



דוח תקופתי
ליום 31 בדצמבר 2023

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה יום 31 בדצמבר 2023

חלק ג'

דוחות כספיים ביניים ליום 31 בדצמבר 2023

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023

חלק ה'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

*לדוח זה מצורפת מצבת התחייבות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת

בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

תיאור עסקי התאגיד
לדו"ח השנתי לשנת 2023

חלק א'

תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים:

עמוד	סעיף
פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה	
3	1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
4	2 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
4	3 חלוקת דיבידנדים
פרק 2 - מידע אחר	
5	4 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
5	5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
פרק 3 - תיאור תחום הפעילות - יזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל	
12	6 מידע כללי על תחום הפעילות
17	7 תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי
19	8 גילוי בדבר פרויקטים בהקמה לא מהותיים מאוד
24	9 גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד
48	10 פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ואחר- שאינם מהותיים מאוד
52	11 תחרות
52	12 רכוש קבוע ומתקנים
52	13 הון אנושי
53	14 קבלני משנה, חומרי גלם וספקים
53	15 הון חוזר
53	16 השקעות
53	17 מימון
62	18 מיסוי
62	19 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
62	20 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
63	21 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה
63	22 הליכים משפטיים
63	23 יעדים ואסטרטגיה עסקית
64	24 דיון בגורמי סיכון

חלק ראשון: תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה, תיאור התפתחות עסקיה ותחום פעילותה

1.1. בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 28 באפריל 1985 כחברה פרטית בערבון מוגבל. בחודש נובמבר 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), והחל מאותה השנה רשומים ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2. למועד אישור הדוח, מתמקדת החברה, בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה ("הקבוצה") בפעילות יזמית, בתחום הבניה למגורים בישראל וקידום פרויקטים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. כמו כן, החברה עוסקת בביצוע עבודות בניה כקבלן מבצע עבור פרויקטים אותם היא יוזמת ואינה מבצעת עבודות בניה כאמור עבור צדדים שלישיים.

1.3. תחום הפעילות של החברה

1.3.1. תחום פעילותה של החברה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים והכל כמפורט בסעיפים 7 עד 10 להלן. למועד אישור הדוח, הקבוצה עוסקת:

- בייזום, תכנון, בניה ושיווק של 779 יחידות דיור ב-6 פרויקטים שונים במודיעין, אשקלון, נתניה, ירושלים, תל אביב (תמ"א 38/2) ובאר יעקב.
- בייזום של 61 פרויקטים מסוג פינוי ובינוי, בשלבי היתכנות שונים (חלקם בשלבים מקדמיים מאוד הכוללים החתמות של לפחות 25% מבעלי הזכויות בפרויקט) לפינוי של 7,115 יח"ד ובניית כ-25,638 יח"ד, כאשר ההערכה בדבר מספר יח"ד לבנייה מבוססת על תכניות והערכות ראשוניות של החברה ובכפוף להבשלת כלל הפרויקטים וקבלת כל ההיתרים, האישורים וההסכמות הדרושים על פי דין ואשר טרם התקבלו למועד זה.
- בייזום של 16 פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 בעיר תל אביב, בשלבי היתכנות שונים (חלקם בשלבי תכנון מקדמיים מאוד, הכוללים החתמות של לפחות 25% מבעלי הזכויות בפרויקט) לפינוי של 170 יח"ד ובניית כ-348 יח"ד, כאשר ההערכה בדבר כמות יח"ד לבנייה מבוססת על תכניות והערכות ראשוניות של החברה ובכפוף להבשלת כלל הפרויקטים וקבלת כל ההיתרים, האישורים וההסכמות הדרושים על פי דין ואשר טרם התקבלו למועד זה.

1.4. תרשים מבנה אחזקות של הקבוצה:

להלן תרשים המפרט את ההחזקות בחברות הבנות העיקריות בקבוצה למועד אישור הדוח.



1. חברה הרשומה ברומניה באמצעותה מוחזקות הקרקעות ברומניה המפורטות בסעיף 10.1. להלן
2. בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ("בוני התיכון התחדשות עירונית") מחזיקה במלוא הזכויות של בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, המרכזת את תחום ההתחדשות העירונית של הקבוצה שמחזיקה במניותיהן של חברות בנות היוזמות את ההתקשרות עם הדיירים בתחום ההתחדשות העירונית כמפורט בסעיף 10.2. להלן. למועד אישור הדוח החברה מחזיקה ב-95% מהזכויות בהון וההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית. לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה בנאמנות עבור מר רן מלאך, המכהן כמנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ראו תקנה 21 בחלק הרביעי- פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.
3. בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת מחזיקה במלוא הזכויות של חברות בנות היוזמות את ההתקשרות עם הדיירים בתחום תמ"א 38/2 בעיר תל אביב.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 2.1. במהלך השנתיים שקדמו למועד אישור הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות שנעשו על ידי בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה למעט רכישת 25,000 מניות החברה על ידי מר בנימין פרץ, דירקטור בחברה ואחיו של מר עמרם פרץ דירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, לפי שער עלות של 3,110 אג' למניה כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 154486-01-2022).

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. מגבלות על חלוקת דיבידנד

מגבלות עיקריות שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות להנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות של החברה:

מגבלה שחלה ביחס לכל סדרות אג"ח לפי תקנון הבורסה	המגבלות שנקבעו ביחס:			סדרת אג"ח
	החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, לאחר החלוקה יפחת מ-	יחס הון עצמי למאזן החברה, כפי שנקבע בשטרי הנאמנות לא יפחת מ-	שיעור מהרווח הנקי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות	
החברה לא תחלק דיבידנד באופן שיגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.	120 מיליון ש"ח	25%	החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 40% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת	יח'
	130 מיליון ש"ח	23%		יט'
		23%		כ'
		23%		כא'
	180 מיליון ש"ח	23%		

- 3.2. ביום 6 בדצמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה. הדיבידנד שולם ביום 20 בדצמבר 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-147976).
- 3.3. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-220,607 אלפי ש"ח. לחברה רווחים שנצברו בשנתיים (2) האחרונות שקדמו ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 67,017 אלפי ש"ח.

פרק 2 - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בתחום פעילותה נכון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (באלפי ש"ח)

2021	2022	2023	
523,564	539,231	292,172	הכנסות ממכירת דירות
401,625	408,490	240,017	עלות ההכנסות ממכירת דירות
4,347	7,942	7,228	עלויות ייזום פינוי בינוי
(643)	(889)	1,266	ירידת (ביטול ירידת) ערך מלאי
118,235	123,688	43,661	רווח גולמי
19,051	21,351	19,632	עלויות קבועות
4,894	4,225	4,878	עלויות משתנות*
97	275	72	הכנסות אחרות
94,387	98,387	19,223	רווח תפעולי
1,039,738	1,024,515	1,138,387	סך הנכסים ליום האחרון בתקופה
880,797	811,060	917,780	סך התחייבויות ליום האחרון בתקופה
158,941	213,455	220,607	הון עצמי ליום האחרון בתקופה

* עלויות משתנות- הוצאות פרסום ושיווק שאינן שוכר ונלוות.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו- כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה, והשלכותיהם. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית שבה הפועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ני"ע אשר אינו בשליטת החברה ואשר אינו וודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

הכלכלה הישראלית²

5.1. השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל ("המלחמה"). התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך ביישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד וכנגזרת מכך, חלה פגיעה גם בתחום הנדל"ן בישראל. הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, בין היתר, כתוצאה מסגירה של משרדי מכירות, ירידה בפעילות במתחמי

1 הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

2 על פי נתוני בנק ישראל, משרד האוצר, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני משרד הבינוי והשיכון ורשות האוכלוסין וההגירה.

מסחר בכל רחבי הארץ, עובדים רבים במשק גוייסו למילואים, עובדים אחרים הוצאו לחל"ת, אתרי בנייה נסגרו לפרקים, כאשר פתיחתם של אתרי הבנייה כפופה לעמידה בהנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות.

להימשכות המלחמה השפעות בטווח הקצר ועלולות להיות השפעות בטווח הארוך על הפעילות העסקית של הקבוצה, וכן השלכות על הפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זאת שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל (אשר נכון למועד אישור הדוח התממש) ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי. הימשכות המלחמה עלולה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

ההשפעה של המלחמה על המצב במשק ומידת ההשפעה תלויה במשך הזמן בו תאריך המלחמה, התפתחותה האפשרית לחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה של המלחמה.

בנוגע לענף הבנייה בישראל, עיקרי השפעות המלחמה הינם כמפורט להלן:

פגיעה בזמינות כוח אדם בענף הבניה: נכון לתום הרבעון השלישי של שנת 2023, הועסקו בישראל כ-122 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-28 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלה מציגים גידול משמעותי לעומת נתוני סוף שנת 2022, אז היום מועסקים בישראל כ-104 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-21 אלף עובדים בענף הבניה. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבניין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

עד פרוץ המלחמה, היווה כוח האדם הפלשתיני כשליש מכוח העבודה בענף הבניה - כ-100 אלף עובדים, אשר מרביתם תושבי יהודה ושומרון, וחלקם תושבי עזה. עם פרוץ המלחמה, ירד מספר העובדים בענף הבניה באופן משמעותי, משתי סיבות עיקריות - האחת היא הסגר שהוטל על יהודה ושומרון, אשר מונע כניסה של עובדים פלסטינים לארץ; והשנייה היא עזיבתם של עובדים זרים את הארץ בשל המלחמה (כ-11 אלף עובדים זרים עזבו בשבועיים הראשונים למלחמה).

למיטב ידיעת החברה ועל פי פרסומים בכלי התקשורת, מדינת ישראל, אשר מכירה בחוסר הקיים ובצורך הדחוף בעובדים לענף הבניה ובכלל, הן בהווה והן בראיה לטווח הארוך, של שיקום חבלי הארץ שנפגעו "ביום שאחרי", עושה מאמץ לגיוס עובדים זרים, אם במסגרת יישום והרחבה של הסכמים בילטרליים קיימים ואם בדרך של חתימת הסכמים בילטרליים חדשים, בין היתר עם הודו, סרי-לנקה ואוזבקיסטן. עם זאת, הציפיה היא כי כמות משמעותית של עובדים זרים יגיעו לארץ רק במהלך שנת 2024.

נכון למועד אישור הדוח, משרדי החברה עובדים באופן מלא, ואתרי הבניה פועלים כסדרם בהתאם להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשויות המקומיות ובהתאם למפת אזורי ההתגוננות של פיקוד העורף, המתעדכנות מעת לעת.

לפרטים אודות תוצאות פעילות הקבוצה בשנת 2023 בחלוקה לרבעונים, ראו סעיף 4ב' בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023 להלן.

נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה, לאמוד את היקף ההשפעה האמורה, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על החברה.

בכל הנוגע לפעילותה של החברה וחברות בנות שלה, עיקרי השפעות המלחמה הינם כמפורט להלן:

1. כללי:

נכון למועד אישור הדוח, חלק מעובדי מטה החברה עובדים באופן מלא, אתרי הבניה של החברה פועלים אך לא בקצב מלא. עם זאת, בשלב זה החברה מעריכה כי העיכוב בהתקדמות העבודה באתרי החברה אינו מהותי, כאשר הדבר תלוי, בין היתר, בהתמשכות המלחמה וככל שלא תחול החמרה נוספת במצב הביטחוני במדינה.

2. הכנסות:

עקב צמצום פעילותם של משרדי המכירות בשבועות שלאחר תחילת המלחמה וכן, עקב מצב הרוח הכללי הירוד השורר במדינה מאז החלה המלחמה, חלה ירידה במספר יח"ד שנמכרו על ידי החברה. להערכת הנהלת החברה כל עוד תימשך המלחמה, תימשך האטה במכירת יח"ד על ידי החברה ביחס לתקופות קודמות. יצוין כי התארכותה של המלחמה עלולה לפגוע גם בקצב מכירת הדירות במהלך שנת 2024 וזאת, בין היתר, בשל פגיעה פוטנציאלית ביכולת של לקוחות החברה (רוכשי הדירות) לבצע רכישות חדשות עקב שהייה במילואים, הוצאה לחל"ת וכיוצ"ב.

3. מימון:

נכון למועד אישור הדוח, לא חלה פגיעה בנגישותה של החברה למקורות אשראי והיא ממשיכה להתנהל מול הגופים המממנים בקידום הסכמי מימון. להערכת הנהלת החברה, ובכפוף לפרק הזמן בו תמשך המלחמה, לא צפויה פגיעה מהותית בתזרימי המזומנים של החברה.

יצוין כי, ככל שמצב המלחמה יתארך, המצב במשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ימשיך להיפגע ואף יחמיר וסביר שיהיו לכך השפעות שליליות על החברה ויכולת המימון שלה. וכתוצאה מכך עלולה להיות פגיעה בדירוג האשראי של מדינת ישראל והשפעה שלילית על היקף ההשקעות בישראל, ערך המטבע המקומי, עצירה בהתפתחות בשוק הנדל"ן וכדומה. נכון למועד אישור הדוח, מודיס' ופיץ' העבירו את ישראל לרשימת המעקב השלילית, ואילו S&P העבירה את תחזית דירוג החוב של המדינה לשלילית. הדבר עלול להשפיע לרעה גם על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאות המימון, עלויות חומרי הגלם, עלות העסקת כוח האדם, ירידה בהיקף הפעילות וההכנסות ובהתאם גם שחיקה ברווחיות. נכון למועד אישור הדוח, החברה טרם אמדה את השפעת המלחמה על התוצאות הכספיות שלה ואין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד את ההשלכות הפוטנציאליות כתוצאה מהתארכות המלחמה על פעילותה של החברה ו/או עסקיה, ככל שיהיו השפעות כאמור.

יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות הפוטנציאליות של התארכות המלחמה על פעילותה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה, היערכותה של המדינה להתמודדות עם השלכות התארכות המלחמה, הערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המלחמה והערכות הנהלת החברה בדבר האמצעים האפשריים להתמודדות עם השפעות שונות כתוצאה מהאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.

5.2. הפעילות הריאלית המקומית

בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה בכ-2.0% בלבד בשנת 2023 (בחישוב שנתי) בהשוואה לשנת 2022, בהמשך לעלייה של 6.5% בשנת 2022.

על פי תחזיות המאקרו כלכליות של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר אשר פורסמו לאחרונה, קצב הצמיחה החזוי בשנת 2024 יעמוד על שיעור של 1.6% לאור חוסר וודאות גבוהה הקשורה במלחמת "חרבות ברזל", כאשר על פי תחזית המאקרו-כלכלית של בנק ישראל, אשר פורסמה בחודש ינואר 2024, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.0% בשנת 2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025 - זאת, לאור ההנחות כי ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, ושהיא תימשך עד לסוף שנת 2024, אך בעצמות הולכת ופוחתת וכן, כי הפגיעה הצפויה בתוצר בשנים 2023 ו-2024 נובעת הן מפגיעה בצד ההיצע והן מפגיעה בצד הביקוש. בצד ההיצע - גיוס המילואים הנרחב וההשבתה החלקית של מוסדות החינוך, בעיקר בחודשים הראשונים של המלחמה, התבטאו בירידה בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. בענפי הבנייה והחקלאות ניכרת פגיעה משמעותית במיוחד בהיצע העבודה - בבניה, בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה, ובחקלאות, בשל עזיבתם של עובדים זרים את המדינה.

בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2023 עמד על 31% ושיעור המועסקים מכלל האוכלוסייה עמד על 60.8%. בהתאם להערכות בנק ישראל, שיעור האבטלה בגילאי העבודה העיקריים (25-64) שעלה ברבעון הרביעי של 2023, צפוי לרדת בהדרגה במהלך שנת 2024, ויתכנס לרמתו לפני המלחמה רק במהלך שנת 2025. שיעור זה צפוי לעמוד בממוצע בשנים 2024 ו-2025 על 5.3% ו-3.2%, בהתאמה. שיעור המשרות הפנויות ברבעון הרביעי של שנת 2023 היה נמוך משיעור המשרות הפנויות ברבעון הרביעי של שנת 2022. בניתוח שיעור המשרות הפנויות לפי ענף, ישנה ירידה בשיעור המשרות הפנויות בכלל הענפים, למעט ענפי התעשייה שבהם חלה יציבות בהשוואה לרבעון הקודם וענפי הבינוי שבהם חלה עליה חדה בביקוש לעובדים עקב המחסור בעובדים בשל המלחמה. יחד עם זאת, בחודש ינואר 2024 הייתה עליה חדה במספר המשרות הפנויות לעומת דצמבר 2023 (ולראשונה מאז אפריל 2023 שיעור המשרות הפנויות גבוה מ-4 משרות לאדם). משמע, שוק העבודה מראה סימני התאוששות לאור העובדה שבחודשים האחרונים חל שיפור משמעותי במצב התעסוקה בצל המלחמה.

ביום 9 בפברואר 2024, הודיעה סוכנות הדירוג הבינלאומית מודיס' על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה של A1), ואף הוסיפה להורדת הדירוג "תחזית שלילית". הורדת הדירוג כאמור צפויה לייקר את שיעור הריבית להלוואות שנאלצת ממשלת ישראל ליטול, וכן לייקר את שיעור הריבית לחברות השונות ומשקי הבית במשק הישראלי. נוסף לאמור לעיל, מודיס' הורידה גם את

דירוג האשראי של חמשת הבנקים הגדולים בישראל בדרגה אחת ל-A3 וכן את תחזית הדירוג לגביהם. לדברי מודי'ס, הורדת הדירוג לבנקים האמורים נבעה מהורדת הדירוג למדינת ישראל, שכן דירוג הבנקים נובע גם מהתמיכה הממשלתית שממשלת ישראל תוכל לספק להם, וגם מהפוטנציאל להשפעה שלילית באופן יותר מהותי, שעשויה להיגרם מהסלמה במלחמה המתמשכת, שעשויה להוביל לכך שהיסודות הכלכליים של הבנקים כשלעצמם יושפעו באופן חמור יותר, ממה שמניחים כעת.

5.3. המדיניות המוניטארית

כחלק ממדיניותו להביא להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, החל משנת 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב במספר פעימות, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית בארה"ב ל-2.25% ל-5.5% - הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז מרץ 2001.

על אף שהבנק המרכזי בארה"ב החליט להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי בארבעת החלטותיו האחרונות, הוא ציין בהודעותיו לציבור כי המשך המדיניות המוניטארית שתונהג על ידו תהיה תלויה בנתוני המאקרו הנוספים שיתפרסמו בחודשים הקרובים, וכי ייבחן את ההשפעה של העלאות הריבית האחרונות על הפעילות הכלכלית בארה"ב.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות בעולם, לרבות במדינת ישראל, והחל מאפריל 2022 העלה בנק ישראל מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל במספר פעימות, כאשר נכון למועד אישור הדוח, שיעור הריבית עומד על 4.50%.

מהלך המחצית השנייה של 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%. ביום 1 בינואר 2024, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודת אחוז, ל-4.5%. עד לפרוץ המלחמה, בראשית אוקטובר 2023, פעלה המדיניות בסביבה של מגמת פחות בשקל, על רקע גידול אי-הוודאות לגבי ההשפעות של ההצעות לשינוי החקיקה על הכלכלה, לצד אינפלציה הגבוהה מהיעד. בחלק השני של המחצית, על רקע המלחמה שהחלה ב-7 לאוקטובר, התמקדה המדיניות המוניטרית תחילה בייצוב השווקים הפיננסיים, בפרט שוק המט"ח, ובהפחתת אי-הוודאות. זאת לצד שמירה על יציבות המחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. בהתאם לכך הפעילה הוועדה תוכנית, בין היתר, למכירת מט"ח. כמו כן, בנק ישראל הפעיל תוכנית ממוקדת של הלוואות מוניטריות לשם הקלה בתנאי האשראי לעסקים קטנים וזעירים שנפגעו מהמלחמה. צעדים אלו התווספו למתווה הרוחבי שקידם הפיקוח על הבנקים לדחיית החזרי הלוואות של הבנקים וחברות כרטיסי האשראי למשקי בית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ-216 מיליון ש"ח ויתרת מזומנים ושוי מזומנים פקדונות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ-156 מיליון ש"ח. עליית הריבית כאמור משפיעה על הוצאות המימון של החברה, כאשר עליה בשיעור של 1% תגדיל את היקף הוצאות המימון השנתיות של החברה בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

5.4. האינפלציה

בהתאם לסקירת מגמות מקרו כלכליות לשנים 2023-2024 של אגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר, האינפלציה הייתה במגמת ירידה מתחילת השנה לאחר שעלתה לשיא של 5.4% בינואר 2023. ושיעור האינפלציה לשנת 2023 עמד על 3%. בהתאם לתחזיתו המעודכנת של הכלכלן הראשי, בשנת 2024 שיעור האינפלציה צפוי להיות בשיעור בטווח של 2.9%-2.4%. בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד גם כן על 2.0%. מגמת התמתנות האינפלציה, בהשוואה לשיעור האינפלציה של שנת 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית, ובהשפעת הייסוף שחל לאחרונה. נוסף על אלו, בעקבות המלחמה, היא הושפעה גם מהפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקוש לצריכה. האינפלציה בישראל ממשיכה להיות נמוכה מהאינפלציה בחלק מהמדינות המפותחות, כאשר במשק הישראלי קיימת פעילות כלכלית איתנה, ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק ומצוי בסביבת תעסוקה מלאה. האינדיקטורים לפעילות במשק, ממשיכים גם הם להעיד על פעילות מוגברת, לרבות תחזית הצמיחה המשוערת של התוצר - בשנת 2024 התוצר צפוי לעלות בשיעור של 3.1%-3.2%, כאשר קצב הצמיחה החזוי בשנת 2024 יעמוד על שיעור של 1.6%.

כעקרון רוב חוזי מכירת הדירות נחתמים כשהם צמודים למדד תשומות הבנייה ובכך מגנים, באופן חלקי, על החברה מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית הפרויקטים.

ביום 30.6.2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7.7.2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיזיו בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי

יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות והחברה בוחנת את השפעתה. להערכת החברה הימשכות העלייה בשיעור ריבת בנק ישראל ומדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות המימון ובעלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. בנוסף, המשך במגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה יכולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. **יודגש כי הערכות החברה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא וודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למעד זה.**

5.5. שוק הדיור

במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 נבלמה עליית מחירי הדירות, ואף ניכרה בהם ירידה. קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות הפך לשלילי ועמד על 1.3% (הנתון שהיה ידוע בחודשים ספטמבר-אוקטובר 2023), לעומת הנתון המקביל בסיום המחצית הראשונה של שנת 2023 שעמד על שיעור חיובי של 9.8%. הבלימה בעליית המחירים לוותה בירידה חדה של ביצועי המשכנתאות ומספר העסקאות. לצד זאת, נרשמה עלייה של מלאי הדירות הלא-מכורות שבידי קבלנים. במהלך של שנת 2023 נרשמה מגמת ירידה בהתחלות הבניה והיתרי הבניה, יחד עם זאת, רמותיהם נותרו גבוהות ביחס לעבר. גם בהתפתחות דמי השכירות נרשמה מגמת ירידה: בחודשים אוקטובר-נובמבר 2023 דמי השכירות ירדו ב-0.3% וב-0.8%, בהתאמה. יחד עם זאת, קצב העלייה השנתי של דמי השכירות בסיום המחצית השנייה של שנת 2023 עומד על 3.9%. על-פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2023 נמכרו כ-66,590 דירות, ירידה של 34.9% לעומת שנת 2022. 41.9% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, כ-27,930 דירות. זוהי ירידה של 30.7% לעומת שנת 2022. כרבע מהדירות החדשות, נמכרו בסבסוד ממשלתי, 6,860 דירות. 58.1% מסך הדירות שנמכרו הן דירות יד שנייה, כ-38,660 דירות. זוהי ירידה של 37.7% לעומת שנת 2022. מספר הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2023 היה הנמוך ביותר, כ-18.4% מסך המכירות באותה שנה. זוהי ירידה של 33.1% לעומת הרבעון השלישי ושל 36.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022. בשל מלחמת חרבות ברזל שהחלה בחודש אוקטובר 2023, הנתון בחודש זה היה הנמוך ביותר בשנת 2023. בחודש דצמבר 2023 חלה התאוששות ונמכרו 5,810 דירות: 3,080 דירות יד שנייה ו-730,2 דירות חדשות. **להערכת החברה, הביקוש לדיור מושפע, בין היתר, מהגורמים שלהלן: המצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות.**

5.6. המערכת הבנקאית וענף המשכנתאות

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בדנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר, גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי. בשנת 2017 נרשם שיפור ביכולות של המוסדות הפיננסיים להקצות אשראי לענף הנדל"ן גם בזכות תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכר בגין תשלומי המע"מ וגם בזכות תקנות בנושא מדידה והלימות הון שאפשרו הגדלת אשראי לפרויקטים של בניה. מסקירה ביחס לשוק הדיור בישראל, שנערכה על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, עולה כי מספר העסקאות צמח בכ-50% בשנת 2023 לעומת שנת 2022 (12 החודשים שהסתיימו ביום 20 באוקטובר 2023 בהשוואה ל-12 החודשים שקדמו להם), כולל שפל היסטורי בחודש אוקטובר 2023 בעקבות פרוץ המלחמה בין ישראל לחמאס. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בישראל בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 הסתכם בכ-55 מיליארד ש"ח, לעומת כ-96 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון החד נבע מהריבית הגבוהה על המשכנתאות כתוצאה מהעלאת הריבית שביצע בנק ישראל, ומשקף את ההאטה החדה בענף. בהתאם לסיכום ממצאי דוח הציבות הפיננסית של בנק ישראל, יחס חוב משקי הבית לתוצר הגיע בחודש נובמבר 2023 לרמה של 42.5%. היקף האשראי למשקי הבית שניתן לדיור נותר נמוך יחסית, אולם נעצרה מגמת הירידה שנצפתה החל משנת 2022. הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית, הביא להתערבות רגולטורית מוגברת בתחום, כאשר, בין היתר, מוכרות דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון. הדרישות כאמור גורמות להקשחת התנאים להעמדת מימון, כאשר הדבר גורם, בין היתר, להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף. הקשחה זו אף מתגברת בתקופות של האטה כלכלית, באופן שעלול להקשות על השגת מימון בענף הנדל"ן והבניה.

הפיקוח על הבנקים נקט במספר פעולות שיעודדו את המערכת הבנקאית להמשיך ולהעמיד אשראי לציבור ולתמוך בפעילות המשק, על אף הפסדי האשראי הצפויים, וביניהם העלאת הרף העליון של אפשרות מתן האשראי לענף הנדל"ן והתשתיות.

5.7. מגמות ושינויים בתחום הנדל"ן

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

בסקירה ביחס לשוק הנדל"ן המניב בישראל, שנערכה על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, עולה כי עד פרוץ המלחמה הציגו החברות המובילות בתחום המרכזים המסחריים ביצועים תפעוליים הולמים. עם פרוץ המלחמה הושפעו באופן משמעותי הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים ואולם ההשפעה המיידית של המלחמה התמתנה בחודשים שחלפו. כמו כן, ברבעונים האחרונים חלה ירידה מהותית בהיקף גיוס ההון בענף ההיי-טק, בעיקר על רקע המצב הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בארץ. ואולם, בשלב זה לא נצפתה השפעה מהותית על שיעורי התפוסה אצל החברות המדורגות, הפועלות בעיקר באזורי ביקוש בנכסים איכותיים.

5.8. השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצא ב.

5.9. מדיניות הממשלה

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל;

השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, עלולים לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל.

עוד על פי הפרסומים כאמור, התכנית האמורה והמחלוקות שהתגלעו בעקבותיה, עלולים להוביל להורדת דרוג האשראי של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל לרבות במגזר ההייטק, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט.

מאחר ולדעת הנהלת החברה, חברות נדל"ן ישראליות מהוות בבואה של הכלכלה הישראלית, ככל שההערכות המתוארות לעיל או חלקן תתממשנה, עלול הדבר להשפיע על ביצועיה הכלכליים של החברה.

מדיניות הממשלה לעניין הסיוע לענף הבנייה בעקבות מלחמת חרבות ברזל - כשלושה שבועות לאחר פרוץ המלחמה החליטה הממשלה על הגדלת מכסות עובדים זרים בענף הבנייה מ-30,000 ל-50,000 עובדים בארבע פעימות ובכפוף למיצוי המכסה בכל פעימה. ההחלטה כללה צעדים נוספים, כגון הארכת שהות עובדים זרים שנמצאים כעת בישראל, קידום הסכמים בילטרליים ועידוד של בינוי מתועש שיפחית את הצורך בעובדים.

לאחר מכן, הממשלה גם התירה לקבלני כוח אדם לגייס עד 10,000 עובדים זרים לענף הבנייה שלא במסגרת הסכמים בילטרליים, במסגרת המכסה. כמענה נוסף למחסור בעובדים קודמה תוכנית עידוד תעסוקה בענפי הבנייה והחקלאות. במסגרת התוכנית, עובדים חדשים בענפים אלה, שהם תושבי ישראל, יקבלו מענקים של 3,000 ש"ח על החודש הראשון, 3,000 ש"ח על החודש השני ו-4,000 ש"ח על החודש השלישי של העסקה רציפה. עובדים שמקום עבודתם ביישובים שפונו יקבלו מענקים בסכום כפול.

אחד מכלי הסיוע העיקריים למגזר העסקי שקידם משרד האוצר מוסדר בחוק תוכנית הסיוע הכלכלי (הוראות שעה – חרבות ברזל), התשפ"ד-2023. לפי מתווה התוכנית, קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות הרשומים בפנקס הקבלנים זכאים לפיצוי בגין הפסדים שנגרמו להם עקב הלחימה. חברות שעיסוקן הוא מכירת מקרקעין (חברות נדל"ן) או שהמחזור הכספי השנתי שלהן גבוה מ-400 מיליון ש"ח, לא זכאיות לפיצוי.

במסגרת הלוואות בערבות מדינה הוקם מסלול "חרבות ברזל" בהיקף של 10 מיליארד ש"ח לעסקים שהמחזור השנתי שלהם הוא עד מיליארד ש"ח. רשות מקרקעי ישראל הודיעה על שורת צעדים מקלים, ובהם: דחיית תשלום השוברים עד לסוף נובמבר 2023, ארכות להשלמת הסכמי בנייה עד לסוף דצמבר 2023, הארכת תוקף שומות בשישה חודשים, דחיית מועדי סגירת מכרזי קרקע ובחינת האפשרות לאפשר לזוכי מכרזים לפרוס את התשלום לשישה תשלומים ללא ריבית.

החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על החברה.

פרק 3 - תיאור תחום הפעילות - ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל

6. מידע כללי על תחום הפעילות

6.1. אזורים גיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות, סוגי פרויקטים וסוגי שימושים במלאי הנמכר

פעילות החברה מתמקדת ביזום ובבניית פרויקטים למגורים בישראל לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים אחרים המשווקים, בין היתר על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

פעילות החברה מתבצעת, בין היתר, באמצעות סוגי הפרויקטים המפורטים להלן:

- רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים של מקרקעין;
- השתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י). במסגרת זו מתקשרת החברה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח ו/או חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, לפיהם נוטלת על עצמה החברה התחייבויות שונות בקשר לעמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובניה, רישום זכויות הרוכשים בדירות, והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלו. בשנים האחרונות המכרזים שפורסמו היו במתכונת של מסלול "מחיר מטר" או מסלול "מחיר למשתכן" או במסלול "מחיר מופחת";
- השתתפות במכרזים של רשויות מקומיות, רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב, לרבות מכרזים במסגרת פרויקטים במסלול "מחיר למשתכן" ו/או "מחיר מטר" ו/או "מחיר מופחת".
- עסקאות קומבינציה.
- פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובפרט מסוג פינוי ובינוי ומסוג תמ"א 38/2 בעיר תל אביב.

6.1.1. להלן יפורטו עיקרי מאפייני פעילות החברה במסגרת פרויקטים מסוג התחדשות עירונית

פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, הינם פרויקטים שמטרתם הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבניה.

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 וזכויות נוספות למסחר/תעסוקה (ככל שהתב"ע החדשה מאשרת כאלו) שייבנו בפרויקט, אותן יהיה היזם זכאי לשווק ולמכור לרוכשי דירות. מיזם התחדשות עירונית טיפוסי, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים, בעלי הזכויות במקרקעין. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם הדיירים בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לדיירים דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שיהרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות והזכויות הנוספות שניתן לבנות חלף הבניין או מתחם הבניינים שנהרס.

ממשלת ישראל הגדירה את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים וכן לדאוג למיגון האוכלוסיה. התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע ובאמצעות פרויקטים אלו להגדיל את היצע יחידות הדיור באזורי הביקוש.

מדינת ישראל הסדירה מספר מסלולים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, אשר נהנים מהטבות מס והקלות נוספות. נכון למועד אישור 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, 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.

תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי בינוי"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח

(ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("חוק התחדשות עירונית") ועוד.

במסגרת פרויקט פינוי בינוי, מקודמות תכניות מתאר מחוזיות ו/או מקומיות ע"י הרשויות (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הוועדות המקומיות וכיו"ב) או ע"י היזמים. בהתאם, מוכרז שטח קרקע עליו קיימים ובנויים מבני מגורים כמתחם לפינוי ובינוי ומוצא לו צו הכרז מוגבל בזמן (בס"ק זה: "המתחם") וזאת על מנת לקבל הטבות מס ו/או פטורים כמקובל בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי ואשר מגדילים את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים כגון: פטור ו/או הקלות ממיסים לבעלים ופטור מתשלום היטל השבחה לייזם. פטורים והקלות כאמור מאפשרים את הוצאתו לפועל של הפרויקט. לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינוי ובינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות במתחם (בס"ק זה: "הבעלים"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הדירות במתחם וכן שמתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(2) יותר ממחצית (2/3) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמודים לדירותיהם (בס"ק זה: "הרוב המיוחס"), רשאי הרוב המיוחס להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים (בס"ק זה: "בעל דירה מסרב"). מצא בית המשפט כי בעל דירה מסרב כאמור, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במתחם המסכימים לעסקת הפינוי ובינוי, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע עסקת הפינוי בינוי או; לאחר את ביצוע עסקת הפינוי בינוי ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקת הפינוי בינוי בשם בעל הדירה המסרב.

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" בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר עתיד לקבל מאת היזם בתום הבנייה, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית לטובת הבנק הממשכן. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים.

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

ככלל, בעת בחינת פרויקטים של פינוי בינוי, עומדים בפני החברה שני מסלולים אופציונאליים:

מסלול רשויות מקומיות - במסלול זה המסגרות הארגוניות המקומיות, הן אלו שמקדמות את תהליכי התכנון של הפרויקט, תוך שיתוף פעולה והסברה בכל היבטי הפרויקט לבעלי הזכויות או התושבים. למעשה במסלול זה, המדינה מקדמת את התכנון, מממנת (בד"כ באמצעות מנהלת פינוי בינוי שכונתית מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית של משרד הבינוי והשיכון) את הוצאות תכנון התב"ע. מנהלת הפינוי בינוי מלווה את התהליך עד לשלב אישור התב"ע. גם במסלול זה היזם מאגד ומארגן הדיירים ומלווה אותם בכל התהליך. כיום יש גם מנגנון של מסלול רשויות משולב עם יזמים, במסגרתו נותנים ליזם האפשרות להתערב בהליך התכנוני ולהשפיע עליו.

מסלול "מיסוי" - מסלול זה הינו מסלול במסגרתו מקדם היזם את הפרויקט ולא רשויות המדינה. המשמעות היא שהיזם הוא שנושא במימון כל שלבי קידום הפרויקט לרבות הוצאות התכנון.

היות ופרויקטים מסוג "פינוי בינוי", כוללים הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל.

לאחר חתימת הרוב הנדרש מקרב בעלי הדירות, החברה פועלת לקדם תב"ע חדשה למתחם. לאחר גיבוש התכנון החברה פועלת מול גורמי התכנון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לאישור התכנון. לאחר קבלת אישור עקרוני מצוות התכנון עוברת התוכנית החדשה לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבלת המלצתה להפקדת התב"ע להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ובניה. במקרה של ועדה עצמאית מוסמכת על פי דין לא נדרשת הפקדה בוועדה המחוזית וההפקדה להתנגדויות נעשית בוועדה המקומית בלבד והיא זו שמאשרת את התוכנית למתן תוקף. ככל שהוועדה המקומית לא דנה בתוכנית ו/או

לא נותנת אישורה להמלצה כאמור בפרקי הזמן הקבועים בדיון, ניתן על פי הדין להעביר התב"ע החדשה לדיון בוועדה המחוזית. בחלוף תקופת ההתנגדויות דנה הוועדה (מקומית או מחזית לפי העניין, כאמור לעיל) ומקבלת החלטה אם וכיצד לתקן התוכנית. לאחר תיקון התוכנית (ככל שנדרש בהתאם להחלטת הוועדה) עוברת התוכנית להליך של אישור, מתן תוקף ופרסום ברשומות. לאחר אישור התב"ע והתקיימות התנאים הנדרשים לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה לפרויקט על פי התב"ע, החברה שוקדת על הכנת בקשה לקבלת היתר בניה.

לאחר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור התב"ע ולקראת הוצאתם של היתרי הבניה, פועל היזם להתקשר עם תאגידים בנקאים ו/או מלווים חוץ בנקאיים (בס"ק זה: **"התאגיד המממן"**), לצורך השגת הסכם למימון ולווי פיננסי לפרויקט בשיטה של ליווי "סגור" (בס"ק זה: **"הסכם הליווי"**). במסגרת הסכם הליווי לפרויקט, משעבד היזם את זכויותיהם של הבעלים במקרקעין לטובת התאגיד המממן. בדרך כלל הסכם הליווי נכנס בפועל לתוקפו רק לאחר מכירת מספר דירות בפרויקט כפי שנקבע בהסכם הליווי. באמצעות הגורם המממן ובכפוף להסכם הפינני ובנינו, היזם פועל להנפקת ערבויות בנוסח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה החשיפה למיסוי, ערבות בנקאית אוטונומית לתקופות בדק ואחריות שונות, ערבות בנקאית אוטונומית לשכירות, לטובת בעלי הדירות במתחם, בדרך כלל הערבויות הנזכרות לעיל, מוחזקות בידי הנאמן (ב"כ בעלי הזכויות במתחם).

עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינני בינוי, ובכלל זה הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, סדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה והסדרים מול רשות מקרקעי ישראל במקרה בו הקרקע הינה בבעלותה, זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פניו בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקטים יזמים אחרים, דבר אשר עלול להשליך על רווחיות הפרויקט ובכלל על התקיימותו/הוצאתו לפועל אם בכלל. בנוסף, לאור זאת שהתמורה לבעלי הדירות במתחם נקבעת לפני אישור התב"ע הסופית (הקובעת את היקף זכויות הבניה המאושרות) וקביעת החבות בהיטלי השבחה (ככל שיהיו), שיעור הרווחיות של החברה בעסקת פינני בינוי עלול להשתנות בהתאם לתב"ע שתאושר ערב הוצאת היתרי הבניה.

יודגש כי זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינני בינוי ובפרט לוחות הזמנים המפורטים לעיל ולהלן בדבר אורך ההליך של אישור תכנית בניין עיר ו/או הליך קבלת היתר בנייה ו/או הליך של השלמת החתמת דיירים, עשוי להיות שונה באופן ניכר מזה המתואר בסעיף זה לעיל ו/או לא להתקיים כלל ואין כל ודאות שפרויקטים מסוג זה ייצאו אל הפועל. כמו כן, מודגש, כי מבחינה משפטית כל עוד לא הושגה הסכמת כלל הדיירים והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות במקרקעין עליהם מצויים פרויקטים מסוג פינני בינוי.

פרויקט תמ"א 38

"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.

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 המהנדס כי יש צורך בחיזוק) ולבנות במקומו מבנה חדש. התיקון נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

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

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 וכו'; (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.

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, לאחר שניתן היתר בנייה בהתאם להוראות תמ"א 38, הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%), ואולם המפקח על המקרקעין ("המפקח") רשאי לאשר את ביצוע פרויקט תמ"א 38 שמהותו הריסת בנין קיים והקמתו מחדש, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים (כ-66.6%) מהדירות בבית המשותף ושני שלישים (כ-66.6%) מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2023 ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה

ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובנייה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התוכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר. בהמשך לכך, בחודש אפריל 2022, קיבלה המועצה הארצית החלטה להארכה נוספת של תוקף הוראות תמ"א 38 עד לחודש אוקטובר 2023, וכן קבעה כי לגבי ועדות מקומיות שידעו כי הן מעוניינות בכך, ניתן יהיה להאריך את תוקף תמ"א 38 ל"תקופה נוספת ואחרונה" עד לחודש מאי 2026, אם יגישו למוסד התכנון המוסמך עד ליום 1.5.2023 תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 של תמ"א 38.

ביום 20.4.2023 קיבלה המועצה הארצית החלטה לפיה, בכל רשות מקומית בה מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, תוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש פברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024 – יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026.

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" נקבעה בסעיף 5 לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – "חרבות ברזל"), הוראה הדוחה בחצי שנה הוראות פקיעה של תכניות. לפיכך, רק באותן רשויות מקומיות המפורטות בהחלטת המועצה הארצית מיום 20.4.23 מועד פקיעת התמ"א נדחה בחצי שנה מתאריך 24.2.2024 ל – 29.8.2024.

נכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 צפויה לפקוע בחודש אוגוסט 2024, אלא אם תוארך פעם נוספת, על פי חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים ו/או תוארך על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה. עם זאת, תוכניות של ועדות מקומיות שאושרו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יישארו בתוקף אף לאחר המועד האמור, גם אם תמ"א 38 תפקע במועד זה.

החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 ("תיקון 139"). על פי דברי הצעת החוק, תיקון 139 נועד 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. במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תוכניות לחיזוק מבנים.

עוד 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"). במסגרת תיקון 139 נקבעו הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונת הנוכחית (הרשאה לבצעה עבודות בחריגה מהוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם ליעל ולקצר את הליכי האישור של תוכניות. ביום 20 נובמבר 2023 פורסמו ברשומות תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד-2023 אשר נכנסו לתוקף חודשיים לאחר מועד זה.

