

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה 1992 בע"מ**



**דו"ח תקופתי**

**לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023**

## מבנה הדוח הכספי הכספי

חלק א' – **תיאור עסקיו התאגידי**

חלק ב' – **דוח הדירקטוריון**

חלק ג' – **הדו"חות הבכשיים**

חלק ד' – **פרטי נספחים אודות התאגידי**

חלק ה' – **דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית והצחרות מנהליים**

חלק ו' – **מידע כספי נפרד**

**נספח – מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**

# תוכן עניינים – חלק א'

## **פרק א' – תיאור התפתחות הכללית של עסקיו התאגיד**

1-A	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	1.1
2-A	שינויים ואיורים מהותיים שהלו במהלך תקופה הדוח וכן בתקופה שעדי מועד פרסוםו	1.1.5
7-A	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותו מחוץ לבורסה	1.2
7-A	תחומי פעילות	1.3
7-A	חלוקת דיבידנדים	1.4

## **פרק ב' – מידע כספי ומידע אחר**

12-A	מידע כספי לגבי פעילות התאגיד	1.5
13-A	סבירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות קבוצת החברה	1.6

## **פרק ג' – תיאור עסקיו הקבוצה לפי תחומי הפעילות**

22-A	מבנה פעילות קבוצת החברה והשינויים שהלו בו	1.7
22-A	כללי	1.7.1
26-A	מגבלות, חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	1.7.2
30-A	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחו יונטו	1.7.3
30-A	גורמי ההצלחה המרכזיים לפעילות קבוצת החברה ושינויים החלים בהם	1.7.4
30-A	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות קבוצת החברה ושינויים החלים בהם	1.7.5
30-A	מושגים תחליפיים	1.7.6
30-A	תרומות	1.7.7
30-A	תמצית תוכניות הפעילות	1.7.8
31-A	נתונים מצרפתיים לגבי פרויקטים	1.8
36-A	גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	1.9
81-A	גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד	1.10
119-A	יוזמות אחרות ונכסים נוספים	1.11

## **פרק ד' – תיאור עסקיו התאגיד בכללות**

121-A	תרומות	1.12
121-A	כשר ייצור	1.13
121-A	רכוש קבוע וمتקנים	1.14
122-A	הון אנושי	1.15
125-A	הון חזר	1.16
126-A	השקעות	1.17
126-A	ミימון	1.18

## **פרק א' – תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקיו התאגיד**

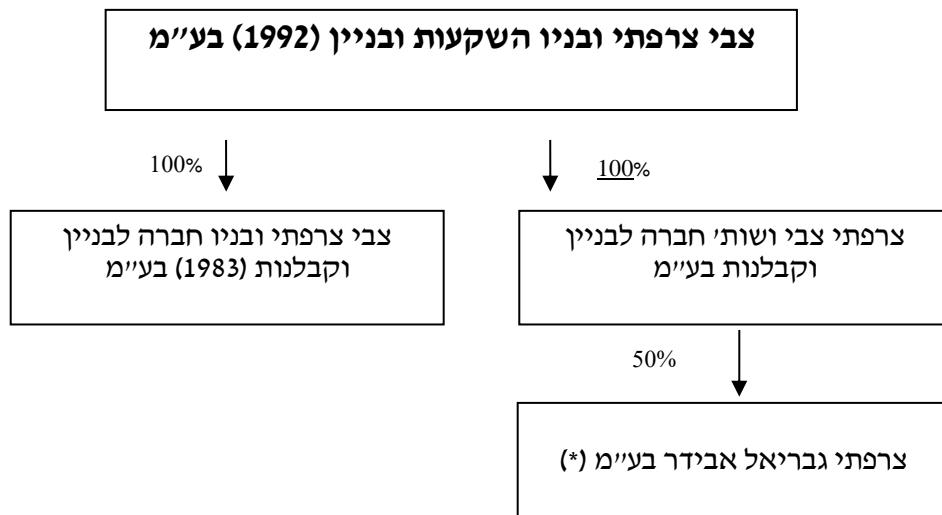
128-	סיכוןים סביבתיים ודרבי ניהול	1.19
129-	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	1.20
129-א	מיסוי	1.21
129-	הסכם מוחותיים	1.22
129-א	הlicosים משפטיים	1.23
130-	יעדים ואסטרטגייה עסקית	1.24
131-	דיון בגורם סיכון	1.25

## צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ

### תיאור עסקיו החברה

#### 1.1. פעולות התאגיד והיווט הכספי עסקי

- 1.1.1 צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ ("החברה") הוקמה ביולי 1992, ועד לשנת 1993 הייתה חברה לא פעילה. חברות הבת של החברה, צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי ושות'") וצבי צרפתי ובניו חברה לבניין וקבלנות (1983) בע"מ ("צרפתי ובניו"), הינן חברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה (כל אחת מבין צרפתי ושות' וצרפתי ובניו תקרא- "חברת הבת" ושתייהן ביחד יקראו- "חברות הבת"; החברה וחברות הבת יקראו יחדיו- "קבוצת החברה" או "חברות הקבוצה").
- 1.1.2 בעלי השליטה בחברה הינם צבי צרפתי, רינה צרפתי, רפי צרפתי, משה צרפתי, שמעון צרפתי, ملي קאירי ואירית צרפתי בן חני ("משפחת צרפתי"). צבי צרפתי הינו בעלי של רינה צרפתי, משה צרפתי, שמעון צרפתי, ملي קאירי ואירית צרפתי בן חני יחידי משפחת צרפתי נוהגים לתרגם ביניהם את אופן הצבעתם באספות הכלליות של החברה.
- 1.1.3 קבוצת החברה עוסקת בתחום פעילות אחד שהינו ייזום, הקמה ומכירה של מבנים המבוצע בעיקר באמצעות חברות הבת והכולל רכישת קרקעות, תכנון פרויקטים, ביצועם ומכירתם.
- 1.1.4 להלן תרשימים מבנה אחזקות קבוצת החברה ליום 31.12.2023 (לא כולל חברות לא פעילות):



(\*) הוקמה ביום 28 בינואר 2021. פרטים ראו סעיף 1.9.5 (16) להלן.

## שינויים ואירועים עיקריים שהלו במהלך תקופת הדוח וכו בתקופה שעד מועד פרסוםו 1.1.5

### 1.1.5.1 הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב')

(א) ביום 13.6.2023 הנפקה החברה 67,576,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 12.6.2023 (asmcta מס' : 2023-01-055102), בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יב'), בתמורה כוללת, ברוטו, בסך של 66,156,904 ש"ח. פרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפורסמה החברה מיום 12.6.2023 (asmcta מס' : 2023-01-055102) ודיווח אודות תוצאות הנפקה מיום 13.6.2023 (asmcta מס' : 2023-01-055528), המובאים על דרך הפניה.

(ב) ביום 13.7.2023 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') במסגרת הנפקה פרטית, של 22,424,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה. פרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.7.2023 (asmcta מס' : 2023-01-065632) ודוח מיידי מיום 13.7.2023 (asmcta מס' : 2023-01-079695), המובאים על דרך הפניה.

(ג) נכון למועד הדוח קרן אגרות חוב (סדרה יב') הינה בסך של 175,000,000 ש"ח ע.ג. פרטים נוספים אודות אגרות חוב (סדרה יב'), ובכלל זה הגבלות והתחייבויות הקשורות על החברה במסגרת התחייבות בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב'), ראו גם דוח הצעת מדף לרבות שטר הנאמנות שצורף אליו, שפורסמה החברה מיום 28.6.2022 (asmcta מס' : 2022-01-067164), ודוח אודות תוצאות הנפקה מיום 29.6.2022 (asmcta מס' : 2022-01-067953) המובאים על דרך הפניה וכן סעיף 14 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2023 הכלול בדוח תקופתי זה ("דוח הדירקטוריון").

### 1.1.5.2 הנפקת אגרות חוב (סדרה יג')

ביום 7.3.2024 הנפקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') של החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 5.3.2024 מכוח תשייף מדף נושא תאריך 30.8.2023 (asmcta מס' : 2023-01-081298). פרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפורסמה החברה ביום 5.3.2024 (asmcta מס' : 2024-01-019540) ודוח אודות תוצאות הנפקה מיום 6.3.2024 (asmcta מס' : 2024-01-019921), המובאים על דרך הפניה. פרטים אודות תנאי אגרות חוב (סדרה יג') ראו שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף הנ"ל ודוח מיידי בדבר פרסום שטר הנאמנות מיום 7.3.2024 (asmcta מס' : 2024-01-023613), המובא על דרך הפניה וכן סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

### 1.1.5.3 שינויים בגין אגרות חוב, תשלום ופדיונות

(א) ביום 1.1.2023 פדתה החברה פדיון חלקו של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של 22,750,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 1,359 אלף ש"ח). פרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 1.1.2023 (asmcta מס' : 2023-01-000781), המובא על דרך הפניה.

(ב) ביום 1.1.2023 פדתה החברה פדיון חלקו של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 2,000,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,475 אלף ש"ח). פרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 1.1.2023 (asmcta מס' : 2023-01-000781), המובא על דרך הפניה.

(ג) ביום 30.6.2023 פדתה החברה פדיון חלקו של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של 22,750,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 858 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 2.7.2023 (אסמכתא מס' : 061621-01-2023), המובא על דרך הפניה.

(ד) ביום 30.6.2023 פדתה החברה פדיון חלקו של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 2,000,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,425 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 2.7.2023 (אסמכתא מס' : 061621-01-2023), המובא על דרך הפניה.

(ה) ביום 31.12.2023 פדתה החברה פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של 16,250,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 358 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 31.12.2023 (אסמכתא מס' : 118375-01-2023), המובא על דרך הפניה.

(ו) ביום 31.12.2023 פדתה החברה פדיון חלקו של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 8,000,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,376 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 31.12.2023 (אסמכתא מס' : 118375-01-2023), המובא על דרך הפניה.

#### 1.1.5.4 דירוג החברה ואגרות חוב של החברה

(א) ביום 12.6.2023 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג מעלות על דירוג "A+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח ע.ג. לkrarat הרוחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 12.6.2023 (אסמכתאות מס' : 2023-15-064695 ו-2023-01-055093), המובאים על דרך הפניה.

(ב) ביום 10.7.2023 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג מעלות על דירוג "A+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 23 מיליון ש"ח ע.ג. לkrarat הרוחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 10.7.2023 (אסמכתאות מס' : 2023-15-077745 ו-2023-01-064990), המובאים על דרך הפניה.

(ג) ביום 12.2.2024 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג מעלות על דירוג "A+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. לkrarat הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יג'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 12.2.2024 (אסמכתאות מס' : 2024-15-015459 ו-2024-01-015576), המובאים על דרך הפניה.

#### 1.1.5.5 דוחות נאמן

ביום 15.6.2023 פורסמו דוחות שנתיים של הנאמן לאגרות חוב (סדרה ט'), לאגרות חוב (סדרה יא') ולאגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 15.6.2023 (אסמכתא מס' : 056062-01-2023), המובא על דרך הפניה.

