפירוט הרכב ההפסד האמור – ראו תקנה 10א' בפרק ד' לדוח זה (פרטים נוספים).

עיקר הפער העיקרי ברבעון הרביעי בהשוואה לרבעונים הקודמים, נובע מגידול ברווח הגולמי של החברה בגין הפרויקטים בהקמה – ליסין ודה-האז, אשר הסתכם ברבעון הרביעי בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין התקופה ינואר-ספטמבר 2023 בכללותה; מצמצום יחסי בהוצאות ייזום ראשוניות, אשר הסתכמו ברבעון הרביעי בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 10 מיליון ש"ח בתקופה ינואר-ספטמבר 2023; ומהכרה בנכס מס בסך 3 מיליון ש"ח, כמפורט לעיל, אשר בוצעה ברבעון הרביעי של השנה.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 הליכים משפטיים

להליכים משפטיים בקבוצה, ראו באור 18 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 התקשרויותיה 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 תאגיד

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

10 במרץ 2024

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 – פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

1. פרטי המבקרת 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 כמבקרת פנימית בהכשרת הישוב, החברה האם של החברה.

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

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

4. 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.

5. היקף העסקה: תקציב ביקורת הפנים לתקופת הביקורת 2023, כפי שאושר על ידי ועדת הביקורת הוא 220 שעות.

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

7. 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.

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

9. דין וחשבון המבקרת הפנימית: דוחות הביקורת מוגשים בכתב. בשנת 2023, הוגשו ונדונו דוחות הביקורת הבאים:

9.1. דוח א' – הוגש ונדון במאי 2023.

9.2. דוחות ב' – הוגש ונדון באוגוסט 2023.

10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית: דירקטוריון החברה סבור כי היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת 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.

11. תגמול: בשנת 2023 שולם למבקרת סך של 50 אלפי ש"ח.

הסדר התגמול מבוסס על שכר שעת, בהתאם לשעות שבוצעו בפועל.

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

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 – גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

1. שם המבקרים: קוסט פורר גבאי את קסירר

2. תשלומים לרו"ח המבקרים: להלן פירוט שכר הטירחה ששולם בכל אחת מן השנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

הסעיף	שנת 2023	שנת 2022
בגין שירותי ביקורת, קשורים לביקורת (תשקיף) ושירותי מס	140	116
שירותים אחרים	-	21
סך-הכל	140	137

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, 2023

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
ג-3-ג-4	דוח רואה החשבון המבקר
ג-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
ג-7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר
ג-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון (גרעון בהון)
ג-9-ג-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
ג-11-ג-34	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, 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר, השינויים בהון (גרעון בהון) ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון (גרעון בהון) ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, 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 גרעון בהון ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בחברה ובדבר הצורך בגיוס מקורות מימון והתחייבות החברה האם להעמדת מימון לצורך המשך 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.

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'א' ו-2 יד' 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 ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים ובהסכמים 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 החברה.

הפניית תשומת לב בנושא מצב נזילות החברה

על פי האמור בבאור 1'ב' לדוחות הכספיים ובהפניית תשומת הלב לחברה גרעון בהון ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת, החברה נדרשת לגייס מקורות מימון לצורך המשך פעילותה ופרעון התחייבותיה.

החברה האם מעמידה מקורות מימון מעת לעת לחברה והתחייבה להעמיד את המימון הנדרש לצורך המשך פעילות החברה, ככל שהחברה לא תוכל לגייס מקורות מימון עצמאיים, והתחייבה שלא לדרוש את פירעון התחייבויות החברה כלפיה לפני חלוף שנתיים ממועד הסכום האחרון שיועמד על ידיה לחברה או בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואות כמאחר שבהם.

זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, משום שבשלב זה לחברה אין תזרימי מזומנים מספקים 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.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	באור מס'	
נכסים שוטפים			
390	9,381	3	מזומנים ושווי מזומנים
35,102	37,826	4	מזומנים מוגבלים
756	1,942	5	חייבים ויתרות חובה
70,690	50,569	6	מלאי בניינים למכירה
106,938	99,718		
נכסים בלתי שוטפים			
17,422	35,442	7	מלאי ומקרקעין לבנייה
12,465	12,345	8	חייבים לזמן ארוך
2,793	5,740	9	השקעה בשותפות כלולה
358	743		רכוש קבוע
-	783		נכסי זכות שימוש
1,955	3,702	17	מסים נדחים
34,993	58,755		
141,931	158,473		
התחייבויות שוטפות			
56	7,061	א'12	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
16,587	-	ב'12	חלות שוטפת של הלוואות מתאגיד בנקאי
-	389		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
32,417	26,032		מקדמות מרוכשים
56,894	45,083	10	התחייבויות למתן שירותי בנייה
5,646	3,526	11	ספקים, זכאים ויתרות זכות
111,600	82,091		
התחייבויות לא שוטפות			
-	35,186	ז'18	התחייבות לשותף בעסקת פינוי ובינוי
51,371	83,626	ג'12	התחייבות לחברה האם
-	412		התחייבות בגין חכירה
164	-		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
51,535	119,224		
		13	גרעון בהון המיוחס לבעלי מניות של החברה
5,510	5,510		הון מניות
314,178	314,178		פרמיה על מניות
54,807	59,323		קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה
7,446	7,446		קרנות הון אחרות
(403,145)	(429,299)		יתרת הפסד
(21,204)	(42,842)		סה"כ גרעון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה
141,931	158,473		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

10 במרץ, 2024

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 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	באור מס'	
18,572	12,246	55,766	14א'	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה
16,883	11,166	50,342		עלות המכירות והשירותים
1,689	1,080	5,424		רווח גולמי
(10,156)	(14,649)	(11,751)	14ב'	הוצאות ייזום ראשוניות
(4,879)	(6,361)	(8,673)	14ג'	הוצאות הנהלה וכלליות
(500)	(4,282)	-	15	הוצאות אחרות
-	-	(2)		חלק החברה בהפסדי שותפות כלולה
(13,846)	(24,212)	(15,002)		הפסד תפעולי
71	35	817	16א'	הכנסות מימון
(7,472)	(10,465)	(15,064)	16ב'	הוצאות מימון
(21,247)	(34,642)	(29,249)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
(8,364)	2,269	(3,095)	17	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(12,883)	(36,911)	(26,154)		הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
				רווח (הפסד) כולל אחר בגין תוכנית להטבה מוגדרת
(25)	8	-		
(12,908)	(36,903)	(26,154)		הפסד כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
				הפסד למניה (בש"ח) המיוחס לבעלי המניות של החברה
			20	
(0.34)	(0.71)	(0.46)		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	שטר הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
(14,001)	(353,351)	8,727	40,947	(1,264)	47,046	241,279	2,615	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
(12,908)	(12,883)	(25)	-	-	-	-	-	הפסד כולל
28,748	-	-	-	-	-	28,265	483	הנפקת הון מניות
-	-	-	-	-	(23,436)	22,356	1,080	המרת שטר הון למניות
8,283	-	-	8,283	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה
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
5,577	-	-	5,577	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה
(21,204)	(403,145)	8,710	54,807	(1,264)	-	314,178	5,510	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(26,154)	(26,154)	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל
4,516	-	-	4,516	-	-	-	-	הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה (באור 1ב')
(42,842)	(429,299)	8,710	59,323	(1,264)	-	314,178	5,510	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(12,883)	(36,911)	(26,154)	הפסד
7,980	238	(9,896)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(4,903)	(36,673)	(36,050)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(25,996)	(9,106)	(2,724)	השקעה בפקדון
-	(1,920)	126	הלוואות (שניתנו) שנפרעו
-	(2,793)	(2,947)	השקעה בשותפות כלולה
-	(358)	(523)	השקעה ברכוש קבוע
(25,996)	(14,177)	(6,068)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(9)	56	7,093	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו
(1,005)	(1,005)	(17,477)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
7,000	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	-	33,872	סכומים שהתקבלו משותף בעסקת פינוי בינוי
13,796	34,533	27,621	גידול בהלוואה מהחברה האם
28,748	-	-	הנפקת מניות
48,530	33,584	51,109	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
17,631	(17,266)	8,991	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
25	17,656	390	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
17,656	390	9,381	יתרת מזומנים ושווי 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 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	נספח א'
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:			
(8,364)	2,269	(3,095)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
-	-	137	פחת
11	22	(164)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
500	-	-	ירידת ערך הלואה
7,035	9,097	14,224	הוצאות מימון, נטו
(818)	11,388	11,102	
שינויים בסעיפים מאזניים:			
2,614	(59,877)	2,100	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
(348)	(316)	(360)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
1,336	2,978	(1,292)	עלייה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
(7,495)	-	-	מקדמה על חשבון רכישת מקרקעין
13,698	46,737	(21,089)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשים והתחייבות למתן שירותי בנייה
9,805	(10,478)	(20,641)	
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:			
-	-	895	ריבית שהתקבלה
(1,007)	(672)	(1,252)	ריבית ששולמה
(1,007)	(672)	(357)	
7,980	238	(9,896)	
פעילויות מהותיות שלא במזומן			
23,436	23,610	-	המרת שטר הון למניות;
-	-	783	נכסים והתחייבויות בגין חכירה
-	-	832	חייבים כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה

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, 2023 החברה מוחזקת בשיעור של 85.89% 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, ותאגידי נוספים בשליטתן.