6.2. אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים

החברה ו/או בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ, שהינה בבעלות מלאה של החברה (יחדיו: "**חברת הביצוע**"), משמשות כחברות ביצוע של פרויקטים לבניה ובכלל זה מרכזות את כלל פעילות הביצוע של החברה. לפרטים נוספים אודות חברת הביצוע ראו סעיף 20.3 להלן.

6.3. מדיניות מימון פרויקטים - לפרטים ראו סעיף 17 להלן.

6.4. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

6.4.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים בתלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

6.4.2. בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים לסיים פרויקטים (כגון: הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן", "מחיר מטר" או "מחיר מופחת", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכו'. אין בידי החברה להעריך בשלב זה כיצד מעורבות זו תשפיע על תוצאות פעילות החברה.

6.4.3. לפרטים אודות עיקרי החקיקה והתקינה החלים, למיטב ידיעת החברה ולמועד אישור הדוח, בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

6.4.4. על ענף הבניה חלים חוקים, תקנות והוראות דין שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

לפרטים נוספים ראו סעיף 20 להלן.

6.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לתיאור ההתפתחויות בתחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל בהם פועלת החברה בישראל, בשנת 2023, ראו סעיף 5 לעיל.

7. תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסח שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("הצעת חוק נדל"ן יזמי").

יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה, בחלקה (בלבד), לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות.

7.1. תמצית התוצאות

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			פרמטר
2021	2022	2023	
(באלפי ש"ח)			
523,564	539,231	292,172	
55,284	61,321	5,855	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
55,284	61,321	5,855	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
1,039,738	1,024,515	1,138,387	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
			סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

7.2. אופן הצגת הפרויקטים של החברה - כפי שסווגו בדוח שלהלן

סיווג הפרויקט לפי רמת ההתקדמות ³	הפרויקטים הכלולים בסיווג	הסעיף בדוח בו מוצגים הפרויקטים
פרויקטים שהקמתם הסתיימה	תלפיות י-ם	סעיף 8 להלן
	ויסטה נתניה	
	אשקלון	
	מודיעין	
פרויקטים בהקמה לא מהותיים מאוד	בלוך 10 - תמ"א 38/2	סעיף 8.4 להלן
פרויקטים בהקמה מהותיים מאוד	קריית אונו מתחם D	סעיף 9.1.1 להלן
	קריית אונו מתחם C	סעיף 9.1.2 להלן
	קריית אונו מתחם Ae	סעיף 9.1.3 להלן
	באר יעקב	סעיף 9.1.4 להלן
פרויקטים בתכנון ואחרים		
פרויקטים בתכנון	קריית אונו מתחם B	סעיף 9.2.1 להלן
פרויקטים אחרים ועתודות קרקע	קרקע ברומניה	סעיף 10.1 להלן
	פרויקטים אחרים בתחום התחדשות עירונית ותמ"א 38/2	סעיף 10.2 להלן

3 ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי - נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

7.3. נתונים כלליים - מצרפי ביחס לפרויקטים בהקמה:

פרויקטים בהקמה - נכון ליום 31.12.2023	
נתונים כספיים	
831	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
619,438	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
252,967	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים הקמה (באלפי ש"ח)
172	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
347	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
23	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2024 ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

7.4. צבר הזמנות ומקדמות:

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		פירוט
מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)		
180,382	97,200	רבעון 1
4,385	76,102	רבעון 2
177,507	67,438	רבעון 3
13,270	31,410	רבעון 4
42,266	50,256	2025
60,764	50,256	2026
94,151	51,770	2027 ואילך
572,725	424,432	סה"כ

8. פרויקטים לא מהותיים

8.1. נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם נכון ל- 31.12.23 הסתיימה ותוצאותיהם נזקפו לדוח רווח והפסד לתקופות שלהלן (באלפי ש"ח):

הפרויקט	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים														
	2021					2022					2023				
	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מספר יחידות שההכנסה בגין הוכרה בדוחות הכספיים	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מספר יחידות שההכנסה בגין הוכרה בדוחות הכספיים	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מספר יחידות שההכנסה בגין הוכרה בדוחות הכספיים
י-ם-מתחם 2- חלקה 24 (E+F)	9%	393	3,782	4,175	2	8%	150	1,724	1,874	1	-	-	-	-	-
ויסטה נתניה (אגם)- מגרש 101	26%	5,639	15,742	21,381	9	29%	1,402	3,488	4,890	2	-	-	-	-	-
אשקלון	23%	36,930	126,885	163,815	57	14%	20,331	120,755	141,086	23	16%	4,147	21,739	25,886	2
מודיעין	22%	26,244	93,544	119,788	27	25%	29,231	88,008	117,239	15	(3%)	(766)	22,970	22,204	-
סה"כ	-	69,206	239,953	309,159	95	-	51,114	213,975	265,089	41	-	3,381	44,709	48,090	2

8.2. נתונים מצרפים בדבר מלאי:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2023		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	נתונים כספיים	
0-6	2,921	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
6-12	13,841	
מעל 24	6,769	
סך הכל	23,531	
0-6	1	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
6-12	8	
מעל 24	2	
סך הכל	11	
רווח גולמי צפוי		
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2024 ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		
	5,203	
	5	

נתונים בדבר מספר יח"ד שנותרו במלאי וההכנסה הצפויה מהן:

הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	מס' יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.23	עלות יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח) (*)	שיעור הון עצמי מתוך העלות %	ההכנסה הצפויה מהכרה ביח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	מס' יח"ד שנמכרו במהלך תקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.23 מהמלאי שנותר ליום 31.12.22	רווח גולמי צפוי להכרה ביח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי ממכירת יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.23	מס' יח"ד שנמכרו מיום 1.1.24 ועד סמוך למועד אישור הדוח	מס' יח"ד שנותרו למועד אישור הדוח	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט
ירושלים-מתחם 2- חלקה 24 (E+F)	Q3/16	1	1,979	100%	1,979	-	-	-	1	-	1,979
ויסטה נתניה (אגם)- מגרש 101	Q3/17	1	4,790	100%	6,538	-	1,747	36%	1	-	6,538
אשקלון	Q2/23	8	13,841	100%	15,570	2	1,729	11%	3	5	15,570
מודיעין	Q2/23	-	2,921	100%	3,464	1	543	16%	-	-	3,464
סה"כ	-	10	23,531		27,551	3	4,019	29%	5	5	27,551

(*) לעומת סך של כ-6,769 אלפי ש"ח בגין מלאי דירות בפרויקטים שבנייתם הסתיימה עד ליום 31.12.22.

8.3. נתונים נוספים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושהמכירות בהן טרם הסתיימו במלואן:

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (*)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ (באלפי ש"ח) (*)			חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבניה	מועד רכישת הקרקע	הפרויקט
	בשנת 2022	בשנת 2023	מיום 1.1.24 עד מועד אישור הדוח				
18	20	-	-	100%	2012	2008	ירושלים-מתחם 2- חלקה 24 (E+F)
29	19	-	-	100%	2014	2010	נתניה (אגם)- מגרש 101
16	10	15	14	100%	2020	2017	אשקלון

(*) מחושב לפי שטח עיקרי למגורים.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות שלעיל בדבר ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות שבמלאי והמחיר הממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

8.4. פרויקטים בהקמה לא מהותיים מאוד

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.23 - נתונים כלליים על הפרויקטים																	
הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ל- 31.12.23	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ל- 31.12.23	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור צפויים בסיום לרבות הון עצמי עודף שהושקע
									סמוך למועד אישור הדוח	31.12.22	31.12.23						
תמ"א 38/2	אביב	2019	Q2/22	Q2/25	100%	8	60	49%	-	2	2	6	45,914	21,590	15%	6,693	19%
בלוץ 10 -	תל	החלו בשנת	החתמות														
16,532																	

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																		
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.23:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.23	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.23:				הפרויקט	
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		בשנה שנסתיימה ביום 31.12.22	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.23	מיום 1.1.24 ועד יום אישור הדוח	אחרות		עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	קרקע, היטלים, פיתוח ⁴			
						יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	מקדמות שנתקבלו									הכנסות שהוכרו:		
15%	6,693	45,914	61	41,753	28,295	3,517	4,636	3,992	55	55	-	21,590	6,862	1,089	12,259	21,937	בלוך 10 – תמ"א 38/2	

⁴ כולל כ-21 מיליון ש"ח התחייבות למתן שירותי בנייה למפונים.

9. גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד⁵

9.1. פרויקטים בהקמה- גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד

9.1.1. מתחם D פרויקט ONO ONE קריית אונ

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח')

החברה התחייבה בהמחאה על דרך השעבוד לשעבד את זכויותיה בעודפים הצפויים מפרויקט זה וכן להעביר את זכויותיה בעודפים הצפויים מפרויקט זה לחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	מתחם D פרויקט ONO ONE קריית אונ
מיקום הפרויקט:	מגרשים 106 ו-107 בחלקות 367, 383 ו-384 (חלקה ריקה) בגוש 6496 בקריית אונ לפי תכניות מס' 508-0205393 ו-508-0663419
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט התחדשות עירונית, במסגרתו נהרסו ארבעה בניינים הכוללים 80 יח"ד, ובמקומם מוקמים 243 יח"ד (מתוכם 80 יח"ד ימסרו לדיירים מפונים) ו-932 מ"ר שטח מסחרי בשני מגדלי מגורים בני 21 קומות כ"א.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד - יחסי/אקוויטיו):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2010 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-22,430 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2020
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q2/2024
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q1/2020
מועד סיום שיווק הדירות בפרויקט (צפוי):	Q3/2024
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע מבצעת את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דין בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם לאורך רחוב לוי אשכול, מרכז העיר קרית אונ. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4-6 קומות ובניינים חדשים בני 8-13 קומות, לצד בנייני מגורים צמודי קרקע. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב. קיים תכנון להקמת קו מטרופוליטני בסיבנה בפרויקט.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

5. ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	כ-17,751 מ"ר "שטח פלדלת", כ-3,329 מ"ר	243 יח"ד (מתוכנן 163 יח"ד של החברה ו-80 יח"ד של
ושטחי מסחר	שטח מרפסות.	בעלי הזכויות המפונים) ושטח מסחרי של כ-932 מ"ר

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	לסוף התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
64,441	25,602	18,558	11,350	5,220	5,760	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
18,825	7,179	6,908	6,722	5,569	6,399	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות (**)
29,236	20,194	21,610	22,866	20,377	23,782	עלויות מצטברות בגין בניה
4,392	1,877	1,844	2,060	1,754	2,013	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוון)
116,894	54,852	48,920	42,998	32,920	37,954	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
23,753	10,693	8,569	4,764	2,931	1,604	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
133,864	61,289	43,928	27,530	14,800	15,822	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
157,617	71,982	52,497	32,294	17,731	17,426	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
39%	75%	82%	90%	96%	96%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע ומימון)
מועד השלמת בנייה צפוי						
רבעון שני שנת 2024						

* כולל רישום ראשוני של התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-94,445 אלפי ש"ח וכ-4,232 אלפי ש"ח לתאריך המאזן.
 ** עלויות תכנון ראשוניות חולקו בהתאם ליחס יח"ד שייבנו בכל מתחם.

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					פירוט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
60	27	-	-	2	1	3	יחידות דיור (כמות)
7,134	3,107	-	-	198	110	308	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
23	27	-	-	27	22	23	יחידות דיור*
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
125	152	152	152	154	155	155	יחידות דיור (כמות)
13,353	16,460	16,460	16,460	16,658	16,768	16,768	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
21	22	22	22	23	22	22	יחידות דיור*
שיעור השיווק של הפרויקט:							
403,208	418,652	418,652	420,023	420,656	421,984	421,984	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)***
284,439	368,833	368,929	369,529	374,959	375,824	375,824	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
71%	88%	88%	88%	89%	89%	89%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה**
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
38	11	11	11	9	8	8	יחידות דיור (כמות)
4,397	1,290	1,290	1,290	1,092	982	982	יחידות דיור (מ"ר)
27,251	3,702	3,301	2,902	1,818	1,863	1,863	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
נחתמו 2 חוזים בשטח כולל של כ- 246 מ"ר							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*

30

מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר

מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*

מחושב לפי שטח פלדלת.

* סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.

** סה"כ הכנסות צפויות בסך של כ- 21,789 אלפי ש"ח מיוחסות לשטחי המסחר.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
228,725	354,725	עד ליום האחרון של שנת 2023
147,099	21,099	שנת 2024
375,824	375,824	סה"כ

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
403,208	418,652	421,984	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
290,537	297,456	318,188	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
112,671	121,196	103,796	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
(29,407)	(80,150)	(87,685)	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
83,264	41,046	16,111	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
28%	29%	25%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט
כ-22	כ-22	כ-24	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*
(*) כולל שטח מסחרי של כ-932 מ"ר.			

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
1,743	871		(871)	(1,743)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
		16,111			השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(4,616)	(2,308)		2,308	4,616	

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה		
64,519	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023 יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
מוסד מלווה:		
בנק מזרחי טפחות בע"מ		
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
Q2/2020		
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח):		
130,000 אלפי ש"ח.		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):		
130,000 אלפי ש"ח.		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		
פריים + 1.5%		
מועדי פרעון קרן וריבית:		
-		
תניות פיננסיות מרכזיות:		
כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן		
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):		
כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)		
לא		
האם מסוג non-recourse (כן/לא):		
לא		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.		
כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.		
בטחונות:		

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2023
-----	-------	---

שעבודים דרגה ראשונה

קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים והחברה ללא הגבלה בסכום במקרקעין ובפרויקט

לתיאור השעבודים אשר החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה - ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	16,057
סה"כ התאמות לעודפים:	76,205
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	92,262
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q4/24, Q2/24. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן בפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט')

החברה התחייבה בהמחאה על דרך השעבוד לשעבד את זכויותיה בעודפים הצפויים מפרויקט זה וכן להעביר את העודפים הצפויים מפרויקט זה לחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') של החברה וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	מתחם C פרויקט ONO ONE קריית אונ
מיקום הפרויקט:	מגרשים 104 ו-105 בחלקות 220, 223, 367 ו-384 בגוש 6496 בקריית אונ לפי תכניות מס' 508-0205393 ו-508-0663419
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט התחדשות עירונית, במסגרתו נהרסו ארבעה בניינים הכוללים 64 יח"ד, ובמקומם מוקמים 244 יח"ד (מתוכם 64 יח"ד ימסרו לדיירים מפונים) ו-868 מ"ר שטח מסחרי בשני מגדלי מגורים בני 21 קומות כ"א (הכוללים קומת מסחר).
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2010 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-22,430 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2021
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1-Q2/2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q4/2020
מועד סיום שיווק הדירות בפרויקט (צפוי):	Q3/2025
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע מבצעת את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם לאורך רחוב לוי אשכול, מרכז העיר קרית אונ. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4-6 קומות ובניינים חדשים בני 8-13 קומות, לצד בנייני מגורים צמודי קרקע. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב. קיים תכנון להקמת קו מטרופוליטני בסמוך לפרויקט.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
יחידות דיור ושטחי מסחר	כ-19,667 מ"ר שטח פלדלת, כ-3,424 מ"ר שטח מרפסות.	244 יח"ד (מתוכן 180 יח"ד של החברה ו-64 יח"ד של בעלי הזכויות המפונים) ושטח מסחרי של כ-868 מ"ר

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	לסוף התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
81,387	58,557	52,420	46,362	39,286	29,816	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
30,168	20,549	18,957	18,068	16,646	15,746	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות (**)
8,366	25,725	30,104	34,197	36,941	42,318	עלויות מצטברות בגין בניה
12,76	2,385	2,375	3,230	2,989	2,855	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוון)
122,682	107,216	103,856	101,857	95,862	90,735	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
44,681	26,425	24,194	20,035	18,000	16,071	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
225,533	172,354	153,655	136,061	116,647	88,318	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
270,214	198,779	177,849	156,096	134,647	104,389	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
9%	33%	40%	47%	55%	67%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע ומימון)
מועד השלמת בנייה צפוי						
חציון ראשון 2025						

* כולל רישום ראשוני של התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-83,139 אלפי ש"ח וכ-27,785 אלפי ש"ח לתאריך המאזן.
 ** עלויות תכנון ראשוניות חולקו בהתאם ליחס יח"ד שייבנו בכל מתחם.

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					פירוט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
52	24	2	2	2	2	8	יחידות דיור (כמות)
5,905	2,838	194	204	194	198	788	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
23	30	29	32	25	30	29	יחידות דיור*
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
114	138	140	142	144	146	146	יחידות דיור (כמות)
11,822	14,660	14,854	15,057	15,251	15,448	15,448	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
21	23	23	23	23	23	23	יחידות דיור**
שיעור השיווק של הפרויקט:							
434,701	475,684	476,897	478,310	478,301	479,840	479,840	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)***
253,906	338,612	344,313	350,854	355,674	361,652	361,652	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
58%	71%	72%	73%	74%	75%	75%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה**
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
66	42	40	38	36	34	34	יחידות דיור (כמות)
7,692	4,855	4,661	4,457	4,264	4,066	4,066	יחידות דיור (מ"ר)
44,983	25,017	23,079	21,503	19,173	17,139	17,139	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*
מחושב לפי שטח פלדלת.							מחושב לפי שטח פלדלת.
סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.							סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.
הכנסות צפויות בסך של כ- 20,670 אלפי ש"ח מיוחסות לשטחי המסחר.							הכנסות צפויות בסך של כ- 20,670 אלפי ש"ח מיוחסות לשטחי המסחר.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2023
196,854	238,827	שנת 2024
80,427	115,728	שנת 2025
84,371	7,097	סה"כ
361,652	361,652	

1. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
434,701	475,684	479,840	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
326,415	(326,808)	(331,244)	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
108,286	148,876	148,596	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
(3,178)	(34,819)	(74,923)	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
105,108	114,057	73,673	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
25%	31%	31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
23-כ	24-כ	24-כ	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*

(*) כולל שטח מסחרי של כ-868 מ"ר.

2. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(10,439)	(5,219)		(5,219)	10,439
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	11,819	5,909	73,673	(5,909)	(11,819)

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	8,309
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			
מועדי פרעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)			
האם מסוג non-recourse (כן/לא):			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
בטחונות:			

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2023
-----	-------	---

שעבודים **דרגה ראשונה** קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים והחברה ללא הגבלה בסכום במקרקעין ובפרויקט

לתיאור השעבודים אשר החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') של החברה - ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליזוי (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	73,673
---------------------------------	--------

סה"כ התאמות לעודפים: 41,858

סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	115,531
----------------------------	---------

מועד צפוי למשיכת עודפים: Q2/25, Q4/24, Q2/24. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

תנאים מתלים למשיכת עודפים: בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן של הפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא')

החברה התחייבה בהמחאה על דרך השעבוד לשעבד את זכויותיה בעודפים הצפויים מפרויקט זה וכן להעביר את העודפים הצפויים מפרויקט זה לחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') של החברה וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	מתחם Ae פרויקט ONO ONE קריית אונו
מיקום הפרויקט:	מתחם Ae מגרשים מס' 101, 102 ו-103 על פי תב"ע 508-0205393 ו-0205393-0663419-508 אשר נובעים מחלקות 373, 371, 368 בגוש 6496 בקריית אונו
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט התחדשות עירונית, במסגרתו נהרסו 4 בניינים הכוללים 120 יח"ד, ובמקומם יוקמו 359 יח"ד (מתוכם 120 יח"ד ימסרו לדיירים מפונים ו-18 לאזורים) ו-1,016 מ"ר שטח מסחרי ב-3 מגדלי מגורים בני 17-21 קומות כ"א (הכוללים קומת מסחר). לפרויקט היתר חפירה ודיפון.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2010 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-36,011 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2022
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q2/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q3/2022
מועד סיום שיווק הדירות בפרויקט (צפוי):	Q3/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע תבצע את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'. יצוין כי אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים") הנה בעלת זכויות בחלקה מס' 373 ומכוחן זכאית לקבל זכויות במגרשים 101 ו-102. בין החברה ובין אזורים נחתם הסכם לפיו כחלק מהקמת הפרויקט, החברה תבנה עבור אזורים 18 יח"ד בתמורה כספית קבועה מראש בסך של כ-14.3 מיליון ש"ח. יצוין כי אזורים, יצרה שעבודים לטובת הבנק המלווה על זכויותיה במקרקעין וזאת לצורך קבלת אשראי מסוג ערבויות חוק מכר בקשר עם יחידות הדיור להן תהיה זכאית אזורים, כאשר בהתאם להסכם הליווי, ככל שאזורים לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בקשר עם אשראי מסוג ערבויות חוק מכר כאמור, תקום לבנק המלווה זכות להעמדה לפירעון מיידי של כל הפרויקט לרבות זכויות החברה בפרויקט.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	לפרטים בדבר צו מנהלי להפסקת עבודות שהתקבל ביחס לחלק ממתחם אונו Ae בשל קרבה לתחום תת"ל 103 ראו פירוט לאחר

טבלה זו להלן.

האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?

דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:

הפרויקט ממוקם לאורך רחוב לוי אשכול, מרכז העיר קרית אונן. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4-6 קומות ובבניינים חדשים בני 8-13 קומות, לצד בנייני מגורים צמודי קרקע. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב. קיים תכנון להקמת קו מטרן שייבנה בסמוך הפרויקט.

נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי - ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

קבלת צו מנהלי להפסקת עבודות ביחס לחלק ממתחם אונן Ae בשל קרבה לתחום תת"ל 103

ביום 6 בספטמבר 2023, התקבל בידי החברה צו מנהלי להפסקת עבודה לפי סעיף 216(א) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בקשר עם חלקה 371 בגוש 6496 המהווה חלק ממתחם Ae, אחד מארבעה מתחמים בהם מבצעת החברה עבודות בימים אלה בפרויקט שמקימה החברה בקריית אונן (להלן: "הצו", "החלקה" ו-"הפרויקט", בהתאמה). בהתאם לצו, נדרשה החברה להימנע מביצוע עבודות המפורטות בצו בשל קרבתן לתחום תת"ל 103 (מטרו). כל העבודות המפורטות בצו נעשו בהתאם להיתר חפירה ודיפון שהתקבל כשנה וחצי לפני הצו. זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') של החברה. לעמדת החברה ובהסתמך על עמדת יועציה החיצוניים, לא נפל כל פגם בקשר עם ביצוע העבודות על-ידי החברה על-פי היתר חפירה ודיפון שהונפק לה לפני כשנה. החברה הייתה בקשר עם הוועדה לתשתיות לאומיות ("הות"ל") לצורך הסדרת המשך העבודות בחלקה.

במתחם זה החברה מקימה 3 בנינים ומרתפי חניה, הכוללים 359 דירות מהן 221 דירות ימכרו בשוק החופשי, על שלושה מגרשים (101, 102 ו-103).

החברה סיימה את פינוי כלל הדיירים, הריסת הדירות והשלימה את עבודות החפירה והדיפון שבוצעו בהתאם להיתר שקיבלה החברה מהעירייה.

החברה פנתה לות"ל ולזרוע המקצועית של המדינה לעניין המטרו, נתיבי תחבורה עירוניים (להלן: "נת"ע") לשם קבלת האישור הנדרש לצורך קבלת היתר מלא.

תכנית שאישרה הות"ל, תת"ל/103 הפקיעה כ-4 מטר מהקרקע במגרש 101. לפיכך, נדרש מתווה פעולה של הות"ל לשם השבת הקרקע שהופקעה למגרש ומתווה כאמור הוצג בספטמבר 2023.

לשם קבלת אישור הות"ל הוצג בפני החברה מתווה בקשר עם מגרש 101 בלבד, ובהמשך אף הוצגו כתבי התחייבות עליהם נדרשו חתימות הצדדים, עיקרי המתווה:

א. החברה, בעלי הדירות שפוננו (להלן: "הדיירים") והרוכשים יתחייבו כי לא יתבעו, תביעה מכל סוג שהוא, את מדינת ישראל עקב הקמת התחנה, תפעולה ותחזוקתה.

ב. על המגרש תירשם הערת אזהרה לטובת נת"ע לפיה כל רוכש ידע אודות ההתחייבות האמורה בסעיף (א).

ג. ההערה אינה מגבילה בהעברה ואינה מצריכה אישור נת"ע להעברת זכויות בדירות (בכפוף להערה כמובן).

ד. החברה תפעל לתיאום תכנון מול נת"ע (פעולה שבוצעה והסתיימה).

ה. החברה תיקח על עצמה לבצע מיגון אקוסטי מחמיר במגרש 101 (לשם כך התאימה החברה את המיגון האקוסטי המתוכנן בדירות).

ו. החברה תשפה את נת"ע על כל העלויות שיחולו עקב שינוי בתוואי התחנה וכל עלות נוספת שנגרמה לנת"ע עקב כל שינוי שינבע מבניית התחנה במתכונת שונה מזו שהייתה נבנית ללא הצורך במתווה.

ז. החברה התחייבה להרוס ממ"דים ומרפסות שבנייתם החלה ברח' לוי אשכול 35 ותבנה ממ"ד במיקום אלטרנטיבי (לוי אשכול 35 הינו חלק מצמד בניינים לחיזוק בלוי אשכול 35-37, ש"י עגנון 2-4 אותו התחייבה החברה לחזק כנגד תוספת זכויות בניה לפרויקט פינוי בינוי).

ח. להבטחת התחייבויות החברה על-פי המתווה תעמיד החברה ערבות בנקאית בסך 5,000,000 ₪ (אשר תחליף ערבות בסכום זה שנמסרה לנת"ע בקשר על הקמת העוגנים בתחום התחנה). הערבות שתבטיח גם את שלילת העוגנים עד ליום 01.06.2025, תעמוד בתוקפה עד לאישור תכנון מפורט למבנה התחנה או עד לביצוע מיגון כנדרש על-ידי נת"ע, על-פי המאוחר.

החברה ביצעה את כל המוטל עליה על-פי המתווה, לרבות תאום הנדסי מפורט עם נת"ע הן ביחס להקמת הבניין במגרש 101 והן ביחס לחיזוק הבניין בלוי אשכול 35, הגשת תכנית על-פי דרישות הות"ל לגרעת חלק משטח התחנה, חתימתה על כתב התחייבות וכו' וממתינה להשלמת חתימות הדיירים על כתבי התחייבות שיאפשרו להוציא היתר.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	כ-39,800 מ"ר שטח פלדלת", כ-5,750 מ"ר שטח מרפסות ושטח מסחרי של כ-1,016 מ"ר	359 יח"ד (מתוכנן 221 יח"ד של החברה ו-120 יח"ד של בעלי הזכויות המפונים ו-8 של אזורים)

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	לסוף התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
3,333	10,977	167,913	163,699	159,780	157,501	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
5,710	19,203	19,070	20,070	22,297	24,429	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות (**)
-	4,831	13,532	20,453	26,055	31,540	עלויות מצטברות בגין בניה
341	6,890	7,400	6,348	8,864	9,233	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוון)
9,384	41,901	207,915	210,570	216,996	222,703	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
16,703	6,013	6,013	6,013	6,013	6,013	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
134,401	99,480	96,890	96,171	90,669	89,155	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
349,623	360,666	350,829	342,251	334,036	331,722	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
500,727	466,159	453,732	444,435	430,718	426,890	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
1%	6%	8%	10%	12%	14%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)
מועד השלמת בנייה צפוי רבעון ראשון 2027						

* כולל רישום ראשוני ויתרת התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הדירות המפונות בסך של כ-171,243 אלפי ש"ח וכ-147,626 אלפי ש"ח לתאריך המאזן בהתאמה.

** עלויות תכנון ראשוניות חולקו בהתאם ליחס יח"ד שייבנו בכל מתחם.

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					פירוט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	22	2	3	5	10	20	יחידות דיור (כמות)
-	2,287	194	462	558	1,350	2,563	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
-	27	29	42	35	22	32	יחידות דיור*
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	22	24	27	32	42	42	יחידות דיור (כמות)**
-	2,287	2,480	2,942	3,501	4,850	4,850	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
-	27	27	29	30	28	28	יחידות דיור*
שיעור השיווק של הפרויקט:							
-	627,880	629,894	629,894	634,078	637,934	637,934	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)***
-	60,880	66,406	85,732	105,290	134,619	134,619	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	10%	11%	14%	17%	21%	21%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה****
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
-	199	197	194	189	179	179	יחידות דיור (כמות)
-	22,288	22,094	21,632	21,074	19,725	19,725	יחידות דיור (מ"ר)
-	20,606	44,685	49,672	185,576	180,379	180,379	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*
מחושב לפי שטח פלדלת.

** מסך 42 יח"ד שנחתמו בפרויקט, 17 יחידות דיור נחתמו עם התניה של קבלת היתר בפרויקט ולפיכך לא נזקף בגין רווח.
*** הכנסות צפויות בסך של כ- 30,130 אלפי ש"ח מיוחסות לשטחי המסחר.
**** סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
19,050	10,481	עד ליום האחרון של שנת 2023
11,280	53,848	שנת 2024
1,403	21,539	שנת 2025
23,098	21,539	שנת 2026
79,788	27,212	שנת 2027 ואילך
134,619	134,619	סה"כ

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
545,145	627,880	637,934	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
466,537	(508,060)	(510,352)	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
78,608	119,820	127,582	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	(2,096)	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
78,608	119,820	125,486	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
14%	19%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט
20-כ	23-כ	26-כ	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח)*

(*) כולל שטח מסחרי של כ-1,016 מ"ר.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(28,765)	(14,382)			28,765
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	50,331	25,166	125,486	(25,166)	(50,331)

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה	
יתרות בדוח על המצב הכספי 31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
(באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
מוסד מלווה:	בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	הסכם הליווי נחתם ביום 31 במרץ 2022 ותוקן בחודש יולי 2022 וינואר 2023
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח):	124,593 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	124,593 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	ריבית הפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.0%.
מועדי פרעון קרן וריבית:	-
תניות פיננסיות מרכזיות:	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2023	פירוט	סוג
---	-------	-----

שעבודים דרגה ראשונה קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים, אזורים ללא הגבלה בסכום והחברה במקרקעין ובפרויקט

לתיאור השעבודים אשר החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') של החברה - ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	125,486
סה"כ התאמות לעודפים:	52,210
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	177,696
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/28 Q4/27, Q2/27, Q4/26. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן של הפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	באר יעקב - "מחיר מופחת"
מיקום הפרויקט:	מגרשים 116 ו-117 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1018/א, חלק מחלקות 3-5 בגוש 4233 בבאר יעקב
תיאור קצר של הפרויקט:	בנייה רוויה של 7 בניינים הכוללים סה"כ 259 יח"ד וכ-1,222 מ"ר בייעוד למסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	2021
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-8,931 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q4/2023
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q3/2023
מועד סיום שיווק הדירות בפרויקט (צפוי):	Q1/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע תבצע את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	בחודש אפריל 2021 זכתה החברה במכרז "דיוור במחיר מופחת" לרכישת זכויות חכירה במגרשים 116 ו-117 בגוש 4233 בבאר יעקב המיועדים, בהתאם לתוכנית תמ"ל-1018 לבנייה רוויה של 7 בניינים הכוללים סה"כ 259 יח"ד וכ-1,222 מ"ר בייעוד למסחר, כאשר סך של 129 יח"ד ישווקו על ידי החברה במסגרת מסלול "מחיר מופחת" במחיר שלא יעלה על 13.6 אלפי ש"ח למ"ר דירתי (כולל מע"מ) ו-130 יח"ד ישווקו על ידי החברה במחירי ותנאי שוק חופשי.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
יחידות דיוור ושטחי מסחר	כ-26,475 מ"ר ^(*) שטח פלדלת, כ-3,946 מ"ר שטח מרפסות וגינות וכ-260 מקומות חניה.	259 יח"ד (מתוכנן 130 יח"ד ישווקו על ידי החברה במסגרת מסלול "מחיר מופחת" ו-129 יח"ד ישווקו על ידי החברה במחירי ותנאי שוק חופשי) ושטח מסחרי של כ-1,222 מ"ר
כ-11,650 מ"ר שטח פלדלת בגין יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר מופחת" וכ-14,825 מ"ר שטח פלדלת בגין יח"ד שישווקו בשוק החופשי.		

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2021	שנת 2021	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	לסוף התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
207,994	208,427	207,994	207,994	202,419	188,995	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
504	1,244	3,073	3,652	4,616	7,585	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	2,003	2,785	6,296	12,739	29,263	עלויות מצטברות בגין בניה
1,384	5,253	9,117	10,502	14,829	13,908	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוון)
209,882	216,927	222,969	228,444	234,603	239,751	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	1,381	1,381	1,381	1,381	1,381	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
28,636	21,607	17,517	17,517	9,768	17,517	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
175,040	226,312	224,360	218,885	238,617	210,227	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
203,676	249,300	243,258	237,783	249,766	229,125	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	1%	2%	4%	7%	15%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)
מועד השלמת בנייה צפוי רבעון 1 2026						

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					פירוט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	117	11	128	יחידות דיור (כמות)- מחיר מופחת
-	-	-	-	-	11	11	שוק חופשי
-	-	-	-	11,421	948	12,369	יחידות דיור (מ"ר)- מחיר מופחת
-	-	-	-	-	1,077	1,077	שוק חופשי
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
-	-	-	-	13	12	13	יחידות דיור*- מחיר מופחת
-	-	-	-	-	23	23	שוק חופשי
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	-	-	117	128	128	יחידות דיור (כמות) מחיר מופחת
-	-	-	-	-	11	11	שוק חופשי
-	-	-	-	11,421	13,446	13,446	יחידות דיור (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
-	-	-	-	13	12	13	יחידות דיור*** מחיר מופחת
-	-	-	-	-	23	23	שוק חופשי
שיעור השיווק של הפרויקט:							
-	-	-	-	525,705	525,573	525,573	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)***
-	-	-	-	142,973	179,478	179,478	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	27%	34%	34%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה**
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
-	-	-	259	142	120	120	יחידות דיור (כמות)
-	-	-	26,870	15,449	13,424	13,424	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	228,444	128,624	111,082	111,082	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					פירוט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	

**המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו
לגביהם חוזים מחייבים בדוח על
המצב הכספי (מאוחד) (באלפי
ש"ח)**

*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה
ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
נחתמו 14 חוזים בשטח כולל של כ-1,407 מ"ר.

כ-22

מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו
מתום התקופה ועד לתאריך הדוח
(באלפי ש"ח ללא מע"מ)*

* מחושב לפי שטח פלדלת.

** סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.

*** הכנסות צפויות בסך של כ-23,875 אלפי ש"ח מיוחסות לשטחי המסחר.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
45,513	25,694	עד ליום האחרון של שנת 2023
41,593	71,791	שנת 2024
40,863	28,716	שנת 2025
37,666	28,716	שנת 2026
13,843	24,561	שנת 2027
179,478	179,478	סה"כ

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
463,884	528,679	525,573	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
(411,843)	(466,226)	(492,976)	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
52,041	62,453	32,597	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	(1,594)	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
52,041	62,453	31,003	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
11%	12%	6%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט
כ-11.6	כ-13.4	כ-13.4	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר במסגרת מסלול "מחיר מופחת" (באלפי ש"ח)
כ-25	כ-25	כ-26	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר שישווקו בשוק החופשי (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
כ-18	כ-20	כ-26	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח ללא מע"מ)

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(25,323)	(12,661)		12,661	25,323
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר*	34,610	17,305	31,003	(17,305)	(34,610)

(*) בפרויקט כלולות 259 יח"ד מתוכן, 130 יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר מופחת" במחיר שלא יעלה על 11,600 ש"ח למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) צמוד למדד תשומות הבניה במועד קבלת היתר בניה מלא לבנין שבו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר ו-129 יח"ד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפיכך, ייתכנו שינויים במחירי המכירה ביחס ל-129 יח"ד שנמכרות בשוק החופשי בלבד.

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה		
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 129,518
(באלפי ש"ח)		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 173,046
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
מוסד מלווה:		
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
בנק הפועלים בע"מ		
הסכם ליווי בנייה לפרויקט נחתם ביום 22 באוגוסט 2023		
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח):		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		
מועדי פרעון קרן וריבית:		
תניות פיננסיות מרכזיות:		
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:		
(כן/לא)		
האם מסוג non-recourse (כן/לא):		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
בטחונות:		

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2023
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה בקשר עם מקרקעי הפרויקט והפרויקט.
		ללא הגבלה בסכום

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	31,003
סה"כ התאמות לעודפים:	89,534
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	120,537
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q4/25, Q2/26, Q4/26. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי התחלה וסיום מתוכננים בפרויקט, מועד התחלה וסיום מתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותוכננים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתוכנני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.2. פרויקטים בתכנון- גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד

9.2.1 מתחם B פרויקט ONO ONE קריית אונו

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	מתחם B פרויקט ONO ONE קריית אונו
מיקום הפרויקט:	מגרשים 108 ו-109 בחלקות 380-382 בגוש 6496 בקריית אונו לפי תכניות מס' 508-0205393 ו-508-0663419
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט התחדשות עירונית, במסגרתו יורסו 4 בניינים הכוללים 88 יח"ד, ובמקומם מוקמים 231 יח"ד (חלק החברה 167 יח"ד, 64 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים מפונים במתחם ו-24 מפונים יאוכלסו במתחם Ae) וכ-652 מ"ר שטח מסחרי בשני מגדלי מגורים בני 19 קומות כ"א (הכוללים קומת מסחר).
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2010 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-22,430 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	Q3/2024
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי):	Q2/2024
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q4/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע תבצע את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.

סעיף

נתונים ליום 31.12.2023

חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, -
אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):

האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? -

דין בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:

הפרויקט ממוקם לאורך רחוב לוי אשכול, מרכז העיר קרית
אוננו. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני
4-6 קומות ובניינים חדשים בני 8-13 קומות, לצד בנייני מגורים
צמודי קרקע. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות,
חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב. בדבר קו מטרו ראה סעיף
9.1.3 לעיל.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023

מצב תכנוני נוכחי

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
יחידות דיור ושטחי מסחר	כ-25,465 מ"ר שטח פלדלת", כ- 4,338 מ"ר שטח מרפסות.	231 יח"ד (חלק החברה 167 יח"ד, 64 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים מפונים ו-24 מפונים יאוכלסו במתחם Ae) ושטח מסחרי של כ-652 מ"ר

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	לסוף התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
-	-	2,145	2,145	2,145	2,145	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,604	7,875	5,580	5,785	6,966	7,680	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות (*)
-	-	39	39	2,827	2,662	עלויות מצטברות בגין בניה
213	591	591	689	689	827	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
5,817	8,466	8,355	8,658	12,627	13,314	סה"כ עלות מצטברת

* עלויות תכנון ראשוניות חולקו בהתאם ליחס יח"ד שייבנו בכל מתחם.

ד. שיווק הפרויקט

לתאריך הדוח, טרם החל שיווק או בנייה של הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה ליח"ד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות
וטרם נתקבלו כל המקדמות ואין מידע שיווקי לגבי יש לתת גילוי. נכון למועד התקבל היתר הריסה לפרויקט והחברה החלה
בפינוי הדיירים.

ה. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
-	-	501,700	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	414,300	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
-	-	87,400	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	מתוכן, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
-	-	87,400	מתוכן, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
-	-	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*

(*) כולל שטח מסחרי של כ-652 מ"ר.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(40,099)	(20,049)		20,049	40,099
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	50,170	25,085	87,400	(25,085)	(50,170)

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה	
יתרות בדוח על המצב הכספי 31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר: -
(באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר: -
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
מוסד מלווה:	בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	הסכם הליווי נחתם ביום 19 במרץ 2024
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח):	126,000 אלפי ש"ח.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	126,000 אלפי ש"ח.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	ריבית הפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1%
מועדי פרעון קרן וריבית:	-
תניות פיננסיות מרכזיות:	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2023
שעבודים	דרגה ראשונה	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים והחברה במקרקעין ובפרויקט
		ללא הגבלה בסכום

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי בדוחות הכספיים:	87,400
סה"כ התאמות לעודפים:	50,005
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	137,405
מועד צפוי למשיכת עודפים:	
Q4/27, Q2/27, Q4/26, Q2/26. בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.	
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	
בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט.	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן של הפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

10. עתודות קרקע ואחרים

הפרויקטים/קרקעות הכלולים בסעיף זה אינם מהותיים מאוד וינתן עליהם הגילוי המתאים לפרויקט שאינו מהותי מאוד בהתאם לסיווגם.⁶

10.1. עתודות קרקע- קרקעות ברומניה שאינן מהותית

נתונים כלליים													
שם ומיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)						חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה			
		עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	קרן הון	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
										מ"ר כמות יחיד"ד/ ייעוד אחר ⁽⁵⁾	מ"ר כמות יחיד"ד/ ייעוד אחר ⁽⁵⁾	מ"ר ממוצע ליחיד"ד/ ייעוד אחר ⁽⁵⁾	סטטוס הליכי תכנון
שתי קרקעות סמוכות ברומניה ⁽¹⁾ בבעלות חברת S.C. BOH Imobiliar S.R.L ("החברה הרומנית") שהינה חברה הרשומה ברומניה בבעלות מלאה של החברה	דצמבר 2006	39,218 ⁽²⁾	13,555	-	(21,044) ⁽³⁾	(20,379)	12,618	100%	36,688 מ"ר (לאחר הפקעה) ⁽⁴⁾	מ"ר כמות יחיד"ד/ ייעוד אחר ⁽⁵⁾	מ"ר כמות יחיד"ד/ ייעוד אחר ⁽⁵⁾	מ"ר ממוצע ליחיד"ד/ ייעוד אחר ⁽⁵⁾	סטטוס הליכי תכנון
<p>בכוונת החברה הרומנית היה לבנות על הקרקעות פרויקט למגורים, בהתאם ליעודן, ולשם כך החברה החלה לפעול להוצאת היתר לכ-860 יחידות דיור למגורים.</p> <p>יובהר כי, בין היתר, עקב השפעות המשבר הכלכלי המתמשך שפוקד את העולם בכלל ואת מזרח אירופה בפרט בשנים האחרונות, החברה נמצאת בעמדת המתנה לשיפור הפרמטרים המקרו כלכליים ברומניה.</p> <p>לאור האמור ולנוכח המצב הכלכלי והעדר הביקושים לפרויקטים כאמור ברומניה, אין ביכולת החברה לעדכן תחזיות שנתנה בעבר בקשר לקרקעות עליהן אמור היה להיבנות הפרויקט.</p>													

(1) הקרקעות נמצאות בשכונת פיפרה שבולטנטי, פרבר בצפון בוקרשט.