#### 1.1.5.6 נושא משרה ותגמול

(א) ביום 16.7.2023 אישרה אסיפה בעלי מנויות מיוחדת של החברה את מינויו מחדש לתומר כץ ("כץ") כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה כהונה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 16.7.2023. כמו כן, בהתאם לתנאי הכהונה של הדירקטוריום המכהנים בחברה כיום, אישר

כיצד יהיה זכאי לגמול שנתיו וגמול השתתפות ב"סכום הקבוע" כאמור בתחום החברות (כללים בדבר גמול וחוצאה המשולם לדירקטוריון), התש"ס-2000 וימשיך להיכלל במסגרת בפוליסת ביוטוח אחריות דירקטוריום ונושאי משרה בחברה ולהיות זכאי לשיפוי על פי כתוב שיפוי בנוסח ובתנאים זהים כפי שהוענק ויונק מעת לעת לנושאי המשרה והדיקטוריום בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה מיום 8.6.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-054220) וכן דיווח מיידי בדבר תוכנות אסיפה מיום 16.7.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-067090), המובאים על דרך הפניה.

(ב) ביום 1.8.2023 חדל מרABI ליפשיץ לכחן כסמכיל הכספי של החברה והחל מיום 1.8.2023 מכחן כמשנה למנהל הכללי. כמו כן, ביום 1.8.2023 החל מרRONI DAGN לכחן כסמכיל הכספי של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 9.7.2023 (אסמכתאות מס' : 2023-01-064798, 2023-01-064795 ו- 2023-01-064795), מיום 16.1.2023 (אסמכתא מס' : 2024-01-005749), ומיום 25.1.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-008560), המובאים על דרך הפניה.

(ג) ביום 31.8.2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה כי תנאי כהונתו של מרABI ליפשיץ לאור מינויו החל מיום 1.8.2023 כמשנה למנכ"ל החברה יותנו זחים לתנאי כהונתו כפי שהיו בגין כהונתו כסמכיל הכספי וכמפורט בתקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה. בנוסף אושרו תנאי כהונתו של מרRONI DAGN בגין כהונתו כסמכיל כספים כמפורט בתקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

(ד) ביום 14.12.2023 אישר דירקטוריון החברה כי בהתאם לסעיף 11 לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה- חרות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותAGEMENTS), התשפ"ד – 2023, הארכת תקופת תנאי כהונתם של בעלי השיטה בחברה וקרובייהם אשר אושרו על ידי אסיפה בעלי מניות החברה ביום 19.1.2021 (אסמכתא מס' : 2021-01-008092), בתקופה נוספת של ארבעה חודשים. בהתאם לכך, תנאי כהונתם של צבי צרפטי, משה צרפטי, רפי צרפטי, ملي קארiri, אירית צרפטי בן חני ואופיר בן חני הוארכו לתקופה שמיום 15.11.2023 ועד ליום 14.3.2024. לפירות תנאי כהונתם ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה. ראו גם דיווח מיידי מיום 14.12.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-113497), המובא על דרך הפניה.

(ה) ביום 21.1.2024 אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה החליטה – (1) לא לאשר את מינויים של משה ורפי כמנכ"לים משותפים בחברה לתקופה של 3 שנים נוספות, במקביל להמשך כהונתו של צבי צרפטי מבוצי השיטה בחברה ואביהם של משה ורפי, צייר דירקטוריון החברה ; (2) לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח. בעקבות אישור חלוקת הדיבידנד ישולם לכל אחד מרפי ומשה מענק שנתי חלקי בגין שנת 2022 בסך של כ- 14.5 אלף ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה מיום 14.12.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-136428), דוחות משלימים מיום 20.12.2023 ומיום 15.1.2024 (אסמכתאות מס' : 2023-01-138579 ו- 2023-01-138579, 2024-01-006858, בהतאמה) ודיווח מיידי בדבר תוכנות אסיפה מיום 21.1.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-008841), המובאים על דרך הפניה. ראו גם דיווחים מיידים על סיום כהונתם של משה ורפי כמנכ"לים משותפים של החברה לאור סיום תקופת הכהונה ביום 19.1.2024, מיום 21.1.2024 (אסמכתאות מס' :

2024-01-007021 ו- 2024-01-007003, המובאים על דרך הפניה.

(ו) ביום 31.1.2024 הודיע מר צבי צרפתי ("צבי") כי הוא ייחל מלהן כיו"ר דירקטוריון החברה לא יותר מיום 31.3.2024 וימשיך לכהן כדיקטור בחברה. במקביל דירקטוריון החברה אישר למנות את צבי כנסיא החברה עם סיום כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה כאמור. בנוסף דירקטוריון החברה אישר למנות את רפי ומשה צרפטי כמנכ"לים משותפים בחברה החל ממועד סיום כהונתו של צבי כיו"ר דירקטוריון ולא יותר מיום 31.3.2024 וזאת בהמשך לכיהונתם כדיקטורים בחברה וכמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה. פרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1.2.2024 (אסמכתא מס' : -01-2024-012297), המובא על דרך ההפניה.

(ז) ביום 29.2.2024 חיל מר צבי צרפתי לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה לאור מינוי יו"ר דירקטוריון חדש לחברה מר גدعון אלטמן ביום 1.3.2024. במקביל, החל מיום 1.3.2024 נכנס לתוקף מינויו של צבי צרפתי כנסיא החברה, כאשר הוא ממשיך את כהונתו כדיקטור בחברה. פרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 29.2.2024 (אסמכתאות מס' : -2024-01-018058, 2024-01-018064 ו- 2024-01-018067), המובאים על דרך ההפניה.

(ח) לאור סיום כהונתו של מר צבי צרפתי כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 29.2.2024, נכנס לתוקף ביום 1.3.2024 מינויים של ה"ה משה צרפתי ורפי צרפטי כמנכ"לים משותפים של החברה. פרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 29.2.2024 (אסמכתאות מס' : -2024-01-018067 ו- 2024-01-018073), המובאים על דרך ההפניה.

(ט) ביום 28.2.2024 הודיע גבי מלி קאירי ("מלי") לדירקטוריון החברה על סיום כהונתה כדיקטוריית בחברה ביום 29.2.2024. כמו כן, מלי ממשיכה להיות מושלת מנהלת מערך קשיי לקוחות בחברה. פרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.2.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-018076), המובא על דרך ההפניה.

(א) פרטים נוספים תנאי העסקת נושא משרה ובעלי השיטה בחברה, ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

(יא) לעניין אישור פוליסט לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה והענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה שהינים בעלי שליטה בחברה ו/או עשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ראו תקנה 29א בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

#### 1.1.5.7 אירועים נוספים

(א) בנובמבר 2021 הומצאה לצרפתי ובנו בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (בסעיף זה – "בית המשפט"), אליה צורפה גם תובענה ייצוגית בסך 7 מיליון ש"ח (סכום התביעת האשית עומדת על סך של 117 ש"ח) בקשר עם פרויקט LIVE בבאר יעקב. עניינה של הבקשת בעינה כי החברה הפרה את הוראות הדין ברגע למנגנון הצמדה למדד המפורט בהסכם רכישת הדירה בו עושה החברה שימוש והינו בוגדר תנאי מקפת בחוזה אחד. במסגרת הבקשת התביעה בית המשפט לאשר את התובענה כתובענה ייצוגית ולהגדיר את הקבוצה שבשמה תונוה התביעה. בפברואר 2023 התקבל פס'ד לאישור הסכם פשרה בין הצדדים, לפו נקבעה הסדרה לעתיד לגבי אופן חישוב המדד בהסכם המכrown וכן נקבע פיצוי בגין העבר עברו כל מי שהתקשר עם צרפתי ובנו לרכישת כס או קבלת זכות ובו נקבעו תנאים הצמדה כאמור בתובענה בסכום שאינו מהותי וכן נקבע שכ"ט לתובע ולבא כוחו והזרוי הוצאות בסכומים לא מהותיים.

(ב) לעניין התקשרות עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי לצורך רכישה של 80% מהחזויות (במושע) בחלוקת 492 בוגש 3946 במרקען בשטח 5,964 מ"ר, ע"י צרפתי ושות', המיועדים לבניה למגורים ברוחב שפרינצק בראשון לציון, ראו סעיף 1.9.5 (17) להלן ודוח' מידי מיום 14.2.2023 (asmcta מס' : 01-014683), המובא על דרך ההפנייה.

(ג) ביום 14.3.2023 התקשרה החברה בהסכם לעשיית שוק עם מיטב טריד בע"מ ("מיטב"), לפיו תשמש מיטב כעשה שוק במניות החברה ובמקביל החברה הודיעה לאקסלנס נשואה שרותי בורסה בע"מ על סיום ההתקשרות עימה בהסכם לעשיית שוק במניות החברה. פרטים נוספים ראו דוח' מידי מיום 14.3.2023 (asmcta מס' : 01-022180) המובא על דרך ההפנייה. ביום 17.3.2024 הודיעה החברה על סיום ההתקשרות עם מיטב, בתוקף החל מיום 7.4.2024. פרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 17.3.2024 (asmcta מס' : 01-022981), המובא על דרך ההפנייה.

(ד) ביום 24.5.2023 קיבל דירקטוריון החברה מבני משפחת צרפתי, בעלי השיטה בחברה (בסעיף זה - "בעלי השיטה"), יחד עם גופים מוסדיים מקבוצת הפניקס ("הפניקס"), הצעה לניהול משא ומתן בקשר עם רכישת מניות החברה המוחזקת על ידי הציבור על ידי בעלי השיטה והפניקס, בדרך של מיזוג משולש הפci ("ההצעה" ו- "עסקת המיזוג", בהתאם). תוקף ההצעה הותנה בחתימת הסכם המיזוג בתוך 60 ימים ממועד ההצעה, אשר הוארך עד ליום 31 באוקטובר 2023. ביום 31 באוקטובר 2023, הודיעה החברה כי נמסר לה שבעלי השיטה והפניקס החליטו לא להאריך את תוקפה של ההצעה פעם נוספת, ולפיכך פסקה ההצעה ללא הגעה לכדי הסכם מחייב. ראו גם דוח' מידי מיום 24.5.2023 (asmcta מס' 01-047923), דוח' מידי מיום 25.7.2023 (asmcta מס' 01-01-2023-01-107217) ודוח' מידי מיום 06.9.2023 (asmcta מס' 01-099745), המובאים על דרך ההפנייה.

(ה) ביום 4.6.2023 דיווחה החברה על התקשרות צרפתי ובניו בהסכם עסקה משותפת עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השיטה בה (בסעיף זה - "הצד השלישי" ו- "ההספס", בהתאם), במטרה לבצע פרויקט פינוי בגין במרקען המהווים חלק מתוך מתחם "bialik בית שימוש". עם זאת, ביום 12.6.2023, עדכנה החברה כי צרפתי ובניו שלחה מכתב לפיו היא מודיעה לצד השישי עלימוש זכותה להפסיק ולבטל את ההתקשרות לפי ההסכם וכן דרשנה השבה מלאה מהצד השלישי לתשלומים ששולם בהתאם להסכם. פרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 4.6.2023 ומיום 12.6.2023 (asmcta מס' 01-052126 ו- 01-054976, בהתאם), המובאים על דרך ההפנייה. הצד השלישי דחה את דרישת צרפתי ובניו להשבת סכומים ששולם וביין הצדדים מתנהל הליך משפטית להשבה לצרפתי ובניו סכום בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכוון למועד פרסום דוח' זה, הצדדים מנהלים את התקיק בהליך בוררות. ראו גם ביאור 19 ד' לדוחות הכספיים.

(ו) ביום 29.8.2023 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 30.8.2023. פרטים ראו דיווח מידי מיום 29.8.2023 (asmcta מס' : 01-081298), המובא על דרך ההפנייה.

(ז) לעניין תביעות בקשר עם זכויות רכשה צרפתי ושות' ראו סעיף 1.11.2 להלן.