ב. ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה גרעון בהון בסך של כ- 42.8 מיליון ש"ח. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 36 מיליון ש"ח.

לצורך המשך והרחבת פעילותה נדרשת החברה לגייס מקורות מימון. החברה האם תומכת בחברה באמצעות העמדת מימון ובמתן ערבויות, מעת לעת, כמפורט בבאור 12ג'. בחודש פברואר 2024, התחייבה החברה האם להעמיד את המימון הנדרש לצורך המשך פעילות החברה, ככל שהחברה לא תוכל לגייס מקורות מימון עצמאיים והתחייבה שלא לדרוש את פירעון התחייבויות החברה כלפיה, לפני חלוף שנתיים ממועד העמדת הסכום האחרון שיועמד על-ידיה לחברה או בהתאם ללוחות הסילוקין של ההלוואות במאוחר שבהם.

בגין גידול בהתחייבות לחברה האם בשנת 2023 בסך של כ- 27.6 מיליון ש"ח רשמה החברה הטבה בהון בסכום נטו של כ- 4.5 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי השפעת מס בסך כ- 1.3 מיליון ש"ח) בסעיף קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה. לעניין העמדת הלוואות חדשות בתנאי הלוואות המסגרת. ראה באור 12ג' (5) להלן.

להלוואה בסך 30 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה על ידי בית וגג יזמות נדל"ן בע"מ בערבות של החברה האם, ראה באור 4ד' להלן. באשר לערבויות בגין הלוואות מתאגיד בנקאי בסך של כ- 17 מיליון ש"ח. ראה באור 18ז' להלן.

ג. **מלחמת חרבות ברזל**

ביום 7 באוקטובר, 2023 בעקבות מתקפה שביצע ארגון הטרור "חמאס" על ישובים ובסיסים צבאיים בדרום מדינת ישראל, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגון הטרור כאמור (להלן: "המלחמה"). במועד אישור הדוח נמשכת הלחימה בעזה וכן בגבול הצפוני, ואף קיים סיכון להסלמה משמעותית של הלחימה בחזית הצפונית ו/או להסלמה ולחימה בחזיתות נוספות.

ביום 9 בפברואר, 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2 עם תחזית שלילית ואפשרות להורדת דירוג נוספת אם תיפתח מלחמה בחזית הצפונית בעוצמה מלאה, וציינה כי המניע המרכזי להורדת הדירוג הוא הערכות Moody's כי המשך המלחמה, השפעותיה והשלכותיה הרחבות מעלים באופן מהותי את הסיכון הפוליטי בישראל ומחלישים את הגוף המבצע והמחוקק ואת החוסן הפיננסי בעתיד הנראה לעין. השפעה מרכזית נוספת של המלחמה הייתה על שוק העבודה, עקב היקף המגויסים החסר תקדים, הפסקת עבודתם בפועל של העובדים הפלסטינים ושיבושים בפעולתם של מערכות החינות ומגבלות על הגעה למקומות עבודה שאינם מוגנים. בנוסף, המלחמה השפיעה לרעה על כל ערוצי הסיכון המשפיעים על המערכת הפיננסית, והביאה, בין היתר, לתנודתיות גבוהה יחסית בשוקי המט"ח, עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, ופגיעה ברמת הפעילות הכלכלית.

באור 1: כללי (המשך)

ג. מלחמת חרבות ברזל (המשך)

בהתייחס לענף הבניה, עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבניה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, שחלקם גבוה ומרכזי במיוחד בפרויקטים שנמצאים בשלבי הבניה הראשוניים, שם חסרונם של עובדים פלסטינים מורגש יותר לאור התמחותם המקצועית, ונכון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מאתרי הבניה פעילים. הקיפאון בבניה עלול להשפיע משמעותית על קצב ההתקדמות בפרויקטים, על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות, ועל יכולת של חלקן להמשיך ולשרת את חובותיהן למערכת הפיננסית. בפרויקטים שבהם כבר החלה בנייה הירידה בפעילות מגבירה את הצורך של החברות באשראי זמין, הן כדי להתמודד עם הירידה בתזרים המזומנים מהמכירות, שמצויות במגמת ירידה, והן כדי לממן את הוצאות הבניה.

בהתייחס לפעילות החברה, בשני הפרויקטים בהקמה של החברה כיום – פרויקטים ליסין תל-אביב ודה-האז תל-אביב, עבודות הבניה חודשו לאחר עצירה לפרק זמן של כשבועיים, ונכון למועד אישור הדוח נמשכות העבודות בפרויקטים אלו כסדרן, ולא הייתה לעצירה הזמנית של העבודות השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים.

עם זאת, עצירה נוספת של הפעילות למשך זמן ממושך, עלולה לגרום, בין היתר, להתארכות משך הפרויקטים שהוחל בהקמתם, ודחייה בלוחות הזמנים של הפרויקטים בתכנון. המצב הביטחוני עלול לגרום לקושי בהתקשרות עם קבלני בניה בפרויקטים בתכנון או לייקור משמעותי בעלויות הקמת הפרויקטים, בין היתר בשל אי-זמינות על רקע מתן עדיפות לשיקום רחב היקף של יישובים שנפגעו עקב המלחמה, ומחסור בכוח אדם בענף הן בשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים פלשתינים והן בשל עזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות, על רקע המלחמה. כמו כן, המשך מצב הלחימה לפרק זמן ממושך כרוך בחוסר ודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות. בנוסף, צימצום היצע הדירות להשכרה בכל רחבי הארץ. עשוי להשפיע על זמינות דירות להשכרה עבור הדיירים בדירות הקיימות בפרויקטים בתכנון של החברה, באופן שעלול ליצור עיכובים בפינויים במועד קבלת היתרי הריסה והקמה לפרויקטים.

נכון למועד אישור הדוח ובהתחשב במצב המלחמה והמשק המקומי במועד זה, החשיפה של החברה לסיכונים שתוארו לעיל אינה משמעותית, ביחס לפרויקטים בביצוע, שכן החברה כבר קשורה בכל ההסכמים הרלבנטיים בגינם, ובנוסף כל הדירות בהם אשר היו מיועדות לשיווק על ידי היזם, נמכרו טרם הוחל בהקמתם. עם זאת, כל שתתארך המלחמה, צפויה להחמיר עוצמת החשיפה להשפעותיה, ויתארך משך ההתאוששות של המשק עד ליציאה מן המשבר, באופן אשר עלול להביא לפגיעה בפעילות החברה, בעיקר בפרויקטים בתכנון, לרבות פגיעה אפשרית בקצב קידום והרווחיות הצפויה מהם.

ד. 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 2023.

ה. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022 ובתחילת שנת 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, את שיעור הריבית, דבר אשר גרם בין היתר לעליה בהוצאות המימון של החברה.

באור 1: כללי (המשך)

1. בדוחות כספיים אלה –

<p>החברה חברות מאוחדות</p> <p>חברות כלולות</p> <p>הקבוצה החברה האם הישוב החדש צדדים קשורים בעלי ענין ובעל שליטה מדד</p>	<p>הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ. חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS10) ואשר דוחותיהן מאוחדים בדוחות החברה.</p> <p>חברות אשר לחברה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך ללא שליטה.</p> <p>החברה והחברות המאוחדות שלה.</p> <p>חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.</p> <p>החברה הבת (100%) הישוב החדש בע"מ.</p> <p>כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).</p> <p>כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. מדד המחירים לצרכן בישראל.</p>
--	--

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 השקעות 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.

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.

ביישויות מוחזקות מסוימות נקבע שהזכויות ברווחים יהיו מעבר לזכויות הבעלות המשפטיות וזאת בהתאם למפל הרווחים שנקבע בהסכם. החברה אימצה את גישת הפירוק ההיפותטית (HLBV) בקביעת ייחוס הרווחים וההפסדים של היישות המוחזקת. חלקה של החברה בתוצאות של היישות המוחזקת מחושב בהנחה שהיישות המוחזקת מכירה ו/או מחלקת את הנכסים בהתאם לערכם בספרים ומובאים בחשבון חלוקות והשקעות נוספות שבוצעו. (לפרטים נוספים ראה באור 18'1).

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 החברה.