(2) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, לא קיים מימון בקשר עם הקרקעות.

(3) בהתאם להערכת שווי מעודכנת לקרקעות ברומניה ליום 31.12.2023 שווי הקרקעות מסתכם בכ-3.2 מיליון אירו (כ-12.7 מיליון ש"ח). לפרטים ראו ביאור 2'9 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(4) שטח הקרקעות היה 45,000 מ"ר (כ-25,000 מ"ר וכ-20,000 מ"ר) אך חלק מהקרקעות הופקע כך ששטחן קטן לכ-36,688 מ"ר. בהתאם לפס"ד שהתקבל זכתה החברה לפיצוי בסכום זניח בגין ההפקעה.

(5) יובהר כי המדובר בקרקעות שטרם התקיימו מלוא התנאים הנדרשים להוצאה לפועל של בניית פרויקט עליהן ולכן טרם נקבע באופן סופי מספר יחידות הדיור שיכללו בפרויקט.

⁶ ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

10.2. להלן יובאו פרטים אודות פרויקטים מסוג פיניו ובינוי בהם החברה חתמה על הסכמים עם דיירים ביחס ל-25% ויותר מסך יחידות הדיור במתחם, אולם טרם נבדקה סופית ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט:

הפרויקט ומיקום	יח"ד קיימות	מספר הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים למועד זה	שיעור החתימות מתוך סך בעלי הזכויות ביחידות הקיימות	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		סטאטוס ולו"ז משוער תחילת פרויקט	סטאטוס ולו"ז משוער סיום פרויקט	הערכות החברה בדבר הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח ללא מע"מ)	שטח דירות החברה שייבנו (מ"ר)	אומדן מחיר שנלקח בחשבון לביסוס הערכות החברה להכנסות	
				צפי לסה"כ יח"ד שייבנו + צפי למ"ר מסחרי	צפי לסה"כ יח"ד משוער					מחיר למ"ר למסחר (בש"ח כולל מע"מ)	מחיר למ"ר למגורים (בש"ח כולל מע"מ)
4 פרויקטים שהחלו בשנים 2017-2018											
חיפה-אז"ר	120	99	83%	480	2024-2025	2027-2028	728	44,000	23,000	-	-
בת ים-הרב מימון	128	108	84%	מסחרי- 18,000 יח"ד - 448	2026-2027	2030-2031	747	31,000	27,000	22,000	22,000
חולון-מגידו	120	108	90%	393	2026-2027	2029-2030	756	33,000	27,000	-	-
חולון-הר הצופים	622	483	78%	2,032	2025-2026	2028-2029	3,941	171,000	27,000	25,700	25,700
10 פרויקטים שהחלו בשנת 2019											
חיפה-ת"א יפו	185	162	88%	854	2026-2027	2029-2030	1,420	72,000	20,000	18,000	18,000
ירושלים-ארמון הנציב	106	89	84%	500	2025-2026	2028-2029	915	41,000	24,000	25,000	25,000
נתניה-רזיאל	34	31	91%	132	2023-2024	2026-2027	206	12,000	19,500	-	-
בת ים-רוטשילד	40	30	75%	מסחרי- 4,000 יח"ד - 118	2026-2027	2029-2030	326	11,000	26,250	16,000	16,000
אזור-סמטה אלמונית	48	42	88%	163	2026-2027	2029-2030	290	13,000	26,000	21,000	21,000
רמלה- פרנקל (לאחר ועדה מקומית)	65	61	94%	301	2024-2025	2027-2028	496	26,000	21,000	20,000	20,000
כפר סבא-רמז	66	57	86%	231	2024-2025	2027-2028	362	16,000	26,500	11,000	11,000
אזור-פנחס ספיר ובן צבי	192	144	75%	653	2026-2027	2029-2030	1,288	52,000	26,000	20,000	20,000
ראשל"צ-נפתלי	330	242	73%	1,100	2024-2025	2028-2030	1,855	68,000	27,500	20,000	20,000
ראשל"צ-פואבולו אספניול	491	295	60%	1,680	2025-2026	2029-2030	3,138	144,000	25,500	-	-
5 פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2020											
פ"ת-ברנדה	43	38	88%	143	2023-2024	2027-2028	225	11,000	24,000	21,000	21,000
רחובות-קריית משה	64	57	89%	286	2023-2024	2026-2027	512	24,000	22,000	18,500	18,500
חיפה ברל כצנלסון	144	95	66%	576	2024-2025	2028-2029	871	52,000	19,500	-	-
חיפה - נוה דוד	309	236	76%	1,545	2026-2027	2031-2032	2,291	145,000	18,500	21,000	21,000
יבנה - דואני	96	58	60%	480	2025-2026	2028-2029	900	45,500	22,300	20,000	20,000
10 פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2021											
בת ים - הנרייטה סולד(*)	176	105	60%	מסחרי- 100,000 יח"ד- 500	2026-2027	2029-2030	2,090	71,000	24,500	13,000	13,000
רמת השרון-אופישקין	48	32	67%	112	2025-2026	2027-2028	243	8,000	35,500	-	-
ת"א יפו-שד' ירושלים	83	57	69%	110	2025-2026	2028-2029	208	5,000	45,000	-	-
קריית אונו-צה"ל	67	53	79%	160	2024-2025	2027-2028	206	8,000	30,000	-	-
גני תקווה-הרמה	408	340	83%	1,309	2028 ואילך	2032 ואילך	2,483	106,000	26,500	17,000	17,000
יבנה-הדרור	65	44	68%	279	2025-2026	2028-2029	410	24,000	20,000	-	-
רחובות-הלח",י, ההגנה	64	44	69%	300	2026-2027	2029-2030	486	24,000	23,800	-	-
פתח תקווה-יוספטל	64	52	81%	240	2026-2027	2028-2029	309	17,000	21,000	16,400	16,400
הרצליה-מוהליבר, העצמאות	76	53	70%	230	2025-2026	2028-2029	444	16,000	32,000	25,750	25,750
רחובות-קריית משה (**)	32	23	72%	112	2024-2025	2027-2028	197	10,000	22,000	18,500	18,500
סה"כ 29 פרויקטים עד שנת 2021											
								28,343	15,615	3,238	4,286
15 פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2022											
תל אביב-בר לב	56	33	59%	152	2025-2026	2028-2029	270	8,000	47,000	23,400	23,400
הרצליה-בן צבי	56	33	59%	108	2026-2027	2029-2030	276	8,000	42,000	-	-
גבעתיים-בלוך (*)	42	32	76%	126	2026-2027	2029-2030	201	8,000	31,000	-	-

הפריקט ומיקום	יח"ד קיימות	מספר הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים למועד זה	שיעור החתימות מתוך סך בעלי הזכויות ביחידות הקיימות	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		סטאטוס ולו"ז משוער תחילת פרויקט	סטאטוס ולו"ז משוער סיום פרויקט	הערכות החברה בדבר הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח ללא מע"מ)	שטח דירות החברה שייבנו (מ"ר)	אומדן מחיר שנלקח בחשבון לביסוס הערכות החברה להכנסות	
										מחיר למ"ר למסחר (בש"ח כולל מע"מ)	מחיר למ"ר למגורים (בש"ח כולל מע"מ)
חולון-דב הוז הפורצים	210	144	69%	580	2026-2027	2028-2031	2028-2031	984	49,000	23,500	-
פתח תקווה-יוספטל E	88	62	70%	309	2026-2027	2028-2029	2028-2029	402	23,000	21,000	16,400
פתח תקווה-שפרינצק	96	52	54%	394	2026-2027	2030-2031	2030-2031	504	27,000	22,000	-
יבנה-הדקל (*)	290	151	52%	1,218	2027-2028	2029-2031	2029-2031	1,856	92,800	20,000	-
עתלית- הרדוף (*)	96	45	47%	432	2026-2027	2030-2031	2030-2031	603	40,000	17,500	-
חולון-הלוחמים	76	57	75%	243	2026-2027	2029-2030	2029-2030	408	20,000	24,000	-
פתח תקווה-בר כוכבא	108	75	69%	326	2027-2028	2029-2031	2029-2031	556	28,000	23,500	-
פתח תקווה-רוטשילד	77	54	70%	270	2025-2026	2028-2030	2028-2030	446	22,000	24,000	-
ים-הנורית (**)	116	88	76%	389	2026-2027	2029-2030	2029-2030	843	37,000	25,500	20,000
פתח תקווה-יוספטל M (**)	88	65	74%	405	2026-2027	2028-2029	2028-2029	548	30,600	21,000	-
פתח תקווה-יוספטל H	88	64	73%	334	2026-2027	2028-2029	2028-2029	442	24,000	21,000	21,000
ראשון לציון טיומקין	56	38	68%	137	2028-2029	2032-2034	2032-2034	235	9,000	30,000	23,400
סה"כ 15 פרויקטים בשנת 2022				5,423				8,574			
פרויקט שהחל בהחתמות בשנת 2023											
רעננה מגדל	32	24	75%	133	2026-2027	2028-2029	2028-2029	327	11,500	32,000	20,000
				133				327			
סה"כ 45 פרויקטים				21,023				37,244			

(*) חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים בסמוך למועד אישור הדוח הינו 100%, למעט : פרויקט הנריטה סולד - 78%, פרויקט גבעתיים בלוך - 70%, פרויקט יבנה הדקל ודואני - 50%, פרויקט עתלית - 74%.

(**) הוצאות הפרויקט במתכונתו הנוכחית מניחה מגרש משלים או פיצוי כספי, או תוספת זכויות בניה בתב"ע.

15 פרויקטים בשלבים מקדמיים				
הפריקט ומיקום	יח"ד קיימות	מספר הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים למועד זה	שיעור החתימות מתוך סך בעלי הזכויות ביחידות הקיימות	צפי לסה"כ יח"ד שייבנו + צפי למ"ר מסחרי
רמת גן, עוזיאל מוריה	128	82	64%	300
באר שבע, סוקולוב	203	138	68%	1,200
הוד השרון, משאבים	67	44	66%	180
נתניה, טשרניחובסקי	48	35	73%	168
רמת גן עוזיאל	47	29	62%	117
התנאים, חולון	48	19	40%	190
הירדן תל חי וחרוד, ר"ג	50	34	68%	150
הנריאטה סולד, בת ים	60	30	50%	300
היקב, פ"ת	167	73	44%	580
חיים עוזר, פ"ת	69	43	62%	250
ביאליק 164, ר"ג	64	40	63%	165
האנפה 307,309 ים	108	35	32%	480
הטייס, קריניצי ר"ג	67	24	36%	135
אזור- בן גוריון ושפירא	64	53	83%	200
אזור- בן גוריון	64	43	67%	200
סה"כ 15 פרויקטים	1,254	722		4,615

להלן נתונים צפויים מתחשיבים כלכלים ראשוניים לפרויקטים בתחום פינוי ובינוי*:

מזב טכנוני מבוקש/מתוכנן	זכויות בנייה מצב טכנוני נוכחי		שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים בדיווח הקודם	הפרויקט ומיקומו
	יח"ד קיימות	יח"ד חתומות			
צפי יח"ד שייבנו					
פרויקט הריסה בניה/ תמ"א 2-38					
3 פרויקטים שהחתמות שהחלו עד שנת 2020					
23	13	12	92%	92%	תל אביב-בלוך 12
24	8	8	100%	100%	תל אביב-בני אפרים 238
24	8	8	100%	100%	תל אביב-בני אפרים 240
71	29	28	סה"כ 3 פרויקטים עד 2020 (לא כולל תל אביב - בלוך 10 שהינו פרויקט בביצוע)		
4 פרויקטים שהחתמות שהחלו עד שנת 2020					
23	9	9	100%	100%	תל אביב-בני אפרים 236
25	16	15	94%	94%	תל אביב-עמנואל הרומי 24
15	8	8	100%	100%	תל אביב-רמברנדט 28
21	8	8	100%	100%	תל אביב-המאירי 7
9 פרויקטים שהחלו בשנים 2022 - 2023					
36	16	15	94%	94%	תל אביב-נחלת יצחק 17
21	13	13	100%	100%	תל אביב-נהרדע 11
21	13	13	100%	100%	תל אביב-נהרדע 13
15	8	8	100%	100%	תל אביב-גליצנשטיין 5
28	12	10	83%	83%	תל אביב-נחלת יצחק 19
16	8	7	88%	-	וייצמן 21
25	13	11	85%	-	לסקוב 5
13	6	6	100%	-	ברנדיס 16
18	11	9	82%	-	אשתורי הפרחי 1
193	100	92	סה"כ 9 פרויקטים בשנים 2022-2023		
348	170	160	סה"כ 16 פרויקטים		

פירוט	מס' פרויקטים	יח"ד יזם	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	שיעור רווח גולמי
פרויקטי פינוי בינוי (*)	61	15,162	37,244 (*)	7,122 (*) (**) (***)	19%
פרויקטי הריסה בניה/ תמ"א 2-38	16	188	669	159	24%
סה"כ	77	15,350	37,913	7,281	-

(*) תחזיות בדבר ההכנסות והרווחיות אינן כוללות את 15 הפרויקטים בשלבים מקדמיים, כמפורט בטבלה לעיל.

(**) מזה כ-400 מיליון ש"ח חלק השותפים בפרויקטים הבאים : הנריטה סולד - 78%, גבעתיים בלוך - 70%, יבנה הדקל ודואני - 50%, עתלית - 74%.

(***) בהנחה וכל הפרויקטים המפורטים בטבלה לעיל יבשילו בהתאם לתוכניות החברה. התחשיב הכלכלי בוצע בהתאם להערכות ראשוניות של החברה בדבר הזכויות הפוטנציאליות בפרויקטים ובהתאם להערכות המפורטות בטבלאות דלעיל, כאשר אין כל וודאות כי תוכניות החברה יבשילו וכי יתקבלו האישורים הנדרשים, לרבות הסכמות הדיירים, שינוי תב"ע ככל שנדרש ואישורים נוספים הנדרשים להוצאת הפרויקטים (כולם או חלקם) לפועל בהתאם לתוכניות והערכות החברה. תחשיב הרווחיות כולל היטלי השבחה שיוטלו על החברה עם מימוש הפרויקטים הואיל ותחשיב זה הינו מאוד מורכב ומבוסס על מספר רב של נתונים ופרמטרים שיקבעו בין היתר במועד אישור התב"ע. הואיל והיטלי ההשבחה יכול שיצטברו לסכום מאוד מהותי, הרי שהחברה מבקשת להבהיר כי משיחות שקיימה עם שמאים, בהתאם לניסיונם ועפ"י "כללי אצבע" סבירים היקף החשיפה האמורה יכול להגיע לכדי כ-1.6 מיליארד ש"ח שנכלל במסגרת תחשיבי הרווח הגולמי. כידוע, על היטלי ההשבחה שיתקבלו לחברה תהיה הזכות לערער בהליך של "שמאי מכריע".

למועד אישור הדוח, הפרויקטים של התחדשות עירונית המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאם בסופו של דבר אל הפועל. המידע האמור בטבלאות לעיל ביחס לפרויקטים, לרבות שטח ומספר יחידות הדור הצפויים בפרויקטים, הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות, מחירי המכירה הצפויים ומועדים הצפויים להתחלת וסיום הקמת הפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. יצוין כי אין לחברה וודאות ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקטים, כאשר תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית. מידע זה מהווה הערכה בלבד, והוא מבוסס על הערכות פנימיות של החברה ו/או נתונים המצויים בידי החברה למועד זה וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה, אלא תלויים בקבלת אישורים והסכמות, כגון, חתימה על הסכמים מול הגורמים הרלוונטיים השונים לרבות דיירי כל המתחמים, שינוי תב"ע, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי ותנאים נוספים כמפורט בסעיף 6.1.1 לפרק א' בדוח התקופתי הנדרשים להוצאת הפרויקט לפעול ושאנם בשליטת החברה. לפיכך, הערכות כאמור, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההסכמות הנדרשים או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 לפרק א' בדוח התקופתי. יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים בדיווח זה ובהיקף האמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

11. תחרות

החברה חשופה לתחרות בשלושה היבטים עיקריים כדלהלן:

בשיווק ומכירת הדירות - בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים על כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק זניח מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת.

איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש - בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

איתור והתקשרות עם דיירים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית ותמ"א 38/2 - ענף הבנייה למגורים מאופיין בתחרות רבה, בשל ריבוי החברות היזמיות העוסקות בתחום ובכלל זה בהקמת מבנים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. בנוסף, מספר הקרקעות למגורים בישראל ובמרכז הארץ בפרט הינו מוגבל, ולכן קיימת תחרות בין הקבלנים והיזמים השונים על איתור מתחמים מתאימים לבנייה ועל התקשרות עם דיירים קיימים במסגרת תוכניות פינוי ובינוי ופרויקטים מסוג תמ"א 38/2.

12. רכוש קבוע ומתקנים

12.1. **משרדי החברה בחולון** - נכון למועד אישור הדוח החברה שוכרת את משרדיה במתחם "עזריאלי" בחולון בשטח של 915 מ"ר ברוטו ו-20 חניות בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-62 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ.

12.2. יתרת הרכוש הקבוע של החברה ליום 31.12.2023 מסתכם לכ-15,159 אלפי ש"ח.

13. הון אנושי

13.1. למועד אישור הדוח, הקבוצה מעסיקה 97 עובדים שחלוקתם לפי הטבלה שלהלן.

מספר העובדים		תפקיד
חברת הביצוע - בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ	החברה ותאגידים בשליטה (למעט חברת הביצוע)	
-	1	הנהלת החברה
13	3	תפעול, לוגיסטיקה ורכש (לרבות בקרה ונהגים)
3	5	כספים, מחשוב, בקרה ומשכנת
-	9	שיווק ומכירות
6	-	שירות דיירים
34	-	עובדי ביצוע באתרי הבניה
1	4	הנהלה כללי
-	18	פיתוח עסקי, התחדשות עירונית והנדסה
57	40	סה"כ

13.2. למועד אישור הדוח, לא חל שינוי מהותי במספר עובדי הקבוצה לעומת מספרם ליום 31.12.2022. לחברה אין תלות בעובד מסוים.

13.3. שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי עם החברה, שנחתם בינם לבין החברה. כל זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים בחברה מובטחות. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים הבכירים מובטחות בפוליסות ביטוח, ושאר העובדים מבוטחים בקרן גמלאות של עובדי הבניין או בקופות גמל וקופת פיצויים מרכזית.

13.4. לתנאי העסקת בעלי השליטה בחברה וקרוביהם ולפרטים אודות מדיניות התגמול שאושרה לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22 בחלק הרביעי- פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.

14. קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

14.1. לחברה אין תלות בספק/קבלן משנה מסוים ואין לה ספק/קבלן משנה עיקרי. החברה, באמצעות חברת הביצוע, מבצעת חלק מעבודות הביצוע באתרי הבניה באמצעות קבלני שלד, עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ויותר עבודות הבניה מבוצעות באמצעות קבלני מקצועות. קבלני המקצועות (אינסטלציה, חשמל, נגרות ועוד) נוטלים על עצמם, בהסכמים בהם מתקשרת עימם החברה, אחריות כלפי החברה בגין העבודות שהוזמנו מהם שמתייחסת בדר"כ לאופן ביצוע העבודות והתאמתן לדרישות החברה והדין בהתאם לתכניות ומפרטים המתייחסים לעבודות. אחריות קבלני המקצועות אינה זהה בתנאיה לאחריות החברה כלפי הרוכשים וכתוצאה מכך לחברה ישנה חשיפה כספית בעיקר בכל הנוגע לתביעות דיירים בגין ליקויי בניה. בחלק מההתקשרויות מקבלת החברה מקבלני המקצועות ערבויות ביצוע, בהתאם להיכרותה עם קבלן המשנה והערכתה את חוסנו הכלכלי ויכולתו המקצועית. האשראי הממוצע מקבלני המקצועות הינו בין שוטף+10 ימים לבין שוטף+120 ימים מביצוע העבודה.

14.2. החברה מתקשרת, בקשר לכל פרויקט, עם ספקים לאספקת חומרי הבניה השונים (ברזל, בטון מובא, בלוקים, עץ, מוצרי ריצוף, סניטציה וכו'). החברה אינה מחזיקה מלאי של חומרי בניה. האשראי הממוצע מספקים הינו בין שוטף+30 ימים לבין שוטף+120 ימים ממועד הספקת החומרים.

15. הון חוזר

15.1. ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2023 הסתכם לכ-128,698 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר של כ-153,139 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

15.2. **הרכב ההון החוזר:** מלאי בניינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין, מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות משועבדים בתאגידי בנקאיים, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל ובניכוי מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידי בנקאיים ואחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים לשלם והתחייבות בגין חכירה.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך עד כארבע שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

15.3. **להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים:**

הון חוזר ל-12 חודשים	התאמות לתקופה של 12 עשר חודשים	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	
(באלפי ש"ח)			
497,386	533,635	1,031,021	נכסים שוטפים
438,954	463,369	902,323	התחייבויות שוטפות
58,432	70,266	128,698	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

16. השקעות

בתקופת הדוח החברה לא ביצעה השקעות מהותיות שאינן בתחום פעילותה.

17. מימון

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידי פיננסים, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי ספקים והנפקת סדרות שונות של אגרות חוב (לפרטים אודות אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה והקיימות במחזור למועד אישור הדוח, ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים). בהסכמים שבין החברה לבין תאגידי פיננסים שונים, אין כל הוראות לפיהן החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות ביחס למאזנה למעט, התחייבות אשר דומות במהותן ואופיין להגבלות ואמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות המתייחסים לאגרות החוב של החברה. נכון ליום 31.12.2023 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה ע"י תאגידי פיננסים ובכל המגבלות החלות עליה בקבלת אשראי.

17.1. הסכמי ליווי בניה

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם מוסדות פיננסיים בישראל בהסכמי ליווי בניה ("הבנק המלווה" ו-"הסכמי הליווי", בהתאמה). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הבנק המלווה נותן אשראי בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרות החברה עם הבנק המלווה נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הבטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק המלווה לצורך מימון הפרויקט כוללים, עפ"י רוב, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט ואת זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, קבלנים וחברות הביטוח כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהבנק ולמכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור הון עצמי זה משתנה מפרויקט לפרויקט.

עמידה בתנאי הסכם הליווי - בחלק מהסכמי הליווי, במהלך ביצוע פרויקט, יכול שיתקיימו סטיות בלוח הזמנים ביחס להתקדמות הפרויקט ו/או ביחס לשיעורי המכירה מול האמור בהסכמי הליווי. יובהר כי במקרים האמורים אין המדובר בנושא חריג אלא בדבר שיכול שיקרה מעת לעת בהסכמי ליווי. הבנק המלווה, הן באמצעות שיחות שוטפות המתקיימות מול הנהלת החברה והן באמצעות קבלת דוחות מפקח חודשיים הכוללים מידע על כלל הפרויקט בכל היבטיו, מעודכן באופן שוטף בלוחות הזמנים ובהתקדמות הפרויקטים. לאור האמור לעיל ומניסיונה של החברה, הבנק המלווה מאשר שחרור כספי ליווי ו/או עודפים בפרויקטים ולפיכך, גם אם קיימת סטייה כזו או אחרת מהקבוע בהסכם הליווי, הרי שהבנק המלווה מקבל אותה. יצוין כי על אף האמור, אין כל וודאות כי במקרה של התקיימות סטייה כאמור לעיל יאשר הבנק המלווה שחרור כספי ליווי ו/או עודפים בפרויקטים בהתאם לתנאים הקובעים בהסכם הליווי. בהתאם, יצוין כי נכון למועד אישור הדוח, החברה עומדת בתנאי הליווי ולא קיימת הפרה מצדה.

להלן פרטים אודות פרויקטים מהותיים בהסכמי ליווי בניה ליום 31 בדצמבר 2023:

הפרויקט, מיקומו וסעיף שמופיע בדוח	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרוט של הסכם הליווי	יתרת אשראי נטו כספי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית
				תנאים כספיים	תנאים כמותיים						
קריית אונו מתחם D (ר' סעיף 9.1.1 לעיל)	בנק מזרחי	60,300 אלפי ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות המפונים בפרויקט, חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט. 	מכירה מצטברת בהיקף של יפחת מכ-151 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כססה"כ האובליגו לא יעלה על כ-595 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.23 היתרה לניצול הינה כ-168 מיליוני ש"ח	96%	<ul style="list-style-type: none"> עילות להעמדה לפירעון מייד. בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד; 	אין	63,936	66,064	פריים + 1.5%
קריית אונו מתחם C (ר' סעיף 9.1.2 לעיל)	בנק מזרחי	63,400 אלפי ש"ח	<ul style="list-style-type: none"> משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות המפונים בפרויקט, חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט. 	מכירה מצטברת בהיקף של יפחת מכ-135 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כססה"כ האובליגו לא יעלה על כ-561 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.23 היתרה לניצול הינה כ-273 מיליוני ש"ח	67%	<ul style="list-style-type: none"> עילות להעמדה לפירעון מייד. בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד; 	אין	7,829	122,171	פריים + 1.5%

שערורי	יתרה לניצול (באלפי ש"ח)	יתרת אשראי נטו כספי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע בפועל	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו וסעיף שמופיע בדוח
						תנאים כספיים	תנאים כמותיים				
פריים + 1.0%	124,593	-	אין	<ul style="list-style-type: none"> עילות להעמדה לפירעון מייד. בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד; 	14%	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-838 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.23 היתרה לניצול הינה כ-538 מיליוני ש"ח	מכירה מצטברת בהיקף של יפחת מכ-110 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	<ul style="list-style-type: none"> משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות המפונים בפרויקט, חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט. 	65,000 אלפי ש"ח	בנק הפועלים	קריית אונו מתחם Ae (ר' סעיף 9.1.3 לעיל)
פריים + 1.0%	38,492	129,508	אין	<ul style="list-style-type: none"> עילות להעמדה לפירעון מייד. בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד; רויקט 	15%	העמדת מסגרות אשראי לרכישת המקרקעין בסך של כ-173 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2022 מלוא היתרה נוצלה	מכירה מצטברת בהיקף של יפחת מכ-100 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	<ul style="list-style-type: none"> משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. 	-	בנק הפועלים	באר יעקב – "מחיר מופחת" (ר' סעיף 9.14 לעיל)

שער הריבית	יתרה לניצול (באלפי ש"ח)	יתרה אשראי נטו כספי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע בפועל	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו וסעיף שמופיע בדוח
						תנאים כספיים	תנאים כמותיים				
פריים + 1.0%	126,000	-	אין	<ul style="list-style-type: none"> עילות להעמדה לפירעון מייד. בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד; 	טרם התקבל היתר בנייה.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-812 מיליוני ש"ח.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מכ-100 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	<ul style="list-style-type: none"> משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות המפונים בפרויקט, חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט. 	50,000 אלפי ש"ח	בנק הפועלים	קריית אונו מתחם B (ר' סעיף 9.2.1 לעיל)

17.2. להלן טבלה המפרטת את אגרות החוב אשר התחייבויות החברה למחזיקים בהם מובטחות כמפורט להלן, מועדי פירעון וזאת ביחס לתקבולים צפויים מפרויקטים אשר חלק מהזכויות בהם משמש כבטוחה לאגרות החוב בהתאם לדוחות הליווי (הנתונים מעודכנים בסמוך למועד אישור הדוח):

סדרת אגרות חוב	מועד הקצאה	יתרת ע.נ. אגרות חוב במחזור בסמוך למועד אישור הדוח (באלפי ש"ח)	הבטוחות שניתנו למחזיקי אגרות החוב	מועד סיום צפוי לפרויקט	הכנסות לקבל ממכור (באלפי ש"ח)	תקבולים צפויים ממלאי לא מכור (באלפי ש"ח)	יתרת עלויות מתוקצבות בגינם יתבצע שחרור בנקאי (באלפי ש"ח)	פיקדון (אשראי) בנקאי נטו (באלפי ש"ח)	עודף חזוי נטו (באלפי ש"ח) ⁷	מועדי פירעון יתרת קרן שנתורה
(סדרה יח')	נובמבר 2020	77,400	<p>שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט קריית אונו מתחם ס- מפורט בסעיף 9.1.1 לעיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד. 	2024	147,098	46,161	(37,061)	(63,936)	92,262	<p>30.06.2024 (30% מהקרן)</p> <p>31.12.2024 (60% מהקרן)</p>
	והרחבה מאוגוסט 2022									
(סדרה יט')	יוני 2021	84,000	<p>שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט קריית אונו מתחם C- מפורט בסעיף 9.1.2 לעיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד. 	2025	164,798	118,188	(159,626)	(7,829)	115,531	<p>30.06.2024 (25% מהקרן)</p> <p>31.12.2024 (25% מהקרן)</p> <p>30.06.2025 (30% מהקרן)</p>

⁷ עודף חזוי נטו" – משמעו – לאחר פרעון מלוא ההתחייבויות לבנקים ולפני פרעון ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31.12.23. עפ"י שטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזיר פרעונות שבוצעו למחזיק אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת כהכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. להלן הפרעונות שהחברה ביצעה ממקורותיה העצמיים ולפיכך זכאית להחזיר בהתאם להוראות שטרי הנאמנות. לפיכך, ביחס לסדרה כא' החברה זכאית להחזיר בסך של 2,491 אלפי ש"ח.

מועדי פירעון יתרת קרן שנתה	עודף חזוי נטו (באלפי ש"ח) ⁷	פיקדון (אשראי) בנקאי נטו (באלפי ש"ח)	יתרת עלויות מתקצבות בגנים יתבצע שחרור בנקאי (באלפי ש"ח)	תקבולים צפויים ממלאי לא מכור (באלפי ש"ח)	הכנסות לקבל ממכור (באלפי ש"ח)	מועד סיום צפוי לפרויקט	הבטחות שניתנו למחזיקי אגרות החוב	יתרת ע.ג. אגרות חוב במחזור בסמוך למועד אישור הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הקצאה	סדרת אגרות חוב
-------------------------------	--	---	---	---	---	---------------------------------	-------------------------------------	--	---------------	----------------------

שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים

החזויים בפרויקט קריית אונו מתחם Ae- מפורט בסעיף

9.1.3 לעיל:

30.06.2027 (30% מהקרן)

31.12.2027 (30% מהקרן)

30.06.2028 (40% מהקרן)

177,695

19,347

(461,055)

503,314

116,089

2027 (*)

• המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד

85,000

(סדרה אוגוסט

2023 כא')

(*) בכפוף לקבלת היתר במחצית הראשונה של 2024.

הנתונים בטבלה לעיל מבוססים על ההנחה כי הפרויקטים יסתיימו במועד כפי שחוצה החברה, קצב המכירות בפרויקטים ימשך כמתוכנן ובמחירי המכירה הקיימים למועד הדוח. כמו-כן, יובהר כי הנתונים שניתנו בטבלה הינם על סמך יתרות המלאי, התקבולים הצפויים מדירות מכורות והערכת עלויות עפ"י אומדני המפקחים מטעם הבנקים של כל פרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלה שלעיל) בדבר מועד סיום צפוי לפרויקט ותקבולים צפויים הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יפחת בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

17.3. להלן טבלה המפרטת את תזרים אגרות החוב ביחס למקורות מהפריקטים של החברה (החל מיום 1 בינואר 2024) (באלפי ש"ח):

שנים השימושים	2024	2025	2026	2027	2028	סה"כ
קן	77,400	-	-	-	-	77,400
	52,500	31,500	-	-	-	84,000
	-	65,000	35,000	-	-	100,000
	-	-	-	51,000	34,000	85,000
ריבית	2,709	-	-	-	-	2,709
	2,162	480	-	-	-	2,642
	3,900	3,413	682	-	-	7,995
	6,588	6,588	6,588	5,599	1,318	26,681
סה"כ שימושים	145,259	106,981	42,270	56,599	35,318	386,427
קריית אונו מתחם D (1)	80,109	-	-	-	-	80,109
קריית אונו מתחם C (2)	54,662	31,980	-	-	-	86,642
קריית אונו מתחם Ae (4)	-	-	6,588	56,599	35,318	98,505
מקורות שוטפים (5)	10,488	75,001	35,682	-	-	121,171
סה"כ מקורות	145,259	106,981	42,270	56,599	35,318	386,427

(*) בהתאם לשטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזר פירעונות שבוצעו למחזיקי אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת מתוך הכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. לפיכך, ביחס לסדרה כא' החברה זכאית להחזר בסך של 2,491 אלפי ש"ח.

מס"ד	סדרת האג"ח	הפריקטים שהעודפים בהם צפויים לשמש לפרעון הקן והריבית של סדרת האג"ח
1	יח'	קריית אונו מתחם D.
2	יט'	קריית אונו מתחם C.
3	כ'	אגרות החוב (סדרה כ') אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת
4	כא'	קריית אונו מתחם Ae.
5	מקורות שוטפים: להלן פירוט אגרות החוב לפי שנים בהן החברה צופה כי תידרש להשלים את התשלום ממקורותיה השוטפים: שנת 2024 – <ul style="list-style-type: none"> כ- 3,900 אלפי ש"ח וכ- 6,588 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית למחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') אשר אינן מובטחות בבטוחות ואגרות חוב (סדרה כא'), בהתאמה. שנת 2025 – <ul style="list-style-type: none"> כ- 68,413 אלפי ש"ח וכ- 6,588 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית למחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') אשר אינן מובטחות בבטוחות ואגרות חוב (סדרה כא'), בהתאמה. שנים 2026-2028 – <ul style="list-style-type: none"> כ- 35,682 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית למחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') אשר אינן מובטחות בבטוחות. 	

יתרת העודפים הצפויים לשימוש החברה לאחר פירעון אגרות החוב כאמור לעיל			
פירוט	סה"כ עודפים ופיקדונות	אג"ח - קרן וריבית	עודף
אג"ח יח'	92,262	(80,109)	12,153
אג"ח יט'	115,531	(86,642)	28,889
אג"ח כא'	177,176	(111,679)	65,497
סה"כ	384,969	(278,430)	106,539

(**) לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 10 בדוח הדיקטוריון שלהלן.

הסכומים הרשומים במקורות המצוינים לעיל, שיוותרו מכל פרויקט עבור תשלום אג"ח כמבואר לעיל, הינם לאחר פרעון האשראי הבנקאי וחובות אחרים לבנק של החברה ו/או החברה הבת (לפי העניין) הקשורים בפרויקטים הנ"ל. יובהר כי פירעון הקרן והריבית של אגרות החוב מתוך המקורות המצוינים לעיל יהיה בכפוף לכך שלחברה יהיו עודפים בפועל שניתן לעשות בהם שימוש לצורך פירעון אגרות החוב כאמור. בכפוף לאמור לעיל, להערכת החברה, לאחר תשלומי האג"ח, החברה תעמוד בהתחייבויותיה לבנקים ו/או השוטפות.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר סכום המקורות לפירעון אגרות החוב ביחס לכל אחד מהפרויקטים והמועד הצפוי לקבלת הסכומים כאמור מהווה מידע צופה פני עתיד אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד ומבוסס על הערכות החברה הכוללות, בין היתר, את מחירי המכירה של דירות בפרויקטים האמורים אותם בונה החברה וכן באזורים בהם נמצאים פרויקטים של החברה ושל דירות באזורים סמוכים להם, מצב שוק הדיור למגורים למועד אישור הדוח ועלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור בפרויקטים השונים. הערכות החברה בדבר סכום המקורות לפירעון אגרות החוב כאמור בטבלה שלעיל עשויות שלא להתממש במידה שנתוני המכירות והעלות הכוללת יהיו שונים בפועל מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל, באזור בו מוקמים הפרויקטים בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה.

17.4. לחברה מסגרות אשראי שוטפות בבנקים השונים כדלקמן (באלפי ש"ח):

שם הבנק	מסגרת אשראי ל- 31.12.2023	היקף ניצול ליום 31.12.2023	מסגרת אשראי בסמוך למועד המועד	היקף ניצול בסמוך למועד המועד
מזרחי	1,485	-	1,485	-
סה"כ	1,485	-	1,485	-

להלן פירוט ההלוואות לזמן קצר וזמן ארוך של החברה:

הלוואה לצורך מימון	סוג ההלוואה	שיעור ריבית	שיעור הריבית האפקטיבית	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח)					
				2023		2022		2021	
				זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר
פרויקטים ומלאי דירות	לא צמודה	פריים+1.0 %	פריים+1.0%	-	212,346	-	173,050	-	208,544
רכוש קבוע ציוד וכללי	לא צמודה	פריים+1.5 %	פריים+1.5%	-	3,947	-	5,915	-	7,874
סה"כ				-	216,293	-	178,965	-	216,418

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

הריבית	בסמוך למועד אישור הדוח	בשנת 2023	בשנת 2022	בשנת 2021
פריים	5.33%	6.25%-5.25%	4.75%-1.7%	2.8%-2.5%

17.5. ערביות

ראו ביאור 18א' לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

18. מיסוי

ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

19.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה - ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.

19.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים - החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. החברה נהגת, טרם הקמתו של פרויקט חדש, לבצע קידוחי ניסיון בקרקע המיועדת להקמתו, וזאת לצורך בדיקה מראש של האפשרות לקיומו של זיהום קרקע ו/או מי תהום. הבדיקות נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים, הן בקשר עם טיפול מקומי בזיהום, ככל שנמצא (כגון פינוי קרקע מזוהמת לאתרים המתאימים) והן באשר לאופן הטיפול במניעת זיהומים בעתיד (כגון איטום חניונים תת קרקעיים וכד').

19.3. בנייה ירוקה - יש לציין, כי החברה אינה מסתפקת במניעת סיכונים סביבתיים והיא פועלת לעיתים באופן אקטיבי לשמירה על איכות הסביבה. כך למשל, במסגרת התכנון של חלק מהפרויקטים של החברה, נכללים אספקטים סביבתיים כגון שילוב קירות מסך מווסתי חום וקרינה; בחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה; הקפדה על בידוד הולם; ריבוי אפשרויות לתאורה טבעית; שימוש במי העיבוי להשקיית השטחים הפתוחים, וכיו"ב.

20. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

בתחומי פעילותה חלות על החברה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

20.1. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט על קרקע ע"י החברה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה ע"י רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים. החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ואת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני ותוכניות המכר הדרושים על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

20.2. בניית הפרויקטים - בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי

תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים ע"י מכון התקנים הישראלי וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית ע"י משרד התעשייה והמסחר. בהליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרו כרשמיים על ידי משרד התעשייה והמסחר. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

20.3. **רישוי קבלנים** - נושא זה מוסדר ע"י חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו. החברה כיזמית, אחריותה היא כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה. נכון למועד אישור הדוח, החברה ובוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ ("בוני התיכון פרויקטים") הינן קבלן רשום בפנקס הקבלנים, עפ"י חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969. בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק האמור, נקבע לחברה ולבוני התיכון פרויקטים ע"י רשם הקבלנים הסיווגים שלהלן:

ענף	סיווג	סמל	היקף כספי (אלפי ש"ח)
החברה			
בניה	ג-5	100	בלתי מוגבל
בוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ			
בניה	ג-5	100	בלתי מוגבל

מעמדן של החברה ובוני התיכון פרויקטים כקבלן רשום הינו עצמאי ואינו תלוי בזהותם או בניסיונם של הדירקטורים שלה אולם הוא תלוי בכך שיועסקו בהן אנשי מקצוע בהתאם לנדרש על פי הוראות הדין. יצוין כי ביום 14 בפברואר 2022, התקבלה בידי בוני התיכון פרויקטים החלטת רשם הקבלנים לפיו, בשל מספר ליקויי בטיחות שהתגלו באתרים, החליט רשם הקבלנים להטיל על החברה עיצום כספי בסכום זניח וכן התליית רישום למשך שנתיים על תנאי, לתקופה של שלוש שנים. יודגש כי המשמעות היא, שרישומה וסיווגה של בוני התיכון פרויקטים בפנקס הקבלנים נותרו על כנם וכי בוני התיכון פרויקטים רשאית להמשיך בביצוע פרויקטים אשר החלו, וכן לקחת על עצמה פרויקטים נוספים. למיטב ידיעת החברה, אין באמור כדי להשפיע על תוקף רישום החברה במרשם הקבלנים. יצוין כי הקבוצה פעולת בכל עת לשמור על הבטחת בטיחות הפועלים באתרי הבניה ונוקטת בכל האמצעים הנדרשים כדי למנוע הישנות של ליקויי בטיחות כאמור.

20.4. **התקשרות עם רוכשים** - בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה והבטחות שניתנו לקונה. בהתאם, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

21. **הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה**

21.1. **שטרי נאמנות** - החברה התקשרה בשטרי נאמנות עם נאמנים שונים ביחס לאגרות החוב שהנפיקה. למידע אודות אג"ח שבמחזור ושטרי הנאמנות שנחתמו בגינם - ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

21.2. לפרטים אודות התקשרויות החברה עם תאגידים פיננסים בהסכמי מימון, ראו סעיף 17 לעיל.

22. **הליכים משפטיים**

לפרטים כלליים ולתיאור הליכים משפטיים שהחברה צד להם, ראו ביאור 18(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

23. **יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

23.1. **החברה קבעה אסטרטגיה המבוססת על בסיס פעילותה ובכלל זה:**

- להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה המתמקדת בעיקר בבניה באזורי ביקוש בישראל.
- למצב את החברה בפלח השוק של מעמד הביניים ומעלה.

- לנצל את המוניטין רב השנים של החברה כחברה יזמית בעלת זרוע ביצועית לצורך ביצוע פרויקטים במתכונת של "פינוי בינוי" ופרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית.
- להמשיך ולהתמקד ביזמות פרויקטים של בניה בישראל בעיקר למגורים תוך שליטה על כל שלביה לרבות, בניה, תכנון, ביצוע ושיווק.
- רכישת קרקעות בישראל שעלותן נמוכה יחסית המיועדות לבנייה למגורים בהם קיים פוטנציאל עסקי.
- לנצל את היכולות שלה בתחום ההתחדשות העירונית ולהביא פרויקטים נוספים כמו גם קידום אלו בהם היא מעורבת.
- לנצל את היכולת הביצועית של חברת הביצוע לפרויקטים במתכונת של "מחיר למשתכן" ו/או "מחיר מופחת" ו/או "מחיר מטר" וכדומה.