(ח) לעניין דחיתת הוועדה המחויזת לתוכנו ובנייה מחוץ מרכז בקשה לتب"ע חדשה בפרויקט קומבינציה בהוד השרון, ראו סעיף 1.10.5 להלן ודיווח מידי של החברה מיום 26.12.2023.

(אסמכתא מס' : 2023-01-116545), המובא על דרך ההפניה.

(ט) לעניין עדכון בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הגלעד 7 בחולון ואישור הוועדה המחויזת לתכנון ובניה את התב"ע החלה על מתחם הפרויקט ראו סעיף 1.9.6 (4) להלן וכן דיווח מיידי של החברה מיום 1.2.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-012687), המובא על דרך ההפניה.

(א) ביום 21.2.2024 פרסום החברה עדכון ומצגת פעילות החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 21.2.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-015643), המובא על דרך ההפניה.

(גא) לעניין חלוקות דיבידנד ראו סעיף 1.4 להלן ותקנה 22 בחלק ז' לדוח תקופתי זה.

1.1.5.8 לעניין שינויים ואיורים מוחותיים בקשר עם פעילות הנדלין של החברה, ראו סעיפים 1.9 ו- 1.10 להלן.

#### **1.2. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו מחוץ לבורסה**

1.2.1 לשינויים בחזקota בעלי עניין ראו דיווחים מיידיים מימים 31.12.2023 ,2.7.2023 ,4.1.2023 2023-01- 2023-01-061645 ,2023-01-002302 ,2023-01-018712 ,2023-01-002530 ,2023-01-118390 ,061657 ,2023-01-118381 7.1.2024 ו- 3.3.2024 (אסמכתאות מס' : 2024-01-01061645 ו- 2024-01-018712 ו- 2024-01-002530 ו- 2023-01-118390 ו- 2023-01-118381 בהתאם), המובאים על דרך ההפניה.

1.2.2 לפרטים נוספים אגרות חוב של החברה, פדיונותיהן, בטוחות, התנויות פיננסיות והתחייבויות נוספות בקשר עם הנפקת אגרות חוב וכן דירוג החברה על ידי מעלות, ראה סעיף 1.1.5 לעיל, סעיף 14 לדוח הדירקטוריון וביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023 הכלולים בדוח תקופתי זה ("**הדווחות הכספיים לשנת 2023**").

#### **1.3. תחומי פעילות**

1.3.1 כאמור לעיל, לקבוצת החברה תחום פעילות אחד שבו יוזם, הקמה ומכירה של מבנים.  
1.3.2 פעילות החברה מתבצעת בארץ בלבד ובעיקר באזור מרכז הארץ ("חדרה עד גדרה").  
לאחרונה, מקומות החברה גם פרויקטים בחו"ל שבע ובאזור חיפה והצפון.

#### **1.4. חלוקת דיבידנדים**

1.4.1 ביום 23.5.2022 אישרה אסיפה בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2021 בסך של 20 מיליון ש"ח. חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקת הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות"). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 23.5.2022 (אסמכתאות מס' : 2022-01-050799 ו- 2022-01-050811), המובאים על דרך ההפניה.

1.4.2 ביום 10.1.2023 אישרה אסיפה בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד נוספת בגין שנת 2021 בסך של 14,832 אלף ש"ח (ראו גם סעיף 1.4.1 לעיל). חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקת הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 10.1.2023 (אסמכתאות מס' : 2023-01-004657 ו- 2023-01-004696), המובאים על דרך ההפניה.

<p>בימים 21.1.2024 אישרה אסיפה בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 בסך של 10,000 אלפי ש"ח. חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 21.1.2024 ו- 22.1.2024 (אסמכאות מס': 2024-01-008841 ו- 2024-01-007543, בהתאם), המובאים על דרך ההפניה.</p> <p>כל אחת מהחלוטות על חלוקת הדיבידנד המפורטת לעיל, הובאו גם לאישור אסיפה בעלי מניות החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, לאור העובدة שההתאם לתנאי כהונתם והעסקתם של ה"יה משה צרפתי ורפי צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, תשלום המענק השנתי כפוף, בין היתר, לחלוקת דיבידנד על ידי החברה<sup>1</sup>. החברה תפרסם דוח זימון אסיפה ביום הקróbis.</p> <p>בתקנון החברה קובעה הוראה לפיה החברה רשאית לחלק דיבידנד ולהקצות מניות הטבה בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין.</p> <p>ديرקטוריון החברה החליט על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה תחולק החברה דיבידנד בהיקף של עד 25% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה (בנטורל רווח/苻פסדי שיעורן של נדלין להשקעה), בכפוף למגבלתו ותנויות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהereum המימון של החברה, ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד, ובכפוף ל מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות. ההחלטה על חלוקת דיבידנד כאמור לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה או מספר פעמים בכל שנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקוריים או המבוקרים של החברה ובהתאם לשיקול הדעת של הדירקטוריון. בנוסף, רשאי דירקטוריון החברה בכל עת, בהתאם לשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד בכלל.</p> <p>יודגש, כי יישום מדיניות הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד, מעת לעת, בהתחייבותה הקיימת והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילותה, יתרות המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה הכספי כפי שהיא מעת לעת וכן בכפוף למגבלות ותנויות פיננסיות בהereum המימון של החברה כאמור לעיל. במסגרת זו, במועד אישור החלוקה, יבחן כאמור הדירקטוריון, בין</p>	<p>.1.4.3</p> <p>.1.4.4</p> <p>.1.4.5</p> <p>.1.4.6</p> <p>.1.4.7</p>
---	---

<sup>1</sup> בכפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה את חלוקת הדיבידנד הנוסף כאמור בגין שנת 2022, החברה תשלם לה"יה רפי ומשה צרפתי, מנכ"לים משותפים ובעלי השליטה בחברה, בהתאם לתנאי כהונתם, מענק שניתי נוסף בגין שנת 2022, בסך של 210.5-5 אלפי ש"ח לכל אחד מהם. לפרטים נוספים תנאי כהונתם של רפי ומשה צרפתי ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה וזמין אסיפה מיום 17.1.2021 ועדות תוצאות אסיפה מיום 19.1.2021 (אסמכאות מס': 2021-01-007027 ו- 2021-01-008092, בהתאם), המובאים על דרך ההפניה.

היתר, כי אין בחלוקת ספציפית המובאת לאישורו כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בתנויות הפיננסיות והמגבלות הקבועות בהסכם המימון של החברה לרבות לאחר ביצוע החלוקה. מבלתי גרווע מהאמור, יישום מדיניות הדיבידנד כאמור יבוצע בכפוף להוראות כל דין לרבות מבחני חלוקה הקבועים בחוק החברות.

mobher ci ain b'kbiut mediniot dibidind amor kel tachiyot celi fi b'ali h'minot shel chabba r/ao zad yi clesh, libatz chlokot dibidind clesh, leunin muadi tshlosom dibidind r/ao shiuro. bnosf, mobher ci ain b'kbiut mediniot dibidind cdi lgerou masmochot shel dibektorion l'shotot at mediniot chabba b'dbar chlokot dibidindim ao l'batla, r/ao l'hchlit ul b'itzu chlokot nuspoth bgadolot moter ul pi h'din r/ao l'hchlit la lchak dibidind cel, cpi shadibektorion imca l'nkon mutt leut.

במסגרת תנאי כהונתם והעסקתם של רפי צרפתי ("רפוי") ומשה צרפתי ("משה"), מבלי השליטה בחברה, לתקופה שמיoms 15.11.2021 ועד ליום 14.3.2023, בגין כהונתם כמנכ"לים המשותפים של חברות הבת של החברה, נקבע כי המענק השנתי יחולק בכפוף לתנאים מסוימים אשר אחד מהם הינו: "חלוקת דיבידנד בגין השנה בגינה משולם המענק עד לשיעור של 25% מהרווח השנתי הנקי (בнетו של רווח/הפסדי שיעור של נדלין להשקעה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים האחוזים של החברה ובכפוף לעמידה במגבלות ותנויות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהסכם המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב שהונפקו או יונפקו על ידי החברה ("שיעור הדיבידנד המקסימלי"). סכום המענק בפועל לכל אחד בין רפי ומשה יהיה באופן יחס לשיעור הדיבידנד שיחולק בפועל ביחס לשיעור הדיבידנד המקסימלי. מען הסר ספק, mobher ci chlokot dibidind ta'oshir b'nafud ul pi h'din v'hia t'hia c'pofah b'in hitor lemagadolot k'vuo b'heskmi h'mimon v'btanai agrot h'chob shel chabba camor. uod mobher ci hlik aishor chlokot dibidind ta'oshir b'hata'ot l'seif 275 l'chok chabrot". Lefratim nospiim rao zo'ich midiyi liyomo asifat b'ali miniot chabba miyom 17.1.2021 (asmcta mas': 2021-01-007027) v'zo'ich midiyi miyom 14.12.2023 (asmcta mas': 2023-01-136428), mevobais ul druk hafnia. Lefratim aodot aishor chlokot dibidind v'tshlosom meunk l'rephi v'msha rao seif 1.4 le'uil v'tkuna 21 b'chak d' l'doi'ch t'kofeti zeh. B'shat 2018 chabba aimcha at takn binlaomi 15 b'dbar h'knesot m'chozim um l'kohot ("**IFRS 15**"). Takn yosm l'rashona bgishat h'hshpua ha'matzbret, tuq h'tamta ha'oudpiim liyom 1.1.2018 v'la h'zga mahad sh' m'spri h'shuva.

haro'chim haro'ivim chlokha nkon liyom 31.12.2023, mbeli l'hachshav b'ro'chim sh'ncbrro ctotza'a ma'imoz IFRS15, h'ynm ca- 319,100 alfi sh'ch. Yitrat h'oudpiim shel chabba kol ro'chim sh'ncbrro ukab aimoz takn IFRS15 nkon liyom 31.12.2023 h'ynm ca- 360,764 alfi sh'ch. La'achr chlokot dibidind sh'asior chlokha basifat b'ali h'minot shel chabba biyom 21.1.2024 v'asher cholik b'fual biyom 6.2.2024, haro'chim haro'ivim chlokha shel chabba (la'achr h'pachta h'chlokot kodmot) yhio bas'k sh'ca- 309,100 alfi sh'ch (mbeli l'hachshav b'ro'chim sh'ncbrro ctotza'a ma'imoz IFRS15).

b'masgert h'npekta agraot chob (sdrha ia'), chabba tachiyiba sclu'od t'hinia agraot chob (sdrha ia') r'shomot l'mashar b'borsha, chabba la'chak dibidind am ctotza'a m'chlokha camor y'chaf ha'zon ha'utzmi shel chabba l'sc'om ha'nmok mas'el 16 milion sh'ch.

בנוסף, החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') כלפי הנאמן (בתפקידו לנאמן למחזיקיagi'ich יא' בלבד), בין היתר, כי כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה יא') במחוזר, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונה זה בחוק החברות), בכפוף לעמידתה בתנאים הבאים, במצבר : (א) כתוצאה מחולקה כאמור לא יפחח ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים שפורסמו, לסכום הנמוך מס' של 180 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחולקה כאמור לא יפחח יחס ההון העצמי למazon על פי דוחותיה הכספיים האחרוןים שפורסמו מ- 21%; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות חוב; (ד) לא מתקיים עילית פירעון מיידי; (ה) לא מתקיים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עבור לקבלת החלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להציג על בעית נזילות בחברה כמו כן, כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה ט') במחוזר, חלקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרוחה במצבר", כפי שהייתה מעט לעת ורכישה עצמאית של מנויות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוחה במצבר", כפי שהייתה מעט לעת.