החברה מחזיקה ב- 75% מזכויות שותפות מסויימת אך לשותף קיימת זכות וטו לגבי החלטות משתתפות ממשיות, לפיכך החברה אינה מאחדת את הדוחות הכספיים של השותפות הנ"ל.

השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

פעילויות משותפות (Joint Operations) בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. לחברה זכויות במספר פעילויות משותפות עם צדדים שלישיים לעניין ייזום והקמת פרויקטי נדל"ן למגורים, החברה מכירה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לחלקה היחסי בה.

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.

ו. מזומנים מוגבלים

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. לחברה פקדונות בחשבונות ליווי המיועדות לשימוש לפרויקטים המוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ז. 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.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. 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.

ט. היוון עלויות אשראי

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

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלות המלאי במועד שבו הנכס כשיר ועד למועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

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.

י. מכשירים פיננסיים

1. 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.

כאשר מתקבלות הלוואות מצדדים קשורים לחברה, מכירים בהלוואה לפי שוויה ההוגן והפער בין התמורה לשווי ההוגן נזקף לקרן הון מבעלי שליטה.

2. גרעת 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, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

יא. 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 תנאי חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לטובתה זכות לקבלת תשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. 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 במישורין 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.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא הפסד בגינו מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומביניציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה והתחייבויות נוספות כגון תשלום שכר דירה לדיירים. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

קיומו של רכיב מימון משמעותי במחיר העסקה

בקביעת מחיר העסקה, החברה בוחנת אם חוזה מספק הטבה מימונית משמעותית לחברה או ללקוח בעת העברת הסחורות או השירותים. בבחינה זו החברה מביאה בחשבון את ההפרש ואת הסיבות להפרש במידה וקיים, בין סכום התמורה שהובטח לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו. בנוסף, החברה מביאה בחשבון את משך הזמן החזוי בין מועד אספקת הסחורות או השירותים לבין מועד התשלום עבורם וכן, את שיעורי הריבית השוררים בשוק הרלבנטי. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן גידול או קיטון בסכומי הכנסות מחוזים עם לקוחות ובסכומי הכנסות או הוצאות מימון שיוכרו.

עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם הלקוח במזומן במועד קבלת הסחורה או השירות והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון.

במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כחלק מההכנסות משירותים.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסה (המשך)

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

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

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

יב. 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 לפרטים 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.

יג. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלקה 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 רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

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

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

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. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן הכרה בהפסד מירידת ערך, או בביטול הפסד מירידת ערך.

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.

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

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 מיושם שם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו.

ליישום התיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על גילוי המדיניות החשבונאית של החברה.

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

התיקון ליישום לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2:

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

10. שינוי במדיניות חשבונאית - כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (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 מיושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

21. **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.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
390	9,381	מזומנים למשיכה מיידית

באור 4: מזומנים מוגבלים

הסכום מייצג יתרות בחשבונות ליווי עבור פרויקט ליסין ופרויקט דה-האז, ומיועד לשימוש רק עבור פרויקטים אלה.

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
199	901	מס ערך מוסף
383	769	הכנסות לקבל
-	246	שיפוי בגין הפרשה לבדק
148	-	מס הכנסה
26	26	אחרים
756	1,942	

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

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
19,237	8,264	פרויקט ליסין (ב)
51,453	42,305	פרויקט דה-האז (ג)
70,690	50,569	

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 ובניית הפרוייקט נמצאת בעיצומה. ראה גם באור 18 ג'.

ג. פרויקט להקמת 43 יח"ד (מתוכן 23 יח"ד המיועדות לבעלי זכויות המקרקעין) ברחוב דה-האז 7 תל אביב. לפרוייקט התקבל היתר בנייה ובידי החברה חתימות של 100% מבעלי הזכויות הקיימים בבניין על הסכם תמ"א והבנייה החלה בתקופת הדוח כל הדירות המיועדות לשיווק נמכרו. ראה גם באור 18 ד'.

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
2,150	2,150	פרויקט הרצל ביאליק בראשון לציון (א)
5,133	9,128	פרויקט קרית-ים (ב)
4,271	10,420	פרויקט רמלה (ג)
1,850	6,232	פרויקט העלייה השנייה חיפה (ד)
1,427	2,057	פרויקט בבלי תל אביב (ה)
616	1,012	פרויקט בר לב תל אביב (ו)
509	1,514	פרויקט הדרור יבנה (ז)
1,466	2,929	פרויקטים אחרים
17,422	35,442	

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, 71 ו-72 בגוש הנ"ל.
פרטים נוספים בקשר לרכישה ולהסכם השיתוף – ראה באור 18א'.
- ב. ראה באור 18ב' ו-ו'.
- ג. פרויקט להקמת 3,094 יח"ד במספר שלבים במתחם בן גוריון ברמלה, התב"ע מאושרת. ובידי החברה חתימות של מעל 79% מבעלי הזכויות הקיימים במתחם על הסכם פינוי בינוי. ביום 4 בדצמבר 2023, ועדת משנה לתכנון ולבניה החליטה לאשר את תוכנית הבינוי – התחדשות בן גוריון ("תוכנית הבינוי"), למתחם. תוכנית הבינוי הוגשה בהתאם לתנאים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה בתוכנית המאושרת. משאושרה, החברה נערכת להגשת בקשה להיתר בניה לשלב א' בפרויקט (כ-270 יחידות דיור) בחודשים הקרובים. ראה גם באור 18 ו'.
- ד. פרויקט להקמת 726 יח"ד ברח' העלייה השניה בחיפה. התב"ע מאושרת ובידי החברה חתימות של 87% מבעלי הזכויות הקיימים במתחם על הסכם פינוי בינוי. ראה באור 18ז'.
- ה. פרויקט להקמת 55 יח"ד (מתוכן 22 יח"ד מיועדות לבעלי זכויות המקרקעין) בשכונת בבלי בתל אביב. התקבל היתר בנייה בתנאים ובידי החברה חתימות של 100% מבעלי הזכויות על הסכם תמ"א. ראה גם באור 18 ו'.
- ו. פרויקט להקמת 103 יח"ד ברחוב בר לב בתל אביב. התב"ע מאושרת ובידי החברה חתימות של 69% מבעלי הזכויות הקיימים במתחם על הסכם פינוי בינוי.
- ז. פרויקט להקמת 242 יח"ד ברחוב הדרור ביבנה, לקראת קבלת מתן תוקף לתב"ע לאחר התנגדויות ובידי החברה חתימות של 84% מבעלי הזכויות הקיימים במתחם על הסכם פינוי בינוי.

באור 8: חייבים לזמן ארוך (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
12,345	12,345	מקדמה בקשר עם פרויקט *
120	-	הלוואה לעובד
12,465	12,345	

(* פרטים נוספים ראה באור 18א'.

באור 9: השקעה בשותפות כלולה

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 18ו'. 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: התחייבויות למתן שירותי בנייה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
51,337	42,136	התחייבויות למתן שירותי בנייה
5,557	2,947	התחייבויות לתשלום שכר דירה
56,894	45,083	

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
2,918	1,570	נותני שירותים
88	82	הפרשה לחופשה
1,407	-	מס ערך מוסף
93	472	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,140	1,402	הוצאות לשלם ואחרים
5,646	3,526	

באור 12: אשראי מתאגידים בנקאיים, ומהחברה האם
א. אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
56	24	משיכות יתר במטבע ישראלי
-	7,037	הלוואה במטבע ישראלי
56	7,061	

פרטים נוספים

בחודש אוגוסט 2023 אשראי אשר עמד לפירעון מוחזר מחדש באמצעות הלוואה חדשה שהעמיד התאגיד הבנקאי בסך 7 מיליון ש"ח לפרעון בתשלום אחד ביום 7 באוגוסט 2024. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור (פריים+1.3%) אשר משולמת בתשלומים רבעוניים.

הלוואה ניתנה בערבות של החברה האם. השווי ההוגן של הערבות שהועמדה על ידי החברה האם ללא תמורה ליום קבלת הלוואה חושב תוך שימוש בשיעור היוון של כ- 10%. ראה גם באור 18א'.

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
16,587	-	הלוואה לזמן ארוך
16,587	-	בניכוי חלויות שוטפות
-	-	

ג. קבלת תמיכה פיננסית מהחברה האם

1. כאשר החברה מקבלת הלוואות מבעל שליטה או כאשר בעל השליטה ערב להלוואות הניטלות 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 הלוואה לבין התמורה שהתקבלה, נזקף כאמור להון. לצורך קביעת סכום ההטבה ההונית נדרשת החברה לאמוד את תנאי השוק ביום העסקה, ובכלל זה את השווי ההוגן של הלוואה אילו הייתה ניתנת ללא ערבות של בעל השליטה.