23.2. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח פעילות ייזום ובנייה למגורים בישראל תוך כדי קידום הפרויקטים הקיימים.
- בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח פעילות ייזום והקמת פרויקטים במסגרת פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובפרט פינוי בינוי.
- בכוונת הקבוצה להמשיך ולבחון הזדמנויות בתחום פעילותה לכניסה לפרויקטים חדשים בישראל.

24. דיון בגורמי הסיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

24.1. סיכונים מאקרו

- 24.1.1. **האטה כלכלית במשק** - פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור, כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 24.1.2. **החמרה במצב הביטחוני** - להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת למשל בירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 5 לעיל.
- 24.1.3. **מדיניות הממשלה** - ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות ועל לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בנוסף, בשנים האחרונות, נוקטת הממשלה ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל, כמפורט בסעיף 5 לעיל.

24.2. סיכונים ענפיים

- 24.2.1. **היקף האשראי הבנקאי** - ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הבטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים, כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 24.2.2. **מחירי חומרי הגלם** - חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד.

24.2.3. **לחברה תלות בכוח אדם מיומן לבנייה** - חלק מכוח האדם המועסק בחברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה, ועל יכולתה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת. נכון למועד אישור הדוח, לגורם סיכון זה לא הייתה השפעה מהותית מאוד על פעילות החברה לרבות בהתחשב בהשפעות מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף 5 לעיל.

24.2.4. **שינויים בשוק המשכנתאות למגורים** - לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והבטחונות שידרשו ע"י הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

24.2.5. **תנודות בשוק הנדל"ן** - נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אילו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדור.

24.2.6. **פגמים באיכות הבנייה** - כאמור לעיל החברה מבצעת את עבודות הבנייה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק ע"י קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה, בהתאם להוראות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

24.2.7. **הליכי תכנון ורישוי** - תוכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפול תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

24.2.8. **תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית** - פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחירהן מושפעים, בין היתר, מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה או לדולר והם מספקים הגנה סבירה בגין שינוי מחירי תשומות הבנייה. לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך. בנוסף, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לעיל.

24.2.9. **סיכונים סייבר** - בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכונים סייבר הקיימים.

24.3. **סיכונים ייחודיים לחברה**

24.3.1. **אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון ומכח שטרי הנאמנות** - במסגרת הסכמי מימון לפרויקטים המבוצעים על ידי החברה, ניתנות למוסד הבנקאי המלווה את הפרויקטים כאמור סמכויות פיקוח ובקרה בנוגע לעמידה בלוחות זמנים וביעדים נוספים בקשר עם הפרויקט, וכן סמכות להתערב בניהולת השוטף של הפרויקט במקרה בו הפרויקט אינו עומד בתוכניות העסקיות שנקבעו. במקרה של אי עמידה בהוראות הסכם הליווי בקשר עם היעדים הכלולים בתוכנית העסקית של הפרויקט; אי עמידה בהתחייבויות כלפי

המוסד הבנקאי לרבות בקשר עם אמות מידה פיננסיות; בקרות מקרה אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק עלול להשפיע מהותית לרעה על ביצוע הפרויקט או על סיכויי פירעון אשראי המימון לפרויקט ובמקרים אחרים המנויים בהסכמי הליווי, רשאי המוסד הבנקאי להעמיד לפירעון מידי את ההלוואה, וכן לעשות שימוש בטוחות שניתנו לו בקשר עם הסכם המימון. כמו כן, במסגרת שטרי נאמנות שנחתמו עם נאמנים שונים ביחס לאגרות החוב שהנפיקה החברה, נקבעו התחייבויות נוספות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב אשר בחלקן דומות להתחייבויות כלפי המוסדות הבנקאיים כאמור לעיל, לרבות ביחס להתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות. במקרים מסוימים של הפרת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב להעמיד את יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לפירעון מידי. שימוש בסמכויות אלו על ידי המוסדות הבנקאיים ו/או על ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, עלול לפגוע באופן מהותי בתוצאותיה הכספיות של החברה וביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

24.3.2. **מינוף פיננסי** - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר מה שיעור הפעילות של החברה אשר נשען על הון עצמי ומה מידת ההסתמכות על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			גורם הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכוני מאקרו			
		X	האטה כלכלית במשק
		X	החמרה במצב הביטחוני
	X		מדיניות הממשלה
סיכונים ענפיים			
	X		היקף האשראי הבנקאי
	X		מחירי חומרי גלם
	X		תלות בכח אדם מיומן לבנייה
	X		שינויים בשוק המשכנתאות למגורים
		X	תנודות בשוק הנדל"ן
X			פגמים באיכות הבנייה
	X		הליכי תכנון ורישוי
	X		תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית
	X		סיכוני סייבר
סיכונים מיוחדים לחברה			
		X	אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון
		X	מינוף פיננסי

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון
ליום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 להלן "**תקופת הדוח**" ו-"**מועד המאזן**". מועד אישור הדוח על המצב הכספי על ידי דירקטוריון החברה יכונה להלן "**מועד אישור הדוח**". הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 להלן "**הדוחות הכספיים**", אלא אם צוין במפורש אחרת.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה:

1. כללי

החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). למועד המאזן ולמועד אישור הדוח, תחום פעילותה העיקרי של החברה, במישור ובאמצעות תאגידים בשליטת החברה ("הקבוצה"), הינו ביזום והקמת פרויקטים של בניה, בעיקר למגורים וקידום פרויקטים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. להלן עיקר פעילות הקבוצה למועד אישור הדוח:

- **ייזום, תכנון, בניה ושיווק של כ-779 יחידות דיור ב-6 פרויקטים שונים ברחבי הארץ;**
- בדבר ביטול הזכייה במכרז דיור מופחת ביבנה (322 יח"ד) ראו ביאור 7 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן;
- **פרויקטים של פינוי בינוי בקריית אונו "ONO ONE":** פרויקט "ONO ONE", הכולל ארבעה פרויקטים במתחמים (A-D), לפיהם, פינוי 328 דיירים ובניית עד כ-1,077 יח"ד ושטחי מסחר בשטח של כ-3,300 מ"ר בכל ארבעת המתחמים. החברה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם כלל (100%) בעלי הזכויות בפרויקטים.

1. מתחם D :

- א.** החברה מחזיקה היתר בניה עבור מתחם D (פינוי 80 יח"ד ובניית 243 יח"ד). בחודש מאי 2020, פונו כל הדיירים, ובחודש אוגוסט 2020, הסתיימו עבודות ההריסה והחלו עבודות הבנייה.
- ב.** החברה צופה לקבל "טופס 4" במהלך חודש אפריל 2024.
- ג.** נחתם הסכם מימון לפרויקט עם תאגיד בנקאי ומלוא ההון העצמי הושקע בפרויקט.
- ד.** למועד אישור הדוח, נמכרו 157 יח"ד במתחם (המהוות כ-96% מסך יח"ד המיועדות למכירה).
- ה.** זכויות החברה לקבלת העודפים הצפויים ממתחם זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה.

2. מתחם C :

- א.** החברה מחזיקה היתר בניה עבור מתחם C (פינוי 64 יח"ד ובניית 244 יח"ד). החברה סיימה את פינוי הדיירים ובחודש יולי 2021 החלו עבודות הריסה.
- ב.** למועד אישור הדוח, החברה סיימה את עבודות השלד.
- ג.** נחתם הסכם מימון לפרויקט עם תאגיד בנקאי ומלוא ההון העצמי הושקע בפרויקט.
- ד.** למועד אישור הדוח, נמכרו 147 יח"ד במתחם (המהוות כ-82% מסך יח"ד המיועדות למכירה).
- ה.** זכויות החברה לקבלת העודפים הצפויים ממתחם זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') של החברה.

3. מתחם Ae :

- א.** החברה סיימה ביצוע עבודות חפירה ודיפון ופועלת להשגת היתר בנייה מלא, פינוי 120 יח"ד ובניית 359 יח"ד (חלק החברה 221 יח"ד, 120 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים מפונים ו-18 יח"ד ימסרו לחברת אזורים בתמורה לתשלום בגין מתן שירותי בנייה).
- ב.** נחתם הסכם מימון לפרויקט עם תאגיד בנקאי ומלוא ההון העצמי הושקע בפרויקט.
- ג.** למועד אישור הדוח, נמכרו 48 יח"ד במתחם (המהוות כ-22% מסך יח"ד המיועדות למכירה בפרויקט).
- ד.** זכויות החברה לקבלת העודפים הצפויים ממתחם זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') של החברה.

4. מתחם B:

- א. פינוי 88 יח"ד ובניית 231 יח"ד (חלק החברה 167 יח"ד, 64 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים מפונים במתחם ו-24 מפונים יאוכלסו במתחם Ae).
- ב. נחתם הסכם מימון לפרויקט עם תאגיד בנקאי ומלוא ההון העצמי הושקע בפרויקט.
- ג. החברה משלימה תנאים מקדמיים לקבלת היתר הריסה חפירה ודיפון וסיימה את פינוי הדיירים בפרויקט.
- ד. החברה טרם החלה במכירות.
- ה. כלל הדיירים פונו מהמתחם, החברה פועלת להשלמת ביצוע עבודות הריסה, חפירה ודיפון במהלך הרבעון השני של 2024.

להערכת החברה, היקף ההכנסות מכלל המתחמים בפרויקט קריית אוננו צפוי להסתכם לכ-2 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-467 מיליון ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקט וביחס לכלל המתחמים בפרויקט. למועד אישור הדוח ובהתאם להערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות מהפרויקט והרווחיות הגולמית הצפויה, נותר להכיר בכ-1.45 מיליארד ש"ח הכנסות צפויות ובכ-303 מיליון ש"ח רווח גולמי צפוי. לפרטים נוספים ראו סעיפים 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.2.1 בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד כמפורט לעיל.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם המתחמים והפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם נתונים בדבר הכנסות צפויות ורווחיות גולמית צפויה כמפורט לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד אישור הדוח, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 לפרק תיאור עסקי החברה שבדוח התקופתי לשנת 2023.

• פרויקטי פינוי בינוי בתחום של התחדשות עירונית:

1. למועד אישור הדוח, החברה עוסקת בייזום של 61 פרויקטים בתחום התחדשות עירונית, בשלבי היתכנות שונים (חלקם בשלבים מקדמיים מאוד, אך כוללים החתמות של לפחות 25% מבעלי הזכויות בפרויקט) לפינוי של 7,115 יח"ד ובניית כ-25,638 יח"ד, בהתאם לתוכניות והערכות החברה ובכפוף להבשלת כלל הפרויקטים וקבלת כל ההיתרים, האישורים וההסכמות הדרושים על פי דין ואשר טרם התקבלו למועד זה, כמפורט בטבלה המתייחסת לפרויקטים מתחום ההתחדשות העירונית בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לעיל. להערכת החברה וככל שכלל הפרויקטים המקודמים על ידי החברה יבשילו, אם וככל שיבשילו בהתאם לתנאים שהחברה מעריכה, היקף ההכנסות בכלל הפרויקטים צפוי להסתכם לכ-37.2 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי, בהתאם להערכות החברה הידועות במועד זה, צפוי להסתכם לכ-7.2 מיליארד ש"ח (*), וזאת לאורך כל תקופת הפרויקטים וביחס לכלל הפרויקטים. מתחילת שנת 2023 ועד למועד אישור הדוח, נוספו 16 פרויקטים נוספים (אשר כלולים ב-61 הפרויקטים המצוינים לעיל), בהם שיעור החתימות עולה על 25%, עם צפי לבניית 4,748 יח"ד, מהם ימכרו בשוק החופשי 3,462 יח"ד ו-1,286 יח"ד יושבו לבעלי הדירות הקיימות.

2. החברה מקדמת פרויקטים נוספים, אולם הואיל והם טרם הבשילו לכדי החתמות של לפחות 25% מבעלי הזכויות, החברה טרם כוללת החברה גילוי ביחס לפרויקטים אלו וזאת בשל השלב המאוד מקדמי בו הם מצויים והעדר הוודאות הקיימת ביחס להוצאתם אל הפועל. בנוסף החברה מתמודדת מעת לעת על החתמת מתחמים נוספים.

3. ראו פירוט בסעיף 10.2 בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לעיל.

(*) בהנחה וכל הפרויקטים יבשילו בהתאם לתוכניות החברה. התחשיב הכלכלי בוצע בהתאם להערכות ראשוניות של החברה בדבר הזכויות הפוטנציאליות בפרויקטים ובהתאם להערכות המפורטות בטבלאות דלעיל, כאשר אין כל וודאות כי תוכניות החברה יבשילו וכי יתקבלו האישורים הנדרשים, יאושר יחס ההמרה כפי שהחברה צופה לרבות הסכמות הדיירים, שינוי תב"ע ככל שנדרש ואישורים נוספים הנדרשים להוצאת הפרויקטים (כולם או חלקם) לפועל בהתאם לתוכניות והערכות החברה. תחשיב הריווחיות כולל היטלי השבחה שיוטלו על החברה עם מימוש הפרויקטים הואיל ותחשיב זה הינו מאוד מורכב ומבוסס על מספר רב של נתונים ופרמטרים שיקבעו בין היתר במועד אישור התב"ע. הואיל והיטלי ההשבחה יכול שיצטברו לסכום מאוד מהותי, הרי שהחברה מבקשת להבהיר כי משיחות שקיימה עם שמאים, בהתאם לניסיונם ועפ"י "כללי אצבע" סבירים היקף החשיפה האמורה יכול להגיע לכדי 2 מיליארד ש"ח שנכלל במסגרת תחשיבי הרווח הגולמי. כידוע, על היטלי ההשבחה שיתקבלו לחברה תהיה הזכות לערער בהליך של "שמאי מכריע".

4. בהמשך לפירוט בסעיף 10.2 בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לעיל, להלן תיאור מצב סטטוטורי עדכני ביחס לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שהחברה מעריכה כמתקדמים ביותר, לגביהם החברה צופה, בהתאם להערכות הנהלת החברה, קבלת היתרים במהלך שנת 2024 (הכנסות במיליוני ש"ח):

פרויקט	יח"ד לפינוי	יח"ד חתומות	% החתומות	הערכה יח"ד שייבנו	הכנסות כולל מע"מ	מצב סטטוטורי
פ"ת-ברנדה	43	38	88%	143	263	החברה הגישה בקשה להיתר בניה במסלול תמ"א 38/2, צפי להיתר בסוף 2024
נתניה-רזיאל	34	31	91%	132	241	התב"ע החדשה אושרה. החברה החלה בתכנון מפורט להגשת בקשות להיתרים. צפי להיתר בסוף 2024.
רמלה-פרנקל	65	61	94%	301	580	התב"ע החדשה אושרה. החברה החלה בתכנון מפורט להגשת בקשות להיתרים. צפי להיתר בחציון הראשון של 2025.
רחובות-קרית משה	64	57	89%	286	600	תב"ע בתוקף. החברה פועלת להגדלת כמות יח"ד בשב"ס ולהכנת בקשה להיתרי בניה.
י"ם-ארמון הנציב	106	89	84%	500	1,071	התב"ע הופקדה להתנגדויות. לאחר שלב התנגדויות ואישור התוכנית, תחל החברה בהכנת תכנון מפורט להיתרים.
כפר סבא – רמז	66	57	86%	231	424	התב"ע אושרה וקיבלה תוקף. החברה החלה בתכנון מפורט להגשת בקשות להיתרים.
סה"כ	378	333		1,593	3,179	

• פרויקטי פינוי בינוי של הריסה בניה/ תמ"א 2-38 בתל אביב:

1. למועד אישור הדוח, החברה מקדמת 16 פרויקטים בתל אביב לפינוי של 170 יח"ד ובניית 348 יח"ד בתל אביב. להערכת החברה וככל שכלל הפרויקטים האמורים יבשילו, אם וככל שיבשילו, היקף ההכנסות מכלל הפרויקטים האמורים צפוי להסתכם לכ- 669 מיליוני ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 159 מיליוני ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקטים וביחס לכלל הפרויקטים.

2. החברה קיבלה היתר בנייה בגין פרויקט בלוק 10 בתל אביב. נחתם הסכם מימון עם תאגיד בנקאי. דיירים פונו, בוצעה הריסה של הבניין והחלו בביצוע הפרויקט. נכון למועד אישור הדוח, נמכרו 2 יח"ד בפרויקט.

ביחס לפרויקטים לפינוי בינוי של החברה, חלקם נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההכנסות הצפוי ואת קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאם יצאו בסופו של דבר אל הפועל ובאיזה מועד יבוצעו, את מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בהם, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגינם, אם וככל שהוגשה, באילו תנאים וכיו"ב. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית. אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: הערכות החברה בדבר הכנסות הצפויות מהפרויקטים ויכולתה להוציא

לפועל את הפרויקט, בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מספר יח"ד הדיור בפרויקטים, מועדי קבלת היתר, נתונים בדבר הכנסות צפויות ורווחיות גולמית צפויה הינו מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס על מידע על בסיס תחשיבים שביצעה החברה נכון למועד הדוח. תחשיבים אלו מניחים, בין היתר, כי לדיירי הפרויקט המפונים ינתן פטור מהיטל השבחה. הנחת החברה מבוססת על ניסיונה בפרויקטים מסוג זה. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלה תתממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקט במלואו; (ג) אין כל וודאות כי לא יחולו שינויים בתשומות הבנייה עד למועד ביצוע הפרויקט; (ד) אין כל וודאות באשר ליכולת לשווק את יחידות הדיור בפרויקט; (ה) אין כל וודאות באשר למחירים בהם ישווקו יחידות הדיור בפרויקט, ככל שיבוצע; ו-ו) אין כל וודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ו/או בדבר הוצאתו אל הפועל בסופו של דבר. המידע הצופה פני עתיד עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, או יכול שיושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, ואשר אינם בשליטתה של החברה, עקב שינוי באיזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה.

2. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריו:

2.1. לפרטים אודות התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ראו באורים בדוחות הכספים המאוחדים וכן, חלק א' – פרק תיאור עסקי החברה לעיל ("תיאור עסקי התאגיד").

3. המצב הכספי:

א. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
	(באלפי ש"ח)		
	1,138,387	1,024,515	
סך המאזן	1,031,021 (כ-91% מהמאזן)	942,558 (כ-92% מהמאזן)	השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מגידול במזומנים, הכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה ומלאי בניינים בהקמה ודירות אשר קוזז בחלקו מקיטון בני"ע, פיקדונות משועבדים ומלאי מקרקעין שוטף .
מזומנים ושווי מזומנים	129,407 (כ-11% מהמאזן)	99,861 (כ-10% מהמאזן)	להסברי החברה- ראו סעיפים 5 ו-6 להלן.
ניירות ערך סחירים	63 (כ-0.1% מהמאזן)	6,149 (כ-1% מהמאזן)	ניירות ערך סחירים שוטפים לא משועבדים, הירידה נובעת ממימוש ני"ע.
ניירות ערך סחירים משועבדים	-	51,481 (כ-5% מהמאזן)	הירידה בסעיף נובעת ממכירת תיק ני"ע.
מזומנים ופיקדונות משועבדים	26,798 (כ-2% מהמאזן)	97,487 (כ-10% מהמאזן)	ליום 31 בדצמבר 2023, כולל בעיקר: פיקדונות בסך של כ-25 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לתאגידים בנקאיים. <ul style="list-style-type: none">סך של כ-0.5 מיליון ש"ח, סך של כ-19 מיליון ש"ח מופקד בחשבון הליווי של פרויקט קריית אונו מתחם C ומתחם Ae, בהתאמה. זכויות החברה לקבלת עודפים מפרויקטים אלה משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה יט') ואג"ח (סדרה כא'), בהתאמה.סך של כ-0.2 מיליון ש"ח וכ-5.5 מיליון ש"ח בחשבונות הליווי של הפרויקטים באר יעקב ובלוך 10 ת"א, בהתאמה. מדובר בהכנסות לקבל מרוכשי דירות בפרויקטים השונים של החברה הנובעים מקצב התקדמות ביצוע הגבוה מתקבולי הדיירים.
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	198,426 (כ-17% מהמאזן)	195,680 (כ-19% מהמאזן)	הגידול נובע בעיקר מהכנסות לקבל בגין ביטול הזכייה במכרז יבנה. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 בדוחות הכספיים.
חייבים ויתרות חובה	17,160 (כ-2% מהמאזן)	11,150 (כ-1% מהמאזן)	הגידול נובע ממיון בסך של כ-439 מיליון ש"ח בגין פרויקטים אונו מתחם Ae ובאר יעקב ממלאי מקרקעין שוטף למלאי בניינים בהקמה (כולל התחייבות
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	642,969 (כ-57% מהמאזן)	213,457 (כ-21% מהמאזן)	

<p>למתן שירותי בנייה בסך של כ-148 מיליון ש"ח בגין פרויקט אונו מתחם (Ae) ומהשקעות בפרויקטים השונים בתקופת הדוח. מאידך, קיטון הנובע מגריעה לרווח והפסד כתוצאה מהתקדמות הביצוע. להסברי החברה- ראו הטבלאות בהערה (א) להלן, לאחר טבלה זו.</p>				
מלאי מקרקעין שוטף	16,198 (כ-1% מהמאזן)	267,293 (כ-26% מהמאזן)	<p>המלאי כולל את הקרקע במתחם B בקריית אונו בסך של כ-13 מיליון ש"ח, ובני אפרים בת"א בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח בהתאמה. להסברים נוספים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן, לאחר טבלה זו.</p>	
הון חוזר היחס השוטף	128,698 1.14	153,139 1.19	<p>תקופת המחזור התפעולי של החברה נקבעה לארבע שנים, בהתאם לכך החברה מסווגת את הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות הקשורות לתחום פעילותה, שיפרעו במהלך תקופת המחזור התפעולי.</p>	
נכסים לא שוטפים	107,366 (כ-9% מהמאזן)	81,957 (כ-8% מהמאזן)	<p>השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מגידול ממלאי מקרקעין לא שוטף, נכסים בשל הטבות לעובדים, רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש ומסים נדחים אשר קוזז בחלקו מקיטון בנכסים בלתי מוחשיים.</p>	
מלאי מקרקעין לא שוטף	77,279 (כ-7% מהמאזן)	55,501 (כ-5% מהמאזן)	<p>השינוי בסעיף נובע בעיקר מהשקעות נוספות בפרויקטים מסוג פרויקטי פינני בינוי המקודמים על ידי החברה. להסברים נוספים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.</p>	
נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו	1,529 (כ-0.1% מהמאזן)	1,317 (כ-0.1% מהמאזן)	<p>בהתאם להערכת אקטואר.</p>	
רכוש קבוע	15,159 (כ-1% מהמאזן)	13,836 (כ-1% מהמאזן)	<p>הגידול בסעיף נובע מרכישת ציוד בניה ומגד קיטון בעיקר מרישום פחת.</p>	
נכסים בלתי מוחשיים	9 (כ-0.01% מהמאזן)	38 (כ-0.01% מהמאזן)	<p>הקיטון בסעיף נובע בעיקר מרישום פחת.</p>	
נכסי זכות שימוש	6,289 (כ-1% מהמאזן)	5,606 (כ-1% מהמאזן)	<p>בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים (משרדים, מחסן ורכבים).</p>	
מסים נדחים	7,101 (כ-1% מהמאזן)	5,659 (כ-1% מהמאזן)	<p>בעיקר מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס שנוצרו לחברה ושנוצלו בעתיד הנראה לעין.</p>	
התחייבויות שוטפות	902,323 (כ-79% מהמאזן)	789,419 (כ-77% מהמאזן)	<p>השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מגידול בסעיפי האשראי בנקאי, אג"ח, מסים שוטפים לשלם, התחייבויות למתן שירותי בנייה וחכירה. הגידול קוזז בחלקו מקיטון בספקים, זכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות.</p>	
אשראי מתאגידים בנקאיים	216,293 (כ-19% מהמאזן)	178,965 (כ-17% מהמאזן)	<p>השינוי נובע בעיקר מפירעון אשראי בפרויקט באר יעקב בסך של כ-34 מיליון ש"ח ונטילת אשראי בפרויקט אונו מתחם D ו-C, בסך 65 מיליון ש"ח ו-8 מיליון ש"ח בהתאמה. האשראי לא צמוד (בממוצע פריים+1%).</p>	
אגרות חוב	343,004 (כ-30% מהמאזן)	304,556 (כ-30% מהמאזן)	<p>סך יתרת קרן אג"ח הצפויה להיפרע, על פי תנאי האג"ח, עד ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-130 מיליון ש"ח. להסברים נוספים ראו סעיף 9 להלן לאחר טבלה זו.</p>	
ספקים ונותני שירותים	62,566 (כ-6% מהמאזן)	70,925 (כ-7% מהמאזן)	<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר משלבי הביצוע השונים בפרויקטים ומהיקפי הפעילות של החברה.</p>	
זכאים ויתרות זכות	24,588 (כ-2% מהמאזן)	28,256 (כ-3% מהמאזן)	<p>בתקופת הדוח כולל גידול בהפרשה לבדק וגמר בסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים אשקלון ומודיעין. בנוסף ישנו קיטון בהוצאות לשלם בסך של כ-8 מיליון ש"ח.</p>	
מיסים שוטפים לשלם	4,209 (כ-1% מהמאזן)	1,427 (כ-0.1% מהמאזן)	<p>הסעיף כולל יתרת זכות של החברה כלפי חברת ניהול בבעלות ושליטה מלאה של מר עמרם פרץ- דירקטור ומנכ"ל ובעל השליטה בחברה, בסך של כ-2.0 אלפי ש"ח (כולל זכאות צפויה למענק שנתי עתידי בסך של כ-1.0 מיליון ש"ח על בסיס תוצאות הפעילות של שנת 2023).</p>	
מקדמות מלקוחות	58,223 (כ-5% מהמאזן)	106,715 (כ-10% מהמאזן)	<p>ב-1 באוגוסט 2023, לחברה ול-3 חברות בנות של החברה (להלן "החברות") הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2020. בהתאם להסכם השומות כאמור, החברות משלמות לשיעורין בהסכמה לרשות המיסים סך כולל של כ-5 מיליון ש"ח (הסך הנ"ל לאחר קיזוז של מקדמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח ששולמו בעבר ובתוספת ריבית והצמדה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 17ג' בדוחות הכספיים.</p>	
מקדמות מלקוחות	58,223 (כ-5% מהמאזן)	106,715 (כ-10% מהמאזן)	<p>בגין מקדמות מרוכשי דירות בפרויקטים השונים של החברה. השינוי נובע מתקבולי דיירים גבוהים יותר ביחס לקצב התקדמות ביצוע. הירידה נובעת ממכירות נמוכות משמעותית מבעבר ובהתאם רוכשים חדשים שישלמו מקדמות</p>	

התחייבות למתן שירותי בנייה	190,305 (כ-17% מהמאזן)	95,643 (כ-9% מהמאזן)	רישום התחייבות לבעלי הזכויות למתן שירותי בנייה כנגד מלאי מקרקעין בפרויקט פינוי בינוי בקרית אונו-מתחם D, מתחם C ובלוך 10 בת"א. עיקר הגידול נובע מרישום לראשונה בתקופת הדוח של התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-171 מיליון ש"ח במתחם Ae בקריית אונו, כנגד הפחתה תקופתית של 23 מיליון ש"ח עם התקדמות הבנייה.
חלויות שוטפות בגין חכירה	3,135 (כ-0.3% מהמאזן)	2,932 (כ-0.3% מהמאזן)	בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים (משרדים, מחסן ורכבים).
התחייבויות לא שוטפות	15,457 (כ-1% מהמאזן)	21,641 (כ-2% מהמאזן)	השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מגידול בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים והתחייבות בגין חכירה. הגידול קוזז בחלקו מקיטון בסעיף מסים נדחים.
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	620 (כ-0.1% מהמאזן)	611 (כ-0.1% מהמאזן)	בהתאם להערכת אקטואר.
התחייבות בגין חכירה	7,405 (כ-1% מהמאזן)	6,297 (כ-1% מהמאזן)	בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים (משרדים, מחסן ורכבים).
מסים נדחים	7,432 (כ-1% מהמאזן)	14,733 (כ-1% מהמאזן)	לחברה ול-3 חברות בנות של החברה הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2020. בהתאם להסכם השומות כאמור, החברה יצרה בדוחותיה המאוחדים מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים לצרכי מס שהוכרו במסגרת הסכם השומות ואשר קיזזו את ההתחייבות למסים נדחים. לפרטים נוספים ראו ביאור 17'ג' בדוחות הכספיים.
הון עצמי	220,607 (כ-19% מהמאזן)	213,455 (כ-21% מהמאזן)	הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח, נובע בעיקר מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח.
יחס הון עצמי למאזן כהגדרתו בשטרי הנאמנות	כ-30%	כ-38%	

ב. מלאי בניינים ודירות למכירה

1. הרכב הסעיף (באלפי ש"ח):

פירוט	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
מלאי בניינים בהקמה	619,438	206,688
מלאי דירות גמורות	23,531	6,769
סה"כ	642,969	213,457

2. להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי בניינים בהקמה בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

פירוט	אשקלון	מודיעין	קריית אונו מתחם *D	קריית אונו מתחם **C	קריית אונו מתחם ***Ae	בלוך ת"א ****	באר יעקב	סה"כ
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	13,268	5,259	54,852	107,216	-	26,093	-	206,688
השקעות	22,316	20,631	77,194	100,777	41,561	10,039	46,926	319,444
גרועות (לפי התקדמות הביצוע)	(19,992)	(22,969)	(94,092)	(117,258)	(32,002)	(7,837)	(35,620)	(329,770)
סיווג ממלאי בניינים בהקמה למלאי דירות	(15,592)	(2,921)	-	-	-	-	-	(18,513)
מיון ממלאי מקרקעין שוטף	-	-	-	-	41,901	-	228,445	270,346
התחייבות למתן שירותי בנייה	-	-	-	-	171,243	-	-	171,243
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	-	-	37,954	90,735	222,703	28,295	239,751	619,438

(*) כולל יתרת התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-4 מיליון ש"ח לבעלי הדירות המפונות.
 (**) כולל יתרת התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-28 מיליון ש"ח לבעלי הדירות המפונות.
 (***) כולל יתרת התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-148 מיליון ש"ח לבעלי הדירות המפונות.
 (****) כולל יתרת התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-11 מיליון ש"ח לבעלי הדירות המפונות.

3. להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי דירות בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

פירוט	י-ם תלפיות		נתיבי ויסטה		אשקלון		מודיעין		סה"כ	
	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	1,979	1	4,790	1	-	-	-	-	6,769	2
סיווג ממלאי בניינים בהקמה למלאי דירות	-	-	-	-	15,592	9	2,921	1	18,513	10
גרועות (עם המכירה)	-	-	-	-	(1,751)	(1)	-	-	(1,751)	(1)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	1,979	1	4,790	1	13,841	8	2,921	1	23,531	11

ג. מלאי מקרקעין:

נתונים בדבר מלאי מקרקעין המסווג לנכסים שוטפים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
באר יעקב	-	216,926
פינוי בינוי קריית אונו מתחם Ae	-	41,901
פינוי בינוי קריית אונו מתחם B	13,314	8,466
בני אפרים 238, 240 ו-236	2,884	-
סה"כ	16,198	267,293

נתונים בדבר מלאי מקרקעין המסווג לנכסים לא שוטפים (באלפי ש"ח) ללא מע"מ:

שם הפרויקט	31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
פינוי בינוי ת"א (תמ"א 38/2)	10,562	7,767
פרויקט פינוי בינוי שונים	54,024	34,360
רומניה	12,693	13,374
סה"כ	77,279	55,501

4. תוצאות הפעילות:

א. הטבלאות שלהלן מפרטות את מספר יחידות הדיוור שנמכרו בתקופות שלהלן וההיקף הכספי בגינן.

• מס' יחידות דיוור שנמכרו בכל תקופה:

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
2023	5	5	9	28	47
	-	-	117	11	128
	5	5	126	39	175
2022	33	21	34	19	107
	1	3	1	-	5
	34	24	35	19	112
2021	57	34	46	59	196
	2	5	1	1	9
	59	39	47	60	205

• ההיקף הכספי בגין יחידות הדיוור שנמכרו בכל תקופה (באלפי ש"ח ללא מע"מ):

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ	מחיר מכירה ממוצע לדירה
2023	12,436	19,494	8,093	88,909	128,932	2,743
	-	-	142,886	11,783	154,669	1,208
	12,436	19,494	150,979	100,692	283,601	1,621
2022	87,476	67,082	94,291	57,719	306,568	2,865
	1,590	2,926	824	-	5,340	1,068
	89,066	70,008	95,115	57,719	311,908	2,785
2021	127,117	73,970	105,841	143,789	450,717	2,300
	1,542	5,270	1,143	1,402	9,357	1,040
	128,659	79,240	106,984	145,191	460,074	2,244

• פירוט ליחידות דיור שנמכרו בתקופת הדוח ולאחריה (באלפי ש"ח):

פרויקט	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד שנותרו במלאי
	שנת 2023		לסוף תאריך המאזן		סכ"כ		
תלפיות ים	-	-	-	-	-	-	1
ויסטה נתניה	-	-	-	-	-	-	1
אשקלון	2	3,638	5	10,274	7	13,912	*3
מודיעין	1	3,464	-	-	1	3,464	-
קריית אונו מתחם D	3	8,031	2	7,275	5	15,306	6
קריית אונו מתחם C	8	21,929	1	3,142	9	25,071	33
קריית אונו מתחם Ae	22	66,974	6	15,756	28	82,730	173
בלור 10	-	-	-	-	-	-	6
באר יעקב	139	179,565	**14	30,355	153	209,920	106
סה"כ	175	283,601	28	66,802	203	350,403	329

(*) כל יח"ד למכירה בשוק החופשי.

(**) מתוכן 2 יח"ד בדיור משתכן.

ב. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023,

לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולדוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף מדוח רווח והפסד	רבעון 1 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 4 לשנת 2023	לסוף שנת 2023	לסוף שנת 2023	לסוף שנת 2022	הסברי החברה
הכנסות ממכירת דירות	105,113	59,532	69,923	57,604	292,172	539,231		לפרטים נוספים אודות מכירות החברה בפרויקטים השונים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.
מס' יח"ד חדשות שהוכרו	27	5	90	47	169	112		
עלות ההכנסות ממכירת דירות	87,060	44,797	56,002	52,158	240,017	408,490		לפרטים נוספים, ראו הטבלה שבסעיף (ג) להלן.
% עלויות מההכנסות	83%	75%	80%	91%	82%	76%		
עלויות ייזום פינוי בינוי	1,711	2,369	2,073	1,075	7,228	7,942		עלויות ייזום של פרויקטים מסוג פינוי בינוי שלא מהווות לפרויקטים. בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה כולל סך של כ-0.2 מיליוני ש"ח וכ-0.4 מיליון ש"ח, בהתאמה שהינה רישום הוצאה חשבונית להקצאת 5% ממניות חברת ההתחדשות העירונית למנכ"ל שלה כמפורט בתקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי.
י"ע (ביטול י"ע) מלאי רומניה	-	-	-	1,266	1,266	(889)		בהתאם להערכות שווי חיצונית למקרקעין ברומניה.
סה"כ עלויות	88,771	47,166	58,075	54,499	248,511	415,543		רווח בעיקר מביצוע פרויקטים קריית אונו מתחם D, קריית אונו מתחם C, קריית אונו מתחם Ae ובלור 10 ת"א. לפירוט הרווח הגולמי לפי פרויקטים ראו טבלה שבסעיף (ג) להלן, לאחר טבלה זו.

רווח גולמי	16,342	12,366	11,848	3,105	43,661	123,688	
% רווח גולמי	16%	21%	17%	5%	15%	23%	
הוצאות מכירה ושיווק	2,976	2,431	970	1,409	7,786	6,159	הגידול נובע בעיקר עקב הוצאות פרסום בטלוויזיה בסך של כ-1.35 מיליון ש"ח. וכן רישום הוצאות שכר של סמנכל"ית השיווק עבור התקופה של 5 החודשים האחרונים של שנת 2022 כפי שאושרו באסיפה הכללית מחודש יוני 2023 בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח
% מההכנסות	3%	4%	3%	2%	3%	1%	
הוצאות הנהלה וכלליות	4,193	4,284	4,584	3,663	16,724	19,417	עיקר השינוי נובע בעיקר מקיטון בהוצאות בגין ייעוץ מקצועי מהסדר שומות בסך של כ-1 מיליון ש"ח. ומירידה של כ-7.0 מיליון ש"ח במענק לו זכאי המנכ"ל על בסיס תוצאות הפעילות של שנת 2023.
% מההכנסות	4%	7%	7%	6%	6%	4%	
הכנסות אחרות ורווח הון	-	55	43	(26)	72	275	-
רווח (הפסד) תפעולי	9,173	5,706	6,337	(1,993)	19,223	98,387	הרווח התפעולי הינו נגזרת של השינויים ברמת יח"ד שנמכרות והרווחיות הגלומה שלהן וההכנסות ממכירת מקרקעין. ראו גם הסבר ברווח הגולמי כאמור לעיל.
% מההכנסות	9%	10%	9%	(4%)	7%	18%	
הכנסות מימון	1,112	1,508	780	1,728	5,128	1,552	
הוצאות מימון	(3,444)	(6,575)	(4,458)	(6,938)	(21,415)	(20,379)	
סה"כ הוצאות מימון, נטו	(2,332)	(5,067)	(3,678)	(5,210)	(16,287)	(18,827)	בתקופת הדוח עלויות המימון, נטו הסתכמו לכ-16,287 אלפי ש"ח (לכ-25,826 אלפי ש"ח בניכוי 9,539 אלפי ש"ח שהונו). בשנת 2022 עלויות מימון נטו הסתכמו לכ-18,827 אלפי ש"ח (כ-26,897 אלפי ש"ח בניכוי 8,070 אלפי ש"ח שהונו).
% מההכנסות	2%	10%	5%	9%	6%	3%	
רווח (הפסד) לפני מסים	6,841	639	2,659	(7,203)	2,936	79,560	
% מההכנסות	7%	1%	4%	(13%)	1%	15%	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	(1,634)	3,883	(651)	1,321	2,919	(18,239)	לחברה ול-3 חברות בנות של החברה הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2020. בהתאם להסכם השומות כאמור, החברה רשמה, בתקופת הדוח, הכנסות מס בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 17' בדוחות הכספיים.
רווח (הפסד) נקי	5,207	4,522	2,008	(5,882)	5,855	61,321	
% מההכנסות	5%	8%	3%	(10%)	2%	11%	

פירוט הכנסות, רווח גולמי ויח"ד שהוכרו בדוחות הכספיים לפי פרויקטים (באלפי ש"ח):

פרויקט	שנת 2023			שנת 2022		
	יח"ד	הכנסות	רווח גולמי	יח"ד	הכנסות	רווח גולמי
ירושלים E+F	-	-	-	1	1,874	150
ויסטה נתניה	-	-	-	2	4,890	1,402
כרמי גת	-	-	-	2	1,937	274
אשקלון	2	25,886	4,147	23	141,086	20,331
מודיעין	-	22,204	(766)	15	117,239	29,231
קריית אונו מתחם D	2	80,032	7,323	32	171,042	50,729
קריית אונו מתחם C	7	125,501	38,017	75	99,384	32,544
קריית אונו מתחם Ae	22	10,625	2,240	-	-	-
בלוך 10	-	2,212	299	2	1,779	324
באר יעקב	*136	25,712	1,611	-	-	-
סה"כ ממכירת דירות	169	292,172	52,871	152	539,231	134,985
ביטול ירידת ערך רומניה	-	-	(1,266)	-	-	889
הוצאות ייזום פינוי בינוי	-	-	(7,228)	-	-	(7,942)
עלויות אחרות	-	-	(716)	-	-	(4,244)
סה"כ	169	292,172	43,661	152	539,231	123,688

(*) 127 יח"ד בדיוור למשתכן ו-9 יח"ד בשוק החופשי.

5. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 ("תקנות ני"ע"):

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-128,698 אלפי ש"ח וסך של כ-189,673 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה ל-12 חודשים קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-58,432 אלפי ש"ח וסך של כ-68,521 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה קיים תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת כאמור בסעיף 7 להלן.

דירקטוריון החברה בדעה, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי אין לחברה בעיית נזילות וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות נזילות בסך של כ-130 מיליון ש"ח. ובהתבסס בין היתר, על הערכות החברה בדבר יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית ומשוק ההון וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפי ההון העצמי בפרויקטים של החברה ובעודפים שצפויים "להשתחרר" מפרויקטים שבביצוע, על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל ושמירה על מסגרות אשראי בבנקים. עמדה זו מתחזקת עם השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה כא') של החברה בסך של כ-85 מיליון ש"ח בחודש אוגוסט כאמור בסעיף 10 להלן, כאשר לפי תנאי שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה כא'), בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בשטר הנאמנות החברה תוכל לבצע הרחבת סדרה.

6. מקורות מימון

החברה מימנה את פעולותיה (כמתואר לעיל) מהון עצמי, מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאים ונותני אשראי אחרים וכן מגיוס חוב באמצעות הנפקת אג"ח לציבור.

7. תזרים המזומנים

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח, לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-164,133 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-48,235 אלפי ש"ח בשנת 2022.

שנת 2023

תזרים שלילי זה נבע בעיקר מ:

1. עלייה בחייבים ויתרות חובה בסך 6,009 אלפי ש"ח.
2. עלייה בהכנסות לקבל בסך 2,746 אלפי ש"ח.
3. עלייה במלאי מקרקעין בסך 66,297 אלפי ש"ח והיוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין בסך 9,539 אלפי ש"ח.
4. ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 8,360 אלפי ש"ח.
5. ירידה במקדמות מלקוחות בסך 48,492 אלפי ש"ח.
6. ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 76,581 אלפי ש"ח.

סה"כ כ-218,024 מיליון ש"ח.