**לענין סעיף זה -**

"**הרוחה במצבר**" משמעו- ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (בماוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעט ולאחרין יתרת העודפים של החברה (בماוחד), על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2013, כך שחשבון הרוחה יהיה על בסיס מצבר, ולאחר נטרול השפעתם של רוחוי שערוכים.

"**روحוי שערוכים**" משמעם- רוחויים נטו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.

"**הון עצמי**" משמעו- הון עצמי כמפורט בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיעוט).

"**מאזן**" משמעו- סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקומות מלוקחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירוטי בניה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (בماוחד).

.1.4.11. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יב'), החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב'), בין היתר, כי כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה יב') במחוזר, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונה זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בתנאים הבאים במצבר : (1) כתוצאה מחולקה כאמור לא יפחח יחס ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים שפורסמו לסכום הנמוך מס' של 240 מיליון ש"ח; (2) כתוצאה מחולקה כאמור לא יפחח יחס ההון העצמי למazon נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרוןים שפורסמו מ- 21.5%; (3) החברה עומדת בכל התחייבויות המהוויות למחזיקי אגרות החוב; (4) לא מתקיים עילית פירעון מיידי; (5) לא מתקיים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עבור לקבלת החלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להציג על בעית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') במחוזר, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרוחה המציגר", כפי שיהיה מעט לעת ורכישה עצמאית של מנויות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוחה המציגר", כפי שיהיה מעט לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרוחה המציגר שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שרק הרוחה המציגר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינותר ממחישוב הבא של הרוחה המציגר של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמאית, לפי העניין.

#### לענין סעיף זה -

"הרוחה המציגר" משמעו- ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (בماוחד), על פי דוחות הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיופיעו מעת לעת ולבן יתרת העודפים של החברה (בماוחד), על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2020, כך שחשיבות הרוחה יהיה על בסיס מצביר, ולאחר נטרול השפעתם של רוחוי שערוכים.

"روحוי שערוכים" משמעם- רוחויים נתו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסי נדלין להשקעה.

"הוּן עצמי" משמעו- הוּן עצמי כמשמעות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מייעוט), השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין.

"מאזן נתו" משמעו- סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקומות מלקחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותים בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (בماוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין.

לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב') כפי שפורסם בדו"ח מיידי מיום 3.7.2022 (אסמכתא מס' : 069303-01-2022), המובא על דרך ההפנה.

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יג'), החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג'), בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה יג') במחוזר, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בכל התנאים הבאים במצביר: (א) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחח ההוּן העצמי של החברה על פי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסטוק הנמוך מס' של 330 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחח יחס ההוּן העצמי למאזן נתו, על פי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ- 22%; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויות המהוויות לתמזהקי אגרות החוב; (ד) לא מתקיים עילית פירעון מיידי; (ה) לא מתקיים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות תתקיימים איזו מהעלות לפירעון מיידי; (ו) לא מתקיים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמה החברה עבר לקבלת החלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970,

דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להציג על בעית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יג') במחוזר, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרוחה המציגר", כפי שיהיה מעט לעת ורכישה עצמאית של מנויות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוחה המציגר", כפי שיהיה מעט לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרוחה המציגר שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שרק הרוחה המציגר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינותר ממחישוב הבא של הרוחה המציגר של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמאית, לפי העניין.

### לענין סעיף זה -

"**הרווח המציג**" ממשמעותו- ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (בماוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחוריים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת ולבין יתרת העודפים של החברה (בماוחד), על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2020, כך שחשיבות הרווח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רוחבי שערוכים.

"**רוחבי שערוכים**" ממשמעותו- רווחים נתו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסיו נדל"ן להשקעה.

"**הוא עצמי**" ממשמעותו- הון עצמי כМОצג בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מייעוט), השנתיים או הרביעוניים, המבוקרים או הסקוריים, לפי העניין.

"**מאזן נתו**" ממשמעותו- סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקומות מלוקחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותים בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (בماוחד) השנתיים או הרביעוניים, המבוקרים או הסקוריים, לפי העניין.

לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג') כפי שפורסם בדו"ח מיידי מיום 7.3.2024 (אסמכתא מס': 01-023613), המובא על דרך ההפניה.

### 1.5. **מידע כספי לגבי פעילות התאגיד**

לפרטים נוספים מידע לגבי פעילות התאגיד, ראו דוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה וההსברים להם בדוח הדיקטוריון המצורף ב חלק ב' לדוח תקופתי זה.

## **1.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות קבוצת החברה**

### **1.6.1. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות ורווחיות קבוצת החברה**

למייטב ידיעת החברה, קיימות מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של קבוצת החברה שיש להם או צפוי להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בקבוצת החברה כולה או בתחום הפעולות שלה, כדלקמן:

#### **1.6.1.1. מלחמת "חרבות ברזל"**

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בין מדינת ישראל לארגוני טרור שונים ובראשות חמאס, בעקבות מתקפת טרור חסורת תקדים מרצעת עזה על מדינת ישראל אשר הובילה גם להסлемה ולהתפתחותה של לחימה בגבול הצפון. המלחמה השפיעה על כלל המשק וקיימת האטה כלכלית ופגיעה בענפים רבים במשק, אשר נגרמה, בין היתר, מסגירה זמנית של עסקים, הפסקה לסייעון של לימודים במערכות החינוך, גיוס מספר גדול של כוחות מילואים, הוצאה לחלי"ת ועוד. גם בענף הנדל"ן ניכרת פגיעה והאטה כלכלית, וזאת בין היתר, לאור סגירת אתרי בנייה ברחבי הארץ עם פרוץ הלחימה ופתחתם בכפוף להנחיות פיקוד העורף ורשות מקומיות, מחסור בכוח אדם בענף הבנייה הונ של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועלם בנייה פלסטיניים שנאסרו כניסה הארץ, מתחילה הלחימה, היעדרות העובדים הפלסטיינים וקייטו במצב כח האלים של העובדים הזרים, משבשת את פעילות ענף הבנייה, גורמת לעיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקטאים השונים ומעלה את מחיר שכיר העבודה של העובדים הנוטרים.

#### **עיקרי השפעות המלחמה על הקבוצה הינם כמפורט להלן:**

מיד עם פרוץ המלחמה נסגרו אתרי הבנייה ומשרדי המכירות של קבוצת החברה וזאת בהתאם להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשותות המקומיות. כשבועיים לאחר פרוץ המלחמה, החלו להיפתח אתרי הבנייה בהדרגות בכפוף למילוי אחר הנחיות שונות וכן נפתחו משרדי המכירות.

נכון למועד פרסום הדוח, עובדי מטה החברה פועלים באופן מלא, כולל אתרי הבנייה של החברה פועלים. יצוין כי בעקבות המלחמה הוטלו מגבלות על כניסה תושבי הרשות הפלתיניאית אשר גרמה למחסור בכוח אדם בענף הבנייה, כמו כן רשות המדינה טרם הסידרו את מכוסות העובדים הזרים ממדינות זרות באופן שייתן מענה למחסור בכוח אדם, לפיכך, בין היתר, מחיר לשעה של פועל זר התקира באופן מהותי. נכון למועד פרסום הדוח, אין מחסור מהותי בקבוצה בחומר גלם ובעובדים (למעט עובדים המועסקים אצל קבלני משנה של החברה ובუיקר קבלני חשמל) והחברה מעירכה כי היא תידרש לשלם תוספות שכר לקבלני כח אדם אשר נכון למועד הדוח מוערך בהיקף שאינו מהותי לקבוצה. בנוסף, להערכת החברה, לא צפויים להיות עיכובים מהותיים במועד סיום הביצוע של הפרויקטאים השונים, כאשר הדבר תלוי בין היתר בהתמסוכות המלחמה ובמידה ולא תחול החמרה במצב הביטחוני במדינה.

כמו כן, להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך וככל ולא יוגבש מתווה לתמיכה בענף הבנייה ופתרו למחסור בעובדי הבנייה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוכניות העסקיות של החברה.

يُؤكِّدُ כי להשפעה המידית העיקרית של המלחמה בربיעון הרביעי של שנת 2023 הייתה בשיווק הפרויקטים, כאשר הרגשה האטה בביקושים לרכישת דירות ובמכירתן אשר החלה עוד טרם המלחמה עקב עלית הריבית (כאמור בסעיף 1.6.1.2 להלן) והחמירה עם פרוץ המלחמה, בהתאם לכך במהלך הרביעון הרביעי 2023 הייתה ירידת הבכשות החברה ביחס לרביעון 3 של שנת 2023. עם זאת יُؤكֵד כי במהלך הרביעון הראשון של שנת 2024 החלו התאוששות בביקושים ובמכירת הדירות והמשרדים, בו נמכרו 30 יח"ד (יוטר מהכמויות הכוללת של יח"ד שהחברה מכירה בכל שנת 2023)<sup>2</sup>, לעומת מכירה החברה 1,734 מ"ר משרדים. לפרטים נוספות מכירות החברה בתחום הדוח ולאחריו ראו סעיף 14.7 בדוח הדירקטוריון לשנת 2023.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהתחביבות הפיננסיות ובכלל זאת באמצעות מידע פיננסיות להן התחייבת כלפי תאגידים בנקאים ומהזקיי אגרות החוב. בנוסף יצוין כי החברה הנפקה במהלך חודש מרץ 2024agi (סדרה יג') בהיקף של 150 מיליון ש"ח. לחברה איטנות פיננסית המתבטאת ביתירות מזומנים ומסגרות כספיות העומדות לרשותה אשר יסייעו לה לקידום פעילותה. אולם ככל שמצב המלחמה يتארך והמצב במשק ובשוק הנדלין יחמיר, ו/או דירוג האשראי של המדינה ימשיך להיפגע, הדבר עלול להשפיע ולגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה, עקב התיקרות תנאי המימון.

יודגש כי הימשות הלחימה לאורך זמן ו/או החרפת העימות בחזית גבול הצפון ו/או החרפת האיומים על העורף עלולים להשפיע על המשק בכלל ועל פעילות הקבוצה בפרט, ובין היתר להביא להתרכות הילכי התכנון, הרישיון והביצוע, להתקiroות עלויות המימון והבנייה (לרבות כח אדם וחומר גלם), לפגעה בזמןנות ובאספקה של כח אדם וחומר גלם, לעיכוב בהשלמת פרויקטים ומסירות ייחידות לרכיבים, לדרישות להגדלות לקבוצה לפועלותה (המוטנים, בין היתר, בתתקומות קצב הבניה והשיכון בפרויקטים), לירידה בחוסנס הפיננסי של קבוצת הביצוע, פגעה ביכולתם הכלכלית של רוכשים פוטנציאליים, לירידה בביקושים ליחידות המשווקות על ידי הקבוצה, לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחביבותיהם וככ' באופן שלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדן הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים השונים של הקבוצה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם.

יחד עם זאת, בשלב זה לא מסתמן חשש לאיittenותה הפיננסית של החברה, נוכחות יתרות המזומנים הגבוהות שלה, מסגרות אשראי בלתי מנוצלות במערכות הבנקאית והעותדים הצפויים מפרויקטים. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לamodel את היקף ההשפעה המצתברת הצפואה על התוצאות פעילותה.

**يُؤكֵד כי המידע האמור לעיל בקשר עם השפעות המלחמה כאמור לעיל, הינו מידע צופה פנוי עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית בהתאם למידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדוחות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאיורים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומתונה בהתאם למורمات שוניות**

<sup>2</sup> החברה מעריכה כי הגידול במכירות רביעון הראשון של שנת 2024 נובע, בין היתר, ממבצעים שהקבוצה הציעה לרכיבי דירות.