2. להלן פרטים בדבר תמיכה פיננסית המתקבלת מן החברה האם מעת לעת, בהתקשרויות שאושרו על-ידי הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000:

א. התקשרויות משנת 2020 לקבלת הלוואות מסגרת בהיקף של עד 11.5 מיליון ש"ח, הצמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 2.25% לשנה, לפירעון בשבעה תשלומים שנתיים שווים החל מיום 30 ביוני 2021.

באור 12: אשראי מתאגידים בנקאיים, ומהחברה האם (המשך)

ג. קבלת תמיכה פיננסית מהחברה האם (המשך)

2. (המשך)

ב. התקשרויות משנת 2021 לקבלת הלוואת מסגרת בהיקף של עד 22.9 מיליון ש"ח, הצמודה 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.

ג. התקשרות משנת 2022, לקבלת הלוואת מסגרת בהיקף של עד 58 מיליון ש"ח, שאינה צמודה, ונושאת ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה.

ד. התקשרות משנת 2023 לקבלת הלוואת מסגרת בהיקף של עד 37 מיליון ש"ח, שאינה צמודה ונושאת ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה.

3. בהתקשרויות עם החברה האם, הכשרת הישוב התחייבה שלא לדרוש את פירעון ההלוואות לפני מועדים שהוסכמו והוארכו מעת לעת, ונקבע כי החברה רשאית לפרוע את הסכומים שיועמדו לה בכל עת. שהאחרונה שבהם ניתנה בחודש נובמבר 2023 ומועד פירעון ההלוואות יהיה לא לפני 30 בספטמבר, 2025 או לפי לוח הסילוקין של ההלוואות כמאוחר שבהם. עוד יצויין כי, בשנת 2023 שיעור ריבית 3' 2.9% ובשנת 2024 שיעור ריבית 3' 5.18%.

4. הגידול בהתחייבויות בגין הלוואות שהתקבלו מהחברה האם בתקופת הדוח, הסתכם בכ- 27.6 מיליון ש"ח. ההפרש בין הלוואות שנתקבלו בתקופת הדוח לשווים ההוגן, אשר חושב בשיעור היוון של 10.1%, משקף את ההטבה מבעל השליטה בסך כ- 5.7 מיליון ש"ח, והוא נזקף להון בסעיף קרן בגין עסקה עם בעל שליטה (בניכוי הטבת מס בסך 1.3 מיליון ש"ח).

5. לאחר תאריך המאזן בחודש פברואר, 2024, אושרה התקשרות נוספת לקבלת הלוואות נוספות מהחברה האם בתנאי הלוואת המסגרת משנת 2023, והחברה האם התחייבה שלא לדרוש את פירעון התחייבויות החברה כלפיה לפני חלוף שנתיים ממועד העמדת הסכום האחרון שיועמד לחברה במסגרת הלוואות המסגרת או בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואות כמאוחר שבהם.

באור 13: הון

הרכב

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
1,000,000,000	1,000,000,000	מספר מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א:
56,441,835	56,441,835	הון רשום
		הון מונפק ונפרע (*)

(*) בניכוי 54,025 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
18,572	12,246	33,347	פרויקט ליסין
-	-	22,419	פרויקט דה האז
18,572	12,246	55,766	

ב. הוצאות ייזום ראשוניות (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
1,473	2,330	1,168	שיווק ופרסום
2,660	5,959	5,048	משפטיות
1,601	2,840	1,743	תכנון
2,401	1,337	2,481	יועצים
2,021	2,183	1,311	אחרות
10,156	14,649	11,751	

ג. הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
2,718	3,961	5,576	שכר עבודה, משכורות ונלוות (*)
1,779	446	-	הוצאות על פי הסכם ניהול, נטו
305	1,176	1,275	שירותים מקצועיים ייעוץ ומשפטיות
-	474	900	שכר דירה ואחזקת משרד
-	-	137	פחת
77	304	785	הוצאות אחרות
4,879	6,361	8,673	

(* ראה באור 19 ד').

באור 15: הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
-	(4,282)	-	הוצאות פרסום *
(500)	-	-	הפרשה בגין הפסדי אשראי
(500)	(4,282)	-	

* בשנת 2022 כללה החברה הוצאות פרסום בגין שירותים שהתקבלו בקשר עם קמפיין תדמית ייחודי טלוויזיוני אשר הושק בערב יום העצמאות תשפ"ב.

באור 16: הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
71	35	811	הכנסות ריבית
-	-	6	ריבית מס הכנסה
71	35	817	

ב. הוצאות מימון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
5,392	6,609	10,472	בגין התחייבויות לחברה האם
1,884	2,061	1,197	בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	1,449	2,061	בגין התחייבות למתן שרותי בנייה
-	-	1,314	בגין התחייבות לשותף
196	346	20	עמלות ואחרות
7,472	10,465	15,064	

באור 17: מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021, 2022 ו-2023 הינו 23%.

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

ב. ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה הפסדים לצרכי מס בסך כולל של כ- 48 מיליון ש"ח ולחברה מאוחדת כ- 288 מיליון ש"ח. החברה המאוחדת הכירה בנכס מס בסך של כ- 3.7 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 2018 נחשבים כשומה סופית לפי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה.

באור 18: 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").

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

הסכם הלוואה - 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 הלוואה"). ההלוואה מובטחת בבטוחות כדלקמן: (1) בעל מניות בנותן האופציה ערב לפירעון הלוואה 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 הלוואה; 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.

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 הלוואה 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 הלוואה. 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.

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

כחלק מעדכון הסכם הלוואה, נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בגובה הסכום הנוסף על כלל זכויות המוכר במקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד הלוואה בסך 7 מיליון ש"ח לישוב החדש לצורך מימון הסכום הנוסף ("הגורם המממן"), ובמקביל נרשמה משכנתא מדרגה שנייה בסך של 7.5 מיליון ש"ח לטובת הישוב החדש. פרט להעמדת הסכום הנוסף ורישום המשכנתאות כמתואר לעיל, תנאי הלוואה למוכר, לרבות מועד פירעונה, נותרו בעינם.

בחודש אוגוסט 2023 הישוב החדש פרעה את הלוואה האמורה, והגורם המממן העמיד לישוב החדש הלוואה בסך 7 מיליון ש"ח, לפירעון בסכום אחד בחודש אוגוסט 2024, הנושאת ריבית בשיעור פריים + 1.3%, אשר משולמת רבעונית.

תוקפו של הסכם המכר ותשלום יתרת התמורה מותנים בקיום תנאי מתלה כי התב"ע החדשה תאושר באופן סופי וחלוט (לעניין זה, תפורסם ברשומות) עד לחודש מאי, 2024.

לתאריך אישור הדוחות הכספיים טרם התקיים התנאי המתלה כאמור לעיל.

באור 18: התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

- ב. בחודש נובמבר 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 חלק 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-79%.
- בחודש בספטמבר, 2023 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית ים, לתת היתר חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט.
- ג. בחודש 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, מסגרות אשראי כספי וערבויות 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 ערבויות חוק מכר וערבויות 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, 2023 ניתנו ערבויות כאמור לרוכשי דירות במסגרת חוק המכר בהיקף של כ-57 מיליון ש"ח וערבויות לבעלי הקרקע בהיקף של כ-83 מיליון ש"ח.
- זכויות הפניקס על פי ההסכם מובטחות בשעבודים 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 ובערבות הישוב החדש והחברה האם. הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי הליווי.
- 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. העמדת 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 יאוחר מחלוף 48 חודשים ממועד הריסת הדירות הקיימות.
 4. בנוסף לבטחונות אשר הועמדו לטובת הפניקס הכוללות שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות של הישוב החדש בשותפות דה האז, נקבע כי החברה וחברת הבת תערבנה לטובת הפניקס לקיום התחייבויות שותפות דה האז במסגרת הסכם הליווי.
- בחודש מרץ 2023 החלו עבודות ההקמה בפרויקט להקמת 43 יחידות דיור, לאחר שהושלמה הריסת המבנה הקיים שכלל 23 יחידות דיור.
- ליום 31 בדצמבר 2023, ניתנו ערבויות לרוכשי דירות במסגרת חוק המכר בהיקף של כ-32 מיליון ש"ח, ערבויות לבעלי הקרקע בהיקף של כ-95 מיליון ש"ח.