תזרים שלילי זה קוזז מפעילות חיובית שנבעה בעיקר מ:

1. רווח נקי בסך 5,855 אלפי ש"ח.
2. ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 47,484 אלפי ש"ח.
3. עלייה בזכאים ויתרות זכות בסך 455 אלפי ש"ח.

סה"כ כ-53,794 מיליון ש"ח.

שנת 2022

תזרים שלילי זה נבע בעיקר מ:

1. עלייה בהכנסות לקבל בסך 100,053 אלפי ש"ח.
2. עלייה במלאי מקרקעין בסך 65,977 אלפי ש"ח.
3. ירידה במקדמות מלקוחות בסך 58,655 אלפי ש"ח.
4. ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 59,299 אלפי ש"ח.
5. היוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין בסך 8,070 אלפי ש"ח.
6. עלייה בחייבים ויתרות חובה בסך 10,520 אלפי ש"ח.
7. ירידה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 2,402 אלפי ש"ח.

סה"כ כ-304,976 מיליון ש"ח.

תזרים שלילי זה קוזז מפעילות חיובית שנבעה בעיקר מ:

7. רווח נקי בסך 61,321 אלפי ש"ח.
8. ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 153,593 אלפי ש"ח.
9. עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 7,746 אלפי ש"ח.

סה"כ כ-222,660 מיליון ש"ח.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח, לחברה תזרים חיובי בסך של כ-123,895 אלפי ש"ח אשר נבע **בעיקר** ממכירת ניירות ערך סחירים בסך של כ-57,707 אלפי ש"ח, מכירת רכוש קבוע בסך 780 אלפי ש"ח ומשיכת פיקדונות משועבדים בסך 70,692 אלפי ש"ח. תזרים חיובי זה **קוֹזַז** מרכישת רכוש קבוע בסך של כ-5,284 אלפי ש"ח. **לעומת** תזרים חיובי בתקופה המקבילה **אשתקד** בסך של כ-47,384 אלפי ש"ח אשר נבע **בעיקר** ממשיכת פיקדונות משועבדים בסך של כ-99,015 אלפי ש"ח וממכירת ניירות ערך סחירים בסך של כ-388,1 אלפי ש"ח. תזרים חיובי זה **קוֹזַז** מרכישת רכוש קבוע בסך של כ-265,1 אלפי ש"ח ומרכישת ניירות ערך סחירים בסך של כ-51,754 אלפי ש"ח.

ג. תזרים מזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח, לחברה תזרים חיובי בסך של כ-69,784 אלפי ש"ח אשר נבע **בעיקר** מהנפקת סדרת אג"ח כא' בסך 83,348 אלפי ש"ח ומלקיחת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-35,975 אלפי ש"ח. תזרים חיובי זה **קוֹזַז** מפירעון אג"ח טז' בסך של כ-16,901 אלפי ש"ח ומתשלומי בגין פירעון קרן אג"ח יט' ו-יח' בסך של כ-29,600 אלפי ש"ח ופירעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ-3,038 אלפי ש"ח. **לעומת** תזרים שלילי בסך של כ-11,680 אלפי ש"ח אשר נבע **בעיקר** מפירעון אג"ח (סדרה יד') בסך של כ-66,100 אלפי ש"ח, פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-37,790 אלפי ש"ח, מחלוקת דיבידנד בסך 10,000 אלפי ש"ח ומפירעון התחייבות בגין חכירה בסך 2,888 אלפי ש"ח תזרים שלילי זה **קוֹזַז** מהנפקת אג"ח (סדרה יט') בסך של כ-103,981 אלפי ש"ח, מהנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה בסך של כ-1,117 אלפי ש"ח.

8. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו באור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

9. ממשל תאגידי

א. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

1. בהתחשב בגודל החברה, הונה העצמי, סוג פעילותה כחברה קבלנית ויזמית והעדר מורכבות בפעילותה כאמור, מצאה לנכון החברה לקבוע, כי דירקטור אחד לפחות מבין חברי הדירקטוריון, אשר אינו מכהן כדח"צ, יהא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. בה בעת שפעילותה של החברה אינה כרוכה במורכבות חשבונאית ו/או פיננסית, וכן מכהן בחברה דח"צ אשר הינו בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (מר גיורא סרצ'נסקי) הרי שסבורה החברה כי די בדירקטור אחד שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית כדי לאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו ובמיוחד בהתייחס לאחריותו בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחות כספיים ואישורם.

למועד הדוח בחברה מכהנת דירקטורית בלתי תלויה (הגב' שלו אלה אליברה) שהוערכה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

דירקטוריון החברה העריך כי מר יצחק דוכן, הינו דירקטור בעל-מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים אודות מר דוכן, ראו תקנה 26 לחלק הרביעי לדוח זה להלן.

2. באסיפת בעלי המניות של החברה שנערכה ביום 19 באפריל 2023, אישרה האסיפה את מינויו של מר קליינפלד רון אלעזר כדירקטור חיצוני בחברה, אשר הוערך על ידי דירקטוריון החברה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

ב. המבקר הפנימי

1. ר"ח גיל רוגוז'ינסקי מכהן כמבקר פנימי בחברה החל משנת 2002 ("המבקר הפנימי").
2. ר"ח רוגוז'ינסקי הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות ומכהן כמבקר פנימי מוסמך ועוסק בתחום משנת 1995.
3. המבקר הפנימי אינו עובד החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
4. בשנת הדיווח כללה תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי 525 שעות ביקורת.
5. המבקר הפנימי מציע תוכנית ביקורת, אשר מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה.
6. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה הינם בעיקר: (א) מהות פעילותיה העסקית של החברה והיקפם; (ב) החשיפה לסיכונים של הפעילויות; (ג) ההסתברות לקיומם של ליקויים בנושאים המומלצים; (ד) ממצאים של ביקורות קודמות; ו-ה) מחזוריות הנושאים הנבדקים.
7. במהלך שנת 2023 תוכנית הביקורת שנתית כללה את הנושאים הבאים:
 - א. דוח ביקורת בנושא ליווי חשבונות קבלנים ותשלום לספקים וקבלני משנה שנדון בוועדת הביקורת בחודש אוגוסט 2023;
 - ב. דוח ביקורת בנושא עסקאות עם צדדים קשורים שנדון בוועדת הביקורת בחודש מרץ 2024;
 - ג. דוח ביקורת בנושא מערכות מידע – אבטחת מידע שנדון בוועדת הביקורת בחודש מרץ 2024.
 - ד. דוח ביקורת בנושא שכר וכוח אדם שנדון בוועדת הביקורת בחודש מרץ 2024.
 - ה. דוח ביקורת בנושא מעקב יישום המלצות שנדון בוועדת הביקורת בחודש מרץ 2024.
8. השיקולים בבחירת תוכנית הביקורת הינם, בין היתר, על סמך הכרות החברה, צרכיה, המלצות ההנהלה והנחיות ועדת הביקורת.
9. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית הביקורת הינם ועדת הביקורת.
10. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עומד בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
11. המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים של IIA (סדרת תקני 1000 ו-2000), לרבות על פי ההנחיות המקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל.
12. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר וועדת הביקורת.
13. דוחות הביקורת הוגשו למנכ"ל, לסמנכ"ל הכספים וליו"ר ועדת הביקורת והדיונים בהם התנהלו בישיבות ועדת הביקורת.
14. להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילותיה העסקית ובהיקפם, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
15. למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או אחרים עם החברה ו/או עם גוף קשור אליו ו/או עם בעלי עניין בחברה.
16. למועד הדיווח, לחברה אין פעילות בחו"ל פרט להחזקה פאסיבית במקרקעין ולפיכך לא בוצעה ביקורת בחו"ל.
17. שכר המבקר נקבע כתעריף לשעת עבודה בכפוף לשעות שביצע במהלך התקופה. בשנת 2023 הסתכם שכר המבקר בכ-137 אלפי ש"ח.

ג. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

1. למועד אישור הדוח, רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד: זיו האפט – רואי חשבון.
2. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין החברה וחברות מאוחדות שלה:

2021	2022	2023	פירוט	
330	531	445	שכר (באלפי ש"ח)	בגין שירותי ביקורת ומס

3. שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים המתבסס על כמות השעות המושקעות בפועל. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת.

ד. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים

באסיפת בעלי המניות של החברה שנערכה ביום 19 באפריל 2023, אישרה האסיפה את מינויו של מר קליינפלד רון אלעזר כדירקטור חיצוני בחברה, אשר הוערך על ידי דירקטוריון החברה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

למועד אישור הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. למועד אישור הדוח, בחברה מכהנים 3 דירקטורים בלתי תלויים (הדח"צ מר גיורא סרצ'נסקי, הדח"צ מר קליינפלד רון אלעזר וגב' שלו אלה אליבירה המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה).

ה. תרומות

החברה תרמה בתקופת הדוח סך של כ-295 אלפי ש"ח.

1. סך של כ-96 אלפי ש"ח לעמותת שערי בני ציון והיכל בתיה. למיטב ידיעת החברה, לא קיימים קשרים בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

ו. אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

ראו בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

10. אגרות חוב שבמחזור

א. אגרות חוב (סדרה יח')

ביום 31 בדצמבר 2023, פרעה החברה 8.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') כך שנותרו במחזור 77.4 מיליון ש"ח.

ב. אגרות חוב (סדרה יט')

ביום 31 בדצמבר 2023, פרעה החברה 21 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט') כך שנותרו במחזור 84 מיליון ש"ח.

ג. אגרות חוב (סדרה כ')

ביום 31 בדצמבר 2023, קיימות במחזור 100 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ').

ד. אגרות חוב (סדרה כא')

ביום 13 באוגוסט 2023 הנפיקה החברה 85 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-093951).

א. גילוי אודות פרויקטים שלמועד הדוח העודפים הצפויים מהם משועבדים (או ישנה התחייבות להעברתם) לטובת הנאמנים למחזיקי אג"ח מהסדרות השונות, בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך¹:

אג"ח (סדרה כ"א)	אג"ח (סדרה י"ט)	אג"ח (סדרה יח')	הוראות הגילוי הנדרש
פרויקט קריית אונז "מתחם Ae" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.1.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)	פרויקט קריית אונז "מתחם C" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)	פרויקט קריית אונז "מתחם ס" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)	
כ- 177,695 כ- 175,475	כ- 115,531 כ- 115,800	כ- 92,262 כ- 93,251	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב עדכני (באלפי ש"ח): ליום 31.12.23 ובסמוך למועד הדוח
2022 2026 14%	2021 2025 67%	2020 2024 96%	מועד התחלת הפרויקט: מועד סיום הפרויקט (צפוי): שיעור התקדמות כספי בפרויקט עד ליום 31.12.23
221 יח"ד 48 יח"ד בתקופת הדוח נמכרו 22 יח"ד	180 יח"ד 147 יח"ד בתקופת הדוח נמכרו 22 יח"ד	163 יח"ד 157 יח"ד בתקופת הדוח נמכרו 3 יח"ד	סה"כ יחידות בפרויקט: יח"ד כמות יחידות דיור שנמכרו עד לפרסום הדוח: עלויות שהתהוו ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח): עלויות צפויות ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח): הכנסות צפויות ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח):
222,702 (*)	90,735 (*)	37,955 (*)	שיעורי רווחיות צפוי של הפרויקט:
426,891	104,389	17,426	המועדים הצפויים לקבלת יתרת התשלומים מהפרויקט:
627,452	241,013	67,259	המועדים הצפויים לקבלת יתרת התשלומים מחשבון העודפים:
25%	44%	31%	מועדי תשלום אג"ח
2023-2025	2023-2025	2023-2024	מועדי תשלום קרן:
2023-2025	2023-2025	2023-2024	
ב-31 בדצמבר 2027, וב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2027-2028.	ב-31 בדצמבר 2024, וב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024-2025.	ב-31 בדצמבר 2024, וב-30 ביוני בשנת 2024.	

¹. עמדה משפטית מספר 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבדים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

מועדי תשלום ריבית:	תשלום הריבית הראשון בוצע ב-30.06.21; והיתרה בתשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021-2024 ובימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022-2024.	תשלום הריבית הראשון בוצע ב-31.12.21; והיתרה בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022-2025 ובימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022-2024.	תשלום הריבית הראשון בוצע ב-31.12.23; והיתרה בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024-2028 ובימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023-2027.
האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.5 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.5 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.5 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.
האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפריקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?	לא	לא	לא
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפריקט, ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של החברה הקשורים להנפקת אג"ח ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה ליום 31.12.2019 וקיומן או העדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאית החברה ליטול מהבנק המלווה.	<ul style="list-style-type: none"> לבנק אין זכויות קיזוז בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפריקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל. 	<ul style="list-style-type: none"> לבנק אין זכויות קיזוז בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפריקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל. 	<ul style="list-style-type: none"> לבנק אין זכויות קיזוז בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפריקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אג"ח בחשבון העודפים:	אין	אין	אין

(*) כולל התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הדירות המפונות בסך של כ-4 מיליון ש"ח, 28 מיליון ש"ח וכ-148 מיליון ש"ח במתחם C, D ו-Ae, בהתאמה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע שניתן בקשר לסדרות אג"ח כמבואר לעיל בדבר העודפים הצפויים, ההון העצמי שיושקע, עלויות והכנסות צפויות, שיעורי רווחיות צפויים, המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקטים ומחשבון העודפים ומועדי סיום הפרויקטים, הינו מידע המבוסס על דוחות אפס ודוחות מעקב עדכניים שהתקבלו לפרויקטים ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בהוצאות הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יחולו שינויים מהותיים בשוק הנדל"ן בכלל.

ב. התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (יח', יט', כ' ו-כא'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כמפורט בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

אמת מידה פיננסית								סדרה
יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן				הון עצמי מינימלי				
יחס העודפים המינימאלי		נכון ליום 31 בדצמבר 2023	סך מינימלי שנקבע כעילה לעליה בשיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי *	נכון ליום 31 בדצמבר 2023	סך מינימלי שנקבע כעילה לעליה בשיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי *	
היחס הקבוע בשטר הנאמנות								
110%	119%	כ-30%	22%	18%	כ-220.6 מיליון ש"ח	75 מיליון ש"ח	60 מיליון ש"ח	יח'
115%	138%		14%	13%		90 מיליון ש"ח	75 מיליון ש"ח	יט'
-	-		14%	12%		95 מיליון ש"ח	85 מיליון ש"ח	כ'
120%	209%		15%	12%		120 מיליון ש"ח	110 מיליון ש"ח	כא'
(*) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.								

(*) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

ג. פרטי הנאמן:

סדרות	שם חברת הנאמנות	האחראי מטעם הנאמן	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
יט', כא'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עו"ד דן אבנון	טלפון 03-5272271, פקס 03-5271736	ששת הימים 30, בני ברק
יח', כ'	שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ	רו"ח אורי לזר	03-6237777	רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל-אביב

ד. עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אג"ח:

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ממועד ההנפקה ועד למועד פרסום הדוח	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אג"ח לפרעון מיידי או מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לאג"ח כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות
יח'	כן	לא	לא
יט'	כן	לא	לא
כ'	כן	לא	לא
כא'	כן	לא	לא

ה. בטוחות למחזיקי אג"ח

סדרה	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך התקופה שממועד הנפקת אג"ח ועד לפרסום הדוח, תתואר הדרך בה אושרו.
(סדרה יח')	<ul style="list-style-type: none"> שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, שהינו חשבון בנק ע"ש החברה שזכויות החתימה בו משותפות לחברה ולנאמן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום. שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, ע"י הבנק המלווה את פרויקט קריית אונו מתחם D ושהינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה יח') שבמחזור בכל עת. 	ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח עודפים צפויים בסך של כ- 92,262 אלפי ש"ח וכ- 93,251 אלפי ש"ח, בהתאמה.		אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מאת אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד למועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות, וככל שתתקבל החלטה בדבר	

<p>החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין והכל כמפורט בשטר הנאמנות מהסדרה הרלוונטית.</p>			(סדרה יט')
	<p>ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח עודפים צפויים בסך של כ- 115,531 אלפי ש"ח וכ- 115,800 אלפי ש"ח, בהתאמה.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, שהינו חשבון בנק ע"ש החברה שזכויות החתימה בו משותפות לחברה ולנאמן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום. • שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, ע"י הבנק המלווה את פרויקט קריית אונו מתחם C ושהינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה יט') שבמחזור בכל עת. 	
	<p>ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח עודפים צפויים בסך של כ- 177,695 אלפי ש"ח וכ- 175,475 אלפי ש"ח, בהתאמה.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, שהינו חשבון בנק ע"ש החברה שזכויות החתימה בו משותפות לחברה ולנאמן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום. • שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, ע"י הבנק המלווה את פרויקט קריית אונו מתחם Ae ושהינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה כא') שבמחזור בכל עת. 	(סדרה כא')

1. פרטים אודות סדרות אגרות החוב שבמחזור

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב בהנפקה (באלפי ש"ח)	שווי נקוב ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	שווי נקוב למועד הדוח (באלפי ש"ח)	ריבית צבורה ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	שווי הונג בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	סוג הריבית (קבועה) (*)	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה לקרן ולריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם אג"ח מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
יח' (*)	29.11.20	80,000	77,400	77,400	-	77,022	76,665	4.20%	3 תשלומים לא שווים: 31.12.23 10%; 30.06.24 30%; 31.12.24 60%	כל 30 ביוני בשנים 2021-2024 וכל 31 בדצמבר 2021-2024	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 23.11.20 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
יט'	24.06.21	105,000	84,000	84,000	-	83,532	81,060	3.05%	4 תשלומים לא שווים: 31.12.23 20%; 30.06.24 25%; 31.12.24 25%; 30.06.25 30%	כל 30 ביוני בשנים 2022-2025 וכל 31 בדצמבר 2021-2024	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 17.06.21 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
כ'	10.01.22	100,000	100,000	100,000	-	99,010	92,000	3.90%	3 תשלומים לא שווים: 30.06.25 25%; 31.12.25 40%; 30.06.26 35%	כל 30 ביוני בשנים 2022-2026 וכל 31 בדצמבר 2021-2024	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 3.01.22 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
כא'	13.08.23	85,000	85,000	85,000	-	83,446	85,697	7.75%	3 תשלומים לא שווים: 30.06.27 30%; 31.12.27 30%; 30.06.28 40%	ל 30 ביוני בשנים 2024-2028 וכל 31 בדצמבר 2023-2027	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 3.01.22 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).

(*) ביום 15 באוגוסט 2022 החברה הרחיבה בדרך של הנפקה פרטית את אגרות חוב (סדרה יח') בסך של 6 מיליון ש"ח ע.ג. כך שבמחזור 86 מיליון ש"ח ע.ג..

ז. שינויים בקשר לדירוג אג"ח של החברה שבמחזור:

אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

ח. דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן:

לתום תקופת הדוח ובמהלכה, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת מי מהנאמנים למחזיקי אגרות החוב השונות של החברה.

שלמה ענף, יו"ר דירקטוריון

עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל

תאריך החתימה: 31 במרץ 2024

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4-5	דוח רואה החשבון המבקר
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
9	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
10-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-51	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמספר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על עבודות בביצוע (פרויקטים, בקרה תקציבית ורכש); (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 והדוח שלנו, מיום 31 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

תל אביב, 31 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-1.12% וכ-1.31% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברה המאוחדת שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים 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.

ענייני מפתח בביקורת

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

מידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן: "הפרויקט") ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2 (הכרה בהכנסה), 3 (עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד.

בפרויקט (להלן: שיעור ההתקדמות) על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החומה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכנון הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות והכנסות לקבל. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבות ביצוע שמקוימות לאורך זמן וביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.

2. בחירת מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- ביצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה, עלויות עקיפות, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ואתגרנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקה נאותות תחשיבי ההנהלה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 31 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל אביב, 31 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
			נכסים שוטפים
99,861	129,407	5	מזומנים ושווי מזומנים
6,149	63		ניירות ערך סחירים
51,481	-		ניירות ערך סחירים משועבדים
97,487	26,798	6	מזומנים ופיקדונות משועבדים
195,680	198,426		הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
11,150	17,160	7	חייבים ויתרות חובה
213,457	642,969	8	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
267,293	16,198	9א'	מלאי מקרקעין
942,558	1,031,021		
			נכסים לא שוטפים
55,501	77,279	9ב'	מלאי מקרקעין
1,317	1,529		נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
13,836	15,159	10	רכוש קבוע
38	9	11	נכסים בלתי מוחשיים
5,606	6,289	12א'	נכסי זכות שימוש
5,659	7,101	17ה'	מסים נדחים
81,957	107,366		
1,024,515	1,138,387		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
התחייבויות שוטפות			
178,965	216,293	12	אשראי מתאגידים בנקאיים
304,556	343,004	15א'	חלויות שוטפות של אגרות חוב
70,925	62,566	13	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
28,256	24,588	14	זכאים ויתרות זכות
1,427	4,209	2, 17ג'	מסים שוטפים לשלם
106,715	58,223	8ד'	מקדמות מלקוחות
95,643	190,305	3-6ד'	התחייבויות למתן שירותי בנייה
2,932	3,135	2ט'	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
789,419	902,323		
התחייבויות לא שוטפות			
611	620		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
6,297	7,405	2יא'	התחייבויות בגין חכירה
14,733	7,432	17ה'	מסים נדחים
21,641	15,457		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
		19	הון מניות
18,814	18,814		פרמיה על מניות
13,934	13,934		יתרת רווח
189,269	195,292		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
469	469		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
1,728	2,252		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(10,759)	(10,154)		
213,455	220,607		
סה"כ הון			
1,024,515	1,138,387		

דורון זנדר
סמנכ"ל כספים

שלמה ענף
יו"ר הדירקטוריון

עמרם פרץ
דירקטור ומנכ"ל

31 במרץ 2024
תאריך אישור הדוחות הכספיים

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
523,564	539,231	292,172		הכנסות ממכירת דירות
523,564	539,231	292,172		סה"כ הכנסות
(401,625)	(408,490)	(240,017)	א'22	עלות ההכנסות ממכירת דירות
(4,347)	(7,942)	(7,228)		עלויות ייזום פינוי בינוי
643	889	(1,266)	ב'19	ביטול (ירידת) ערך מלאי
(405,329)	(415,543)	(248,511)		סה"כ עלויות
118,235	123,688	43,661		רווח גולמי
(7,291)	(6,159)	(7,786)	ב'22	הוצאות מכירה ושיווק
(16,654)	(19,417)	(16,724)	ג'22	הוצאות הנהלה וכלליות
97	123	51		רווח הון מממוש רכוש קבוע, נטו
-	152	21		הכנסות אחרות
94,387	98,387	19,223		רווח תפעולי
847	1,552	5,128	ד'22	הכנסות מימון
(23,444)	(20,379)	(21,415)	ד'22	הוצאות מימון
71,790	79,560	2,936		רווח לפני מסים על ההכנסה
(16,506)	(18,239)	2,919	ו'17	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
55,284	61,321	5,855		רווח נקי
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
3.62	4.02	0.37	23	רווח נקי בסיסי
3.58	3.95	0.37	23	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
55,284	61,321	5,855	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
322	209	169	רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(1,608)	973	604	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>53,998</u>	<u>62,503</u>	<u>6,628</u>	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (אלפי ש"ח)

סה"כ הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
מבוקר						
213,455	(10,759)	1,728	469	189,269	13,934	18,814
יתרה ליום 1 בינואר, 2023						
5,855	-	-	-	5,855	-	-
169	-	-	-	169	-	-
604	604	-	-	-	-	-
524	-	524	-	-	-	-
רווח נקי רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ עלות תשלום מבוסס מניות בחברת בת						
7,152	604	524	-	6,024	-	-
סה"כ רווח כולל						
220,607	(10,155)	2,252	469	195,293	13,934	18,814
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023						
סה"כ הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
מבוקר						
158,941	(11,732)	834	469	137,739	13,252	18,379
יתרה ליום 1 בינואר, 2022						
61,321	-	-	-	61,321	-	-
209	-	-	-	209	-	-
(10,000)	-	-	-	(10,000)	-	-
973	973	-	-	-	-	-
579	-	-	-	-	579	-
400	-	(138)	-	-	103	435
199	-	199	-	-	-	-
833	-	833	-	-	-	-
רווח נקי רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת דיבידנד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ הנפקת מניות מימוש כתבי אופציות עלות תשלום מבוסס מניות תשלום מבוסס מניות בחברת בת						
54,514	973	894	-	51,530	682	435
סה"כ רווח כולל						
213,455	(10,759)	1,728	469	189,269	13,934	18,814
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (אלפי ש"ח)

סה"כ הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חוץ	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר							
101,475	(10,124)	140	469	82,133	10,718	18,139	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
55,284	-	-	-	55,284	-	-	רווח נקי
322	-	-	-	322	-	-	רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(1,608)	(1,608)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
2,636	-	-	-	-	2,436	200	הנפקת מניות
126	-	(12)	-	-	98	40	מימוש כתבי אופציות
63	-	63	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
643	-	643	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברת בת
57,466	(1,608)	694	-	55,606	2,534	240	סה"כ רווח (הפסד) כולל
158,941	(11,732)	834	469	137,739	13,252	18,379	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
55,284	61,321	5,855

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

2,860	2,922	3,232
137	55	29
3,453	3,665	3,666
(97)	(123)	(51)
24,762	25,216	18,832
1,692	1,865	1,601
(636)	782	(131)
-	273	(9)
533	22	17
297	426	-
409	468	524
16,506	18,239	(2,919)
49,916	53,810	24,791

פחת רכוש קבוע
פחת נכסים בלתי מוחשיים
פחת נכסי זכות שימוש
רווח הון מממוש רכוש קבוע, נטו
הוצאות ריבית, נטו
שערוך אגרות חוב
שערוך ניירות ערך סחירים
שערוך ניירות ערך סחירים משועבדים
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
תשלום מבוסס מניות
תשלום מבוסס מניות בחברת בת
מסים על ההכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

11,296	(10,520)	(6,009)
(68,039)	(100,053)	(2,746)
49,459	153,593	47,484
(221,131)	(65,977)	(66,297)
10,802	7,746	(8,360)
5,109	7,896	455
(3,282)	(8,070)	(9,539)
(59,391)	(58,655)	(48,492)
(34,604)	(59,299)	(76,581)
(309,781)	(133,339)	(170,085)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה בהכנסות לקבל
ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
עלייה במלאי מקרקעין
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
ירידה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)
היוון עלויות אשראי למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
ירידה במקדמות מלקוחות
ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(24,155)	(26,430)	(25,600)
847	1,552	3,639
(4,691)	(5,149)	(2,733)
(27,999)	(30,027)	(24,694)
(232,580)	(48,235)	(164,133)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
(6,153)	(1,522)	(5,284)
140	257	780
(6,030)	1,388	6,217
-	(51,754)	51,490
42,880	99,015	70,692
30,837	47,384	123,895

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים, נטו
מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים משועבדים, נטו
הפקדת פיקדונות משועבדים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
(2,742)	(2,888)	(3,038)
103,190	103,981	83,348
(99,400)	(66,100)	(46,501)
209,513	(37,790)	35,975
-	(10,000)	-
2,636	966	-
126	151	-
213,323	(11,680)	69,784
11,580	(12,531)	29,546
100,812	112,392	99,861
112,392	99,861	129,407

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון אגרות חוב
קבלת (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות
מימוש כתבי אופציות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילויות מהותיות שלא במזומן		
(4,514)	(1,854)	(4,350)
(83,139)	(20,892)	(171,243)

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

התחייבות למתן שירותי בנייה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תאור החברה

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל בשנת 1985. החברה עוסקת בייזום, בנייה והקמת פרויקטים של בנייה בעיקר למגורים וקידום פרויקטים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה:
 - בוני התיכון אינטרנשיונל גרופ בע"מ.
 - בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ.
 - BOH HOLLAND B.V
 - S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L
 - בוני התיכון ייזום והשקעות בע"מ.
 - בוני התיכון פרויקטים למגורים בע"מ.
 - בוני התיכון מגורים (2013) בע"מ.
 - בוני התיכון ביצוע (1999) בע"מ
 - בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ וחברות/שותפויות הבנות שלה.
 - בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת וחברות/שותפויות הבנות שלה.
 - ב.ו.ה כח אדם בע"מ.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות כלולות.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין ובעלי שליטה ותאריך המאזן/מועד המאזן - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- מועד החתימה על הדוח הכספי - 31 במרץ 2024.
- תקופת הדוח - התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2023.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

עיקרי המדיניות החשבונאית באור 2: -

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ויכולה להימשך לרוב כארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

צפי מימוש הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות במאוחד:

מימוש מאוחר מ- 12 החודשים הקרובים	מימוש ב-12 החודשים הקרובים	
		<u>שנת 2023</u>
533,635	497,386	נכסים שוטפים
463,413	438,953	התחייבויות שוטפות
		<u>שנת 2022</u>
721,135	221,423	נכסים שוטפים
620,798	168,621	התחייבויות שוטפות

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה (לרבות פיקדונות לפי דרישה עם מגבלות על השימוש הנובעות מחוזה עם צד שלישי).
כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה.
משיכות יתר, שעומדות לפירעון לפי דרישה ושמהוות חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של החברה, נכללו כמרכיב של מזומנים ושווי מזומנים לצרכי הצגת הדוח על תזרימי המזומנים.

ה. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות

לקוחות

החברה מציגה זכות בלתי מותנית לקבל תמורה כחייבים בגין חוזים (לקוחות). זכות לתמורה אינה מותנית אם נדרש רק חלוף זמן עד שיגיע מועד פירעונה, גם אם היא עשויה להיות כפופה להחזר בעתיד. בעת הכרה לראשונה בלקוחות, הפרש כלשהו בין המדידה של הלקוחות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 לבין הסכום המקביל של ההכנסות שהוכרו יוצג כהוצאה. החברה מטפלת בחייבים בגין חוזים כנכסים פיננסיים.

נכסים בגין חוזים

החברה מציגה זכות לקבל תמורה עבור סחורות או שירותים שהועברו ללקוח כנכס בגין חוזה, כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן. החברה מטפלת בירידת ערך של נכס בגין חוזה לפי אותו בסיס כמו נכס פיננסי בעלות מופחתת.

התחייבות בגין חוזים

החברה מציגה מחויבות להעביר סחורות או שירותים ללקוח, שבגינם החברה קיבלה תמורה מהלקוח (או תמורה שאינה מותנית שחל מועד פירעונה), כהתחייבות בגין חוזה.

עלויות להשגה ולקיום של חוזים

החברה הכירה כנכס בעלויות תוספתיות שהתהוו על מנת להשיג חוזה עם לקוח, אלא אם החברה אינה צופה השבה של עלויות אלה, ובתנאי שאותן עלויות לא היו מתהוות אם החוזה לא היה מושג (כגון עמלות מכירה) או שהחברה יכולה לחייב את הלקוח בגין אותן עלויות ללא קשר אם החוזה הושג. החברה מכירה בעלויות תוספתיות להשגת חוזה כהוצאה בעת התהוותן, אם תקופת ההפחתה של הנכס שהיה מוכר אילולא כן היא שנה או פחות.
כמו כן, החברה הכירה כנכס בעלויות שהתהוו לקיום חוזה (לרבות חוזה צפוי) אשר היו ניתנות לייחוס במישרין לחוזה שזוהה באופן ספציפי, אשר ייצרו או שיפרו את המשאבים של החברה המשמשים לקיום (או להמשך קיום) מחויבויות ביצוע וכן אשר השבתן צפויה, ובלבד שאותן עלויות לא טופלו כנכס אחר (כגון מלאי, רכוש קבוע או נכס בלתי מוחשי).
עלויות המתייחסות למחויבויות ביצוע שקוימו במלואן או בחלקן ועלויות שהחברה אינה יכולה להבדיל אם הן מתייחסות למחויבויות ביצוע שלא קוימו או למחויבויות ביצוע שקוימו במלואן או בחלקן מוכרות כהוצאה בעת התהוותן. החברה מפחיתה עלויות להשגה ולקיום של חוזים על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם ההעברה ללקוח של הסחורות או של השירותים אליהן הן מתייחסות, ומעדכנת את ההפחתה על מנת לשקף שינויים משמעותיים בעיתוי החזוי להעברה ללקוח של הסחורות או של השירותים. עדכונים כאמור מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.
החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס בגין עלויות להשגת חוזה ושל נכס בגין עלויות לקיום חוזה במידה שהערך בספרים שלו עולה על יתרת התמורה שהחברה מצפה לקבל בגין הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס בניכוי העלויות הישירות הקשורות להספקתם שלא הוכרו כהוצאה.

ו. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי עלות או שווי מימוש נטו, כנמוך מביניהם. עלות מלאי בגין הקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל כוללת את כל העלויות שטרם הוכרו ברווח או הפסד המהוות עלויות ישירות, עלויות קרקע ועלויות בניה משותפות.

ז. עסקאות קומבינציה

קרקע שנרכשה על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, תמורתה מעמידה החברה שירותי בנייה, מוכרת כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה במועד קבלת היתר בניה. המדידה לראשונה של הקרקע היא בשווי ההוגן שלה, למעט במקרים שבהם החברה אינה מסוגלת לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של הקרקע, אז המדידה לראשונה היא בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של שירותי הבנייה שהובטחו ללקוח. עלויות שהצטברו בגין עסקאות קומבינציה מסוג התחדשות עירונית, הכוללות עלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום הפרויקטים הוכרו כנכסים לא שוטפים החל מהמועד שבו החברה השיגה את אחוז החתימות המינימאלי 67%. עלויות אלה מוכרות בעלות הקרקע במועד ההכרה בקרקע כאמור לעיל. קרקע שנרכשה על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, תמורת תשלומים שיועברו לבעל הקרקע בעת מכירת הדירות, מוכרת כנגד התחייבות פיננסית. בעת ההכרה לראשונה, ההתחייבות הפיננסית נמדדת בשווי הוגן בהתבסס על תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים על ידי החברה. לאחר ההכרה לראשונה, ההתחייבות הפיננסית נמדדת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בהתבסס על תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים על ידי החברה מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי במועד ההכרה לראשונה.

ח. הכרה בהכנסה

הכרה בהכנסה

החברה הכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, כמפורט להלן, במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות ללקוח ומדדה את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או אותו שירות. כאשר החברה שולטת על הסחורה או על השירות המוגדרים לפני שהם מועברים ללקוח היא פועלת כספק עיקרי ומכירה בהכנסות בסכום ברוטו (מהות ההבטחה של החברה ללקוח היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בחוזה).

החברה הכירה ברכיב מימון משמעותי כחלק מהכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות. השפעת רכיב המימון הוצג בנפרד מהכנסות מחוזים עם לקוחות בדוח על הרווח הכולל. הכנסות או הוצאות הריבית מוכרות רק במידה שבה הנכס בגין חוזה או התחייבות בגין חוזה מוכרים בטיפול החשבונאי בחוזה עם לקוח. כלומר, ככל והחברה מקבלת מקדמות מלקוחות בקצב מהיר יותר משיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע, החברה מציגה את הוצאות המימון בגין רכיב המימון המשמעותי שהתקבל מהלקוח כחלק מהכנסות או הוצאות הריבית המפורטות כחלק מהרווח התפעולי.

הקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל

מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מכירה בהכנסה מהקמה וממכירה של דירות למגורים לאורך זמן, מאחר וביצועי החברה לא יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת החברה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמספיק באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא. החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (שיטה המבוססת על תשומות), למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע, עלויות שהתהוו כתוצאה מחוסר יעילות משמעותי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח. במקרים שבהם החברה אינה יכולה למדוד באופן סביר את תוצאת החוזה, אך צפוי שהעלויות שהתהוו תהיינה ניתנות להשבה, החברה מכירה בהכנסה בגובה העלויות שהתהוו ("הצגת מרווח אפס"). עלויות הקרקע ועלויות הבנייה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בנייה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד מוצגות כמלאי דירות למכירה.

במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. תנאי התשלום הטיפוסיים בפרויקטים מתבססים על אבני דרך שנקבעו במועד החתימה על החוזה ומתבססים בעיקר על קצב ההתקדמות. מסיבה זו, החברה אינה צפויה להכיר בנכסים בגין חוזים ובהתחייבויות בגין חוזים בסכומים משמעותיים ביחס לחוזים הללו. לעניין רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה תמורתן החברה מעמידה שירותי בנייה, החברה מתאימה את מחיר העסקה בגין רכיב זה הנובע מהתמורה מראש וכן מכירה בהוצאות ריבית על ההתחייבות בגין חוזה שהוכרה. החברה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכוח חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן היא אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נפרדת, אלא כהפרשה.

ט. מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים. סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים. במקרה של שינוי המודל העסקי נכסים פיננסיים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח הראשונה שלאחר השינוי במודל העסקי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מכשירי חוב בעלות מופחתת

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישורין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדת בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישורין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

4. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

5. גריעת נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהדוח על המצב הכספי במועד סליקת העסקה כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי פקעו או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי. העברה יכולה להתבצע רק באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי לצד אחר בהתקיים תנאים מסוימים. בגין מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר הנכס נגרע, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר קודם לכן ברווח כולל אחר מסווג מחדש מקרן ההון לרווח או הפסד כתיאום בגין סיווג מחדש. בגין השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן. בעת מימוש השקעה, החברה מעבירה את הרווח או ההפסד הכולל האחר המצטבר בגינה מקרן ההון לעודפים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

6. גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעת מהדוח על המצב הכספי רק כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. אם התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת, כלפי אותו מלווה, בהתחייבות פיננסית אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהדוח על המצב הכספי והחברה מכירה בהתחייבות חדשה בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה מוכר ברווח או הפסד.

7. קיזוז מכשירים פיננסיים

החברה מקזזת נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות ומציגה את הסכום נטו בדוח על המצב הכספי, רק כאשר לחברה קיימת באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז הסכומים וכן כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

י. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקקים 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

החברה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה ובגין העברה קדימה של הפסדים לצורכי מס. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של פריטים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתורו בעתיד כפחת לצורכי מס הכנסה, מהפרשים בין הערך בספרים של פריטים בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם שנמדד בסכומים מתואמים (עד ליום 31 בדצמבר 2007 או עד לסוף תקופת הדיווח, לפי העניין), מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס ומפער בעיתוי בהכרה בהוצאות ובהכנסות מסוימות. החברה מדדה נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים לפי שיעורי המס החזויים לחול על התקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס ועל חוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לסוף תקופת הדיווח. כמו כן, המדידה שיקפה את השלכות המס שתנבענה מהאופן שבו החברה מצפה להשיב או לסלק את הערך 10.5

יא. חכירות

החברה קובעת במועד ההתקשרות בחכירה אם חוזה הוא חכירה, או אם הוא כולל חכירה, על ידי בחינה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

1. הקבוצה כחוכרת

במועד תחילת החכירה (או במועד צירוף העסקים שבו הנרכש הוא חוכר) החברה הכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, בכפוף לאמור להלן:

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה. במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית. נכס זכות שימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות שימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות שימוש בהתאם להוראות IAS 36.

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

מספר שנים

10	מקרקעין
3	כלי רכב
4	מחסנים

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים. בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

החברה קבעה את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציות להאריך (או לבטל) את תקופת החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהחוכר יממש (לא יממש) את האופציה.

יב. רכוש קבוע

הכרה ומדידה

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

תקופת הפחת ושיטת פחת

החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר. להקצאה באופן שיטתי של הסכום בר הפחת של הרכוש קבוע על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת פחת אשר משקפת את התבנית שבה היא חזויה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של הנכס. החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחת לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.

תקופת החיים השימושיים בנכסים, כדלקמן:

בעיקר %	%	
10	10	מבנים ניידים וקרוונים
15	10-15	מכונות וציוד מכני
15	15	כלי רכב
7	6-15	ריהוט וציוד משרדי
33	15-33	מחשבים וציוד היקפי
-	ראה להלן	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם. אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יג. עלויות אשראי

החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו הונחו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השתתה את היוון עלויות האשראי.

י.ד.

מדידת שווי הוגן

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

מדרג השווי ההוגן

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי ההוגן הוא:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

טו.

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים (למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים בגין חוזים ועלויות להשגה או לקיום של חוזים, נכסי מסים נדחים, נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ונכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה), המחייבים בחינה לירידת ערך. ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת אחת לשנה ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים שאורך החיים השימושיים שלהם הוא בלתי מוגדר ושל נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין.

לצורך בחינה לירידת ערך של נכס שאינו מוניטין, חישהב החברה את הסכום בר ההשבה של הנכס. כאשר הסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך והפחיתה את הערך בספרים של הנכס לסכום בר ההשבה שלו. החברה הכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל הערכה מחדש, אז ההפסד טופל כהקטנת ההערכה מחדש.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, שהוכר בתקופות דיווח קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. החברה ביטלה הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בחישוב הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד שבו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. ביטול ההפסד מירידת ערך הגדיל את הערך בספרים של הנכס לסכום הנמוך מבין הסכום בר ההשבה שלו לבין הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בתקופות דיווח קודמות.

ביטול הפסד מירידת ערך הוכר מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, אז הביטול טופל כהגדלה של ההערכה מחדש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הפרשות

החברה הכירה בהפרשות (כגון - אחריות, בדק, משפטיים) בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכומה, בין היתר, בהתבסס על ניסיון העבר. הסכום שהוכר כהפרשה הוא האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן היא מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתידרשנה לסילוק המחויבות. הקטנת הפרשה מוכרת ברווח או הפסד כהקטנת הסעיף התוצאתי המתאים כאשר החברה נושאת בהם בפועל או במועד סיומה, כמאוחר מביניהם. עלויות בלתי נמנעות לצורך עמידה במחויבויות על פי חוזה לרבות חוזים עם לקוחות, העולות על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל על פי אותו חוזה, הוכרו ונמדדו כהפרשה בגין חוזה מכביד. העלויות הבלתי נמנעות על פי חוזה משקפות את העלות נטו הקטנה ביותר של יציאה ממנו, שהיא עלות קיום החוזה או פיצויים וקנסות הנובעים מאי-עמידה בו, הנמוך שבהם. העלות לקיום חוזה מורכבת מהעלויות המתייחסות במישרין לחוזה והכוללות עלויות תוספתיות (כגון, עלויות עבודה ישירה וחומרים) והקצאה של עלויות אחרות (כגון, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום החוזה). הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל שמוטל על ידי ממשלות הוכרה בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שזוהתה על ידי החקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק.