ומשתנים. הערכות אלה עלולות שלא להתmesh, כולל או חלקן או להתmesh באופן שונה לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, בתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטבים, מהתפתחויות שלא ניתן להערכן באופן מלא בקשר עם המלחמה, ו/או התמשחותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.25 בחילק א' לזוז התקופתי.

#### 1.6.1.2 השפעת אינפלציה ועלית ריבית

שנת 2023 הייתה שנה מורכבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי, האינפלציה הגבוהה נמשכה אם כי בשיעור יותר נמוך משנת 2022 (בשנים 2022 ו- 2023, עלה ממדד המחיר ל- 5.3%, ו- 3%, בהתאם), וכפועל יוצא מזה שיעור ריבית בנק ישראל היה גבוה.

בנק ישראל העלה בኒסיון לבולים את עלית האינפלציה כאמור, את ריבית בנק ישראל בכ- 4.65% משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.75% נכון ל- 31 בדצמבר 2023, ובהתאם לשיעור ריבית הפריים עלה משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25%. אולם לאחר מועד הדיווח ביום 1 בינואר 2024 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את ריבית בנק ישראל ב- 0.25% כ- 0.25% משיעור ריבית בנק ישראל נכון למועד פרסום הדוח הינו 4.5%. ביום 26 בפברואר 2024 הודיעה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על השארת הריבית ללא שינוי.

בהתאם לתוצאות בנק ישראל, הפגיעה בפעולות המשק בעקבות המלחמה תביא לשיעור אינפלציה של כ- 2.4%- 2% בשנת 2024 ו- 3.75% בשנת 2025, והריבית צפואה לעמוד על 4% בربعון הרביעי של שנת 2024. תוצאות אלו מתבססות על ההנחה שהמלחמה תתרכו בעיקר בחזיות אחת, ושהשלכותיה יימשו לתוכה בשנת 2024 בעוצמות פוחתת.<sup>3</sup>

ביום 24 באוקטובר 2023, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של ישראל ברמה של "AA" אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" לـ"שלילית" וזאת לאור החרעה המשמעותית בסיכוןים הגיאו-פוליטיים והביטחוניים אותם מתמודדת ישראל בעקבות פרוץ המלחמה.<sup>4</sup> כמו כן, סוכניות הדירוג Moody's ו- Fitch העבירו את ישראל לרשימת המקבב השילילי. ביום 8 בפברואר 2024, הורידה סוכניות דירוג האשראי's Moody's את דירוג האשראי של מדינת ישראל מדרוג A1 לדרג A2 על רקע המלחמה וחשש מדיניות ההחלטה הצעודה. בנוסף ב- Moody's אופק אשראי שלילי אשר עשוי לرمז על הורדת דירוג נוספת בהמשך.

הוואدة המוניטרית של בנק ישראל עדכנה בחודש פברואר 2024 כי מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השוקים והפחיתה אי הودאות, לצד יציבות מחירים ותמייה בפעולות הכלכלית, ותוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך הייציבות בשוקים הפיננסים, הפעולות הכלכלית והמדיניות הפייסקלית.<sup>5</sup>

פעולות הקבוצה מתבצעת בישראל ועל כן חשופה לשינויים המתרחשים במצב הכלכלי ומוספעת מהחלטות בנק ישראל ו הממשלה ישראל.

<sup>3</sup> <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/macro010124>

<sup>4</sup> לפתרים נוספים רואו דוח הדירוג של S&P מיום 24 באוקטובר 2023 ודווח הדירוג של Moody's מיום 7 בפברואר 2024.

<sup>5</sup> <https://boi.org.il/publications/pressreleases/26-02-2024>

ככל החברה מושפעת בעיקר מעלייה ממד תשלומיות הבנייה ולא במידה המחייבים לצרכן באופן ישיר.

העלאת שיעור הריבית על ידי בנק ישראל משפיעה באופן ישיר על עלויות המימון של החברה המבוססות על ריבית הפריים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה הלוואות מתאגידים פיננסיים הנושאות ריבית פריים בסך של כ- 250.2 מיליון ש"ח. בהתאם עלויות המימון השנתיות של הקבוצה בגין הלוואות על בסיס הפריים עומד על סך של כ- 15 מיליון ש"ח במידה ואין שינוי בריבית הפריים במהלך השנה. ככל ריבית בנק ישראל עלה ב- 1% משמעותית גידול בעלות המימון השנתיות של הקבוצה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח וזאת בהנחה שכך הלוואות בריבית הפריים נשארת ברמה זהה לסך הלוואות נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

כמו כן עליה בשיעור ריבית בנק ישראל משפיעה על כדיות גiros חוב חדש, גורמת להתייקרות בריבית המשכנתאות לרוכשי הדירות, ובכך מביאה לירידה בביקושים לרכישת דירות.

במהלך שנת 2023 עלה במידה המחייבים לצרכן בכ- 3%, ומהד תשלומיות הבנייה בכ- 2%, עד כה לאינפלציה לא הייתה השפעה מהותית ישירה על עלויות המימון של קבוצת החברה בתקופת הדוח, שכן, נכון למועד הדוח ולמועד פרסוםו, עיקר האשראי שקבוצת החברה נוטלת אינו צמוד במידה ונושא ריבית קבועה (בעיקר אג"ח) או משתנה בהתאם לריבית הפריים כאמור לעיל.

בנוסף החברה כיזמית של פרויקטי נדל"ן חשופה גם במידה תשלומיות הבנייה. בשנת 2022 ושנת 2023 עלה במידה תשלומיות הבנייה למגורים ב- 4.8% ו- 4.0% בהתאמה. על מנת לצמצם חשיפה במידה תשלומיות הבנייה נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות במידה תשלומיות הבנייה, אולם לאור תיקון 9 לחוק מס' 9 לפקודת דירות, תשל"ג - 1973 אשר מגביל את היקף הצמדת תמורה הדירות, מדובר בהגנה חלקית מפני העלאת במידה תשלומיות הבנייה.

עליה שיעור האינפלציה והריבית משפיעה כאמור בין היתר על שוק המשכנתאות בכך שהחזר החודשי לנוטלי משכנתאות גדול בצורה ניכרת והדבר הביא לירידה בביקושים ולמכירת דירות לכל אורך שנת 2023. עם זאת, ברבעון הראשון של שנת 2024 חלה התאוששות במכירת יחיד דירות ומשרדים בקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6.1.1 לעיל. לפרטים אודות מכירות החברה בתקופת הדוח ולאחריו ראו סעיף 14.7 בדוח הדירקטוריון לשנת 2023.

**יצוין כי המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות סיכון עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית על פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פנוי עתידי, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בזיהי החברה במועד אישוש הדוי"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאיורים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומוגנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים.**

תחזיות החברה, המבוססות במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, עניות ואחרות ועל השתלבותן יחד, יכולות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מהותית מכפי שנזהה והוערך ע"י החברה, זאת בין היתר בשל הערכות מوطעות לגבי שינויים בסביבה העסקית, שינויים בשיעור הריבית והאינפלציה,

**שינויים בהעדפות רוכשי דירות, פועלות שתינוקתנה באופן יוזם על ידי בנקים, שינוי רגולציה ועוד ועל הערכת היכולת והאפשריות של האמצעים האפשריים העומדים לרשوت החברה במסגרת התמודדות עם התרחשויות הסיכוןים דלעיל.**

#### **הכלכלה העולמית** .1.6.1.3

התפתחויות וזעויות בשוקים העולמיים עלולים להשפיע על המצב הכלכלי בישראל, ולפיכך להשפיע, בין היתר, על מצב עסקיה של החברה (ובכלל זה על הביקוש לנכסיה) ועל יכולת לגייס מימון לעילוותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח. בשנת 2023 הכלכלה העולמית המשיכה בתמודדות עם משבר האינפלציה הגלובלי ועם צמיחה נמוכה, עם משבר האנרגיה באירופה ושינויים בשער החליפין.

שינויים בשער החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלוות על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם היירה על מחירי חומר גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרבת תושבי חוץ, שניינו בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפייע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. גם למלחמה רוסיה-אוקראינה הייתה השפעה על האינפלציה העולמית, מה שהניע בנקים בינלאומיים מרכזים להעלות את הריבית, לאחר שנים רבות של אינפלציה נמוכה וריבית אפסית ביולי 2023 עדכנה קרן המטבע הבינלאומית את תחזית הצמיחה העולמית בשנת 2023 כלפי מעלה ב-0.2%, מצמיחה חזיה של 2.8% ל-3%, הגורם לכך הוא שככלת העולם נשאה איתנה, למרות הסביבה האינפלציונית והעלאות הריבית<sup>6</sup>. נכוון למועד פרסום דו"ח זה ממשיכה להתנהל לחימה בין שתי המדינות בשטחה של אוקראינה, אשר הובילה לשבר הומניטרי וככללי, לרבות השפעה על הסחר הבינלאומי, והשוקים הפיננסיים. נכוון למועד הדוח אין לכך השפעה ישירה על החברה, יחד עם זאת, החברה אינה יכולה לאמוד את השפעתה והשפעה של הלחימה באוקראינה על המצב הכלכלי העולמי, ובין היתר בישראל, ובעקבות כך על פעילותה של החברה.

يُذكر כי المذكور בסעיף זה לעיל, בין היתר, בעניין השפעת משבר האינפלציה הגלובלי והتنודות במטבע חוץ וכן השפעותיה של המלחמה בין רוסيا وأوكراينا על קבוצת החברה, אין ודאות וכן אין בשליטת החברה, ועל כן מהווה מידע צפוי לפני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בקבוצת החברה בתאריך הדוח ואשר מtabס על פרסומים בישראל ובעולם. הערכות אלו עלולות שלא להתmesh או להתmesh באופן שונה מה所说 לעיל, לרבות באופן שתיהן השפעות מהותיות על פעילות קבוצת החברה ומצבה העסקי.

#### **תנאי המימון הבנקאיים** .1.6.1.4

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהלכתי התכנון והאישור של פרויקט, עלויות הכרוכות בבנייה עצמה, וכן עלויות הביטחונות השונים שעל היוזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימות בפרויקטים מסווג קומבינציה ו/או התאחדות עירונית (תמי"א הרים ובניה, ופרויקטים של פינוי בגין), מהיום שבבעלי הזכויות מוסרים את דירותיהם ליוזם וכן לטובת רוכשי דירות מהיוזם לפי קצב התשלומים. בנוסף, תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמכחות הלויי הלויי הבנקאי.

קבוצת החברה, דומה לחברות נוספות בתחום, ממנת חלק ניכר מפעילות באמצעות

אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס בעיקרו על שוק ההון ועל תאגידים פיננסיים הפעילים בתחום הביטוח. לרוב, בתקופות האטה כלכלית במשק, נוהגים המוסדות הפיננסיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן העשוי להקשות על השגת מימון בענף הבניה. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימוטה ההון ודרישות מקובלות של הממונה על הביטוח מחברות הביטוח גורמות להקשחת התנאים להעמדת אשראי.