באור 18: התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

- ה. בחודש דצמבר 2021, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון 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 שמתוכן 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 כיום לקידומם, הקמתם ושיווקם, בהיקף מצטבר של עד כ- 166 מיליון ש"ח שעיקריו הינם כדלקמן:
1. קבוצת החברה היא בעלת השליטה בשותף הכללי של השותפות המשותפת, אשר יהיה בעל הסמכות לניהול השותפות.
 2. קבוצת 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 להקמת 130 יחידות דיור, פרויקט "בבלי" בתל-אביב להקמת 55 יחידות דיור, שלב א' של פרויקט "שיכון צבא קבע" בקרית-ים במסגרתו להקמת 268 יחידות דיור (מתוך 1,450 יחידות דיור בכל שלבי הפרוייקט), ושלב א' של פרויקט "בן-גוריון" ברמלה במסגרתו להקמת 270 יחידות דיור (מתוך 3,094 יחידות דיור בכל שלבי הפרוייקט).
 4. סך הכל במסגרת ארבעת הפרוייקטים כמפורט לעיל צפויה קבוצת החברה לבנות 723 יחידות דיור, מהן 575 יחידות דיור למכירה.
 5. בכל אחד מן הפרוייקטים, 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 מהפרוייקטים על ידי כל אחד מהצדדים, כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים הנהוגים בפרוייקטים מעין אלו.
 7. ההסכם קובע מפל תשלומים המסדיר את אופן חלוקת הכספים (הון עצמי ורווחים) מכל אחד מהפרוייקטים 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 לפרוייקט, 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 הפרוייקטים, 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 הפרוייקט, לרבות בנושאים הבאים: ניהול הפרוייקטים, אופן העמדת המימון לפרוייקטים, אופן קבלת החלטות מהותיות ביחס לשותפות ולפרוייקטים, אופן תשלום הוצאות הפרוייקטים וכיו"ב.

באור 18: התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

ז. בחודש מאי, 2023 החברה התקשרה בהסכם עם בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ("בית וגג") לשיתוף פעולה בקשר עם פרויקט פינוי בינוי הידוע בשם "פרויקט העלייה השנייה, חיפה". בחודש יולי, 2023 לאחר שהתקבל אישור נציגות ובאי כוח בעלי הזכויות בפרויקט, אשר היווה תנאי מתלה להשלמת ההסכם, החברה המחתה לבית וגג 49% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט ("ההמחאה"), ובית וגג העמידה לחברה הלוואה בסך 30 מיליון ש"ח ("ההלוואה").

עיקרי ההסכם הם כמפורט להלן:

1. למרות שההמחאה הינה רק של 49% מהזכויות והחובות בפרויקט, חלקו של כל אחד מהצדדים בהוצאות הפרויקט, בהכנסותיו וברווחיו יהיה 50%.
2. הצדדים יפעלו לקבל מימון חיצוני לפרויקט בדרך של ליווי בנקאי, ובכפוף לאמור בסעיפים 3א' ו-4 להלן, כל צד יהיה אחראי להעמיד את חלקו בהון העצמי הדרוש להקמת הפרויקט, על פי יחס ההחזקות ביניהם.
3. תנאיה העיקריים של ההלוואה הם כדלקמן:
 - א. ההלוואה לא תהיה צמודה למדד כלשהו ולא תישא ריבית, למשך 24 חודשים מיום העמדתה, ובכפוף לתנאי ההסכם, במועד הזרמת ההון העצמי לפרויקט, תיחשב להון עצמי בגין חלקה של החברה.
 - ב. ככל שעד למועד האמור לא התקבל היתר בנייה לפרויקט, אזי החל מאותו מועד ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1% עד למועד קבלת היתר בנייה לפרויקט, או עד למועד פירעונה, לפי המוקדם.
 - ג. החברה רשאית לפרוע את ההלוואה או חלק ממנה בכל עת ללא הודעה מוקדמת וללא עמלה כלשהי. לבית וגג זכות לדרוש מהחברה לפרוע את ההלוואה בפירעון מיידי בהתרחש אחד ממספר אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה המזכים בדרישה להעמדה לפירעון מיידי.
 - ד. כן תהיה בית וגג רשאית לדרוש את פירעון ההלוואה בכל עת לאחר 24 חודש מהעמדתה, ובלבד שלא התקבל היתר בנייה, כאשר פירעון ההלוואה במקרה כזה יהווה תנאי מפסיק להסכם, והעסקה נשוא ההסכם תבוטל.
 - ה. ההלוואה מובטחת בערבות החברה האם של החברה.
 - ו. בנוסף שיעבדה החברה לטובת בית וגג את זכויות בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין ו-49% מזכויות הממחה בפרויקט פינוי בינוי המתוכנן במקרקעין האמורים בשכונת בת גלים בחיפה.
4. בכפוף לכך שההלוואה לא הועמדה לפירעון מיידי על ידי בית וגג, במועד הזרמת ההון העצמי כפי שיוסכם עם הבנק המלווה, בית וגג תעמיד הון עצמי עודף נוסף בגין חלקה של החברה, בסך של 15 מיליון ש"ח ("ההון העצמי העודף") כנגד רישום שעבוד על חלק החברה בעודפי הפרויקט.
5. ההלוואה וההון העצמי העודף יפרעו מתוך חלק החברה בעודפי הפרויקט, כפי שהוגדרו בהסכם.
6. במסגרת ההסכם, קיבלה החברה סך של כ-3 מיליון ש"ח בגין החזר עלויות שהשקיעה בעבר בקשר עם קידום הפרויקט.

באור 18: התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

ז. (המשך)

7. בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות הוראות בנוגע לאופן ניהול העסקה המשותפת, התקשרות עם יועצים, קבלנים ובעלי מקצוע אחרים והתחשבות בגינם, זכויות הצדדים לתשלום תקורות ודמי ניהול, וכן הוראות בנוגע לתוצאות הפרת התחייבות הצדדים להעמדת מימון לפרויקט ודילול זכויות הצדדים במקרים מסוימים.

מכיוון שטרם התקבל היתר בניה לפרויקט, החברה טרם הכירה בהכנסה מגריעת מלאי וכן הוצגו כל הסכומים שהתקבלו מבית וגג כהתחייבויות (מקדמה) כאשר החברה מכירה בדוחות הכספיים רכיב מימון בגין סכום זה בשיעור של 9.75% אשר נזקף להתחייבות החברה בגין סכומים אלה.

ח. בחודש יולי 2023, בעקבות בקשה שהגיש הקבלן המבצע בפרויקט ליסין בתל-אביב לבית המשפט המחוזי בירושלים ("ביהמ"ש"), בקשה למתן צווי עיכוב הליכים לשם גיבוש הסדר חוב לפי תיקון 4 לחלק י' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.

ביהמ"ש הורה על מתן צו עיכוב הליכים כאמור בעניינו של הקבלן (ושל חברה נוספת בשליטתו) ועל מינויה של עו"ד ליזה חדש כמנהלת הסדר ("מנהלת ההסדר").

החברה מצויה בקשר ישיר עם מנהלת ההסדר, מאז מינויה, לצורך השלמת העבודות על ידי הקבלן, בניהול מנהלת ההסדר.

להערכת החברה הקמת הפרויקט צפויה, להסתיים ברבעון השני של שנת 2024, בעיכוב קל, אך לא צפויה פגיעה מהותית ברווחיות.

ט. בחודש מאי, 2022 התקשרה החברה בהסכם לשכירת חלק מקומת משרדים בבית צ'מפיון בבני ברק תמורת סך של כ- 39 אלפי ש"ח לחודש צמוד למדד. תקופת השכירות מסתיימת ביום 31 בדצמבר, 2025 וניתנת להארכה בשתי תקופות אופציה, עד לסוף חודש דצמבר, 2028.

י. בחודש נובמבר, 2022 הוגשה על ידי שני תובעים תביעה משפטית בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח לבית המשפט המחוזי בת"א כנגד הישוב החדש 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. בחודש פברואר, 2023 הוגש כתב הגנה ובנוסף, הוגשה בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגד יו"ר דירקטוריון החברה. ישיבת קדם משפט נקבעה ליום 19 במרץ, 2024. במקביל מתקיים הליך גישור על ידי עו"ד שמונה כמגשר בהסכמת הצדדים.

על פי הערכת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא סביר שהתביעה תידחה.

יא. בחודש פברואר, 2023 הוגשה תביעה משפטית בסך של 2.5 מיליון ש"ח כנגד הישוב החדש בקשר עם אותם שירותי תכנון נשוא התביעה המפורטת בסעיף י' לעיל. התובעת גם הגישה בקשה לאיחוד הדיון בשתי התביעות האמורות. הוגש כתב הגנה בחודש יוני, 2023. ישיבת קדם משפט נקבעה ליום 1 במאי, 2024.

על פי הערכת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא סביר שהתביעה תידחה.