תביעות משפטיות

החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלם, אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

הפרשה לאחריות

החברה מודדת תביעות אחריות עתידיות בגין מכירות בתקופת האחריות הרלוונטית. אומדנים אלה משמשים לצורך ההכרה בהפרשה הנצברת לאחריות. החברה עושה שימוש בניסיון העבר לגבי תביעות אחריות וכן בשינוי מגמה אשר מצביעים על כך שמידע בדבר עלויות עבר שונה מתביעות עתידיות צפויות. גורמים שעשויים להשפיע באופן מהותי על האומדן כוללים את עלות חומרי הבנייה ועלויות עבודה.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן. להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה:

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

מלאי בניינים ודירות למכירה

מלאי - שווי מימוש נטו של המלאי נסקר בסוף כל תקופת דיווח. גורמים העשויים להשפיע על מחירי מכירה כוללים את הדרישה הקיימת בשוק למלאי החברה, פעילות של המתחרים בשוק, טכנולוגיה עדיפה בשוק, מחירי חומרי גלם ופשיטת רגל של לקוחות ושל ספקים.

קביעת רכיב מימון משמעותי

החברה התאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בינה לבין הלקוח (בין אם במפורש ובין אם לאו), מספק הטבה משמעותית של מימון של העברת השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי המתקיים ללא קשר להאם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכם בין החברה לבין הלקוח. החברה קבעה את שיעור היוון המשתקף כעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד ההתקשרות בחוזה, אשר משקף את מאפייני האשראי של הצד שמקבל את המימון בחוזה.

מיסים על ההכנסה

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של ההפרשים הזמניים. שיעור המס הצפוי במועד המימוש של הפרשים זמניים המיוחסים למפעלים מוטבים מבוסס על תחזית ההכנסות העתידיות אשר תנבענה למפעלים המוטבים ביחס לכלל המחזור של החברה. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים ובהוצאות המס. כמו כן, חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת ובאומדנים, ייתכן שלא יהיה ברור כיצד חוק מס חל על עסקה מסוימת או בנסיבות מסוימות, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות והקבילות של טיפול מס מסוים על פי חוק מס עשויה שלא להיות ידועה עד שרשות המסים הרלוונטית או בית המשפט יקבלו החלטה בעתיד. בעת אומדן ההשפעה של טיפול מס לא ודאי החברה והחברות הבנות שלה מתבססות על ניסיון העבר שלהן, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי. אם טיפול מס לא ודאי השפיע הן על מסים שוטפים והן על מסים נדחים, החברה והחברות הבנות שלה הפעילו שיקול דעת ובצעו אומדנים באופן עקבי הן למסים השוטפים והן למסים הנדחים.

תביעות משפטיות

החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך מהות התביעה, ניסיון העבר שלה ושלהם, אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

הפרשה לאחריות

החברה מודדת תביעות אחריות עתידיות בגין מכירות בתקופת האחריות הרלוונטית. אומדנים אלה משמשים לצורך ההכרה בהפרשה הנצברת לאחריות. החברה עושה שימוש בניסיון העבר לגבי תביעות אחריות וכן בשינויי מגמה אשר מצביעים על כך שמידע בדבר עלויות עבר שונה מתביעות עתידיות צפויות. גורמים שעשויים להשפיע באופן מהותי על האומדן כוללים את איכות המוצרים ועלויות עבודה.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

עבודות על פי חוזה ביצוע

בפרויקטי עבודות בנייה קבלניות, החברה מיישמת את הוראות IFRS15. ההכנסות וההוצאות מחוזה הקמה נזקפות לרווח והפסד, באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאתיו. החברה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת החברה על מצב השוק, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

באור 4: - יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנות

א. תיקון ל-1 IAS הצגת דוחות כספיים "גילוי למדיניות החשבונאית"

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשתמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. מבהיר שמידע על המדיניות 1 - IAS התיקון ל החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית. התיקון יושם לראשונה בדוחות השנתיים לשנת 2023.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
88,668	1,352
11,193	128,055
99,861	129,407

מזומנים חופשיים למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פיקדונות חופשיים לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה סך של 1,485 אלפי ש"ח במסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים שטרם נוצלו.

באור 6: - מזומנים ופיקדונות משועבדים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
97,487	26,798

מזומנים ופיקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים (1)

(1) היתרות משועבדות לבנקים המלווים את פרויקטי הנדל"ן, וניתן להשתמש בהן עם התקיימות תנאים מסוימים. השימוש בהן הינו לפי הסכמי הליווי שחתמה החברה למימון הפרויקטים. הפיקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפיקדונות (כ-4.00% למועד פרסום הדוח הכספי).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
7,940	919	מוסדות
2,587	-	מסים לקבל
331	445	הוצאות מראש
235	209	עובדים (*)
-	14,924	הכנסות לקבל (**)
57	663	חייבים ויתרות חובה אחרים
11,150	17,160	

(*) היתרות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

(**) הכנסות לקבל בגין בקשת החברה לביטול זכייה במכרז רשות מקרקעי ישראל ביבנה. הכספים התקבלו לאחר תאריך המאזן.

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה

31 בדצמבר		א. <u>ההרכב</u>
2022	2023	
אלפי ש"ח		
6,769	23,531	
206,688	619,438	דירות גמורות
		בניינים בהקמה
213,457	642,969	

ב. דירות גמורות

- 1. ירושלים תלפיות מתחם 2 חלקה 24 בניינים F-I**
החברה סיימה את בניית כל 90 יח"ד. לתאריך המאזן, נותרה יח"ד אחת שטרם נמכרה הפנויה מכל שעבוד.
- 2. נתניה (ויסטה)**
החברה סיימה את בניית כל 106 יח"ד. לתאריך המאזן, נותרה יח"ד אחת שטרם נמכרה המשועבדת לתאגיד בנקאי, כאשר החברה פרעה את מלוא האשראי כלפי התאגיד הבנקאי האמור.

ג. דירות בהקמה

- 1. אשקלון (מחיר למשתכן)**
החברה סיימה את בניית כל 342 יח"ד (240 יח"ד במחיר למשתכן ו-102 בשוק החופשי). לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 8 יח"ד ו-3 יח"ד שטרם נמכרו, בהתאמה.
- 2. מודיעין (מחיר למשתכן)**
החברה סיימה את בניית כל 155 יח"ד (108 יח"ד במחיר למשתכן ו-47 בשוק החופשי). לתאריך המאזן, נמכרו כל יח"ד בפרויקט, אך טרם הוכרה ההכנסה בדוחות הכספיים ביחס ליח"ד אחת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

3. פינוי בינוי קריית אנו מתחם D

- א. בחודש אוגוסט 2020, החברה החלה בבניית הפרויקט.
ב. הפרויקט הינו לפינוי 80 יח"ד ובניית 243 יח"ד. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 8 יח"ד ו-7 יח"ד שטרם נמכרו (מתוך 163 דירות למכירה), בהתאמה.
ג. החברה הכירה בהתחייבות למתן שירותי בנייה כנגד מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-94 מיליון ש"ח. לתאריך המאזן, יתרת ההתחייבות הינה בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

4. פינוי בינוי קריית אנו מתחם C

- א. בחודש אוגוסט 2021, החברה החלה בבניית הפרויקט.
ב. הפרויקט הינו לפינוי 64 יח"ד ובניית 244 יח"ד. לתאריך המאזן ולתאריך החתימה על הדוח, נותרו 34 יח"ד ו-33 יח"ד שטרם נמכרו (מתוך 180 דירות למכירה), בהתאמה.
ג. החברה הכירה בהתחייבות למתן שירותי בנייה כנגד מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לתאריך המאזן, יתרת ההתחייבות הינה בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

5. פינוי בינוי קריית אנו מתחם Ae

- א. בחודש אוקטובר 2022, החברה החלה בבניית הפרויקט.
ב. הפרויקט הינו לפינוי 138 יח"ד ובניית 359 יח"ד. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 179 יח"ד ו-174 יח"ד שטרם נמכרו (מתוך 221 דירות לשיווק בפרויקט), בהתאמה.
ג. החברה הכירה בהתחייבות למתן שירותי בנייה כנגד מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-171 מיליון ש"ח. לתאריך המאזן, יתרת ההתחייבות הינה בסך של כ-148 מיליון ש"ח.

ד. קבלת צו מנהלי להפסקת עבודות ביחס לחלק מממתחם אנו Ae בשל קרבה לתחום תת"ל 103

ביום 6 בספטמבר 2023, התקבל בידי החברה צו מנהלי להפסקת עבודה לפי סעיף 216(א) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בקשר עם חלקה 371 בגוש 6496 המהווה חלק מממתחם Ae, אחד מארבעה מתחמים בהם מבצעת החברה עבודות בימים אלה בפרויקט שמקימה החברה בקריית אנו (להלן: "הצו", "החלקה" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

בהתאם לצו, נדרשה החברה להימנע מביצוע עבודות המפורטות בצו בשל קרבתן לתחום תת"ל 103 (מטרו). כל העבודות המפורטות בצו נעשו בהתאם להיתר חפירה ודיפון שהתקבל כשנה וחצי לפני הצו. זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') של החברה. לעמדת החברה ובהסתמך על עמדת יועציה החיצוניים, לא נפל כל פגם בקשר עם ביצוע העבודות על-ידי החברה על-פי היתר חפירה ודיפון שהונפק לה לפני כשנה. החברה הייתה בקשר עם הוועדה לתשתיות לאומיות ("הות"ל") לצורך הסדרת המשך העבודות בחלקה.

במתחם זה החברה מקימה 3 בנינים ומרתפי חניה, הכוללים 359 דירות מהן 221 דירות ימכרו בשוק החופשי, על שלושה מגרשים (101, 102 ו-103). החברה סיימה את פינוי כלל הדיירים, הריסת הדירות והשלימה את עבודות החפירה והדיפון שבוצעו בהתאם להיתר שקיבלה החברה מהעירייה.

החברה פנתה לות"ל ולזרוע המקצועית של המדינה לעניין המטרו, נתיבי תחבורה עירוניים (להלן: "נת"ע") לשם קבלת האישור הנדרש לצורך קבלת היתר מלא.

תכנית שאישרה הות"ל, תת"ל/103 הפקיעה כ-4 מטר מהקרקע במגרש 101. לפיכך, נדרש מתווה פעולה של הות"ל לשם השבת הקרקע שהופקעה למגרש ומתווה כאמור הוצג בספטמבר 2023.

לשם קבלת אישור הות"ל הוצג בפני החברה מתווה בקשר עם מגרש 101 בלבד, ובהמשך אף הוצגו כתבי התחייבות עליהם נדרשו חתימות הצדדים, עיקרי המתווה:

א. החברה, בעלי הדירות שפוננו (להלן: "הדיירים") והרוכשים יתחייבו כי לא יתבעו, תביעה מכל סוג שהוא, את מדינת ישראל עקב הקמת התחנה, תפעולה ותחזוקתה.

ב. על המגרש תירשם הערת אזהרה לטובת נת"ע לפיה כל רוכש ידע אודות ההתחייבות האמורה בסעיף (א).

ג. ההערה אינה מגבילה בהעברה ואינה מצריכה אישור נת"ע להעברת זכויות בדירות (בכפוף להערה כמובן).

ד. החברה תפעל לתיאום תכנון מול נת"ע (פעולה שבוצעה והסתיימה).

ה. החברה תיקח על עצמה לבצע מיגון אקוסטי מחמיר במגרש 101 (לשם כך התאימה החברה את המיגון האקוסטי המתוכנן בדירות).

ו. החברה תשפה את נת"ע על כל העלויות שיחולו עקב שינוי בתוואי התחנה וכל עלות נוספת שנגרמה לנת"ע עקב כל שינוי שינבע מבניית התחנה במתכונת שונה מזו שהייתה נבנית ללא הצורך במתווה.

ז. החברה התחייבה להרוס ממ"דים ומרפסות שבנייתם החלה ברח' לוי אשכול 35 ותבנה ממ"ד במיקום אלטרנטיבי (לוי אשכול 35 הינו חלק מצמד בניינים לחיזוק בלוי אשכול 35-37, ש"י עגנון-2 4 אותו התחייבה החברה לחזק כנגד תוספת זכויות בניה לפרויקט פינוי בינוי).

ח. להבטחת התחייבויות החברה על-פי המתווה תעמיד החברה ערבות בנקאית בסך 5,000,000 ש"ח (אשר תחליף ערבות בסכום זה שנמסרה לנת"ע בקשר על הקמת העוגנים בתחום התחנה). הערבות שתבטיח גם את שליפת העוגנים עד ליום 01.06.2025, תעמוד בתוקפה עד לאישור תכנון מפורט למבנה התחנה או עד לביצוע מיגון כנדרש על-ידי נת"ע, על-פי המאוחר.

החברה ביצעה את כל המוטל עליה על-פי המתווה, לרבות תאום הנדסי מפורט עם נת"ע הן ביחס להקמת הבניין במגרש 101 והן ביחס לחיזוק הבניין בלוי אשכול 35, הגשת תכנית על-פי דרישות הות"ל לגריעת חלק משטח התחנה, חתימתה על כתב התחייבות וכו' וממתינה להשלמת חתימות הדיירים על כתבי התחייבות שיאפשרו להוציא היתר.

6. תמ"א 38/2 בלוח 10 תל אביב

א. בחודש יולי 2022, החברה החלה בבניית הפרויקט.

ב. הפרויקט הינו לפינוי 13 יח"ד ובניית 21 יח"ד. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 6 יח"ד שטרם נמכרו.

ג. החברה הכירה בהתחייבות למתן שירותי בנייה כנגד מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-21 מיליון ש"ח. לתאריך המאזן, יתרת ההתחייבות הינה בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

7. באר יעקב (פרויקט במסלול "דיור במחיר מופחת")

א. פרויקט של "דיור במחיר מופחת" לבניית 259 יח"ד וכ-1,222 מ"ר בייעוד למסחר (129 יח"ד במחיר מופחת ו-130 יח"ד בשוק חופשי).

ב. בחודש אוקטובר 2023 החברה החלה בבניית הפרויקט.

ג. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 120 יח"ד ו-106 יח"ד שטרם נמכרו, בהתאמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

<u>התחייבויות חוזה</u>	<u>תנועה ביתרות חוזיות בפרויקטים ההקמה</u>
(165,370)	שינויים ביתרות חוזיות (אלפי ש"ח):
530,530	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(471,875)	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
(106,715)	מקדמות שהתקבלו השנה
282,944	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(234,452)	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
(58,223)	מקדמות שהתקבלו השנה
	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 9: - מלאי מקרקעין

א. מלאי שוטף

- 1. פינוי בינוי קריית אונז מתחם B**
- א. החברה התקשרה בהסכם עם 100% מבעלי הזכויות בפרויקט.
- ב. פרויקט לפינוי 88 יח"ד ובניית 231 יח"ד (חלק החברה 167 יח"ד, 64 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים מפונים במתחם ו-24 מפונים יאוכלסו במתחם Ae). טרם נמכרו יח"ד בפרויקט.
- ג. כלל הדיירים פונו מהמתחם, החברה פועלת להשלמת פעולות ביצוע עבודות הריסה, חפירה ודיפון במהלך הרבעון השני של 2024.

ב. מלאי לא שוטף

1. הרכב:

<u>31 בדצמבר</u>		
2022	2023	
<u>אלפי ש"ח</u>		
7,767	10,562	פינוי בינוי ת"א (תמ"א 38/2) פרויקט פינוי בינוי שונים רומניה
34,360	54,024	
13,374	12,693	
55,501	77,279	

2. רומניה

בשנת 2006, רכשה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (להלן "**החברה הרומנית**") 2 קרקעות סמוכות בבוקרשט רומניה בשטח כולל של 45 אלפי מ"ר בתמורה של כ-39 מיליון ש"ח. הקרקעות משועבדות לתאגיד בנקאי ברומניה ללא הלוואה. לחברה הרומנית הופקעו קרקעות בשטח כ-3.8 אלפי מ"ר שבגינם שולם לחברה פיצוי כספי זניח. בהתאם להערכת שווי חיצונית, עד 31 בדצמבר 2022 נרשמו ירידות ערך בסך של כ-17 מיליון ש"ח. בהתאם להערכת שווי חיצונית ליום 31 בדצמבר 2023, נרשמה ירידת ערך בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח. לאחר ההפחתות שווי הקרקעות מסתכם בכ-12.7 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

3. פרויקט התחדשות עירונית

א. המלצה על הפקדת תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב דואני יבנה

ביום 3 באפריל 2023, התקבל בידי החברה פרוטוקול משיבת הועדה המקומית לתכנון ובנייה יבנה (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), לפיו, הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 2 באפריל 2023 להמליץ להפקיד בתנאים (כפי שפורטו בהחלטה) את תוכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה החברה, המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית ברחובות דואני 43-65 (אי זוגי) יבנה (להלן: "התוכנית" ו-"המתחם", בהתאמה). החברה פועלת למילוי התנאים כאמור בהחלטת הוועדה המקומית. מובהר כי הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה הינה וועדה עצמאית מוסמכת ומשכך אישור התוכנית נמצא בסמכותה, ללא צורך באישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה. המתחם כולל 96 יחידות דיור, במקומם יבנו כ- 480 יחידות דיור, כ- 2,000 מ"ר מסחר וכ- 480 מ"ר לבניית גני ילדים. עד למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים ביחס לפרויקט המהווים כ-69% מבעלי הזכויות במתחם. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, ידרשו בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה והשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט.

ב. אישור תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית - ברחוב רמז כפר סבא

התוכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה החברה, המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמז-11 19 (אי זוגי) כפר סבא אושרה וקיבלה תוקף (להלן: "התוכנית" ו-"המתחם", בהתאמה). החברה החלה בגיבוש תכנון מפורט ולהוצאת היתרי בניה למתחם. המתחם כולל 66 יחידות דיור, במקומם יבנו כ-233 יחידות דיור, 450 מ"ר של שטחי מסחר, כ-600 מ"ר משרדים וכ-1,080 מ"ר למבנה ציבור. עד למועד אישור הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים ביחס לפרויקט המהווים כ-86% מבעלי הזכויות במתחם. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, ידרשו בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה והשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט.

ג. המלצה על הפקדת תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית - ברחוב נפתלי, מוצקין, רוטנברג, הרצל

ועולי הגרדום, שליט ואסא בראשון לציון

ביום 25 יוני 2023, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית") החליטה להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז להפקיד בתנאים (כפי שיפורטו בהחלטה) את תוכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה החברה, המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות רוטנברג 1-13 (אי זוגי) שליט 1-6 (אי זוגי) אסא 1-6 (אי זוגי) נפתלי 2-16 (זוגי) עולי הגרדום 4, הרצל 88, 92, 96, 98, 120, מוצקין 2-10 (זוגי) בעיר ראשון לציון (להלן: "התוכנית" ו-"המתחם", בהתאמה). המתחם כולל 353 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, במקומם יבנו כ-1,100 יחידות דיור וכ-2,025 מ"ר של שטחי מסחר וכ-500,9 מ"ר שטחי תעסוקה. עד למועד אישור הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים ביחס לפרויקט המהווים כ-74% מבעלי הזכויות במתחם. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, ידרשו בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה והשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט.

ד. המלצה על הפקדת תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית - ברחוב בן גוריון, בן צבי, שפירא וסמטה אלמונית אזור

הועדה המקומית לתכנון ובנייה אזור (להלן: "הוועדה המקומית"), החליטה להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן בסעיף זה: "הועדה המחוזית") להפקיד בתנאים (כפי שפורטו בהחלטה) את תוכנית בניין עיר (תב"ע) המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית במועצה המקומית אזור שמקודמת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמועצה המקומית אזור במסלול רשויות (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). התוכנית הועברה לדין בוועדה המחוזית וכעת ממתינים להפקדת התוכנית להתנגדויות. המתחם שמקודם במסלול רשויות כולל כ- 668 יחידות דיור, במקומם יבנו כ- 2,124 דירות ושטחי מסחר. התוכנית מגדירה 8 מתחמי איחוד וחלוקה עצמאיים למימוש על ידי פינוי בינוי. עד למועד אישור הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים ביחס לפרויקט המהווים כ- 70% מבעלי הזכויות ב-4 מתחמים, הכוללים פינוי של כ- 368 דירות ובניית כ- 1,167 דירות חדשות. הרחבת המתחם הינה ביחס לתוספת של 4 ביינים נוספים ברחובות שפירא 3, בן גוריון 26, 36, 38 הכוללים 128 יח"ד קיימות, המצטרפים למתחם המקודם על ידי החברה הכולל 240 יח"ד קיימות. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, ידרשו בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה והשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט.

ה. עדכון בדבר המלצה להפקדת תכנית לפרויקט התחדשות עירונית - ברחוב מגדל רעננה

ביום 14 בינואר 2024, הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), החליטה להפקיד להתנגדויות בתנאים (כפי שפורטו בהחלטה) את תוכנית בניין עיר (תב"ע) המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית ברעננה (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). המתחם כולל כ- 32 יחידות דיור, במקומם יבנו כ- 133 דירות וכ- 544 מ"ר שטחי מסחר. החברה פועלת למילוי התנאים כאמור בהחלטת הוועדה המקומית. מובהר כי הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה הינה וועדה עצמאית מוסמכת ומשכך אישור התוכנית נמצא בסמכותה, ללא צורך באישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, ידרשו בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה והשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט.

ו. עדכון בדבר המלצה להפקדת תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית - ברחוב הרב מימון בבת ים

ביום 21 בינואר 2024, הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים (להלן בסעיף זה: "הוועדה המקומית"), החליטה להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן בסעיף זה: "הועדה המחוזית") להפקיד בתנאים (כפי שפורטו בהחלטה) את תוכנית בניין עיר (תב"ע) המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית במתחם הרב מימון 2-8 בעיר בת ים (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). המתחם כולל כ- 128 יחידות דיור, במקומם יבנו כ- 448 דירות וכ- 1,750 מ"ר שטחי מסחר וכ- 1,000 מ"ר ביעוד לשטח ציבור. החברה פועלת לקליטת התוכנית בוועדה המחוזית ולהבאת התוכנית לדין הפקדה להתנגדויות. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, ידרשו בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה והשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 9: - מלאי מקרקעין (המשך)

ז. עדכון בדבר הפקדה בתנאים של תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית - ברחוב הנורית בירושלים

ביום 24.1.24 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה החברה להתנגדויות (כפי שפורטו בהחלטת הוועדה המקומית) המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב הנורית בעיר ירושלים (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). המתחם כולל כ- 112 יחידות דיור ו- 2 יח"ד מסחר, במקומם יבנו כ- 437 דירות וכ- 1,145 מ"ר וכ- 880 מ"ר ביעוד לשטח ציבור. החברה פועלת למילוי התנאים הנדרשים להפקדת התוכנית להתנגדויות. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, ידרשו בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה והשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט.

ח. אישור תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית - מתחם המחרות בירושלים

ביום 21 בפברואר 2024, הופקדה להתנגדויות, בוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, תכנית בניין עיר (תב"ע) שיזמה החברה לפרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות עולי הגרדום, המחרות, משה ברזני ושלמה בן יוסף בעיר ירושלים (להלן בסעיף זה: "התוכנית" ו-"המתחם", בהתאמה) לפרסום בציבור לקבלת התנגדויות הציבור. המתחם כולל כ- 106 יחידות דיור, במקומם יבנו כ- 500 יח"ד, כ- 3,000 מ"ר של שטחי מסחר ו- 2,000 מ"ר ביעוד לשטח ציבור. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, ידרשו בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה, השלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט.

באור 10: - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה

שנת 2023

מקרקעין מבנים וקרוונים	מכונות וציוד מכני	ציוד, ריהוט משרדי, מחשבים	כלי רכב	שיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח					
<u>עלות</u>					
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	4,322	14,114	4,086	2,111	26,379
תוספות	-	4,447	188	649	5,284
גרועות	-	(859)	-	(600)	(1,459)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	4,322	17,702	4,274	2,160	30,204
<u>פחת נצבר</u>					
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	2,953	4,939	2,806	587	12,543
תוספות	211	2,149	390	309	3,232
גרועות	-	(516)	-	(214)	(730)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	3,164	6,572	3,196	682	15,045
<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</u>					
1,158	11,130	1,078	1,478	315	15,159

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 10: - רכוש קבוע (המשך)

שנת 2022

מקרקעין מבנים וקרוונים	מכונות וציוד מכני	ציוד, ריהוט משרדי, מחשבים	כלי רכב	שיפורים במושכר	סה"כ	
<u>אלפי ש"ח</u>						
						<u>עלות</u>
4,517 2 (197)	14,022 188 (96)	3,458 628 -	1,416 695 -	1,738 8 -	25,151 1,521 (293)	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 תוספות גריעות
4,322	14,114	4,086	2,111	1,746	26,379	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
						<u>פחת נצבר</u>
2,803 214 (64)	3,063 1,972 (96)	2,480 326 -	349 238 -	1,086 172 -	9,781 2,922 (160)	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 תוספות גריעות
2,953	4,939	2,806	587	1,258	12,543	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
						<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
1,369	9,175	1,280	1,524	488	13,836	

ב. באשר לביטחונות, ראה באור 20.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

מערכת ERP

הרכב ותנועה

<u>תוכנות</u>		
2022	2023	
<u>אלפי ש"ח</u>		
		<u>עלות</u>
1,267	1,267	יתרה ליום 31 בינואר ו-31 בדצמבר
		<u>פחת נצבר</u>
1,174 55	1,229 29	יתרה ליום 1 בינואר פחת
1,229	1,258	יתרה ליום 31 בדצמבר
38	9	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		שיעור ריבית משוקלל 31 בדצמבר 2023 %
סה"כ	ללא הצמדה	סה"כ	ללא הצמדה	
אלפי ש"ח				
178,965	178,965	216,293	216,293	פריים+1
178,965	178,965	216,293	216,293	

חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות

ב. באשר לביטחונות, ראה באור 20.

באור 13: - ספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
32,957	13,335
37,968	49,231
70,925	62,566

חובות פתוחים ושטרות לפירעון הוצאות לשלם

באור 14: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,058	3,006
1,867	1,811
8,698	13,956
12,756	4,186
-	664
577	581
903	129
397	255
28,256	24,588

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר הפרשה לחופשה והבראה
הפרשה לבדק גמר ואחריות
הוצאות לשלם מוסדות
הפרשה לתביעות משפטיות
בעלי מניות - בעל שליטה
זכאים אחרים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 15: - התחייבויות שוטפות

א. אגרות חוב

1. ההרכב:

יתרה 31 בדצמבר	שיעור ריבית אפקטיבי %	שיעור ריבית נקובה %	סכום הקרן אלפי ש"ח	בסיס ההצמדה	
2022	2023				
אלפי ש"ח					
16,901	-	6.06	5.50	-	אגרות חוב (סדרה טז')
85,133	77,017	4.80	4.20	77,400	אגרות חוב (סדרה יח')
103,973	83,532	3.63	3.05	84,000	אגרות חוב (סדרה יט')
98,549	99,010	4.45	3.9	100,000	אגרות חוב (סדרה כ')
-	83,445	8.45	7.75	85,000	אגרות חוב (סדרה כא')
304,556	343,004				

א. אגרות חוב (סדרה טז')

ביום 30 ביוני 2023, ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה טז') בסך של כ- 17.5 מיליוני ש"ח (בגין קרן וריבית) ובהתאם, הסתיימו מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אג"ח (סדרה טז').

ב. אגרות חוב (סדרה יח')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2020, הנפיקה החברה בחודש נובמבר 2020, 80 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה יח') בתמורה נטו של כ-78.5 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.20% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 4.80%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 10% ביום 31 בדצמבר 2023, 30% ביום 30 ביוני 2024 ו-60% ביום 31 בדצמבר 2024. הריבית תשולם ב-8 תשלומים חצי שנתיים ב-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021-2024 וב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2024. ביום 15 באוגוסט 2022, החברה הרחיבה את הסדרה ב-6 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך של כ-5.9 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2023, פרעה החברה 8.6 מיליון ש"ח ע.ג. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 77.4 מיליון ש"ח ע.ג. שווי השוק למועד המאזן הינו כ-76.1 מיליוני ש"ח (נסחר בתשואה של 6.0% למועד אישור הדוח). האג"ח מובטחות בשעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים בפרויקט קריית אונו מתחם D.

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה יט')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 22 ביוני 2021, הנפיקה החברה בחודש יוני 2021, 105 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה יט') בתמורה נטו של כ-103.2 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.05% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 3.63%), העומדות לפירעון ב-4 תשלומים כדלקמן: 20% ביום 31 בדצמבר 2023, 25% ביום 30 ביוני 2024, 25% ביום 31 בדצמבר 2024 ו-30% ביום 30 ביוני 2025. הריבית תשולם ב-8 תשלומים חצי שנתיים ב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2024 וב-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022-2025. ביום 31 בדצמבר 2023 פרעה החברה 21 מיליון ש"ח ע.ג. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 84 מיליוני ש"ח ע.ג. שווי השוק למועד המאזן, הינו כ-81 מיליוני ש"ח (נסחר בתשואה של 6.8% למועד אישור הדוח). האג"ח מובטחות בשעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים בפרויקט קריית אונו מתחם C.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 15: - התחייבויות שוטפות (המשך)

ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה כ')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2022, הנפיקה החברה בחודש ינואר 2022, 100 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה כ') שאינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ-98 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.90% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 4.45%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 25% ביום 30 בספטמבר 2025, 40% ביום 31 בדצמבר 2025 ו-35% ביום 30 בספטמבר 2026. הריבית תשולם ב-9 תשלומים חצי שנתיים ב-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022-2026 וב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2025. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 100 מיליוני ש"ח ע.ג. שווי השוק למועד המאזן, הינו כ-92 מיליוני ש"ח (נסחר בתשואה של 7.8% למועד אישור הדוח). האג"ח אינן מובטחות בשעבוד.

ה. הנפקת אגרות חוב (סדרה כא')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 24 בפברואר 2022 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 באוגוסט 2023, הנפיקה החברה בחודש אוגוסט 2023, 85 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה כא') בתמורה נטו של כ-83.4 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.75% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 8.12%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 30% ביום 30 ביוני 2027, 30% ביום 31 בדצמבר 2027 ו-40% ביום 30 ביוני 2028. הריבית תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל) וב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל). למועד פרסום הדוח קיימות במחזור 85 מיליוני ש"ח ע.ג. שווי השוק למועד הדוח, הינו כ-85.6 מיליוני ש"ח (נסחר בתשואה של 7.4% למועד אישור הדוח). האג"ח מובטחות בשעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים בפרויקט קריית אונו מתחם Ae.

2. מועדי הפרעון העתידיים של קרן האג"ח ליום 31 בדצמבר, 2023 הינם כדלקמן:

פירוט	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
במהלך שנה ראשונה (חלויות שוטפות)	129,225
במהלך שנה שניה (חלויות שוטפות)	95,681
במהלך שנה שלישית (חלויות שוטפות)	34,654
במהלך שנה רביעית (חלויות שוטפות)	50,067
	33,377
	343,004

3. באשר לבטחונות שניתנו להבטחת האג"ח הנ"ל, ראו באור 20 להלן.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 15: - התחייבויות שוטפות (המשך)

4. במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (יח', יט', כ' ו-כא') החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתו בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	אמת מידה פיננסית							
	הון עצמי מינימלי				יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן		יחס העודפים המינימאלי	
	סך מינימלי שנקבע	סך מינימלי שנקבע	נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (בפועל)	נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (בפועל)	סך מינימלי שנקבע	סך מינימלי שנקבע	נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (בפועל)	יחס היחס הקבוע בשטר הנאמנות
יח'	60 מיליון ש"ח	75 מיליון ש"ח	כ-220.6 מיליון ש"ח	18%	22%	כ-30%	119%	110%
יט'	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח		13%	14%		138%	115%
כ'	85 מיליון ש"ח	95 מיליון ש"ח		12%	14%		-	-
כא'	110 מיליון ש"ח	120 מיליון ש"ח		12%	15%		209%	120%

א. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אג"ח הנ"ל.

ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים

1. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2023

פירוט	סכום הקרן אלפי ש"ח	שיעור ריבית נקוב ואפקטיבי %	יתרה אלפי ש"ח	יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח
ללא הצמדה	216,293	פריים+1	216,293	-

ליום 31 בדצמבר, 2022

פירוט	סכום הקרן אלפי ש"ח	שיעור ריבית נקוב ואפקטיבי %	יתרה אלפי ש"ח	יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח
ללא הצמדה	178,965	פריים+0.9	178,965	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 15: - התחייבויות שוטפות (המשך)

2. מועדי הפירעון העתידיים ליום 31 בדצמבר 2023 הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	
108,202	שנה ראשונה
39,646	שנה שנייה
35,864	שנה שלישית
32,581	שנה רביעית
216,293	

3. באשר לבטחונות, ראו באור 20 להלן.

באור 16: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
450,950	370,491	פירוט
		נכסים פיננסיים
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
		התחייבויות פיננסיות
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
578,308	638,218	גורמי סיכון פיננסיים

ב.

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) וסיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים המזהה, מעריך ומגדיר את הסיכונים הפיננסיים בעת הצורך בהתאם למדיניות החברה שאושרה בדירקטוריון.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק

סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

<u>31 בדצמבר</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>304,556</u>	<u>343,004</u>
<u>178,965</u>	<u>216,293</u>

מכשירים בריבית קבועה

התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה

התחייבויות פיננסיות

2. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים והנפקת אגרות חוב.

ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2023

<u>עד שנה</u>	<u>משנה עד שנתיים</u>	<u>מ-3 עד 4 שנים</u>	<u>מ-4 שנים ואילך</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ש"ח</u>				
115,976	44,583	33,723	232,432	232,432
146,335	112,129	57,337	400,049	400,049
62,566	-	-	62,566	62,566
5,815	-	-	5,815	5,815
3,135	3,135	1,305	10,540	10,540
<u>333,827</u>	<u>159,847</u>	<u>92,365</u>	<u>40,614</u>	<u>711,402</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	מ-4 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
אלפי ש"ח					
192,019	-	111	2,086	136,334	53,488
343,774	683	37,905	104,516	145,062	55,608
70,925	-	-	-	-	70,925
14,633	-	-	-	-	14,633
9,228	1,133	117	1,997	3,049	2,932
630,579	1,816	38,133	108,599	284,445	197,586

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני
שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה

ג. שווי הוגן

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

שווי הוגן 31 בדצמבר		יתרה 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
291,490	335,422	304,556	343,004

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב

השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, מחושב לפי רמה 1. היתרה בדוחות הכספיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשנת הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשנת הסיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022, 2023 ו-2021 הינו 23%. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.
2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות מאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם: חברה המאוגדת ברומניה - שיעור מס של 16%.

ג. שומות מס סופיות

לחברה ול-3 חברות בנות של החברה (להלן בסעיף זה: "הקבוצה") הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2020. בהתאם להסכם השומות כאמור, הקבוצה משלמת לרשות המיסים סך של כ-5 מיליון ש"ח (הסך הנ"ל לאחר קיזוז של מקדמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח ששולמו בעבר ובתוספת ריבית והצמדה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח) בפריסה של 24 תשלומים החל מחודש ספטמבר 2023. כלל ההשפעה על ההון העצמי בגין ההסדר האמור (כולל תשלום שכר טרחה יועץ) הינו גידול בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. הגידול האמור נובע מרישום נכס מס בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח בגין הפסדים שהוכרו לראשונה, רישום הוצאות ריבית והצמדה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח והוצאה שכר טרחה יועץ בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח (נטו ממס).

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על הרווח הכולל			דוחות על המצב הכספי	
לשנה שהסתיימה ביום			31 בדצמבר	
2021	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח				

נכסי מסים נדחים

(14,993)	(25,236)	14,028	(49,214)	(35,186)	רווחי IFRS
(4,173)	1,817	4,036	12,595	16,631	הפסדים מועברים לצורכי מס (*)
199	(58)	(71)	244	172	הטבות לעובדים
3,883	6,261	(9,249)	26,835	17,587	הפרשים זמניים בגין פרויקטים (**)
-	75	50	466	465	אחרים
(15,084)	(17,141)	8,794	(9,074)	(331)	הכנסות מסים נדחים
					התחייבות מסים נדחים, נטו

(*) בשנת 2017 החברה הכירה בהפסד ממכירת הלוואות שניתנו לחברה כלולה למימון פרויקט.
 (**) בעיקר בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון שלא הותרו לצורכי מס בשל הפרשים זמניים ובגין בניינים בהקמה, מלאי דירות והפרשים זמניים אחרים בגין פרויקטים.

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ-72 מיליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי בגינם הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-17 מיליוני ש"ח. בגין הפסדי חברת הבת הרומנית, החברה לא יצרה נכסי מסים נדחים.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
5,659	7,101
(14,733)	(7,432)
(9,074)	(331)

במסגרת נכסים לא שוטפים

במסגרת התחייבויות לא שוטפות

סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

71,790	79,560	2,936
--------	--------	-------

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

23%	23%	23%
-----	-----	-----

שיעור המס הסטטוטורי

16,512	18,299	675
--------	--------	-----

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי

עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:

106	131	136
-----	-----	-----

הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס

(144)	(178)	305
-------	-------	-----

שינוי בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה

46	-	379
----	---	-----

ריבית והצמדה למס הכנסה

-	-	(4,414)
---	---	---------

הכרה לראשונה בהפסדים בגין הסדרי שומות

(14)	(13)	-
------	------	---

אחרים

16,506	18,239	(2,919)
--------	--------	---------

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

23%	23%	100%
-----	-----	------

שיעור המס האפקטיבי

ז. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

96	63	51
----	----	----

מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

ח. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

1,422	1,098	-
-------	-------	---

מסים שוטפים

-	-	5,875
---	---	-------

מסים בגין שנים קודמות

15,084	17,141	(8,794)
--------	--------	---------

מסים נדחים

16,506	18,239	(2,919)
--------	--------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

א. ערבויות שניתנו

1. הקבוצה העמידה ערבויות בנקאיות למשרדי הממשלה, המינהל, מועצות מקומיות ובתי משפט, בסך של כ- 894 מיליון ש"ח, עבור ערבויות ביצוע בגין פרויקטים (כולל ביצוע לבעלי זכויות במתחם פינוי בינוי בקריית אונו ובלוף) וכן ערבויות כספיות.
2. בגין ערבויות מכר לרוכשי דירות העמידה הקבוצה ערבויות מכר, לתאריך הדוח, בסך של כ- 502 מיליון ש"ח.
3. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון (פרויקטים) 2006 (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן האשראי והערבויות שנטלה החברה הבת הינם בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח.
4. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ייזום והשקעות (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הערבויות שנטלה החברה הבת הינם בסך של כ-30 אלפי ש"ח.
5. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ביצוע (1999) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכמו הפיקדונות והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת הינם בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח.
6. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, ב.ה. כח אדם. לתאריך המאזן החברה הבת לא נטלה כל אשראי וערבויות.
7. החברה ערבה לאשראי כספי של החברה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (החברה הרומנית), כנגד שעבוד המקרקעין. לתאריך המאזן החברה הרומנית לא נטלה כל אשראי.

ב. תביעות משפטיות שהחברה הינה צד להן

- החברה מעורבת, כחלק ממהלך עסקיה הרגיל, בהליכים משפטיים שונים, שעניינם, בין היתר, מחלוקות בין החברה לבין רוכשי דירות בקשר לליקויי בנייה, תביעות של החברה ונגד החברה לאכיפת חיובים, תביעות של החברה נגד קבלני משנה ולהיפך, הליכים משפטיים המתנהלים מעת לעת מול ספקים ורשויות מקומיות ושלטוניות שונות, וכן תביעות מצד עובדים לשעבר. אין בתביעות אלה תביעה שסכומה הנומינלי עולה על כ-1 מיליון ש"ח, למעט תביעות המפורטות בביאור זה להלן. סך התביעות התלויות נגד החברה, עומד על כ-10 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעת משפטיות, נכללו בדוחות הכספיים של החברה הפרשות נאותות לכיסוי נזקים אפשריים עקב התביעות הנ"ל בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח.
- למועד החתימה על הדוחות הכספיים החברה צד להליכים משפטיים כמפורט, בין היתר, להלן:
1. נגד החברה הוגשו מספר תביעות בגין נזקי גוף על ידי עובדים לשעבר של החברה, שנגרמו לטענת התובעים בקשר עם פרויקטים שבנתה החברה. תביעות אלה מטופלות ומכוסות על ידי חברות ביטוח וסכומי ההשתתפות העצמית של החברה בתביעות אלה אינם מהותיים.
 2. תביעה בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח, שהוגשה על ידי דייר בפרויקט החברה בהוד השרון, בקשר עם איחורים במסירת הדירה, ליקויי בנייה, אי התאמות למפרט, תמחור שגוי של דירותיו ואי יכולת לעשות שימוש בחניה.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 19: - הון

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2023	
מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
15,696,402	50,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. כ"א

ב. זכויות נלוות למניות

1. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
2. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכויות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

1. במסגרת הנפקות האג"ח התחייבה החברה כלפי הבורסה לני"ע בת"א שכל עוד האג"ח במחזור לא לחלק דיבידנד, כך שבעקבות החלוקה ההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
2. כמו כן, נקבע במסגרת חלק משטרי הנאמנות להנפקת האג"ח מהסדרות השונות כי החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על שיעור מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת וכמפורט להלן.
להלן ההגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות השונים:
א. הדיבידנד שיחולק לא יעלה על 40% מהרווח הנקי.
ב. אג"ח (סדרה יח'), אג"ח (סדרה יט' ו-כ') ואג"ח (סדרה כא') - החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-120 מיליון ש"ח, 130 מיליון ש"ח ו-180 מיליון ש"ח, בהתאמה, כל עוד האג"ח האמורות תהיינה במחזור.
3. בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה באור 15א' 4' להלן.