בינואר 2024, פרסם בנק ישראל את דו"ח הייציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2023 אשר הצבע על כך שהאשראי לענפי הבינוי והנדליין היווה 38% מיתרת האשראי הבנקאי העיסקי ו- 44% מסך החוב הסחרי במשק, לפי דיווחי הבנקים בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023 34.5% מתוך האשראי שנitizen על ידי הבנקים לענפי הבינוי והנדליין ניתנו לפרויקטים המובטחים בקרקע גולמית, ככלומר קרקע שלא החל בה תהליכי פיתוח, 17% אחוז נוספים ניתנו לפרויקטים אשר נמצאים בתהליכי תכנון, אם יהיה קפאו בשוק הנדיין, תיפגע היכולת של החברות שהפרויקטים שלהם בשלבים ראשוניים לקבל תזרים של הכנסות ולשרות את החוב הבנקאי.<sup>7</sup>

#### ענף הבנייה .1.6.1.5

התחלות בנייה : בשנת 2023, החלה בנייתן של כ-30,620 דירות, ירידה של 8.9% לעומת שנת 2022. כ-93.6% מהדירות שהחלה בנייתן הן דירות נוספות למגורים. ככלומר, התחלות הבנייה נטו (אשר מתכולות לאחר ניכוי הדירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית) עומדות על כ-58,080 דירות (כ-3,950 דירות קיימות נהרסו). כרבע (24.3%) מסך התחלות הבנייה היו במחוז המרכז וחמיישית (20.1%) – במחוז תל אביב. כ-66.6% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו למטרת מכירה, מהן כ-11.8% בסבוזד ממשלתி (כ-4,890 דירות). מספר הדירות הגדל ביוטר במסגרת סבסוזד ממשלתி היה במחוז המרכז, כ-1,950 דירות שהן כ-39.8% מכלל הדירות הבנות במסגרת זו. אחריו היה מחוז הדרום עם 1,130 דירות שהן 23.0% מכלל הדירות הבנות במסגרת סבסוזד ממשלתி. כ-33.4% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו שלא למטרת מכירה, מהן כ-60.1% במחוז עסם, כ-15.5% במסגרת עסקאות קומביינציה וכ-9.9% למטרת שכירה. העדים המובילות בשנת 2023 בהחלות הבנייה הן : ירושלים, תל אביב-יפו, אשדוד ובת ים.

התחלות בנייה בהתחדשות עירונית : בשנת 2023, החלה בנייתן של כ- 11,490 דירות כתוצאה מהריסה של בנין קיים והקמה של בנין חדש, יותר מממחציתן (כ-53.4%) נבנו במחוז תל אביב וכ-23.7% – במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה מהריסה של בנין קיים והקמה של בנין חדש, כ-77.2% (8,870 דירות) נבנו במסגרת תמי"א 38/2 ופינוי בגין. בשנת 2023 החלה בנייתן של כ-4,320 דירות כתוספות בנייה לבניינים קיימים. כ-24.2% מהן נבנו במחוז תל אביב וכ-20.9% – במחוז הצפון. מותן הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-51.6% (2,230 דירות) נבנו במסגרת תמי"א 38.

גמר בנייה : בשנת 2023, הסתיימה בנייתן של כ-57,895 דירות, עלייה של כ-9.3% לעומת

<sup>7</sup> ראו אתר בנק ישראל – דוח הייציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2023 שפורסם ביום 31.1.2024 <https://boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%99%D7%A6%D7%99%D7%91%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%A4%D7%99%D7%A0%D7%A0%D7%A1%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2023>

שנת 2022. לצד העלייה שנכפtha בסיום הבניה, יש לציין כי דוח על עיכוב בסיום הבניה של כ-32.7% מהמבנים, יותר ממחציתם (כ-55%) על רקע המצב הביטחוני מפוצץ במהלך "הרבנות ברזיל" באוקטובר 2023. המספר הגדל ביותר של דירות שבניהו הסתיימה בשנת 2023, היה במחוז המרכז, כ-23.8% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים – כ-7.2% בלבד. משך זמן הבניה הממוצע של בניין הסתכם בשנת 2023 ב-26.9 חודשים, ואילו ממוצע משך זמן הבניה המשוקלל לפי מספר הדירות בבניין היה 32.8 חודשים.

**בנייה פעילה:** בסוף שנת 2023, הסתכם מספר הדירות בבניה פעליה בכ-170 אלף דירות. כמחצית מכלל הדירות בבניה פעליה נמצאות במחוז תל אביב ובמחוז המרכז (כ-25.1%) ו- 24.7%, בהתאם<sup>8</sup>, לעומת 7.4% במחוז חיפה.

#### 1.6.1.6. ביקוש לדיוור

על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 14 בפברואר 2024, בשנת 2023 נמכרו כ-66,590 דירות, ירידה של 34.9% לעומת 41.9% בשנת 2022. מכך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, כ-30,930 דירות. זהה ירידה של 30.7% לעומת שנת 2022. כרבע מהדירות החדשנות נמכרו בסבוז ממשלתי, כ-6,860 דירות. כמו כן, 58.1% מכך הדירות שנמכרו הן דירות יד שנייה, כ-38,660 דירות. זהה ירידה של 37.7% לעומת שנת 2022. מספר הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2023 היה הנמוך ביותר – כ-18.4% מכך המכירות באותה שנה. זהה ירידה של 33.1% לעומת הרביעון השלישי ושל 36.1% לעומת הרביעון המקביל בשנת 2022. ברבעון האחרון של 2023 נמכרו כ-12,250 דירות: 7,040 דירות יד שנייה ו-5,210 דירות חדשות. בשל מלחמת "הרבנות ברזיל" שהחלה בחודש אוקטובר 2023, הנtanן בחודש זה היה הנמוך ביותר בשנת 2023. בחודש דצמבר 2023, חלה התאוששות ונמכרו 5,810 דירות: 3,080 דירות יד שנייה ו-2,730 דירות חדשות. בהשוואה לחודש נובמבר 2023 מדובר בעלייה של 44.5% בסך הדירות שנמכרו: עלייה של 79.5% בדירות החדשנות ושל 23.2% בדירות יד שנייה. בnickio עונתיות העליות הנצפות מתונות יותר – עלייה של 21.5% בסך הדירות שנמכרו: עלייה של 44.8% בדירות החדשנות ושל 7.0% בדירות יד שנייה. בנוסף, 25.7% מהדירות החדשנות שנמכרו היה במחוז דרום וכ- 23.2% – במחוז מרכז. כמו כן, בסוף דצמבר 2023 מלאי הדירות החדשנות שנתרו למכירה עומדים על כ-67,760 דירות, ומספר חודשי ההיצע (מספר החודשים שייעברו עד שכל הדירות למכירה תימכרנה) היה 27.5 חודשים. 30% מהדירות שנתרו למכירה מצויות במחוז תל אביב (20,350 דירות) ו- 25.8% במחוז המרכז (17,510 דירות)<sup>9</sup>.

#### 1.6.1.7. ענף המשכנתאות

לפי נתונים בנק ישראל<sup>10</sup>, היקף המשכנתאות שנטלו הציבור בישראל בשנת 2023 המשיך את מגמת הירידה מהמחצית השנייה של שנת 2022 והסתכם בכ- 71.3 מיליארד ש"ח, זאת

<sup>8</sup> הנתונים בסעיף זה נלקחו מהודעה לתקשורת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בנושא "התחלת הבניה וסיום הבניה סיכום שנת 2023". צוון, כי החברה לא פונתה לקבלת הסכמת האתרים להכללת המידע האמור להלן, שהינו מודיע פומבי שפורסם לציבור.

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2024/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%95%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2023.aspx>  
<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2024/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%95%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2023.aspx>  
<https://boi.org.il/roles/statistics/banking/mortgage/performance-and-interest-rates><sup>10</sup>

לעומת סך של כ- 117.6 מיליארד ש"ח בשנת 2022. מדובר בירידה של 39.6% לעומת היקף המשכנתאות החדשות שניתנו בשנת 2022. הירידה נבעה מהריבית הגבוהה על המשכנתאות כתוצאה מהעלאות הריבית שביצע בנק ישראל, ומשקף את ההאטה החדה בענף הנדל"ן למגורים בשנת 2023.<sup>11</sup> היקף המשכנתאות שניתנו בשנת 2023 הוא הנמוך ביותר מאז שנת 2019, כאשר אז הסתכמו המשכנתאות החדשות ב- 67.7 מיליארד ש"ח.

يُذكر כי היקף האשראי לדירות במערכות הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משלكي הבית בישראל להלואת הדירות חשובים לסיכון מרכזי שנעוז באפשרות שמהירי הדירות ירדו בחודות, אם כתוצאה מעלייה חדשה ומהירה בשיעורי הריבית ואם כתוצאה ממיתון שעולה לפגוע ביכולת הרוכשים לעמוד בתחריביותם. מזה מספר שנים שבנק ישראל קבוע הוראות בנקאיות המגבילות את השוק לשיעורי מינוף וחשיפה לריבית משתנה בהיקף מוגבל וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל משפיעים באופן מהותי על שוק המשכנתאות לאחר ורכיב מהותי מההלוואה ניתן בריבית משתנה המשפעת מעליית האינפלציה ומעלה ריבית. העלייה בריבית מובילה גם להקשות התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכך הקניה של רוכשי הדירות.

הקבוצה מתמודדת עם השינויים בשוק המשכנתאות באמצעות מתן הטבות מסווגים שונים לרכיבי דירות.

#### 1.6.1.8 מדיניות הממשלה

הריבית הקרקעות בישראל הינה בעלות ואו בניהול מקרקעי ישראל, לפיכך לענף הבנייה תלות בקצב הפשrotein הקרקע לבנייה ושיווק על ידי המדינה ובמדיניות הממשלה בנושאים אלה.

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

פעילות החברה בתחום הנדל"ן מושפעת ממדיניות ממשלתית ורפורמות בתחום הנדל"ן בישראל, מתקציב המדינה, מהלכים רגולטוריים שונים, מדרישות החוק ומשינויים אשר חלים בהם. במהלך חודש ינואר 2023, החלה ממשלה ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל ("רפורמה המשפטית"). השינויים שהוצעו עוררו מחלוקת, מחאות וביקורות נרחבות, אשר השפיעו על המשק והכלכלה בישראל, ובין היתר על ענף הנדל"ן ושוק המגורים.

בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" באוקטובר 2023, נדקה המאהה והרפורמה המשפטית. ככל שהרפורמה המשפטית תמשיך, עלולה להיות פגיעה בפעולתה של החברה, כאשר נכוון למועד פרסום דו"ח זה, לא ניתן להעריך האם תקודם הרפורמה המשפטית ואת ההשפעה וההשלכות בשל כך על מצב המשק בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

#### 1.6.1.9. מחיר למשתכן ותוכנית "דירה בהנחה"

בשנת 2023 הממשלה המשיכה בישום תוכנית 'מחיר למשתכן' ודירה בהנחה. במסגרת התוכנית, רשות מקראקי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון פועלם לשיווק קרקעות ברחבי הארץ במחירים נמוכים. מהלך זה של הוזלת הקרקעות לקבלתים צפוי להזיל את מחירי הדירות לצאים, לצד סבסוד והשתתפות בהוצאות של הרוכשים. בפברואר 2022 הודיע משרד הבינוי והשיכון על תוכנית חדשה בשם "דירה בהנחה".<sup>12</sup> דירה בהנחה היא שם כולל למגוון מסלולי דיור של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקראקי ישראל: מחיר מטרה, מחיר מופחת, מחיר למשתכן ודירה להשכרה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא רכשה קרקעות במסגרת אחת מהתוכניות. השפעת תוכנית זו על ענף הנדלין באח לידי ביטוי בהאטת העלייה במחירים הדירות וכן בקייטון במספר פרויקטים ובבקوش לדירות.