באור 19: יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

- א. בתאריך 25 בדצמבר, 2022 אישרה ועדת התגמול, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000 את החלת פוליטת דירקטורים קבוצתית שנרכשה על ידי הכשרת הישוב, בגבול כסוי עד 20 מיליון דולר, על המנכ"ל ועל דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות כאלה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרובי משפחתם, לתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 31 באוקטובר 2023. בחודש פברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה לפי תקנות ההקלות, לאחר אישור ועדת התגמול את הארכת הפוליטה הנ"ל לתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 31 באוקטובר, 2024. הכללתה של החברה במסגרת הפוליטות הינה ללא תמורה.
- ב. בהתאם לאישורי הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה אשר התקבלו בדצמבר 2022, על פי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, החל משנת 2023, חברי הדירקטוריון בחברה לרבות חברי הדירקטוריון הנמנים על בעלי השליטה או וקרוביהם זכאים לגמול שנתי בהתאם לסכום המירבי בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, וגמול השתתפות בישיבות בסך 2.1 אלפי ש"ח לישיבה. בשנים קודמות התגמול השנתי היה בהתאם לסכום הקבוע, וגמול השתתפות בישיבות בהתאם לכפל הסכום הקבוע.
- סך גמול הדירקטורים אשר שולם לכל הדירקטורים (לרבות יו"ר הדירקטוריון הנמנה על בעלי השליטה בחברה) בגין שנת 2023 הינו 279 אלפי ש"ח (בשנת 2022 כ- 303 אלפי ש"ח ובשנת 2021 כ- 239 אלפי ש"ח).
- ג. 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- 1,396 אלפי ש"ח בשנת 2023, (1,372 אלפי ש"ח בשנת 2022 ו- 913 אלפי ש"ח בשנת 2021).
- ד. בחודש פברואר, 2023 אישרו הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה לאחר שלא אושרה על ידי האסיפה הכללית. נכון למועד הדוחות, פרט להתקשרות הישוב החדש עם מר דניאל נמרודי הנחשב נושא משרה בחברה מתוקף היותו מנכ"ל הישוב החדש ועם מר אלירן בן שושן, המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. החברה אינה מעסיקה נושאי משרה בשכר, לתנאי כהונת חברי הדירקטוריון – ראה סעיף ב' לעיל.
- ה. העמדת אשראי ובטחונות על ידי החברה האם לצורך קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי, ראה באור 12 לעיל.

באור 20: הפסד למניה

פירוט כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב ההפסד למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
37,427	51,697	56,442
(12,883)	(36,911)	(26,154)

כמות מניות משוקללת (כולל התאמה בגין הטבה) (באלפי מניות)

ההפסד לצורך חישוב הפסד בסיסי ומדולל (באלפי ש"ח)

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 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
		נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת
390	9,381	מזומנים ושווי מזומנים
12,465	12,345	הלוואות וחייבים
12,855	21,726	
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
67,958	90,663	התחייבויות פיננסיות
4,151	2,727	ספקים, זכאים ויתרות זכות
5,557	2,947	התחייבויות למתן שכר דירה
77,666	96,337	

ב. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכוני שוק סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות בגין הסיכונים האמורים.

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 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
		מכשירים בריבית משתנה
16,587	7,037	הלוואות מתאגידים בנקאיים
51,371	83,626	התחייבות מהחברה האם
67,958	90,663	

2. סיכון נזילות

החברה מתמודדת עם סיכון הנזילות באמצעות הלוואות מן החברה האם והלוואות מבנקים 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 בחובותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים.

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

באור 21: מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסי (המשך)

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 נהגת החברה להצמיד את התמורה ממכירת דירות למדד תשומות הבנייה, בהתאם להוראות הדין.

ג. 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 2023

סך הכל	שנה שישית	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	
3,444	-	-	-	-	-	3,444	ספקים, זכאים ויתרות זכות התחייבויות לתשלום שכר דירה
3,042	-	-	-	-	1,015	2,027	אשראי מתאגיד בנקאי
7,440	-	-	-	-	-	7,440	התחייבות מהחברה האם
105,551	-	4,653	1,534	5,341	94,023	-	
119,477	-	4,653	1,534	5,341	95,038	12,911	

ליום 31 בדצמבר 2022

סך הכל	שנה שישית	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	
4,151	-	-	-	-	-	4,151	ספקים, זכאים ויתרות זכות התחייבויות לתשלום שכר דירה
5,557	-	-	-	1,126	1,932	2,499	אשראי מתאגיד בנקאי
17,867	-	-	-	-	-	17,867	התחייבות מהחברה האם
74,233	4,628	2,228	5,930	6,191	55,256	-	
101,808	4,628	2,228	5,930	7,317	57,188	24,517	

באור 21: מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. 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, 2023 ו- 2022 והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שערכם הפנקסי אינו זהה או מהווה קירוב לשווי הוגן (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	
שווי הוגן	ערך בדוחות הכספיים	שווי הוגן	ערך בדוחות הכספיים	
56,540	51,371	88,832	83,626	התחייבות לחברה האם

השווי ההוגן של הלוואות נושאות ריבית מהחברה האם נקבע תוך שימוש בשיעור ההיוון המשקף את שיעור הריבית של החברה לסוף תקופת הדיווח המהווה כ- 10.1%.

ה. 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

ירידה של 2%	עלייה של 2%	
704	(704)	השפעת השינויים על רווח (הפסד) בשנת 2023
332	(332)	בשנת 2022

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית מס הכנסה

ירידה של 2%	עלייה של 2%	
1,335	(1,335)	השפעת השינויים על רווח (הפסד) בשנת 2023
750	(750)	בשנת 2022

באור 21: מכשירים פיננסיים (המשך)

1. 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 2023
-	-	890	(17,477)	16,587	הלוואה מתאגיד בנקאי
83,626	(5,687)	10,321	27,621	51,371	הלוואה מהחברה האם
					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

10 במרץ, 2024

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, 2023
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:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 10 במרץ, 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

חלק ד' -

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

לשנת 2023

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 2023

תאריך הדוח: 10 במרץ 2024

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 31/12/2023 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 31/12/2023 מצ"ב כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א - תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2023

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 31/12/2023 (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	-	(287)	343	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 2023 (במיליוני ש"ח)

שם החברה	הפסד לפני מס	הפסד אחרי מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
הישוב החדש בע"מ	9	7	-	-	4

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

בתקופת הדוח לא נרשמו ניירות ערך למסחר.

הפסקות מסחר: בשנת 2023 לא היו הפסקות מסחר במניות החברה למעט הפסקות קצובות בקשר עם פרסום דוחות כספיים, ביום 27/2/2023, ביום 11/5/2023 וביום 7/8/2023.

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). בעל השליטה בהכשרת הישוב הוא מר 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 2023 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 לסיווג 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

ראו נספח ד' להלן.

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

לפרטים, ראו דוח מידי מתקן על מצבת החזקות של בעלי ענין ונושאי משרה בכירה שפורסם ביום 25/2/2024, מס' אסמכתא 2024-01-016750 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. למיטב ידיעת החברה, מאז מועד דיווח זה ועד ליום פרסום הדוחות, לא חל שינוי בהחזקות בעלי ענין ונושאי משרה בתאגיד.

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

לפרטים, ראו דוח מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה, אשר פורסם ביום 1/11/2023, מס' אסמכתא 2023-01-099916 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 הבורסה לניירות ערך בתל-אביב 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 ה' להלן.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

ראו נספח ו' 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 בתקנות החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

החלטות מהותיות באסיפות כלליות:

באסיפה הכללית של בעלי המניות שהתקיימה ביום 11/6/2023, אושר חידוש מינויים של יו"ר הדירקטוריון, מר עופר נמרודי ומר טל בריקמן, דירקטור בחברה, לתקופת כהונה נוספת אשר תסתיים באסיפה הכללית השנתית הראשונה שתתקיים בתום 3 שנים ממועד האסיפה האמורה.

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

10 במרץ 2024

נספח א' – תקנה 10א – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2023 (מיליוני ש"ח)

סעיף	רבעון 1/2023	רבעון 2/2023	רבעון 3/2023	רבעון 4/2023	סך הכל
הכנסות מפרוייקטים	10	11	15	20	56
עלות העבודות	(9)	(10)	(14)	(17)	(50)
הוצאות ייזום ראשוניות	(3)	(2)	(5)	(2)	(12)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3)	(2)	(2)	(2)	(9)
הוצאות מימון, נטו	(3)	(2)	(3)	(6)	(14)
הפסד לפני מסים על הכנסה	(8)	(5)	(9)	(7)	(29)
הטבת מס	-	-	-	3	3
הפסד כולל אחר	(8)	(5)	(9)	(4)	(26)
הפסד כולל המימון לבעלי המניות של החברה	(8)	(5)	(9)	(4)	(26)

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	דניאל נמרודי	אלירן בן שושן
תפקיד	מנכ"ל החברה הבת הישוב החדש ²	סמנכ"ל פיתוח עסקי
היקף משרה	מלאה	מלאה
שיעור החזקה בהון התאגיד	-	-
תגמולים בעבור שירותים:		
שכר	895	462
מענק	501	100
תשלום מבוסס מניות	-	-
דמי ניהול	-	-
דמי ייעוץ	-	-
עמלה	-	-
אחר	-	-
תגמולים אחרים:		
ריבית	-	-
דמי שכירות ואחזקה	-	-
אחר	-	-
סך הכל תגמולים בשנת 2023	1,396	562

2. להלן פירוט והסברים בקשר עם הסכומים שנכללו בטבלה לעיל:

2.1. מר דניאל נמרודי ("דניאל")

2.1.1. שכר – לפרטי ההתקשרות להעסקת דניאל כמנכ"ל הישוב החדש שהייתה בתוקף עד 31/8/2022 וההתקשרות אשר בתוקף החל מיום 1/9/2022, ראו נספח ג' להלן.