ד. סיום התקשרות בהסכם עשיית שוק עם מיטב דש

ביום 13 בנובמבר 2023 החברה הודיעה כי מסרה למיטב דש טרייד בע"מ, הודעה בדבר סיום התקשרות עימה על פי הסכם עשיית שוק המניות החברה.

באור 20: - שעבודים

- א. להבטחת התחייבויות הקבוצה, משכנה החברה ציוד הנדסי, כלי רכב, זכויות בחשבונות, זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, זכויות מביטוח נכסים ממושכנים, זכויות בפרויקטים, ניירות ערך, שיקים ומסמכים סחירים, מקרקעין, מטלטלין, ציוד, נכסים כספיים, מטבע חוץ, פיקדונות, אגרות חוב, חומרי בנייה, בטחונות, ערבויות ספקים, זכויות מביטוח, זכויות לקבלת כספים, המחאת זכויות כלליות, וכן שעבוד כל הפרויקטים בהם פועלת החברה וזכויות חוזיות וקנייניות בנכסים ושעבודים אחרים. כמו כן שיעבדה החברה את מניות חברת S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (החברה הרומנית). לחברה פיקדונות משועבדים. השימוש בפיקדונות אלו הינו לפי הסכמי הליווי שחתמה החברה על הפרויקטים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 20: - שעבודים (המשך)

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
483,521	559,297
896,338	894,491
106,715	58,223
1,486,574	1,512,011

התחייבויות לא שוטפות (כולל חלויות שוטפות), ראה באור 15
ערבויות ביצוע וכספיות
מקדמות מלקוחות

- ב. להבטחת האג"ח (סדרות יח', יט', ו-כא') שהונפקו לציבור על-פי תשקיפים רשמה החברה שעבודים על רכוש וזכויותיה, כדלקמן: להבטחת פירעון האג"ח, שעבדה החברה חשבונות בנק על שמה לטובת הנאמנים למחזיקי האג"ח של החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן שעבדה לטובת הנאמנים למחזיקי האג"ח את זכויותיה בעודפים הצפויים בפרויקטים השונים עד לגובה ההתחייבות המלאה כלפי מחזיקי האג"ח כמפורט להלן:
1. אג"ח (סדרה יח') - פרויקט פינוי בינוי קריית אונו (מתחם D).
 2. אג"ח (סדרה יט') - פרויקט פינוי בינוי קריית אונו (מתחם C).
 3. אג"ח (סדרה כא') - פרויקט פינוי בינוי קריית אונו (מתחם Ae).

באור 21: - הפרשות

סה"כ	תביעות משפטיות (2) אלפי ש"ח	הפרשה לבדק גמר (1) ואחריות
9,275	577	8,698
10,270	550	9,720
(5,008)	(546)	(4,462)
14,537	581	13,956

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

סכומים שהופרשו בשנה
סכומים ששולמו/הפרשות בוטלו

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

9,275	14,537
-------	--------

מוצג בדוח על המצב הכספי במסגרת:

התחייבויות שוטפות

(1) הפרשה לבדק, גמר ואחריות

ההפרשה בגין תיקונים, השלמה ואחריות טיב הבנייה נעשית בהתאם להערכות הנהלת החברה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

(2) תביעות משפטיות

ראו באור 18ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

א. עלות ההכנסות ממכירת דירת		
125,607	129,004	80,850
74,152	76,420	46,610
72,555	70,657	38,987
22,130	20,478	11,544
107,181	111,931	62,026
401,625	408,490	240,017

ב. הוצאות מכירה ושיווק		
1,975	1,736	2,710
4,841	4,143	4,806
422	198	199
53	82	71
7,291	6,159	7,786

ג. הוצאות הנהלה וכלליות		
7,770	7,885	6,910
1,449	1,480	1,475
2,116	2,328	2,439
274	471	248
3,621	4,878	3,970
580	719	671
844	1,656	1,011
16,654	19,417	16,724

ד. הכנסות והוצאות מימון		
הכנסות מימון		
210	1,552	3,499
-	-	1,489
637	-	140
847	1,552	5,128

הוצאות מימון		
6,306	10,162	13,407
20,099	16,947	15,431
-	107	44
-	1,055	-
201	1	1,646
120	177	191
-	-	235
(3,282)	(8,070)	(9,539)
23,444	20,379	21,415

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 23: - רווח למניה

פרוט כמות המניות ששימשו בחישוב רווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה	כמות מניות משוקללת	הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה	כמות מניות משוקללת	הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה	כמות מניות משוקללת
אלפי ש"ח					
55,284	15,261	61,321	15,261	5,855	15,696
55,284	15,453	61,321	15,314	5,855	15,696

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח מדולל

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2023

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים אלפי ש"ח	בדבר תנאים, ראה באור
21	7
21	
(633)	14

חייבים ויתרות חובה
יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה
זכאים ויתרות זכות (*)

(*) כולל סך של כ-122 אלפי ש"ח הפרשה בגין זכאות צפויה למענק שנתי עתידי למנכ"ל החברה על בסיס תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

ליום 31 בדצמבר, 2022

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים אלפי ש"ח	בדבר תנאים, ראה באור
41	7
41	
(1,200)	14

חייבים ויתרות חובה
יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה
זכאים ויתרות זכות (*)

(*) כולל סך של כ-828 אלפי ש"ח הפרשה בגין זכאות צפויה למענק שנתי עתידי למנכ"ל החברה על בסיס תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

2. בנוגע לערבויות לטובת חברות בנות, ראה באור 18א'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה

המנהלים הבכירים בחברה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, וכו').

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
6,079	7	5,559	7	5,592	7

הטבות לעובדים

הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) שאינם מועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
210	4	212	4	235	5
2,428	1	2,563	1	1,862	1
2,638	5	2,775	5	2,097	6

סך הטבות בגין דירקטור שאינו מועסק
סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	בדבר תנאים, ראה באור	
אלפי ש"ח			
6,134	3,026	22	עלות המכר, הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	בדבר תנאים, ראה באור	
אלפי ש"ח			
6,525	3,762	22	עלות המכר, הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	בדבר תנאים, ראה באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
7,619	3,404	22	עלות המכר, הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק

ד. התקשרויות

1. בעלי עניין וצדדים קשורים

ביום 6 ביוני 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:

- א. הארכת תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אילנה פרץ, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה החל מיום 1 ביולי 2022. בגין האמור נרשמה הוצאה בסך של כ-130 אלפי ש"ח עד ליום 30 ביוני 2023.
- ב. הארכת ועדכון תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' סיון פרץ, שהינה בתו של בעל השליטה בחברה, המועסקת כסמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה החל מיום 1 באוגוסט 2022. בגין האמור נרשמה הוצאה בסך של כ-578 אלפי ש"ח עד ליום 30 ביוני 2023.

ביום 25 ביולי 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:

- א. עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, שהינו קרוב של בעל השליטה בחברה בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצידוד של החברה.
- ב. הארכת ועדכון תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' קרן בן סימון, שהינה בתו של בעל השליטה בחברה, המועסקת כסמנכ"לית פיתוח עסקי של החברה.

2. מינוי דירקטור חיצוני

ביום 19 באפריל 2023, מינתה החברה את מר קליינפלד רון אלעזר כדירקטור חיצוני.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2023

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'
3	דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10-16	מידע נוסף



דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהחברות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תל אביב, 31 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שישמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
נכסים שוטפים			
96,373	128,588	ג'	מזומנים ושווי מזומנים
6,149	63		ניירות ערך סחירים
51,481	-		ניירות ערך סחירים משועבדים
93,138	20,290		מזומנים ופיקדונות משועבדים
195,680	198,426		הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
3,025	15,535		חייבים ויתרות חובה
183,166	610,874		מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
267,293	13,314		מלאי מקרקעין שוטף
62,950	90,641		יתרות חו"ז, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
959,255	1,077,731		
נכסים לא שוטפים			
40,461	33,030		הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
1,317	1,529		נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
4,500	3,880		רכוש קבוע
38	9		נכסים בלתי מוחשיים
3,816	2,764		נכסי זכות שימוש
50,132	41,212		
1,009,387	1,118,943		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
התחייבויות שוטפות			
173,046	212,346	ה'2	אשראי מתאגידים בנקאיים
304,556	343,004	ה'2	אגרות חוב
93,063	80,017	ה'2	ספקים ונותני שירותים
20,557	9,688	ה'1	זכאים ויתרות זכות
-	4,372		מסים שוטפים לשלם
105,239	57,579		מקדמות מלקוחות
79,316	179,643		התחייבות למתן שירותי בנייה
1,230	1,409		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
777,007	888,058		
התחייבויות לא שוטפות			
14,730	7,432		מסים נדחים
4,195	2,846		התחייבות בגין חכירה
18,925	10,278		
הון			
18,814	18,814		הון מניות
13,934	13,934		פרמיה על מניות
189,269	195,292		יתרת רווח
469	469		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
1,728	2,252		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(10,759)	(10,154)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
213,455	220,607		
1,009,387	1,118,943		סה"כ הון
31 במרץ 2024			
דורון זנדר	שלמה ענף	עמרם פרץ	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור מנכ"ל	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2021	2022	2023	
396,792	530,625	289,960	הכנסות ממכירת דירות דמי ייזום מחברות מוחזקות
23,710	8,067	-	
420,502	538,692	289,960	סה"כ הכנסות
(308,915)	(406,988)	(241,564)	עלות ההכנסות ממכירת דירות עלויות ייזום פינני בינוי
(399)	-	-	
(309,314)	(406,988)	(241,564)	סה"כ עלויות
111,188	131,704	48,396	רווח גולמי
(6,575)	(5,894)	(7,442)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו הכנסות אחרות
(11,997)	(15,760)	(13,193)	
-	-	45	
-	152	3	
92,616	110,202	27,809	רווח תפעולי
2,481	739	5,123	הכנסות מימון הוצאות מימון הפסד המיוחס לחברות מוחזקות (כולל השפעת המס)
(21,766)	(17,353)	(18,185)	
(2,189)	(12,255)	(11,092)	
71,142	81,333	3,655	רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,858)	(20,012)	2,200	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
55,284	61,321	5,855	רווח נקי המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
55,284	61,321	5,855	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
154	4	159	רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
168	205	10	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
<u>322</u>	<u>209</u>	<u>169</u>	סה"כ רכיבים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(1,608)	973	604	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u><u>53,998</u></u>	<u><u>62,503</u></u>	<u><u>6,628</u></u>	סה"כ רווח כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
55,284	61,321	5,855

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,050	935	1,071	פחת רכוש קבוע
137	55	29	פחת נכסים בלתי מוחשיים
1,317	1,502	1,503	פחת נכסי זכות שימוש
-	-	(45)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
22,843	23,982	17,894	הוצאות ריבית, נטו
1,692	1,865	1,601	שערוך אגרות חוב
(636)	782	(131)	שערוך ניירות ערך סחירים
-	273	(9)	שערוך ניירות ערך סחירים משועבדים
(1,672)	(1,129)	(1,744)	שערוך הלוואות לחברות מאוחדות
2,189	1	(5)	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
262	12,255	11,092	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
297	426	-	תשלום מבוסס מניות
409	468	524	תשלום מבוסס מניות בחברת בת
15,858	20,012	(2,200)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
43,746	61,427	29,580	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

11,260	(2,546)	(12,510)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(85,858)	(105,925)	(2,746)	עלייה בהכנסות לקבל
18,947	146,361	49,288	ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
(212,193)	(34,141)	(42,235)	עלייה במלאי מקרקעין
38,698	16,017	(13,046)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
937	6,296	(6,650)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)
(34,604)	(59,777)	(47,660)	ירידה במקדמות מלקוחות
(559)	(54,734)	(70,916)	ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה
(3,282)	(8,070)	(9,539)	היוון עלויות אשראי למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(266,654)	(96,519)	(156,014)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

(22,431)	(25,448)	(24,730)	ריבית ששולמה
788	1,543	3,634	ריבית שהתקבלה
(4,509)	(4,404)	(849)	מסים ששולמו
(26,152)	(28,309)	(21,945)	
(193,776)	(2,080)	(142,524)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(263)	(1,334)	(837)
-	-	430
6,546	(37,364)	(28,947)
(6,030)	1,388	6,217
-	(51,754)	51,490
(9,238)	85,678	72,848
(8,985)	(3,386)	101,201

רכישת רכוש קבוע
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
השקעות בחברות מוחזקות, נטו
מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים, נטו
רכישת ניירות ערך סחירים משועבדים, נטו
הפקדת פיקדונות משועבדים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(1,115)	(1,269)	(1,621)
103,190	103,981	83,348
(99,400)	(66,100)	(46,501)
207,532	(35,547)	38,312
-	(10,000)	-
2,636	966	-
126	151	-

פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון אגרות חוב
קבלת (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות
מימוש כתבי אופציות

212,969	(7,818)	73,538
10,208	(13,284)	32,215
99,449	109,657	96,373
109,657	96,373	128,588

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

(1,594)	(1,854)	-
(83,139)	-	-

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

התחייבות למתן שירותי בנייה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. מידע נוסף בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית של המידע הכספי הנפרד של החברה

ראה באור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ב. מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים והשפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה

ראה באור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ג. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
87,686	816	מזומנים חופשיים למשיכה מיידית
8,687	127,772	שווי מזומנים - פיקדונות חופשיים לזמן קצר
96,373	128,588	

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
445,583	362,519	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
919	1,305	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
761	730	הפרשה לחופשה והבראה
2,029	1,950	הפרשה לבדק גמר ואחריות
2,359	664	מוסדות
12,755	4,186	הוצאות לשלם
577	581	הפרשה לתביעות משפטיות
903	129	בעלי מניות - בעל שליטה
254	143	זכאים אחרים
20,557	9,688	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ה.

גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2023						
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים והלאה	סה"כ	
אלפי ש"ח						
113,742	42,494	38,074	33,722	-	228,032	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים
146,335	112,129	45,271	57,337	38,977	400,049	אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים (*)
80,017	-	-	-	-	80,017	זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין חכירה
5,701	-	-	-	-	5,701	
1,409	1,409	241	315	882	4,256	
347,204	156,032	83,586	91,374	39,859	718,055	

31 בדצמבר, 2022						
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים והלאה	סה"כ	
אלפי ש"ח						
51,180	134,107	-	-	-	185,287	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים
55,608	145,062	104,516	37,904	683	343,773	אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים (*)
93,063	-	-	-	-	93,063	זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין חכירה
16,847	-	-	-	-	16,847	
1,230	1,698	1,291	628	579	5,426	
217,928	280,867	105,807	38,532	1,262	644,396	

(*) כולל יתרה מול צד קשור.

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9

31 בדצמבר, 2023

ללא הצמדה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
645,323	645,323	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

31 בדצמבר, 2022

ללא הצמדה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
592,937	592,937	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ו.

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023, 2022 ו-2021 הינו 23%. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה ול-3 חברות בנות של החברה (להלן בסעיף זה: "הקבוצה") הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2020. בהתאם להסכם השומות כאמור, הקבוצה משלמת לרשות המיסים סך של כ-5 מיליון ש"ח (הסך הנ"ל לאחר קיזוז של מקדמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח ששולמו בעבר ובתוספת ריבית והצמדה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח) בפריסה של 24 תשלומים החל מחודש ספטמבר 2023. כלל ההשפעה על ההון העצמי בגין ההסדר האמור (כולל תשלום שכר טרחה יועץ) הינו גידול בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. הגידול האמור נובע מרישום נכס מס בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח בגין הפסדים שהוכרו לראשונה, רישום הוצאות ריבית והצמדה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח והוצאה שכר טרחה יועץ בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח (נטו ממס).

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2023, לסך של כ-51 מיליון ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי בגינם הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ו.

גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

5. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב

דוחות על הרווח הכולל			מאזנים	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			31 בדצמבר	
2021	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח				
(20,755)	(29,328)	14,072	(49,812)	(35,740)
(4,539)	736	3,424	8,308	11,731
36	(23)	19	(498)	(527)
9,355	8,596	(10,142)	26,437	16,297
45	7	(27)	835	807
(15,858)	(20,012)	7,346	(14,730)	(7,432)

נכסי (התחייבויות) מסים נדחים

רווחי IFRS
הפסדים מועברים לצורכי מס (*)
הטבות לעובדים
הפרשים זמניים בגין פרויקטים (**) אחרים

הכנסות (הוצאות) מסים נדחים התחייבויות מסים נדחים, נטו

(*) בשנת 2017 החברה הכירה בהפסד ממכירת הלוואות שניתנו לחברת כלולה לצורך מימון פרויקט.
(**) בעיקר בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון שלא הותרו לצורכי מס בשל הפרשים זמניים ובגין בניינים בהקמה, מלאי דירות והפרשים זמניים אחרים בגין פרויקטים.

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	-
(14,730)	(7,432)

במסגרת נכסים לא שוטפים

במסגרת התחייבויות לא שוטפות

מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
46	63	51

מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

6. מסים על ההכנסה המיוחדים לחברה הכלולים ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	-	5,189	מסים בגין שנים קודמות
(15,858)	(20,012)	(7,346)	מסים נדחים
(15,858)	(20,012)	(2,157)	

ז. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
76,797	109,816	נכסים שוטפים
90,472	82,243	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
34,843	36,551	נכסים לא שוטפים

- א. הקבוצה העמידה ערבויות בנקאיות למשרדי הממשלה, המינהל, מועצות מקומיות ובתי משפט, בסך של כ-894 מיליון ש"ח, עבור ערבויות ביצוע בגין פרויקטים (כולל ביצוע לבעלי זכויות במתחם פינוי בינוי בקריית אונו) וכן ערבויות כספיות.
- ב. בגין ערבויות מכר לרוכשי דירות העמידה הקבוצה ערבויות מכר, לתאריך הדוח, בסך של כ-502 מיליון ש"ח.
- ג. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון (פרויקטים) 2006 (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן האשראי והערבויות שנטלה החברה הבת הינם בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח.
- ד. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ייזום והשקעות (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הערבויות שנטלה החברה הבת הינם בסך של כ-30 אלפי ש"ח.
- ה. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ביצוע (1999) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכמו הפיקדונות והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת הינם בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח.
- ו. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בנה כח אדם. לתאריך המאזן החברה הבת לא נטלה כל אשראי וערבויות.
- ז. החברה ערבה לאשראי כספי של החברה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (החברה הרומנית), כנגד שעבוד המקרקעין. לתאריך המאזן החברה הרומנית לא נטלה כל אשראי.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

1. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(23,710)	(8,067)	-
235,283	285,505	258,826
3,133	2,001	1,506
1,693	1,191	2,430

הכנסות מדמי ייזום מחברות מוחזקות
עלות המכר
הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק
הכנסות מימון

2. הלוואות

החברה העבירה הלוואות בעלים לחברה הרומנית. יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה כ-37 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2011 סוכם כי הלוואות יוסבו לשטרי הון ולא ישאו ריבית החל מיום 1 ביולי, 2011.

ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד

1. במסגרת הנפקות האג"ח התחייבה החברה כלפי הבורסה לני"ע בת"א שכל עוד האג"ח במחזור לא לחלק דיבידנד, כך שבעקבות החלוקה ההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
2. כמו כן, נקבע במסגרת חלק משטרי הנאמנות להנפקת האג"ח מהסדרות השונות כי החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על שיעור מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת וכמפורט להלן.
להלן ההגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות השונים:
א. הדיבידנד שיחולק לא יעלה על 40% מהרווח הנקי.
ב. אג"ח (סדרה יח'), אג"ח (סדרה יט' ו-כ') ואג"ח (סדרה כא') - החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-120 מיליון ש"ח, 130 מיליון ש"ח ו-180 מיליון ש"ח, בהתאמה, כל עוד האג"ח האמורות תהיינה במחזור.
3. בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה באור 4'א15 להלן.

ט. סיום התקשרות בהסכם עשיית שוק עם מיטב דש

ביום 13 בנובמבר 2023 החברה הודיעה כי מסרה למיטב דש טרייד בע"מ, הודעה בדבר סיום התקשרות עימה על פי הסכם עשיית שוק המניות החברה.

י. התקשרויות

1. ביום 6 ביוני 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:
א. הארכת תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אילנה פרץ, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה החל מיום 1 ביולי 2022. בגין האמור נרשמה הוצאה בסך של כ-130 אלפי ש"ח עד ליום 30 ביוני 2023.
- ב. הארכת ועדכון תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' סיון פרץ, שהינה בתו של בעל השליטה בחברה, המועסקת כסמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה החל מיום 1 באוגוסט 2022. בגין האמור נרשמה הוצאה בסך של כ-578 אלפי ש"ח עד ליום 30 ביוני 2023.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

2. ביום 25 ביולי 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:

- א. עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, שהינו קרוב של בעל השליטה בחברה בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציווד של החברה.
- ב. הארכת ועדכון תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' קרן בן סימון, שהינה בתו של בעל השליטה בחברה, המועסקת כסמנכ"לית פיתוח עסקי של החברה.

3. מינוי דירקטור חיצוני

ביום 19 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר קליינפלד רון אלעזר כדירקטור חיצוני בחברה, אשר הוערך על ידי דירקטוריון החברה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.



31 במרץ, 2024

לכבוד

הדירקטוריון של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן "החברה")

רח' הרוקמים 26

חולון, 5885949

ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ מחודש פברואר, 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מחודש פברואר 2022:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

זיו האפט

רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

פרטים נוספים
על התאגיד

חלק רביעי - פרטים נוספים על החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2023:

ראו סעיף 4ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 לעיל.

תקנה 10ג: השימוש שעשתה החברה בתמורת ניירות הערך שהוצעו בתשקיף

הנפקת אגרות חוב (סדרה כא') - בחודש באוגוסט 2023, הנפיקה החברה 85 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-093150) ("דוח הצעת המדף") שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף ודוח מידי בדבר תוצאות הנפקה שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-093951). תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף כאמור שימשה את החברה בהתאם ליעדים שנקבעו בדוח הצעת המדף להנפקת אגרות החוב (סדרה כא') של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):¹

שם החברה	מס' המניות, ערך הנקוב וסוג המניה	שיעור החזקה ²	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון (באלפי ש"ח)
בוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ	6,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	19,261	-
בוני התיכון ייזום והשקעות בע"מ	720 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	8,346	10,819 (הלוואה לא צמודה ונושאת בריבית בשיעור של כ-2.9%)
בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ והחברות הבנות שלה³	1,900 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	95%	56,535	79,868 (הלוואה לא צמודה ונושאת בריבית בשיעור של כ-2.9%)
בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת והחברות הבנות שלה⁴	-	100%	25,358	29,296 (הלוואה לא צמודה ונושאת בריבית בשיעור של כ-2.42%)
S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L.⁵	50 מניות בנות 10 RON ע.ג. כ"א	100%	12,767	35,596 (שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית)

¹ החברות המפורטות בטבלה שלעיל הינן חברות פרטיות בבעלות ושליטת החברה.

² בהון, בזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

³ **בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ("בוני התיכון התחדשות עירונית")** מחזיקה במלוא הזכויות של **בוני התיכון התחדשות עירונית** שותפות מוגבלת, המרכזת את תחום ההתחדשות העירונית של הקבוצה שמחזיקה במניותיהן של חברות בנות היוזמות את ההתקשרות עם הדיירים בתחום ההתחדשות העירונית. למועד הדוח החברה מחזיקה ב-95% מהזכויות בהון וההצבעה של **בוני התיכון התחדשות עירונית**. לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה בנאמנות עבור מר רן מלאך, המכהן כמנכ"ל **בוני התיכון התחדשות עירונית** ראו תקנה 21 להלן.

⁴ תחת השותפות הוקמו חברות בנות (מוחזקות 100%) לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינוי בינוי בתל אביב.

⁵ חברה הרשומה ברומניה המחזיקה בזכויות בקרקע ברומניה, כמפורט בסעיף 10.1 לחלק הראשון- פרטים נוספים על התאגיד לעיל.

תקנה 13: הכנסות (הוצאות) של חברות בת והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

הכנסות לאחר 31 בדצמבר 2023 ועד למועד אישור הדוח			הכנסות עד ליום 31 בדצמבר 2023			רווח (הפסד)		שם החברה
דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול / השתתפות בהוצאות	ריבית	אחרי מס	לפני מס	
-	-	-	-	-	-	773	1,034	בוני התיכון (פרוייקטים) בע"מ 2006
-	-	-	-	-	(310)	172	223	בוני התיכון ייזום והשקעות בע"מ
-	-	-	-	-	1,760	(8,414)	(9,172)	בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ⁶
-	-	-	-	-	644	(2,336)	(2,775)	בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת ⁷
-	-	-	-	-	-	(1,439)	(1,439)	S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L. ⁸
-	-	-	-	-	2,094	(11,244)	(12,129)	סה"כ

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

- א. ביום 14 באוגוסט 2023 הנפיקה החברה 85 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא'). לפרטים נוספים ראו תקנה 10ג' לעיל.
- ב. ביום 12 ביוני 2023, התקיימה הפסקה קצובה במסחר באגרות החוב (סדרה טז') של החברה עקב פרסום החלטת דירקטוריון החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה טז') של החברה. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 12 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-064605).

⁶ ראו ה"ש 3 לעיל.
⁷ ראו ה"ש 4 לעיל.
⁸ ראו ה"ש 5 לעיל.

תקנה 21: תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2023 (באלפי ש"ח)

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה ולבעלי הענין בחברה, באלפי ש"ח:

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	ריבית/ דמי שכירות	אחר (**)	דמי יעוץ/ עמלה	דמי ניהול	מענק / תשלום מבוסס מניות	שכר שנתי (*)	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
1,862	-	-	180	-	1,560	122	-	47.3% בהון המניות של החברה באמצעות חברה בבעלותו שליטתו	100%	מנכ"ל ודירקטור	עמרם פרץ
1,067	-	-	81	-	-	180	806	2.24%	100%	סמנכ"ל כספים	דורון זנדר
1,365	-	-	101	-	-	480	784	0.22% (***)	100%	מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ	רן מלאך
785	-	-	-	-	-	83 (****)	702 (****)	-	100%	סמנכ"לית שיווק ומכירות	סיוון פרץ
725	-	-	117	-	-	-	608	-	100%	סמנכ"לית פיתוח עסקי	קרן בן סימון

(*) השכר הינו עלות העסקה לחברה.

(**) מייצג את עלות הרכב (ליסינג או פחת), בתוספת דלק ועלויות שוטפות.

(***) לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ בנאמנות עבור מר רן מלאך ראו סעיף 3 להלן.

(****) כולל הוצאת שכר ששולמו בשנת 2023 בגין התקופה שמיום 30 ביולי 2022 ועד יום 31 בדצמבר 2022 שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023 וזאת בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 ביולי 2023 במסגרתה, אושר, בין היתר, להאריך את תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' סיון פרץ בתוקף רטרואקטיבית החל מיום 30 ביולי 2022. לפרטים ראו תקנה 22 להלן.

(****) מענק בגין עמידה ביעדי מכירות לשנת 2022 וזאת בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות מיום 6 ביולי 2023 כמפורט לעיל. יצוין כי בגין שנת 2023 הגב' סיון פרץ לא הייתה זכאית למענק שנתי כמפורט בתקנה 22 להלן.

1. לפרטים בדבר הסכמי העסקה ותנאי ההתקשרות של החברה עם כל אחד מה"ה עמרם פרץ, סיון פרץ וקרן בן סימון ראו תקנה 22 שלהלן.

2. מר דורון זנדר- סמנכ"ל הכספים ("מר זנדר"):

בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר זנדר למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן; רכב מדרגת רישוי 5 והוצאות אחזקת הרכב שמעמידה החברה לשימוש (רכב מגולם מלא) ולתנאים נלווים (כגון הפרשות לקרן השתלמות, החזר הוצאות, הפרשות לביטוח מנהלים, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון, טלפון סלולארי, תוספת יוקר כמקובל במשק. למר זנדר מוקנית זכות להמיר את עלות הרכב הכוללת לחברה בתוספת שכר בגינה לא ישולמו הזכויות הסוציאליות להן הוא זכאי. כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 90 יום. בשנת 2023 הוענק למר זנדר מענק בשיקול דעת, בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה בסך של כ-180 אלפי ש"ח.

3. מר רן מלאך – מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ("מר מלאך"):

נכון למועד הדוח, מכהן מר מלאך כמנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית בישראל בע"מ ("בוני התיכון התחדשות עירונית").

בהתאם לתנאי העסקתו הקיימים למועד הדוח, שכרו החודשי של מר מלאך עומד על סך של 40 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, מר מלאך זכאי למענק שנתי בסך של 80 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "**המענקים השנתיים**"). הגידול בשכרו החודשי לעומת זה שהיה עובר למועד תיקון ההסכם בחודש דצמבר 2019 וכן סכומים שישולמו למר מלאך מהמענקים השנתיים, יקוזזו ממענק דירת התגמול בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם העסקתו. כמו כן, בגין כל פרויקט של החברה בתחום ההתחדשות העירונית יהיה זכאי מר מלאך למקדמה על חשבון מענק דירת התגמול וזאת בכפוף לעמידה באבן דרך שעניינה קבלת אישור מוסדות התכנון הרלוונטיים ושיעור החתמת דיירים בפרויקט. יצוין כי מר מלאך מועסק על ידי בוני התיכון התחדשות עירונית. מר מלאך זכאי לתנאים נלווים (כגון הפרשות לקרן השתלמות, החזר הוצאות, הפרשות לביטוח מנהלים, דמי הבראה, ימי חופשה ומחלה, טלפון סלולארי, תוספת יוקר כמקובל במשק); רכב מדרגת רישוי 5 והוצאות אחזקת הרכב שמעמידה החברה לשימוש (רכב מגולם מלא). לחילופין, מר מלאך רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לוותר על זכאותו להעמדת רכב, ובמקרה כאמור זכאי לתוספת של כ-8.5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לשכר החודשי. יצוין כי במקרה כאמור החברה תמשיך לשאת בעלות הדלק בגין השימוש ברכב כאמור. כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 90 יום.

כמו כן ובהתאם לתנאי העסקתו הקיימים למועד הדוח, בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, בגין כל פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (למעט פרויקט קרית אונו), יהיה זכאי מר מלאך למענק השווה למחצית (50%) מהזכויות של דירה אחת, בת חמישה חדרים בפרויקט (בשווי ממוצע של דירות מהסוג הרלוונטי בפרויקט, בנטרול דירות מיוחדות), כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם החברה, ואשר תיבחר על ידי מר מלאך בסמוך למועד קבלת היתר בנייה לשלב הראשון בפרויקט הרלוונטי ("**מענק דירת התגמול**"). הקניית הזכות למענק דירת התגמול, תבוצע לפי בחירתו של מר מלאך, באמצעות: (א) העברת הזכויות בדירה אחת בגין השלמת שני פרויקטים, או (ב) באופן שמר מלאך ישלים את תמורת מחצית הדירה בתשלום כספי, או (ג) באופן אחר שיקבע בין הצדדים בהסכמה. בשנת 2023 שולמו למר מלאך כ-480 אלף ש"ח בגין המענקים האמורים לעיל. בגין פרויקט קרית אונו (המפורט בסעיפים 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3 ו-9.2.1) לפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" לעיל, יהיה זכאי מר מלאך, למענק בסך של עד 650 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן החל מחודש ינואר 2018, כאשר נכון ליום 31.12.2023, המענק כאמור בגין פרויקט קריית אונו שולם למר רן מלאך במלואו.

ביום 29 בנובמבר 2021, נחתם בין החברה, בוני התיכון התחדשות עירונית ומר מלאך, הסכם הקצאה, לפיו, בין היתר, הוקצו למר מלאך, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), 5% מהון המניות של בוני התיכון התחדשות עירונית (בסעיף זה: "**המניות המוקצות**"), חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה שאליה הועברה, בהתאם להוראות סעיף 104 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית למעט, פרויקטים תמ"א 38/2 ולמעט הפרויקטים הנכללים בפרויקט "ONO ONE" בקריית אונו.

בהתאם להסכם ההקצאה, מלוא המניות המוקצות נרשמו על שם הנאמן. המניות המוקצות יבשילו על פני 6 מנות שוות כאשר המנה הראשונה הבשילה במועד ההקצאה והיתרה על פני 5 מנות שוות. כמו כן, הסכם ההקצאה קובע, בין היתר, הוראות לעניין עיתוי העברת המניות מהנאמן על שם מר מלאך, וכן הוראות בדבר זכויות וחובות הנלוות למניות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

יצוין כי החברה רשאית לבצע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית גם בעצמה ו/או באמצעות תאגידים אחרים בשליטתה.

תקנה 21א: השליטה בחברה

נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בה הינו מר עמרם פרץ, באמצעות עמי פרץ השקעות בע"מ, המחזיקה ב-423,735,7 מניות רגילות של החברה המהוות כ-47.30% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בה ומזכויות ההצבעה בדילול מלא.

תקנה 22: עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

החברה התקשרה בהסכמי העסקה/הסכמי ניהול עם בעל השליטה בחברה (כמבואר לעיל) וקרוביו בקשר להעסקתם בחברה בתפקידים שונים.

כל המנויים בתקנה 22 להלן מועסקים ו/או הועסקו בהיקף משרה מלאה, למעט גב' אילנה פרץ כמפורט בסעיף (ה) להלן.

עניינו האישי של בעל השליטה בחברה בהתקשרויות אלו נבע מהיותו מוטב ו/או מהיותו קרוב משפחה של מי שתנאי העסקתו הובאו לאישור.

(א) מר עמרם פרץ - דירקטור ומנכ"ל

מר עמרם פרץ מעמיד את שירותיו כמנכ"ל החברה באמצעות תאגיד בשליטתו. מר עמרם פרץ זכאי לקבלת התנאים המפורטים בחוזה הניהול שלהלן, עבור כהונתו כמנכ"ל החברה ואינו זכאי לתמורה עבור היותו דירקטור בחברה.

ביום 10 ביוני 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את עדכון והארכת התקשרות החברה בחוזה ניהול עם חברה בשליטתו של מר עמרם פרץ, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2021.

למועד הדוח, עיקרי ההתקשרות עם מר עמרם פרץ, הינם כדלקמן:

1. דמי ניהול חודשיים - בסך של 130 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ;
2. רכב - החברה מעמידה לרשות מר עמרם פרץ רכב, לרבות כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות) לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, תיקונים דלק, וכיוצ"ב שיחולו על החברה וישולמו על ידה בסך שלא יעלה על 20 אלפי ש"ח לחודש (עלות לחברה).
- מר עמרם פרץ רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לוותר על זכאותו להעמדת רכב כאמור לעיל, ובמקרה כאמור יהיה זכאי לתוספת של 17 אלפי ש"ח בדמי הניהול החודשיים ובתוספת מע"מ.
- במקרה של ויתור כאמור, תינתן למר עמרם פרץ או לחברה מטעמו הזכות לרכוש את רכב החברה שהועמד לרשותו לפי מחיר השוק (לעניין זה מחירון יצחק לוי המעודכן למועד המכירה יהווה מחיר שוק). במקרה של רכישת הרכב מהחברה וקבלת התוספת בגין הרכב כאמור לעיל, כל העלויות בגין הרכב (מבלי לגרוע מכלליות האמור כגון ביטוח, תיקונים, דלק, טסט, אגרות וכו') יחולו על מר עמרם פרץ או על חברה מטעמו;
3. טלפון נייד - העמדת טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו;
4. החזר הוצאות עסקיות - החזר הוצאות עסקיות בארץ בסכום של עד 5,000 ש"ח לחודש והחזר הוצאות עסקיות בחו"ל (ככל שיחולו) בסכום סביר כמקובל בחברה, כנגד הצגת קבלות;
5. סיום ההתקשרות - כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש ובכתב של ששה חודשים;
6. העדר יחסי עובד-מעביד ושונות - בין מר עמרם פרץ לחברה לא חלים יחסי עובד מעביד וכן נקבע שיפוי לחברה בכל מקרה בו יקבע ע"י רשות מוסמכת כי מתקיימים יחסי עובד מעביד. כמו-כן, נקבעו הוראות בדבר אי תחרות וסודיות;
7. מענק שנתי - מר עמרם פרץ יהיה זכאי למענק שנתי כדלקמן:
 - 7.1 עד לרווח של 2 מיליון ש"ח לא יהא זכאי למענק כלשהו.
 - 7.2 החל מרווח של 2 מיליון ש"ח יהא זכאי המנכ"ל למענק של 4% מהרווח החל מהשקל הראשון ועד לסכום השווה לתקרת המענק האפשרית למנכ"ל. תקרת המענק השנתי למנכ"ל, הינה בגובה 8 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וסוציאליות).
8. עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2023 - בסך של כ-155 אלפי ש"ח (כולל מענקים).

ביום 10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת התקשרות החברה בחוזה ניהול עם חברה בשליטתו של מר עמרם פרץ, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2024 וזאת ללא שינוי ביחס לתנאים הקיימים למועד זה ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030591).

(ב) ניסים פרץ - מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד של החברה

מר ניסים פרץ, הינו אחיו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינו קרוב, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל השליטה בחברה.

להלן יובאו עיקרי תנאי העסקתו של מר ניסים פרץ שהינם בתוקף החל מיום 1 ביוני 2023 והקיימים למועד:

1. שכר חודשי ברוטו - כ-43 אלפי ש"ח.
2. טלפון נייד - החברה מעמידה לרשותו טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו וגילום המס בגינו;
3. החזר הוצאות - סך של כ-2 אלפי ש"ח בחודש וזאת כנגד הצגת קבלות;
4. תנאים סוציאליים - הפרשות לביטוח מנהלים, הפרשות לקרן השתלמות, דמי הבראה ותוספת יוקר כמקובל במשק;
5. מענק שנתי - ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, מר ניסים פרץ יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות;

6. **סיום התקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש ובכתב של ששה חודשים;

יובהר, כי בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה, במקרה של התפטרות, פיטורין או אי חידוש תנאי כהונה בהתאם להוראות הדין, ישולמו פיצויי פיטורין באופן שעבור התקופה המסתיימת בחודש יולי 2016, ישולמו פיצויי פיטורין בגובה השכר טרם ההפחתה (כ-44 אלפי ש"ח) ואילו עבור התקופה שלאחר מכן ישולמו פיצויי פיטורין לפי השכר המעודכן (כ-40 אלפי ש"ח). עוד יובהר, כי בכפוף להוראות כל דין, אם וככל והשכר יועלה חזרה אזי, עבור התקופה בה שולם שכר מופחת, ישולמו פיצויי הפיטורין לפי השכר המופחת.

7. **עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2023 (החל מה-1 ביוני 2023)** - בסך של כ-60 אלפי ש"ח.

הארכת ההתקשרות ואישורה - ביום 25 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר את עדכון והארכת תנאי העסקתו של מר נסים פרץ, המכהן בתפקיד של מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצידוד בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביוני 2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 20 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067956) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085278). יצוין כי בימים 20 ביולי 2022 ו-17 בינואר 2023, אסיפת בעלי המניות של החברה החליטה, בין היתר, שלא לאשר את עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר נסים פרץ. לפרטים ראו דוח משלים בדבר אסיפת בעלי מניות של החברה שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-002082) ודוח תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 17 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008544). יצוין כי, לאור זאת שאסיפת בעלי המניות של החברה החליטה כאמור לעיל שלא לאשר את עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר נסים פרץ, החל מיום 1 ביולי 2022 ועד ליום 1 ביוני 2023, מר נסים פרץ כיהן כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצידוד של החברה וזאת ללא קבלת שכר מהחברה בגין כהונתו בתפקיד האמור.

(ג) **מירי גרציאן - אשת מכירות במחלקת השיווק של החברה ("גב' גרציאן")**

גב' גרציאן, הינה אחותו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינה קרובה, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל השליטה בחברה.

גב' גרציאן, מועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק, בפרויקטים של החברה, כפי שקיימים מעת לעת.

על פי תנאי העסקתה, כפי שאושרו ביום 2 במאי 2022 על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ככל שבתקופה מסוימת גב' גרציאן לא מועסקת בפרויקט ספציפי עקב סיום המכירות בו ועקב העדר הצורך באיוש התפקיד בפרויקטים אחרים של החברה, היא תועסק בתפקיד שיווקי תומך מכירות במשרדי הנהלת החברה כמבואר להלן.

החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 1 בנובמבר 2023, גב' גרציאן הועסקה בתפקיד שיווקי תומך מכירות והחל מיום 1 בנובמבר 2023 ונכון למועד הדוח הינה מועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק של החברה ועיקרי תנאי העסקתה הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו - בגין התקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 1 בנובמבר 2023 הייתה זכאית לשכר חודשי ברוטו של 15.6 אלפי ש"ח וזאת** העסקתה בתפקיד שיווקי תומך מכירות. החל מיום 1 בנובמבר 2023 מועסקת כאשת מכירות בחברה, ובהתאם זכאית לשכר חודשי ברוטו של 9.3 אלפי ש"ח וכן זכאית לעמלות כמפורט בס"ק (2) להלן. יצוין כי ככל והגב' גרציאן מועסקת בתפקיד שיווקי תומך מכירות, היא לא תהא זכאית לעמלות כאמור בסעיף (2) להלן;

2. **עמלות** - בנוסף לשכר החודשי וכל עוד הגב' גרציאן מועסקת כאשת מכירות, תהיה זכאית הגב' גרציאן לעמלות בשיעור של 0.3% ממחיר הדירות נטו (שהינו מחיר דירה נטו, היינו ללא מע"מ וללא תשלומים נלווים כגון: הוצאות משפטיות, הוצאות רישום לחברה וכד') הנמכרות בפרויקט אותו היא משווקת, כאשר הגילום עבור העמלות כאמור חל על החברה (בסעיף זה: "**עמלות השיווק**"). בשנת 2023 שולמו לגב' גרציאן עמלות (ברוטו) כאמור בסך של כ-303 אלפי ש"ח;

3. **זכויות סוציאליות** - ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה וימי חופשה. יובהר כי הזכויות הסוציאליות כאמור חלות על רכיב השכר בלבד;

4. **רכב** - גב' גרציאן זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב שמסתכמות לסך של כ-5.3 אלפי ש"ח לחודש. לחילופין, הגב' גרציאן תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 2,600 ש"ח לשכר החודשי. יצוין כי במקרה כאמור החברה תמשיך לשאת בעלות הדלק בגין השימוש ברכב כאמור;

5. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.