#### 1.6.1.10. שוק הדיור

דו"ח המדיניות המוניטרית,<sup>13</sup> אשר פורסם באתר של בנק ישראל בחודש ינואר 2024, וסוקר את המדיניות המוניטרית במחצית השנייה של שנת 2023 ובתחילת המחצית הראשונה של 2024, מציג כי במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 נבלמה עלית מחירי הדירות, אף ניכר בהם ירידה. לראשונה מאז שנת 2018 הגיעו עלית השנה של מחררי הדירות הפוך לשיליי ועמד על -1.3%. זאת לעומת המקביל, 9.8%, בסיום המחצית הקודמת, וכażב עלייה שהגיעה לשיא של 20% בחודש ספטמבר 2022. הבלתיה של עלית המחררים לוותה בירידה חדה של ביקושים המשכנתאות ושל מספר העסקאות. לפרטים נוספים אודוט הביקוש לדירות ראו סעיף 1.6.1 לעיל.

#### 1.6.1.11. כוח אדם

אחד החסמים המשמעותיים הפוגעים במחורי ענף הנדלין הוא מחסור משתנה בכוח אדם לבנייה. למרות העלייה במספר העובדים הישראלים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדיםישראלים, קיימים מחסור העובדים הישראלים שמתאים לעבודה בענף הבניה. קבוצת החברה עסקה ו/או בוחנת להעסק, מעט לעת, עובדים זרים. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזרחי יהודה ושומרון ואיילוצי ביטחון, יכולים להשפיע על יכולת חברי החברה להעסיק עובדים במספר הדורש. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמן שלהם התטיבבה החברה וכן לעלייה בשכר העבודה המשולם לפועלים הקיימים וכפועל יוצא מזה לעלייה בעליות הקמת הפרויקטים.

כמו כן, בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", נגרם מחסור בכוח אדם בענף הבניה הון של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועלי בנייה פלסטינים שנאסרו כניסה לארץ. ראו סעיף 1.6.1.1 לעיל.

ראו גם סעיף 1.7.2 להלן לעניין מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחומי הפעולות החברה. .1.6.2

<sup>12</sup> <https://www.diramoch.gov.il>  
<sup>13</sup> <https://www.boi.org.il/media/xr0krimr/mpr202302hn.pdf>

### התמודדות החברה עם השינויים

.1.6.3

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את גורמי הסיכון בענף וכן את רמות הביקוש לדיירות באטרים בהם היא בונה. בהתאם לציפיותה ורמת המכירות הקיימת, מנותת קבוצת החברה את קצב שלבי הבנייה. בהתאם להערכתה לביקוש לדירות מקדמת קבוצת החברה בניית פרויקטים באזורי הביקוש. כמו כן בוחנת החברה ביצוע פעולות שיווק וקידום מכירות ופניה ישירה לפחי אוכלוסייה יעדדים ו/או לגופים המאגדים צרכנים בפוטנציה.

קבוצת החברה מתחזקת עם חוסר הייציבות בשוק העבודה על ידי שימוש מגוון ככל הנינטן בעובדים מסווגים שונים: עובדים ישראליים, עובדים זרים, וזאת כדי לממן את השפעת התנודתיות הקיימת יכולת השימוש בכל אחד מסוגי העובדים הנ"ל.

כמו כן ראו האמור בסעיף 1.6 על תתי סעיפיו.

ازהורה לגבי מידע צופה פני עתיד: המידע המפורט לעיל, בסעיף 1.6 לעיל על תתי סעיפיו, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות חיצונית ואופן התמודדותה עם סיכוןים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשל"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדוח'חות. מידע זה כולל, בין היתר, התיחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשות אינה ודאית ומוגנתה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. תחזיות החברה, המבוססות במידה מהותית על ציפיות והערכות לאופן שונה כלכלות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן יחד, יכולות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מהותית מכפי שנחזה והוערך ע"י החברה, זאת בין היתר בשל הערכות מוגנות לגבי השתתפותה של עסקה, שינויים בסביבה העסקית, שינויים בשיעור הריבית והאינפלציה, השפעות מלחמת חרבות ברזל משכבה, היקפה (לרבות התרחבותה לזרות נוספות), עצמתה והשלכותיה, המצב המדיני, הפוליטי והביטחוני, המצב המאקרו כלכלי במשק הישראלי והמצב בשוק ההון, שינויים בנסיבות המימון של החברה, שינויי שוק ותנאי האשראי הנוכחי לחברה, שינויים בהעדפות רוכשי דירות, פעולות שתינקטנה באופן יוזם על ידי בנקים, שינויי רגולציה ועוד ועל הערכת יכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה במסגרת התמודדות עם התרחשויות הסיכון דלעיל וכן התממשות מי מוגימי הסיכון האמורים בסעיף 1.25 להלן.

### מבנה פעילות קבוצת החברה והשינויים שהלו בו

.1.7 כללי

כאמור בסעיף 1.3 לעיל, נכוון למועד הדוח'ח, תחום פעילותה של קבוצת החברה הינו ייזום (הכוללים גם פרויקטים מסווג התחדשות עירונית) הקמה ומכירה של מבנים ("פעילות הבנייה"). פעילות החברה מוצבצת בארץ בלבד ובעיקר באזור מרכז הארץ ("יחידה עד גדרה"). לאחרונה, מקדמת החברה גם פרויקטים בבאר שבע ובאזור חיפה והצפון.

הפרויקטים שמוקמה קבוצת החברה כוללים פרויקטים המיועדים למגורים, אשר חלק מהם כוללים גם שטחים למסחר או משרדים וכן פרויקטים המיועדים למשרדים ומסחר.

החברה רואה בפעילויות הבנייה פעילות אחת שטרתה הסופית - מכירת המבנים הגמורים לשם הפкат רווחים ממכירות אלו. קבוצת החברה אינה יוזמת ולא מקימה מבנים לשם השכירות אלא לשם מכירה בלבד. חלקים מבטחים שטרם נמכרו מושקרים לעתים לתקופת בגיןים עד שיבשילו התנאים למכירתם. לאורך תקופת השכירות בוחנת קבוצת החברה

באופן שוטף את האפשרות למכירת הנכסים. ההזדמנויות מדמי שכירות אינן מהותיות ביחס לפעילויות הקבוצה.

בנוסף, ראו סעיף 1.24 להלן, לעניין החלטת דירקטוריון החברה מיום 31.8.2022, להוסיפה לפעילויות החברה גם מיזמים ו/או פרויקטים בייעוד להנחת דמי שכירות, אשר יסוזנו בעתיד כndl'ין להשקעה בשוויו הוגן, בין היתר, תוך ניצול הסינרגיה, הכספיים והיכולות בין פעילות החברה הקיימת בתחום הנדל'ין היומי. בהתאם, בכוונת החברה לבחון השקעות שונות במיזמים/פרויקטים קיימים ו/או חדשים, לרבות מיזמים/פרויקטים במסגרת החוק, לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("חוק השקעות הון"). יובהר כי נכון למועד הדוח, החברה טרם קיבלה החלטה האם לנצל את הטבות המס בפרויקטים ככל שתתקבלו אישורים כאמור. החברה תבחן כיצד לפעול, בין היתר, לאור תנאי השוק והכדאות הכלכלית.

בלי לגרוע מהאמור, יצוין כי החברה בוחנת אפשרות לפיה, תיעוד חלק מבני המSTRUCTURE והמשרדים אותם היא בונה להשכלה על מנת ליצור תזרים מזומנים קבוע מההזדמנויות שכירות. 1.7.1.4

יובהר כי קבוצת החברה בוחנת מפעם בפעם אפשרות לממכר מגרשים שבבעלותה (לא כמבנה מוגמר במסגרת פעילות בנייה), וזאת, בין היתר, במקרים שהחברה רואה בממכר המגרשים הזדמנויות עסקית ו/או כאשר יש צורך בהגדלת בסיס המזומנים של קבוצת החברה ו/או לאור שיקוליconomic כדיות כלכליות הנובעים משינויים באפשרויות הפיתוח של פרויקטים.

קבוצת החברה רוכשת זכויות בקרקעות עליהם היא פועלת בדרכים שונות, כולל באמצעות עסקאות קומבינציה משני סוגים : עסקת חל' דירות ועסקת תמורה, כמפורט להלן – 1.7.1.5

א. עסקת חל' דירות הינה עסקה הנערכת עם בעל זכויות קניינית בקרקע (בסעיף זה - "בעל הזכויות"), על פייה, בדרך כלל, מוכר בעל הזכויות לחברת הרלוונטייה בקבוצת (בסעיף זה - "הרווחת") חלק מהזכויות בקרקע (בסעיף זה - "חלק הקרקע הנמדד") נגד בניית יחידות דיור על ידי הרוכשת.

בדרכם כלל, עסקת חל' דירות מבוצעת באמצעות הון עצמי של הרוכשת וממן אשראי לרוכשת על ידי בנק מלוחה (בסעיף זה - "הבנק"), ובמקרה כאמור בעל הזכויות משעבד לטובת הבנק את כל הזכויות בקרקע, וכך מקבל מהבנק ערך מסוים בסכום שנקבע בהסכם הקומבינציה (סכום שנע, בדרך כלל, בין שווי הקרקע לבין שווי יחידות הדיור שבבעל הזכויות זכאי לקבל) (בסעיף זה - "הערביות הבנקאיות").

בסמוך למועד סיום הבניה, מוסרת הרוכשת לבועל הזכויות את יחידות הדיור להן הוא זכאי נגד החזר הערבויות הבנקאיות וביטולן, ולאחר מכן מוכן מעברות הזכויות בחלוקת הקרקע הנמדד על שם הרוכשת. הרוכשת מוכרת את יחידות הדיור לצדדים שלישיים (בסעיף זה - "הكونים"), ולאחר שהזכויות בחלוקת הקרקע הנמדד הועברה על שמה, היא מעבירה את הזכויות ביחידות הדיור (כולל חלק יחסית בקרקע) על שם הקונים.

ב. עסקת תמורה - ההבדל העיקרי בין עסקת חל' דירות כמתואר לעיל לבין עסקת תמורה הינו שבעסקת תמורה מקבל בעל הזכויות תקובלם מהמקדמות שמשלמים הקונים על חשבן יחידות הדיור הנרכשות על ידם (בסעיף זה - "המקדמות"). במקביל

לקבלת המוקדמות, מופחתות הערבותות הבנקאיות בשיעור שנקבע בעסקת הקומבינציה. המוקדמות המשולמות על ידי הקונים מופקדות בחשבו משותף על שם הרוכשת ובעלי הזכיות, ממנה מועברים התקבולים לבעלי הזכיות ולחשבון הליווי של הפרויקט שנפתח בבנק על שם הרוכשת, בהתאם לחלוקת היחסי של הצדדים בקומבינציה.

**פרויקט פינוי-בנייה:** פינוי בניו מתוווה לביצוע פרויקט להתחדשות עירונית. במסגרת הפרויקט נהרסים בניינים קיימים, לאחר שפנו מתושביהם, ותחתיhem נבנים בניינים חדשים. חדשים, בדרך כלל עם מספר יחידות רב יותר מאשר היחידות שהיו בבניינים שנחרשו. קיימים מספר מסלולים להכרזה על מתחם פינוי-בנייה – מסלול רשות ומסלול מיסוי (יזמי). על מנת לעודד ביצוע של פרויקטים מסוג פינוי-בנייה, בחוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 וכן בחוקים נוספים כגון מיסוי מקרקעין (שבהו ורכישה), התשכ"ג-1963, נקבעה שורה של הקלות ופטורים שחלים במקרים מסוימים על מקרקעין המוכרזים כמתמחים לפינוי-בנייה. כמו כן, על מנת להתגבר על התנגדויות בלתי סבירות ליוזמות פינוי-בנייה, בחוק פינוי-בנייה (פיצויים), התשס"ו-2006, נקבע כי בעל דירה המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי-בנייה, למרות רוב מוחש של דיירים התומכים בה, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מניעת העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק הניל.