2.1.2. מענק – המענק המצוין לעיל אושר בהתאם להסכם העסקתו של דניאל ולמדיניות התגמול בחברה, ישולם סמוך לאחר אישור הדוחות לשנת 2023, ונכללה בגינו הפרשה בדוחות הכספיים.

2.2. מר אלירן בן-שושן ("אלירן")

2.2.1. שכר – תנאי העסקתו של אלירן מוסדרים בהסכם העסקה מחודש אפריל 2021, בינו לבין הישוב החדש בע"מ, כפי שתוקן מעת לעת. בהתאם לתנאי העסקתו שהיו בתוקף בתקופת הדוח זכאי אלירן לשכר חודשי ברוטו בסך של 30 אלפי ש"ח³, וכן לדמי הבראה, קרן השתלמות, שימוש ברכב חברה ללא גילום, ולתקופת הודעה מוקדמת בת 30 יום.

2.2.2. מענק – המענק המצוין לעיל אושר בהתאם להוראות מדיניות התגמול בחברה, ישולם סמוך לאחר אישור הדוחות לשנת 2023, ונכללה בגינו הפרשה בדוחות הכספיים.

3. להלן 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 2023, שולם לחברי הדירקטוריון בחברה, אשר היו זכאים לגמול שנתי בהתאם ל"סכום המירבי" בתוספת השנייה בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, וגמול השתתפות בישיבות בסך של 2,100 ש"ח לישיבה, גמול דירקטורים בסך כולל של כ- 279 אלפי ש"ח.

4. התשלומים אשר שולמו לאחר יום 31/12/2023 ועד למועד הגשת דוח זה, לחברי הדירקטוריון בקשר עם כהונתם, ולנושאי המשרה בקשר עם העסקתם, כלולים בסכומים המצוינים בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

2 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 העסקה ולמדיניות התגמול בחברה.
3 עד ליולי 2023 – שכר חודשי של 25 אלפי ש"ח ברוטו.

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

מועד האישור והאורגן המאשר	מהות העניין האישי	מאפייני העסקה	זהות הצדדים לעסקה
<p>החלת הפוליסה הראשונה אושרה על ידי ועדת התגמול לפי תקנות ההקלות, בדצמבר 2022, והשנייה על-ידי ועדת התגמול בינואר 2024 ועל-ידי הדירקטוריון במרץ 2024.</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 20 מיליון דולר, אשר נרכשה על ידי הכשרת הישוב לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31/10/2023, ופוליסה נוספת לתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 31/10/2024, 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 25/12/2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-122394), ודוח מידי מיום 4/3/2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-019255), 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 התמיכה הפיננסית אושרו על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, במועדים המפורטים בדיווחי התמיכה ובתיאור ההתקשרויות הקודמות. התקשרות נוספת בקשר עם הלוואות מסגרת שמעמידה הכשרת הישוב לחברה, אושרה על-ידי ועדת</p>	<p>עניינה האישי של הכשרת הישוב נובע מהיותה מעמידת התמיכה הפיננסית לחברה.</p>	<p>קבלת תמיכה פיננסית מהכשרת הישוב: הכשרת הישוב מעמידה לחברה תמיכה פיננסית, בדרך של העמדת ערבויות ו/או הלוואות, התאם 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. לפרטים בדבר התקשרויות לקבלת התמיכה הפיננסית מהכשרת הישוב שאושרו בתקופת הדוח ולאחריה, ראו דוחות מידיים מימים: 26/1/2023, 23/5/2023, ו- 4/3/2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-010264, 2023-01-047254 ו- 2024-01-019261, בהתאמה) ("דיווחי התמיכה"),</p>	<p>החברה והכשרת הישוב</p>

מועד האישור והאורגן המאשר	מהות העניין האישי	מאפייני העסקה	זהות הצדדים לעסקה
הביקורת בפברואר 2024 ועל ידי הדירקטוריון במרץ 2024		אשר האמור בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה. להתקשרויות שאושרו לפני תקופת הדוח ואשר עדיין בתוקף במועד זה, ראו נספח ב' – תקנה 22, בפרק ד' בדוח התקופתי 2022, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("תיאור ההתקשרויות הקודמות").	
ההתקשרות לאישור הגמול אושרה על ידי הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בדצמבר 2022 בהתאמה.	עניינם האישי של חברי הדירקטוריון הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם נובע מזכאותם לתשלום גמול דירקטורים בגין כהונתם.	תשלום גמול דירקטורים, כמפורט בדוח מידי מיום 29/12/2022 (מס' אסמכתא 2022-01-124179), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.	החברה ודירקטוריון הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם
ההסכם אושר על ידי האסיפה הכללית ברוב מיוחד ביום 31/8/2022, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון.	עניינו האישי של מר עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון של החברה ומבעלי השליטה בה, שהינו אביו של מר דניאל נמרודי.	התקשרות הישוב החדש בהסכם העסקה עם מר דניאל נמרודי כמנכ"ל הישוב החדש לתקופה של 3 שנים החל ביום 1 בספטמבר 2022. לפרטי ההתקשרות, אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 31/8/2022, ראו דוח מידי מתקן לזימון האסיפה, שפורסם ביום 9/8/2022 (מס' אסמכתא 2022-01-082002), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.	החברה הבת הישוב החדש בע"מ ומר דניאל נמרודי

נספח ד' – תקנה 22 – עסקאות שאינן זניחות ואינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

מועד האישור והאורגן המאשר	מהות העניין האישי	מאפייני העסקה	זהות הצדדים לעסקה
<p>מדיניות הפריסייל אושרה על-ידי דירקטוריון החברה באוגוסט 2021.</p> <p>כמו כן, בהתאם להוראות מדיניות הפריסייל, ההתקשרות עם אלינור הובאה בפני ועדת הביקורת באוגוסט 2023, והוועדה הניחה דעתה שאין בהתקשרות האמורה משום עסקה חריגה.</p>	<p>עניינו האישי של מר עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון של החברה ומבעלי השליטה בה, שהינו אביה של אלינור.</p>	<p>התקשרות לרכישת דירה בפרויקט בלוך אשר שותפות בלוך יוזמת להקמת 21 דירות מהן 10 דירות המיועדות לשיווק על-ידי שותפות בלוך ("פרויקט בלוך") בתמורה לסך של 10.239 מיליון ש"ח, המשקפת מחיר של 46.5 אלפי ש"ח למ"ר, כולל מע"מ ("התמורה למ"ר בלוך").</p> <p>ההתקשרות בוצעה במסגרת מבצע מכירה מוקדמת (פריסייל) שהושק במאי 2023, בהתאם לתנאי מדיניות פריסייל של קבוצת הכשרת הישוב ("מדיניות הפריסייל" ו-"מבצע בלוך", בהתאמה).</p> <p>כמקובל במבצעים מסוג זה, ובהתאם למדיניות הפריסייל, במסגרת מבצע בלוך אשר הוצע לקבוצה מצומצמת הכוללת את כל עובדי קבוצת הכשרת הישוב ונושאי המשרה בה, הוצעו לשיווק כ- 17.7% משטחי פרויקט בלוך, בתמורה למ"ר בלוך, המשקף הנחה ממחיר המכירה על-פי הכלול בדוח שמאי בלתי תלוי אחרון שנערך לפרויקט ערב מבצע בלוך בתנאים אחידים לכל הניצעים, על בסיס "כל הקודם זוכה".</p> <p>במסגרת מבצע בלוך נחתמה בקשה לרכישת דירה אחת בפרויקט בלוך, על-ידי אלינור כמפורט לעיל.</p> <p>ההתקשרות עם אלינור כוללת תנאים מתלים, לרבות בדבר קבלת היתר בנייה לפרויקט. המקדמה אשר שולמה על חשבון התמורה מופקדת בידי נאמן.</p>	<p>בלוך 13 הישוב החדש שותפות מוגבלת ("שותפות בלוך")⁴ וגב' אלינור נמרודי ג'ורג'י ("אלינור")</p>
<p>בהתאם להוראות מדיניות הפריסייל, התקשרות בבלי הובאה בפני ועדת הביקורת בפברואר 2022, והוועדה הניחה דעתה שאין בהתקשרות משום עסקה חריגה.</p> <p>תנאי ההתקשרות המעודכנת הובאו בפני ועדת הביקורת בפברואר 2024, והוועדה הניחה דעתה שאין בעדכון ההתקשרות כדי לשנות ממסקנותיה מפברואר 2022</p>	<p>עניינו האישי של מר עופר נמרודי נובע מהיותו מבעלי השליטה בחברה.</p>	<p>התקשרות לרכישת דירה בפרויקט בבלי במסגרת מבצע בבלי, כמפורט בנספח ג' לפרק פרטים נוספים, בדוח התקופתי לשנת 2021, שפורסם ביום 21/2/2022 (מס' אסמכתא 017982-01-2022), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("התקשרות בבלי" ו-"נספח 2021", בהתאמה).</p> <p>עם התקדמות התכנון של הפרויקט, בשל אילוצים תכנוניים, הישוב החדש ביצעה שינויים מהותיים בדירה נשוא התקשרות בבלי, באופן שלא ניתן היה לממש את הסכם המכר לגביה, והודיעה לעופר כי באפשרותו לבטל את הסכם המכר, או להחליף את הדירה בדירה אחרת בפרויקט, בקומה נמוכה יותר, אך בשטח גדול יותר, ועופר נעתר להצעה להסב את הסכם המכר לדירה חלופית, באותה עלות למ"ר בהתאם לתנאי פריסייל בבלי. בהתאם, עודכנה התמורה בגין התקשרות בבלי מסך של 5.643</p>	<p>החברה הבת הישוב החדש⁵ ומר עופר נמרודי ("עופר")</p>