6. **מענק שנתי** - ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, גב' גרציאן תהיה זכאית לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות.

7. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.

עלות העסקה – עלות העסקתה החודשית הממוצעת של הגב' גרציאן בשנת 2023 (כולל עמלות שיווק) הסתכמה בכ- 61 אלפי ש"ח.

הארכת ההתקשרות - ביום 2 במאי 2022, אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקתה של הגב' גרציאן לתקופה של שלוש שנים החל מיום 17 במרץ 2022. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 27 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035857) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 3 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-054064).

(ד) ז'קלין כהן- אחראית החתמות דיירים בתחום ההתחדשות העירונית ("גב' כהן")

גב' כהן, הינה אחותו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינה קרובה, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל השליטה בחברה.

נכון למועד הדוח, גב' כהן מועסקת כאחראית החתמות דיירים בתחום ההתחדשות העירונית.

ביום 10 ביוני 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת ועדכון תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' כהן, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2021 וזאת בתפקידה כאחראית החתמות דיירים בתחום ההתחדשות העירונית חלף תפקידה במחלקת השיווק של החברה.

נכון למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתה הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 25,900 ש"ח;
2. **זכויות סוציאליות** - ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה וימי חופשה;
3. **רכב** - גב' כהן זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב שמסתכמות לסך של כ-5 אלפי ש"ח לחודש. לחילופין, הגב' כהן תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 2,600 ש"ח לשכר החודשי. יצוין כי במקרה כאמור החברה תמשיך לשאת בעלות הדלק בגין השימוש ברכב כאמור;
4. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
5. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.
6. **מענק שנתי** - ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, גב' כהן תהיה זכאית לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות.
7. **עלות העסקה** - עלות העסקתה החודשית הממוצעת של הגב' כהן בשנת 2023 הסתכמה בכ- 4.37 אלפי ש"ח.

ביום 10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תנאי העסקתה של הגב' כהן בתפקידה כאחראית החתמות דיירים בתחום ההתחדשות העירונית לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2024 וזאת ללא שינוי ביחס לתנאים הקיימים למועד זה ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030591).

(ה) אילנה פרץ - עובדת במחלקה המשכנת של החברה

גב' אילנה פרץ, רעייתו של מר ניסים פרץ שהינו אחיו של מר עמרם פרץ, בעל השליטה בחברה.

הגב' אילנה פרץ מועסקת במחלקה המשכנת של החברה בהיקף משרה של כ-82%.

להלן יובאו עיקרי תנאי העסקתה של הגב' אילנה פרץ נכון למועד הדוח -

1. **שכר חודשי ברוטו** - כ-9 אלפי ש"ח.
2. **רכב** - הגב' אילנה פרץ זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב אשר שווי דמי השימוש בגין העמדת הרכב הינה בסך של כ-4 אלפי ש"ח לחודש וכן החברה נושאת בגילום המס שחל בגין הרכב. כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, דלק, תיקונים וכיוצ"ב חלים על החברה ומשולמים על ידה. לחילופין, הגב' אילנה פרץ תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 4,000 ש"ח לשכר החודשי כהגדרתו לעיל, כאשר במקרה זה הגב' אילנה פרץ תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל והגב' אילנה פרץ תעשה שימוש בדלקן של החברה, ינוכו הסכומים ששולמו על ידי החברה בפועל בגין הוצאות הדלק מהתוספת לשכר החודשי.
3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו;

4. **תנאים סוציאליים** - ביטוח מנהלים, דמי הבראה ותוספת יוקר כמקובל במשק;
5. **מענק שנתי** - ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, גב' אילנה פרץ תהיה זכאית לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות.
6. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.
8. **מענק שנתי** - ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, גב' אילנה פרץ תהיה זכאית לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות.

7. עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2023 כולל עלות הרכב (החל מיום 1 ביוני 2023) - כ-20.7 אלפי ש"ח.

הארכת ההתקשרות - ביום 6 ביוני 2023, אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקתה של הגב' אילנה פרץ לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2022. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 4 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-061320) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 7 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062526).

(ו) קרן בן סימון - סמנכ"לית פיתוח עסקי

הגב' קרן בן סימון, הינה בתו של מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה.

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתה של הגב' קרן בן סימון, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 35 אלפי ש"ח.
2. **זכויות סוציאליות** - ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה ו-21 ימי חופשה בשנה.
3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.
5. **שונות** - גב' קרן בן סימון התחייבה לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתה בחברה ולאחריה.
6. **החזר הוצאות** - בסך של עד 1,000 ש"ח לחודש, כנגד הצגת קבלות.
7. תנאי כהונתה של הגב' בן סימון כוללים שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
8. **עלות אחזקת רכב** - בנוסף לתנאי כהונתה והעסקתה הנוכחיים של גב' קרן בן סימון, הגב' קרן בן סימון זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב המסתכמות לסך של כ-6.7 אלפי ש"ח לחודש ובתוספת גילום עלות אחזקת הרכב כאמור שנכון למועד הדוח עומד על כ-7.3 אלפי ש"ח. לחילופין, הגב' קרן בן סימון תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 14 אלפי ש"ח לשכר החודשי כמפורט לעיל, כאשר הגב' בן סימון תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל והגב' בן סימון תעשה שימוש בדלקן של החברה, ינוכו הסכומים ששולמו על ידי החברה בפועל בגין הוצאות הדלק מהתוספת לשכר החודשי.
9. **מענק שנתי** - ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, גב' קרן בן סימון תהיה זכאית לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות.

10. עלות העסקה חודשית לחברה - כ-56.8 אלפי ש"ח.

הארכת ההתקשרות - ביום 25 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקתה של הגב' קרן בן סימון, המכהנת בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביוני 2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 20 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067956) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085278).

(ז) סיון פרץ - סמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה

הגב' סיון פרץ, הינה בתו של מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה.

להלן יובאו עיקרי תנאי העסקתה של הגב' סיון פרץ:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 23 אלפי ש"ח.
2. **זכויות סוציאליות** - אחזקת רכב, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה ו-25 ימי חופשה בשנה.

3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **סיום ההתקשרות** - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.
5. **שונות** - גב' סיון פרץ התחייבה לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתה בחברה ולאחריה.
6. **עלות אחזקת רכב** - נוסף לתנאי כהונתה והעסקתה של גב' סיון פרץ, הגב' סיון פרץ זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב המסתכמות לסך של כ-8 אלפי ש"ח לחודש (כולל גילום שווי מס ודלק). לחילופין, הגב' סיון פרץ תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 8 אלפי ש"ח לשכר החודשי כמפורט לעיל, כאשר הגב' סיון פרץ תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל והגב' סיון פרץ תעשה שימוש בדלקן של החברה, ינוכו הסכומים ששולמו על ידי החברה בפועל בגין הוצאות הדלק מהתוספת לשכר החודשי.

7. **מענק** - הגב' סיון פרץ הייתה זכאית למענק שנתי מבוסס יעדי מכירת יח"ד וזאת עד תקרת מענק בגובה של 4 משכורות בסיס ברוטו. לפרטים נוספים אודות מנגנון המענק השנתי הקיים למועד זה ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 29 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-065178). בגין שנת 2023, הגב' סיון פרץ לא הייתה זכאית למענק וזאת בשל אי עמידה ביעדי המכירות שנקבעו. יצוין כי בשנת 2023 שולם לגב' סיון פרץ מענק כאמור בגין שנת 2022 בסך של כ-83 אלפי ש"ח וזאת בהתאם לאישור אסיפת בעלי מיום 6 ביולי 2023 להארכת תנאי העסקתה של הגב' סיון פרץ בתוקף החל מיום 30 ביולי 2022 כמפורט להלן.

8. **עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2023 כולל עלות הרכב** - כ-58.5 אלפי ש"ח (לא כולל מענקים).
הארכת ההתקשרות - ביום 6 ביוני 2023, אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקתה של הגב' סיון פרץ, המכהנת כסמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 30 ביולי 2022. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 4 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-061320) ודוח מידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 7 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062526).

(ח) **דן פרץ - מנהל מערך הביצוע של החברה**

מר דן פרץ, הינו בנו של מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה.
 ביום 10 ביוני 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את עדכון והארכת תנאי העסקתו של מר דן פרץ כמנהל מערך הביצוע של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2021. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של דן פרץ ובכלל זה מנגנון המענק השנתי הקיים למועד זה, ראו דוח זימון אסיפה מיום 3 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-076494).

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתו של מר דן פרץ, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 26 אלפי ש"ח.
2. **זכויות סוציאליות** - מר דן פרץ זכאי לביטוח מנהלים, קרן השתלמות ולימי חופשה, תשלום ימי הבראה ודמי מחלה בהתאם להוראות החוק וכן, לתוספות יוקר המשולמות במשק בהתאם לצווי ההרחבה שיחולו.
3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתו כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **סיום ההתקשרות** - כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום, בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק, במהלכה העובד ימשיך במילוי תפקידו, אלא אם יוחלט אחרת ע"י החברה ובלבד שבתקופת ההודעה המוקדמת ישולם לעובד שכר.
5. **שונות** - מר דן פרץ התחייב לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתו בחברה ולאחריה.
6. **עלות אחזקת רכב** - בגין עלות אחזקת רכב, דן פרץ זכאי לתוספת של 5.7 אלפי ש"ח לשכר החודשי כמפורט לעיל, כאשר החברה תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל ומר דן פרץ יבחר להשתמש ברכב חברה, יהיה זכאי כי החברה תעמיד לרשותו רכב והוצאות אחזקה בסך של עד 5.7 אלפי ש"ח.
7. **מענק שנתי** - מר דן פרץ יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס על יעדי השלמת פרויקטים שיבחנו על בסיס קבלת אישור איכולס (טופס 4) לפרויקטים בהתאם למספר יח"ד בפרויקטים בכל שנה קלאנדריית. יצוין כי בכל מקרה תקרת המענק השנתי בכל שנה קלאנדריית, הינה בגובה 4 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וסוציאליות). בגין שנת 2023 מר דן פרץ זכאי למענק שנתי כאמור בסך של כ-104 אלפי ש"ח.
8. תנאי הכהונה של מר דן פרץ יכללו פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
9. **עלות העסקה חודשית ממוצעת לחברה במהלך שנת 2023** - כ-47.8 אלפי ש"ח (לא כולל מענקים).

ביום 10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תנאי העסקתו של מר דן פרץ כמנהל מערך הביצוע של

החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2024 וזאת ללא שינוי ביחס לתנאים הקיימים למועד זה ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030591).

(ט) ז'אן רובינשטיין- מנהלת כח אדם בחברה

הגב' ז'אן רובינשטיין, הינה בתו של מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה.

ביום 10 ביוני 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת ועדכון תנאי כהונתה והעסקתה של ז'אן רובינשטיין, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2021 וזאת בתפקידה כמנהלת כח אדם בחברה. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' רובינשטיין הקיימים למועד זה, ראו דוח זימון אסיפה מיום 3 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-076494).

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתה של הגב' ז'אן רובינשטיין, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** - 18 אלפי ש"ח.
2. **זכויות סוציאליות** - הגב' רובינשטיין זכאית לביטוח מנהלים, קרן השתלמות ולימי חופשה, תשלום ימי הבראה ודמי מחלה בהתאם להוראות החוק וכן, לתוספות יוקר המשולמות במשק בהתאם לצווי ההרחבה שיחולו.
3. **טלפון נייד** - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **סיום ההתקשרות** - כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום, בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק, במהלכה העובדת תמשיך במילוי תפקידה, אלא אם יוחלט אחרת ע"י החברה ובלבד שבתקופת ההודעה המוקדמת ישולם לעובדת שכר.
5. **שוונות** - גב' רובינשטיין התחייבה לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתה בחברה ולאחריה.
6. **מענק שנתי** - ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, גב' רובינשטיין תהיה זכאית לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות.
7. תנאי הכהונה של גב' רובינשטיין יכללו שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
8. **עלות העסקה חודשית לחברה** - כ-23.1 אלפי ש"ח.

ביום 10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תנאי העסקתה של הגב' רובינשטיין כמנהלת כח אדם בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2024 וזאת ללא שינוי ביחס לתנאים הקיימים למועד זה ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030591).

(י) מדיניות תגמול

ביום 10 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון מדיניות תגמול של החברה והארכתה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-076494). ביום 10 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תוקפה של מדיניות תגמול לנושאי משרה חברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 10 ביוני 2024 וזאת ללא שינוי ביחס למדיניות התגמול לנושאי משרה הקיימת למועד זה ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030591).

(יא) התחייבות לשיפוי נושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם

ביום 2 במאי 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת התחייבות החברה למתן שיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם לתקופה של החל מיום 30 בדצמבר 2021 (המועד בו חלפה תקופה של שלוש שנים מאישור הקודם) וכן, לתקופה נוספת, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(א) לחוק החברות, כפי שתהינה מעת לעת, החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 27 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035857) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת בעלי מניות מיום 3 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-054064).

(יב) אישור מתן אפשרות לתשלום מענק שנתי כפי שמשולם לרוב עובדי החברה וזאת לעובדי החברה הנמנים על בעלי

השליטה בחברה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת

החברה בוחנת אפשרות מעת לעת ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה של תשלום מענקים שנתיים לרוב עובדי החברה ("המענק השנתי לרוב העובדים"), כאשר יצוין כי בכל מקרה, מענק השנתי לרוב עובדי החברה כאמור מוגבל ביחס לכל עובד לעד 4 משכורות חודשיות.

ביום 10 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, לאפשר תשלום לעובדים הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם של המענק השנתי לרוב העובדים בגובה של עד 4 משכורות חודשיות ובלבד שאותו עובד הנמנה על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם לא זכאי במועד הרלוונטי למענק שנתי מבוסס יעדים.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-076494).

(יג) מתן פטור מאחריות לנושאי משרה המכהנים בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם.

ביום 2 במאי 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, מתן פטור מאחריות לנושאי משרה, לרבות, לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה וכפי שיכחנו בה מעת לעת, בחברות בת שלה ובחברות קשורות. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 27 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035857) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת בעלי מניות מיום 3 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-054064).

2. עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")

(א) ביטוח נושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם

ביום 10 במרץ 2024, אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 11 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם וזאת בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. במסגרת החלטתה, ועדת התגמול אישרה כי תנאי הביטוח הינם בתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה וכן, כי תנאי הביטוח לנושאי משרה הנמנים על בעלי שליטה בחברה וקרוביהם זהים לאלה של יתר נושאי המשרה בחברה.

(ב) תשלום גמול למר שלמה ענף- יו"ר דירקטוריון החברה

ביום 31 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות ההקלות, תשלום ליו"ר דירקטוריון החברה, מר שלמה ענף, של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום ה"המזערי", לפי דרגתה של החברה, כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-029494).

(ג) תשלום גמול לגב' אלה שלו – מכהנת כדירקטורית בלתי תלויה

ביום 4 בספטמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות ההקלות, תשלום לגב' אלה שלו המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בדירקטוריון החברה, של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום ה"המזערי", לפי דרגתה של החברה, כאמור בתקנות הגמול. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 4 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113464).

3. עסקאות אחרות

1. כמפורט בסעיף 10.2 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" לעיל, החברה מקדמת פרויקט פינוי בינוי ברחוב שפרינצק בפתח תקווה ("פרויקט שפרינצק") וכן פרויקט נוסף, בשלבים מקדמיים ברחוב המשאבים, הוד השרון ("פרויקט המשאבים"). בהקשר זה, יצוין כי ביום 31 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם מארגנים ביחס לפרויקט שפרינצק וביחס לפרויקט המשאבים עם מר נרי בן סימון ("מר בן סימון"), בעלה של הגב' קרן בן סימון המכהנת כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה וביתו של מר עמרם פרץ בעל השליטה בחברה, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה. יצוין כי בפרויקט שפרינצק, מר בן סימון הינו מארגן ביחד עם עוד שני מארגנים שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה וביחס לפרויקט המשאבים, מר בן סימון הינו מארגן ביחד עם עוד מארגן אחד שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה. ההתקשרויות האמורות אושרו בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 30 במאי 2022 סיווגה את כל אחת מההתקשרויות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. על פי תנאי הסכם המארגנים כאמור, המארגנים בכל מהפריקטים ו/או מי מטעמם יפעלו בהתאם להוראות הסכם המארגנים ובכלל זה יפעלו לשם החתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי ובינוי. כמו כן, המארגנים ישמשו כ"איש קשר" בין בעלי הזכויות במתחם לבין החברה. בתמורה למתן השירותים, המארגנים יהיו זכאים, ביחס לכל אחד מהפרויקטים הנ"ל, לעמלה כמקובל בהסכמים מסוג זה, בשיעור התחלתי של 1.25% מהתמורה שתהיה נקובה בהסכם עם רוכשים לגבי נכסים בפרויקטים, ללא מע"מ ולא כולל שכ"ט עו"ד ומארגנים, כאשר שיעור העמלה יעלה במדרגות הקבועות בהסכם עד ל-1.75% בהתאם לשיעור הרווחיות של הפרויקט ביחס לדוח אפס לבנק. העמלה תשולם למארגנים במועדים הקבועים בהסכם המארגנים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא שילמה למר נרי בן סימון בגין פרויקט שפרינצק או בגין פרויקט המשאבים. נכון למועד הדוח, שילמה החברה למר נרי בן סימון בגין פרויקט שפרינצק סך של כ-17 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) ובגין פרויקט המשאבים לא שולמו סכומים.

2. כמפורט בסעיף 10.2 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" לעיל, החברה מקדמת פרויקט פינוי בינוי ברחוב אוסישקין ברמת השרון, במסגרתו צפויים להיהרס 3 בניינים הכוללים 36 יח"ד ו-12 חנויות ובמקומם יבנו, ע"פ הערכות החברה, לפחות 112 יח"ד וכ-800 מ"ר מסחר ב-3 בניינים ("פרויקט אוסישקין"). בהקשר זה, יצוין כי ביום 19 בפברואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם מארגנים, בין היתר, ביחס לפרויקט אוסישקין עם מר בן סימון. ההתקשרות האמורה אושרה בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות וזאת לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. על פי תנאי הסכם המארגנים כאמור, מר בן סימון ו/או מי מטעמו יפעלו בהתאם להוראות הסכם המארגנים ובכלל זה יפעלו לשם החתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי ובינוי. כמו כן, מר בן סימון ישמש כאיש קשר בין בעלי הזכויות במתחם לבין החברה. בתמורה למתן השירותים, מר בן סימון יהיה זכאי לעמלה כמקובל בהסכמים מסוג זה, בשיעור התחלתי של 1.25% מהתמורה שתהיה נקובה בהסכם עם רוכשים לגבי נכסים בפרויקט, ללא מע"מ ולא כולל שכ"ט עו"ד ומארגנים, כאשר שיעור העמלה יעלה במדרגות הקבועות בהסכם עד ל-2% בהתאם לשיעור הרווחיות של הפרויקט ביחס לדוח אפס לבנק. העמלה תשולם למר בן סימון במועדים הקבועים בהסכם המארגנים. נכון למועד הדוח, שילמה החברה למר נרי בן סימון בגין פרויקט אוסישקין סך של כ-95 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).
3. כמפורט בסעיף 10.2 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" לעיל, החברה מקדמת פרויקט פינוי בינוי ברחוב צה"ל 39-53 בקרית אוננו, במסגרתו צפויים להיהרס 2 בניינים הכוללים 67 יח"ד ובמקומם יבנו, ע"פ הערכות החברה, כ-160 יח"ד ב-3 בניינים ("פרויקט צה"ל"). בהקשר זה, יצוין כי ביום 30 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם מארגנים ביחס לפרויקט צה"ל עם מר בן סימון. ההתקשרות האמורה אושרה בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 28 בנובמבר 2021 סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. על פי תנאי הסכם המארגנים כאמור, מר בן סימון ו/או מי מטעמו יפעלו בהתאם להוראות הסכם המארגנים ובכלל זה יפעלו לשם החתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי ובינוי. כמו כן, מר בן סימון ישמש כאיש קשר בין בעלי הזכויות במתחם לבין החברה. בתמורה למתן השירותים, מר בן סימון יהיה זכאי לעמלה כמקובל בהסכמים מסוג זה, בשיעור התחלתי של 1.25% מהתמורה שתהיה נקובה בהסכם עם רוכשים לגבי נכסים בפרויקט, ללא מע"מ ולא כולל שכ"ט עו"ד ומארגנים, כאשר שיעור העמלה יעלה במדרגות הקבועות בהסכם עד ל-2% בהתאם לשיעור הרווחיות של הפרויקט ביחס לדוח אפס לבנק. העמלה תשולם למר בן סימון במועדים הקבועים בהסכם המארגנים. נכון למועד פרסום הדוח, שילמה החברה למר נרי בן סימון בגין פרויקט צה"ל סך של כ-125 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).
4. בימים 31 במאי 2022 ו-18 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, רכישת פנטהאוז על ידי, מר ניסים פרץ, אחיו של מר עמרם פרץ, בעל השליטה בחברה והמכהן כנושא משרה בחברה, במתחם C, בפרויקט ONO ONE בקריית אוננו ובתמורה למחיר של כ-6,555 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). לפרטים אודות מתחם C כאמור, ראו סעיף 9.1.2 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי. דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין לרבות ביחס להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר עם קיום הליך תחרותי. לתאריך הדיווח נרכשה יח"ד על ידי מר ניסים פרץ בהתאם להחלטה האמורה.
5. ביום 10 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, רכישת דירה על ידי, מר ניר גרציאן, בנה של הגב' מרים גרציאן אחותו של מר עמרם פרץ, בעל השליטה בחברה והמכהן כנושא משרה בחברה, בפרויקט החברה בבאר יעקב ובתמורה למחיר של כ-2.3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). לפרטים אודות פרויקט באר יעקב, ראו סעיף 9.1.4 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי. דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין לרבות ביחס להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר עם קיום הליך תחרותי.
6. **גמול דירקטורים**
ביום 26 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון הגמול השנתי וגמול ההשתתפות של הדח"צים המכהנים בחברה ו/או אשר יכהנו בחברה, באופן שישולם לדח"צים בחברה, החל מהמועד בו ימונו דח"צים חדשים לדירקטוריון החברה ואילך, גמול שנתי בגובה הסכום "המזערי" וגמול השתתפות בגובה הסכום "המזערי" כהגדרתם בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס – 2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגתה של החברה. לפרטים ראו דוח מידי מתקן מיום 25 ביולי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-089857).
נכון למועד דוח זה (וליום 31.12.2023), דרגתה של החברה, בהתאם לתקנות הגמול, הינה ג' ובהתאם, סך הגמול ששולם לדירקטורים האמורים בחברה עבור שנת 2023 הסתכם לכ-235 אלפי ש"ח.
7. החברה רכשה כלי רכב שנמצא בבעלותה, אך רשומים באגף הרישוי על שם מר עמרם פרץ ומוחזק על ידו עבור החברה בנאמנות. בהסכם נאמנות שנחתם בין החברה לבין מר עמרם פרץ, התחייב הנ"ל כי עפ"י דרישת החברה, הוא יעביר את הבעלות ברכב ברישומי אגף הרישוי על שם החברה ו/או על שם מי שהחברה תורה. למיטב ידיעת החברה, הנוהג לפיו רכבים בבעלות חברה נרשמים ברישומי משרד הרישוי על שם בעלי עניין בחברה, הינו נוהג מקובל ונפוץ בחברות, לרבות חברות ציבוריות. נוהג זה התפתח במטרה למנוע ירידת ערך של רכב אך ורק בשל העובדה כי הוא רשום על שמה של חברה, בעוד שבפועל הוא משמש עובד מסוים בלבד. למיטב הבנת החברה, הואיל ואין כל מחלוקת כי הרכב הנ"ל הינו בבעלות החברה, וכי מדובר בהסדר טכני, שאינו מעניק

לבעל העניין על שמו רשום הרכב כל טובת הנאה.

4. עסקאות זניחות

ביום 22 בדצמבר 2014, עדכנה ועדת הביקורת, לאחר שהוסמכה לכך ע"י דירקטוריון החברה, את הנוהל לפיו יסווגו עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן בסעיף זה: "**עסקאות**"), כעסקאות זניחות. בהתאם לנוהל האמור, החליטה ועדת הביקורת לאמץ קווים מנחים וכלליים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעלי העניין האישי בה (כהגדרת המונח להלן) כ"**עסקה זניחה**". כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי ולבחינת הצורך במסירת דיווח מיידי בדבר עסקה כאמור של החברה עם בעלי העניין האישי בה או שלבעלי העניין האישי יש באישורה ענין אישי.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה ו/או תאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחדיו: "**החברה**") מבצעת ועשויה לבצע עסקאות וכן התחייבויות לביצוע עסקאות עם בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו בסעיף זה לעיל ולהלן ביחד ולחוד: "**בעלי העניין האישי**") ו/או בין החברה לבין אחרים שבה לבעלי העניין האישי ענין אישי בהן. המדובר בעסקאות המפורטות להלן:

עסקאות בקשר עם ניהול כספים המופקדים בקופות גמל וקרנות השתלמות, שירותי תקשורת, חתימה על כתבי ערבות ו/או שטרי חוב, רכישת ו/או מכירת שירותים משפטיים, רכש, רכישת ביטוחים (לרבות ביטוח אחריות נושאי משרה, ביטוח נאמנות עובדים, ביטוח נכסים ורכוש וביטוחי מנהלים), עסקאות שכירות, רכישת שירותים בנקאיים, רכישת ו/או מכירת שירותים פיננסיים, רכישת שירותי תיירות, רכישת שירותי יעוץ כלכלי, רכישת ו/או מכירת חומרי בניה ו/או חומרי גלם, רכישת ו/או מכירת ציוד בניה ו/או ציוד הנדסי, רכישת ו/או מכירת שירותי בניה ו/או ביצוע, שירותי תכנון שירותי ייזום, שירותי שיווק, רכישת ו/או מכירת ו/או שכירת ו/או השכרת כלי רכב, שירותי מוסך, טיפול באשפה, שירותי ארכיב, שכירות והשכרת נכסי מקרקעין, שירותי הובלה ומשגור, שירותים אדמיניסטרטיביים והתקשרויות עם ספקי ציוד לשימוש שוטף, מתן הלוואות לעובדים שנמנים על בעלי העניין האישי והתקשרות משותפת עם גורם אחר ו/או עסקאות מכר ו/או רכישה שהינן במהלך העסקים הרגיל.

עסקה עם בעל ענין אישי תיחשב כעסקה זניחה, לפי אחד מהמבחנים שלהלן:

1. בכל עסקה עם בעל העניין האישי שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לאותה עסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%):

- (א) יחס הכנסות – סך ההכנסות נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות השנתי;
- (ב) יחס עלות המכירות – עלות העסקה חלקי סך עלות המכירות השנתית;
- (ג) יחס רווחים – הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשוך לעסקה חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס 12 הרבעונים האחרונים;
- (ד) יחס הנכסים – היקף הנכסים נשוא העסקה חלקי סך הנכסים;
- (ה) יחס התחייבויות – ההתחייבויות נשוא העסקה חלקי סך עלות ההתחייבויות;
- (ו) יחס הוצאות תפעוליות – היקף ההוצאה נשוא העסקה חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתי.

במקרים שבהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמות מידה רלוונטיות אחרות, שתיקבע על ידי ועדת הביקורת, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לאותה עסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

2. כל אחת מהעסקאות האמורות לעיל תיחשב כעסקה זניחה בתנאי שהיקפה הכספי לא יעלה על 20 אלפי ש"ח לשנה ובלבד שהיקפן הכספי של סך כל העסקאות הזניחות לא יעלה על 200 אלפי ש"ח לשנה (להלן בסעיף זה: "**תנאי הסף**").

למען הסר ספק, הובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תיחשבה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן. יחד עם זאת ועל אף האמור לעיל, יתכן כי עסקאות כאמור לעיל תיחשבה כזניחות גם במקרה שלא תעמודנה בתנאי הסף וזאת מתוך שיקולים איכותיים שיקבעו על ידי ועדת הביקורת של החברה על בסיס בחינת כל התקשרות בנפרד.

בשנת 2023, אושרו מספר עסקאות זניחות, שעניין העמדת הלוואות לטווח קצר לעובדים שהינם קרובים של בעל השליטה וזאת באותם התנאים כפי שהחברה נוהגת ביחס לעובדים אחרים בחברה, כשכל אחת מהן קטנה מ-20 אלפי ש"ח וביחד מסתכמות על פני כל שנת 2023 לסך של כ-8 אלפי ש"ח.

5. תיחום עיסוקים

במסגרת תשקיף החברה מחודש נובמבר 1993 ("תשקיף 1993") נטלו על עצמם החברה, אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ התחייבויות בדבר תיחום עיסוקים. ביום 27 בנובמבר 2003 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר את החלפת התחייבויותיהם של אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ בקשר לתיחום עיסוקים במסגרת תשקיף 1993 בהתחייבות חדשה, כדלקמן:

1. בכל הקשור לפעילותם של אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ אשר אינה פעילות במהלך העסקים הרגיל של החברה, לא תחול עליהם כל מגבלה והם יהיו רשאים לבצעה ללא צורך באישור כלשהו.
 2. כל עסקה של אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרם פרץ אשר תעמוד על הפרק, ואשר יהיה ספק אם היא במהלך העסקים הרגיל של החברה וכן כל עסקה של אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרם פרץ אשר תהא בתחום מהלך העסקים הרגיל של החברה – תובא בפני ועדת הביקורת של החברה אשר תוסמך לאשר או לא לאשר את אותה עסקה או עסקאות מאותו סוג ו/או היקף, ללא צורך בכל אישור נוסף, לרבות לא של האסיפה הכללית. החברה תפרסם דוח מיידי על כל החלטה של ועדת הביקורת לאשר לבעלי השליטה לבצע פרויקט שהינו במהלך העסקים הרגיל של החברה.
 3. במידה והחברה תבקש לשמש כקבלן משנה בפרויקטים שבביצוע אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרם פרץ, יהיה הדבר כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי חוק החברות וחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
 4. מהלך העסקים הרגיל של החברה נכון לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון כאמור, כולל ייזום ובניית פרויקטים למגורים בהיקפי מכירות העולים על כשבעה מיליון דולר ארה"ב.
- (א) מר עמרם פרץ הודיע לחברה כי נכון למועד הדוח (וסמוך לו) אין כל עסקאות ספציפיות בהן הוא מעוניין להתקשר מכוח ההחלטה האמורה, וכי אין לו פעילויות אחרות בתחום הבניה.
- (ב) בדיווח שדיווחה החברה ביחס להחלטות האמורות, לפי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א – 2001, הבהירה החברה כי הואיל וטרם נקבעה הלכה מחייבת בדבר אופן תיקון ו/או ביטול התחייבות תשקיפית, לחברה עלולה להיות חשיפה, שטרם ניתנת להערכה במועד הדוח, בגין תיקון ההתחייבות התשקיפית האמורה, במידה שתועלה כנגדה טענה כי האישור על פי אותו דוח אינו מספק.
- (ג) החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אושרו פה אחד באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 12 בפברואר 2004.
- (ד) תיקון ההתחייבות התשקיפית כמבואר לעיל, אושרר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 8 בנובמבר 2004 וביום 9 בדצמבר 2004 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תיקון ההתחייבות התשקיפית כאמור לעיל.

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה סמוך למועד הדוח

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה כאמור, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה מיום 7 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-002838).

תקנה 24 א': הון רשום והון מונפק

ראו באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

תקנה 24 ב': מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח

למרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-143766).

תקנה 25 א': מען רשום

המען הרשום של החברה – רח' הרוקמים 26 חולון, מרכז עזריאלי בניין B, מיקוד 5885849;

טלפון מרכזיה: 03-9064640; מספר פקס: 03-9064650

כתובת הדואר האלקטרוני של החברה – doron@boh.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של החברה נכון למועד הדוח

שם	עמרם פרץ - מנכ"ל ודירקטור	שלמה ענף - יו"ר הדירקטוריון	בנימין פרץ	רון - אלעזר קליינפלד (דח"צ)	גיא סרצ'נסקי (דח"צ)	שלו אלה אלבירה (דב"ת)	יצחק זאב דוכן
תאריך תחילת כהונה	מאי 1985	מרץ 2020	מרץ 2019	אפריל 2023	נובמבר 2021	ספטמבר 2022	יוני 2002
מספר ת.ז.	55535918	055899900	023035157	054571112	023795081	311062715	9123910
שנת לידה	1958	1959	1967	1956	1968	1973	1940
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	רח' הלבונה 8, רמת השרון	המחצית 36, עתלית	אריק איינשטיין 2/69 אשדוד	המסילה 39, הרצליה	ערבי נחל 11, גבעתיים	ת.ד. 7466 תל מונד	רח' סוטיצקי 1, פתח תקווה
חברות בוועדות הדירקטוריון	ועדת הנהלה	-	-	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת הנהלה, ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת וועדת לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת הנהלה, ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול
דח"צ/בלתי תלוי	לא	לא	לא	דח"צ	דח"צ	דב"ת	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	-	-	-	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה ונושא משרה בחברות בנות.	לא	לא	לא	לא	לא	לא

השכלה	בוגר הטכניון בהנדסה אזרחית	בוגר כלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה	תיכונות	בוגר כלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית ירושלים	בוגר בכלכלה וניהול – אוניברסיטת תל-אביב מוסמך במנהל עסקים – אוניברסיטת תל-אביב	תואר ראשון במשפטים – "שערי משפט" הוד השרון; מוסמכת במנהל עסקים המכללה האקדמית "פרס".	בוגר תואר ראשון במשפטים של האוניברסיטה העברית ירושלים שלוחת ת"א.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	<ul style="list-style-type: none"> יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ודירקטור בחברות הבנות. 	<ul style="list-style-type: none"> יועץ עסקי בענף יועצים כלכליים – משרד עצמאי לייעוץ לעסקים. 	<ul style="list-style-type: none"> בעלים ליאם שי נדל"ן בע"מ. מנכ"ל ובעלים אבן ישפה בע"מ. מנכ"ל ובעלים רפאל סולאר ישראל בע"מ. מנכ"ל ליאם הפקות בע"מ. 	<p>דירקטור חיצוני בחברות ציבוריות כדלקמן:</p> <p>2010 – 2019 אלביט מדיקל טכנולוג'יס בע"מ</p> <p>2012 – 2020 טקטונה בע"מ</p> <p>2020 – 2021 אוליר הולדינגס לימיטד.</p> <p>דב"ת בקופיקס גרופ בע"מ בין השנים 2015 ל- 2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> בנקאות להשקעות נואי בע"מ (חברה בבעלות מלאה). בנקאות להשקעות ג.ק. חושן בע"מ (בבעלות 50%). 	<ul style="list-style-type: none"> יועצת משפטית – קטה יזמות ובניה בע"מ וקטה התחדשות עירונית בע"מ יועצת משפטית וחברת צוות הנהלה בחברה – ציון בריגה נדל"ן בע"מ. עו"ד בכירה במח' שוק ההון – פרל כהן צדק לצר ברץ ושות'. יועצת משפטית ומזכירת חברה – אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ. 	<ul style="list-style-type: none"> בעלים י.ד. (פ"ת) בע"מ. חבר בועד המנהל של אוניברסיטת אריאל בשומרון. חבר הנהלת מדרשיית נועם. יו"ר חוג ידידי המדרשייה.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור	דירקטור בחברות הבנות של החברה וכן, דירקטור בחברות עמי פרץ השקעות בע"מ ואברהם פרץ השקעות בע"מ.	-	דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו.	<ul style="list-style-type: none"> קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (דח"צ) קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (דח"צ); ווניד באז טכנולוגיות בע"מ (דח"צ); קופרליין אמריקאס לימיטד (דח"צ) 	<ul style="list-style-type: none"> מנועי בית שמש בע"מ. ילין לפידות קרנות נאמנות. קרנות השתלמות ארגון המורים – עגור.נואי בע"מ (חברה בבעלות מלאה). ג.ק. חושן בע"מ (בבעלות 50%). 	-	<ul style="list-style-type: none"> אריאל חדשנות בע"מ.

בוני התיכון

- חברת ננו דיימנשן בע"מ (דב"ת)
- חברת רבד בע"מ (דח"צ)

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	אחיהם של בנימין פרץ וניסים פרץ.	לא	אחיהם של עמרם פרץ, וניסים פרץ.	לא	לא	לא	לא	לא
אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא	לא	לא, בשל היותו דח"צ	לא, בשל היותו דח"צ	לא, בשל היותו דח"צ	לא, בשל היותו דח"צ	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה נכון למועד פרסום הדוח

שם	רן מלאך	דורון משה זנדר	מוטי וודג'ה	ניסים פרץ	גיל רוגוז'ינסקי	קרן בן סימון	סיון פרץ	דן פרץ
תאריך תחילת כהונה	1.10.2014	19.5.2013	5.5.2014	1.7.1993	25.3.2002	1.6.2020	1.1.2015	17.3.2019
מספר ת.ז.	027445774	059612614	015809015	057395030	24572059	036684553	200412658	203140678
שנת לידה	1974	1965	1979	1961	1970	1985	1988	1991
התפקיד בתאגיד, בחברה בת, קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ	סמנכ"ל כספים. דירקטור בחברות הבנות של החברה.	חשב	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד	מבקר פנים	סמנכ"לית פיתוח עסקי	סמנכ"לית שיווק ומכירות	מנהל מערך הביצוע של החברה
היותו מורשה חתימה עצמאי	-	-	-	-	-	-	-	-
השכלה	תואר ראשון במשפטים (L.L.B.) ובמנהל עסקים (B.A.) - המרכז הבינתחומי בהרצליה ובוגר שמאות מקרקעין- הטכניון. בעל רישיון עו"ד	בוגר בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת בר אילן.	בוגר בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת בר אילן.	השכלה תיכונית.	בוגר בחשבונאות – המכללה למינהל, מבקר פנים מוסמך CIA, בעל רישיון בראיית חשבון (ארצות הברית), מוסמך CRMA.	בוגרת חשבונאות ומנהל עסקים – המרכז הבינתחומי בהרצליה ובוגרת תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת London Business School.	תואר ראשון בממשל, דיפלומטיה ואסטרטגיה מהמרכז הבינתחומי בהרצליה ובוגרת תכנית רבין למנהיגות.	תיכונית. לימודי משפטים במשך 3 שנים במכללת נתניה.
התעסקות עיקרית ב- 5	יועץ משפטי, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל	סמנכ"ל כספים של החברה.	חשב החברה.	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה	שותף במשרד פוקוס המעניק	ניהול כספים בחברת פינטק וסמנכ"לית	עוזרת מנכ"ל החברה ומנהלת מחלקת	מנהל בחברת הביצוע (בוני התיכון)

שנים אחרונות	התחדשות עירונית בחברה.	וציוד בחברה	שירותי ביקורת פנימית ומערכות מידע. משמש מבקר פנימי במספר חברות ציבוריות.	פיתוח עסקי בבוני התיכון.	השיווק והמכירות של החברה.	(פרויקטים) 2006 בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	בתו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל החברה.	בנו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל החברה.

תקנה 26: מורשה חתימה עצמאי

למועד הדוח על המצב הכספי ולמועד אישור הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינם: BDO זיו האפט רואי חשבון, דרך מנחם בגין 48 תל-אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון והחלטות האסיפות הכלליות

א. ביום 12 ביוני 2023, התקבלה החלטת דירקטוריון החברה, על ביצוע פדיון מוקדם מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה טז') של החברה בהתאם לתנאי אגרות החוב, אשר בוצע ביום 30 ביוני 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-064605).

ב. ביום 17 בינואר 2023, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה שלא לאשר את הנושאים המפורטים להלן:

- (1) עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, שהינו קרוב של בעל השליטה בחברה בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצויד של החברה.
- (2) הארכת תנאי כהונתו והעסקתו של הגב' אילנה פרץ, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה.
- (3) עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של הגב' סיון פרץ, בתו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, המכהנת כסמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה.
- (4) מינוי מר אבי וינטר כדירקטור חיצוני בחברה בתוקף החל ממועד אישור האסיפה.
- (5) מינוי הגב' שירה קולמן-גולובינסקי לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד האסיפה

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 17 בינואר 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-008544).

ג. ביום 19 באפריל 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויו של מר רון - אלעזר קליינפלד כדירקטור חיצוני בחברה בתוקף החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 19 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-042915).

ד. ביום 6 ביוני 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הנושאים שלהלן:

- (1) הארכת תנאי כהונתו והעסקתו של הגב' אילנה פרץ, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה;
- (2) עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של הגב' סיון פרץ, בתו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, המכהנת כסמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה.

לפרטים נוספים ראו דוח תוצאות אסיפת בעלי מניות שפרסמה החברה ביום 7 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062526).

ה. ביום 25 ביולי 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הנושאים שלהלן:

- (1) עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, שהינו קרוב של בעל השליטה בחברה בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצויד של החברה;
- (2) הארכת התקשרות החברה בחוזה העסקה עם גב' קרן בן סימון, בתו של מר עמרם פרץ- דירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה, בקשר להעסקתו בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי.

לפרטים נוספים ראו דוח תוצאות אסיפת בעלי מניות שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085278).

תקנה 29א': החלטות החברה

לפרטים בדבר התחייבות החברה למתן שיפוי, פטור וביטוח נושאי משרה בחברה שהינם בתוקף במועד אישור הדוח ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך: 31 במרץ 2024

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

תפקידים:

מנכ"ל ודירקטור

יו"ר דירקטוריון

שמות החותמים:

(1) עמרם פרץ

(2) שלמה ענף

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לשנת 2023

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמרם פרץ, דירקטור ומנהל כללי;
2. דורון זנדר, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע (2) בקרות על עבודות בביצוע (פרויקטים, בקרה תקציבית ורכש).

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

הצהרות מנהלים

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, עמרם פרץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות 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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

31 במרץ 2024

עמרם פרץ – דירקטור ומנהל כללי

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, דורון זנדר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות 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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

31 במרץ, 2024

דורון זנדר – סמנכ"ל כספים