4 שותפות נכדה אשר החברה הבת הישוב החדש בע"מ היא בעלת מלוא הזכויות בה (100%), בשרשור.
5 ההתקשרות הוסבה לטובת בבלי הישוב החדש שותפות מוגבלת, במסגרת "עסקת מנורה".

מועד האישור והאורגן המאשר	מהות העניין האישי	מאפייני העסקה	זהות הצדדים לעסקה
ביחס להתקשרות בבלי.		מיליון ש"ח לסך של 7.054 מיליון ש"ח, כולל מע"מ ("ההתקשרות המעודכנת").	
ראו פירוט בנספח 2021.	ראו פירוט בנספח 2021.	להתקשרויות נוספות משנת 2021 של תאגידים בשליטת החברה למכירת דירות בפרויקטים של החברה לבעלי שליטה וקרוביהם ואשר עודם בתוקף במועד פרסום דוח זה, ראו פירוט בנספח 2021.	תאגידים בשליטת החברה ובעלי שליטה בחברה או קרוביהם

נספח ה' - 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 אנו	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	בוגר במשפטים (LLB), מוסמך במינהל עסקים, שניהם מהמכללה האקדמית נתניה	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 עמותת בוגרי יח' 504; חבר הוועד המנהל במרכז למורשת המודיעין; חבר הוועד המנהל בעמותת הבית של

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; עמרם אברהם חב' לבנין בע"מ. חברת ועדת ערר של הארנונה במועצה אזורית חוף השרון		רונית.
בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד:	אביו של מר דניאל נמרודי, וגיסו של מר טל בריקמן	גיסו של מר עופר נמרודי	לא	לא	לא

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

פרטים/שם נושא המשרה:	אלכס מריאש	קים שהם ניר	דניאל נמרודי	דליה שפניר	אלירן בן-שושן	עליזה שרון
מס' זיהוי:	017305285	013245865	032578262	057392417	029988797	052245537
תאריך לידה:	15/08/1974	26/11/1965	03/07/1986	04/01/1962	05/07/1986	10/06/1954
תאריך תחילת הכהונה:	14/09/2018	26/11/2012	03/12/2018	30/11/2010	17/8/2023	11/05/2022
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין 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 ובחברה משפחתית פרטית	חשבת בתאגיד; חשבת בהכשרת הישוב וחברות בנות פרטיות בקבוצת הכשרת הישוב. דירקטורית בחברות פרטיות בקבוצת הכשרת הישוב	סמנכ"ל פיתוח עסקי.	מבקרת פנימית; מבקרת פנימית בהכשרת הישוב
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	בנו של מר עופר נמרודי	לא	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	תואר בוגר במשפטים, ותואר מוסמך במינהל עסקים, שניהם מהמכללה האקדמית נתניה עורך דין	B.A כלכלה מורחב – אוניברסיטת חיפה. ראיית חשבון – אוניברסיטת חיפה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	תפקידיו הנוכחיים	תפקידיו הנוכחיים	תפקידיו הנוכחיים	תפקידיו הנוכחיים	תפקידיו הנוכחיים. החל מאפריל 2021 ועד למינויו לסמנכ"ל – מנהל פרויקטים בישוב החדש. עד לאפריל 2021, עורך דין במשרד גינדי-כספי ושות'	בעלים, מייסדת ומנכ"ל – משרד רו"ח

חלק ה' -

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

**הצהרות נושאי משרה בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב**

לשנת 2023

הצהרות נושאי משרה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב:

הצהרות מנהלים:

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

אני, אלכס מריאש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ (להלן: התאגיד) לשנת 2023 (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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, הגילוי והבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 10 במרץ 2024

אלכס מריאש, מנכ"ל

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

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 2023 (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 של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, הגילוי והבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 10 במרץ 2024

דליה שפניר, חשבת

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

שאלון ממשל תאגידי לשנת 2023¹

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: <ul style="list-style-type: none"> 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. <ul style="list-style-type: none"> 9.1 בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 9.2 המספר המזערי שנקבע: שני דירקטורים. 9.3 מספר הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית: 2. 9.4 בעלי כשירות מקצועית: 2. 	נכון
10.	נכון

1 בשאלון זה, "שנת הדיווח" משמעה שנת 2023.

פרטים	נכון/לא נכון
10.1. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. 10.2. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 1.	
11.1. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 2 רבעון שני: 1 רבעון שלישי: 1 רבעון רביעי: 1	
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): ² עופר נמרודי: בדירקטוריון: 5/5 בוועדת הביקורת: לא חבר טל בריקמן: בדירקטוריון: 5/5 בוועדת הביקורת: לא חבר לימור בלדב: בדירקטוריון: 5/5 בוועדת הביקורת: 5/5 אילן חורש: בדירקטוריון: 5/5 בוועדת הביקורת: 5/5 גד זהר: בדירקטוריון: 5/5 בוועדת הביקורת: 5/5	
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

פרטים	נכון/לא נכון
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.	3
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.	נכון
תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן – הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים⁴	
25.1 פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושרו הדוחות התקופתיים או הרבעוניים: ⁵ 2	
25.2 מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים:	
דוח רבעון ראשון: 3	
דוח רבעון שני: 3	
דוח רבעון שלישי: 3	
דוח רבעון רביעי: ראו ה"ש 4.	
25.3 מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:	
דוח רבעון ראשון: 3	
דוח רבעון שני: 3	
דוח רבעון שלישי: 3	
דוח רבעון רביעי: ראו ה"ש 4.	
26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.	נכון
27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח, כל התנאים המפורטים להלן:	
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

3 לא רלבנטי – לא התגלו ליקויים כאמור.

4 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלה על-פי סעיף 33' לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010, באופן שדוחותיה הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד. החלטה זו מיושמת החל מן הדוח התקופתי לשנת 2023, כך שהשאלות בפרק זה נענו רק בהתייחס לדוחות הרבעוניים בשנת 2023, ואינן רלבנטיות לדוח התקופתי לשנת 2023.

5 על פי החלטת הדירקטוריון לעניין זה, ימי שישי וערבי חג ייחשבו ימי עסקים. ראו גם ה"ש 4.

פרטים	נכון/לא נכון
27.6. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינויים	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 התגמול⁶	
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 ⁷ לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.	לא נכון ⁷
מבקר פנים	
33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד. ⁸	נכון
34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תוכנית העבודה בשנת הדיווח.	נכון
35. היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת הדיווח: 220 שעות ⁹	
36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, ר"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).	לא נכון

לימור בלדב, יו"ר ועדת הביקורת¹⁰

עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 10 במרץ 2024.

- 6 ועדת הביקורת משמשת גם כוועדת התגמול.
- 7 לפרטים בדבר אישור מדיניות התגמול לשנת 2023 לאחר התנגדות האסיפה, ראו דוח מיידי מיום 27/2/2023, אסמכתא 2023-01-018346.
- 8 הממונה הוא יו"ר הדירקטוריון.
- 9 ראו פירוט בנספח א' לדוח הדירקטוריון לעיל.
- 10 ועדת הביקורת משמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים. כמו כן, ראו ה"ש 4 לעיל.