לחופין, רשאי בית המשפט למנות עורך דין או רואה חשבון שייהי מוסמך בהתאם להחלטת בית המשפט, להתקשרות בעסקת פינוי-בנייה בשםו של הדייר המסרב.

בשל מרכיבות פרויקטים מסוג פינוי-בנייה, ושל הצורך בקבלת הסכמה של מספר רב של בעלי דירות והשגת חתימותיהם בדבר הסכמים מחייבים, הליכי תכנון מורכבים והסדרת תב"ע חדשה וכיוצ"ב, השלמת ביצוע פרויקט מסוג פינוי-בנייה יכולה לקחת זמן רב, דבר אשר משפייע על כדיות ושיעור הרוחניות של החברה. כמו כן, במסגרת החוק להטיילות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יודי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, נקבעו מספר שינויים גם לגבי פרויקטים מסוג פינוי-בנייה, בין היתר הפחיתה הרוב המוחס לעניין קביעת;cדאיות כלכלית בפינוי-בנייה, החלת הטבות הקשייש גם לבעל זכויות שזכה לגמלת סייעוד, הגבלת הפטור על תמורה כספית לדירה אחת בלבד וכדומה.

**פרויקט תמ"א 38:** התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה, ת"י 413, נכנס לתוקף בשנת 1975. לפי ההוראות, מרבית המבנים שנבנו בישראל עד שנת 1980 אינם עומדים בדרישות תקן זה. תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) נועדה לאפשר חיזוק מבנים שאינם עומדים בדרישות התקן לת"י 413. באופן כללי ניתן לומר שמדובר בכל הבניינים שהיתר הבניה עבורה ניתן לפחות ניון 1.1.1.1980. התוכנית מאפשרת לקבל היתרי בניה לחיזוק מבנים וגם לתוספות בניה, תוך קבלת הקלות מס ופטורים משמעותיים, כדי ליצר תמרץ לחיזוק המבנים. התוכנית אושרה על ידי ממשלה ישראל, ב-14 באפריל 2005.

במהלך השנים בוצעו תיקונים לתוכנית Tam"א 38, בין היתר, על מנת לאפשר להרושא בניין ישן שעומד בתנאי התמ"א 38 הרגילה ולבנותו במקום בניין חדש. בשל קשיים שעלו לאורך השנים ביחסם פרויקטים מסוג Tam"א 38 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ובkeitdom החקיקה שמטרתה לאפשר מגנון דומה במסלול של תוכנית בסמכות מקומית, על רקע

משבר הדיור הקיים, וכן לאור הצורך ברכישות תוכניות שתאפשר המשכיות לפרויקטים נוספים, התקבלה החלטה באפריל 2023 להאריך את תוקפה של תוכנית תמי"א 38 בתוכמן של כל הרשותות המקומיות המקדמות כיום תוכנית עירונית מחליפה לtmp"א 38, תוך הארכת חלון הזמן העומד לרשותן לצורך הגשת תוכניות (להלן בסעיף זה- "ההחלטה"), עד לחודש פברואר 2024. בין היתר נקבע בההחלטה כאמור לעיל, כי לגבי מספר רשותות מקומיות אשר יגישו תוכנית מחליפה עד פברואר 2024 יוארך תוקף tmp"א עד לחודש מאי 2026 בתוכומה של אותה רשות, או עד לאישור התוכנית המחליפה (לפי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת tmp"א עד Mai 2026.<sup>14</sup>

במועד אפריל 2023 אישרה תוכנית כלל עירונית, מחליפת tmp"א 38, של הרשות המשלטת להתחדשות עירונית במספר רשותות.<sup>15</sup>

כמו כן, במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו- 2024), התשפ"ג- 2023, נקבעו מספר תיקונים בנושאי מיסוי בתחום ההתחדשות העירונית ובתוכנית tmp"א 38 ופינוי בגין בפרט. העדכון כולל בין היתר, שינוי תקורת הפטור ממס שבח, הרחבת הגדרה של "קשה", פטור בגין תמורה כספית נוספת, מע"מ בשיעור אפס בגין שירותי בניה ועוד.<sup>16</sup>

בינויו השני, ננכשה לתוקף "תוכנית פלוס היתר" (שכונתה "חלופת שקד") במסגרתו יהיה ניתן לייעל ולקצר את הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים של tmp"א 38. באמצעות מגנון חדש שיקוצר אתלוחות הזמן, לפיו ניתן יהיה לראות בהחלטה לאישור תוכנית גם כהחלטה למtan היתר מכוח התוכנית, באופן המאפשר הגשת בקשה להিiter בפרד. בנוסף, ניתנת בחוק סמכות לוועדה המקומית לאישר בתוכניות ההתחדשות עירונית שימושים סחרים וציבוריים, בהיקף שיקבע בחוק. כמו כן ניתן יהיה לאחד מגרשים, להרחבת דרכי ושטחי ציבור, דבר שלא ניתן לעשותו היום.<sup>17</sup>

לצורך מימון פרויקטים שמוקימה קבוצת החברה, היא נוהגת להתקשרותה הסכמי ליווי בנייה עם בנים ו/או חברות ביוטוח (סעיף זה- "הסכם הליווי"). במסגרת הסכמי הליווי, מתקשרת חברת הבת הרלוונטי עם בנק ו/או חברת ביוטוח (סעיף זה- "התאגיד המלווה") בהסכם, אשר מבטיח לה מכלול שירותי פיננסיים שיידרשו לה במהלך חיiproject הרלוונטי, לרבות הוצאה ערביות או פוליסות ביוטוח לרוכשי דירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר (הבטחת השקעות)"). לרוב, במסגרת הסכמי הליווי מוגדרים מראש זמנים לביצוע פרויקטים, רמות מחיריים להם מחויבת חברת הבת וקריטריוניים נוספים. לרוב, בתנאי למtan בפועל של אשראי לפROYECT על ידי התאגיד המלווה, מתחייבת חברת הבת הרלוונטייה להשקעה של הון עצמי מסוימים בפרויקט וכן למקרה מוקדמת של מספר מסויים של יחידות דירות. בהסכם הליווי מוענקות לתאגיד המלווה סמכויות פיקוח ומעקב אחר עמידת חברת הבת בקריטריונים שהוגדרו, ובמקרה של אי עמידת חברת הבת בהם, מוסמך התאגיד המלווה להתערב בניהול הפרויקט ובמקרים חריגים אף לטעוס את ניהול הפרויקט בפועל. על פי רוב, מעמידה קבוצת החברה לתאגיד המלווה בטוחות מסווג שעבוד זכויות חברת הבת בקשר לעלייה מוקם הפרויקט, שעבוד זכויות חברת הבת כלפי רוכשי הדירות.

<sup>14</sup> <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-23042023>  
<sup>15</sup> <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-17042023-renewal>  
<sup>16</sup> <https://www.gov.il/he/departments/legalInfo/law3045>  
<sup>17</sup> [https://www.nevo.co.il/law\\_html/law00/221937.htm](https://www.nevo.co.il/law_html/law00/221937.htm)

בפרויקט וכן ערכות החברה. תורים המזומנים בפרויקט מנהל בדרך כלל דרך חשבון מיוחד בפיקוח התאגיד המלאה, באופן שمبטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות ("חשבון סגור").

כל פרויקט הנבנה על ידי קבוצת החברה כולל בגין אחד או קבוצת בניינים. קבוצת בניינים עשוייה להיחשף לפרויקט אחד כאשר מדובר במבנים שנמצאים באתר אחד ו/או נבנים על פי Tab"ע אחת ו/או מוצעים למכירה בעת ובונה אחת.

1.7.1.10. העבודות בפרויקטים של קבוצת החברה מתבצעות בתקציב עצמאי, על ידי חברת הבת הרלוונטית ו/או באמצעות קבלני שלד ו/או קבלני מפתח, עםם היא מתחשרת בהסכםים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט. עבודות מסוימות כגון חשמל, אינסטלציה, טיח, צבע, ריצוף גגות ואלומיניום מתבצעות בדרך כלל באמצעות קבלני משנה. ההתקשרות עם קבלני המשנה נעשית בדרך כלל לגבי כל פרויקט בנפרד. לביצוע התכנון האדריכלי, קונסטרוקציה ותכנון של המערכות השונות, מתחשרות חברות הבת עם המתכננים והיעצמים השונים לכל פרויקט בנפרד. לעיתים מתחשרת קבוצת החברה עם חברה הנדסית או מהנדס בהסכם ניהול ותנאים של פרויקט מסוים.

לרוב, קבוצת החברה אינה מקבלת ערבות בגין בנייתם מקבלני המשנה, אולם ב מרבית הסכמים לביצוע מעסכים מסוימים ישנו סעיף עכובון בגובה של כ- 5% עד לאחר סיום העבודות. בנוסף החברה מחייבת את קבלני המשנה בסכום מסוים מגובה התמורה בגין השתתפות בהוצאות בטיחות ובגין השתתפות בהוצאות ביטוח.

#### מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות

1.7.2.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למוגרים בפרט, מושפעים, בין היתר, ממדייניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרא ישראל ("הרשות" או "רמי"'), עידוד ותמוך ממשלתיים לרוכשי דירות, היקפי הבניה הציבורית המיועדת למוגרים, מיסוי פעולות במרקען, קצב ופרופורציות הרכוכות בתכנון ורישוי פרויקטים.

1.7.2.2. בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הדיילין. מעורבות זאת מתרbetaות, בין היתר, במתן תmericים לשימוש פרויקטים ולשימוש של יחידות דיור להשכרה, ובפרסום של מכרזים לקריקעות שבבעלות רמי'. כמו כן מתקיימים מאכזים של הממשלה להילחם ביוקר הדיור, בין היתר, על ידי הוצאה מכרזים בהיקף גבוה, במגוון תוכניות של "דירה בהנחה" לרבות במכרזים מסוג מחיר למשתכן, מחיר מטרה, מחיר מופחת ודירה להשכיר, וחיבור היזמים מתמודדים במכרז רמי' למכירת חלק מהikh'ד שעתידות לקום בפרויקטים העתידיים, בהתאם לתקורת מחירי תמורה והגבלת הרוחה היוזמי. רואו גם האמור בסעיף זה ובסעיף 1.6 לעיל.

1.7.2.3. פעילות קבוצת החברה כפופה להוראות חוקים, תקנות ותקינות החלים על תחום פעילותה, ולצד היקף הפיקוח והמעורבות של גורמים שלטוניים שונים בענף הבניה ואופן התנהלותם, לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם, לעיתים מתעצמת מרכיבות הוצאותם לפעול של פרויקטים ואת עלותם. פעילות היוזם מחייבת את החברה בהוצאה היותרם ואישוריהם בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, וכן דיני המקרקעין השונים. תהליכים אלו לוקחים זמן ממושך באופן רגיל וכעת עוד יותר, לאור התקופה המאטגרת ששרה בשנת 2023 ונמשכת גם בשנת הנוכחית (בחירות חוזרות

לרשות הממשלה, הרפורמה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזלי" וכתוואה מכך, לפחות הפעם לוחות הזמינים ליזום ולביצוע של פרויקטים מתארכים בחודשים ואך בשנים דבר המרכיב את **בנייה הפרויקט**.

**1.7.2.4.** קבוצת החברה עסקיה ו/או בוחנת להעסק, מעט לעת, עובדים זרים ועובדים מאזרוי יהודה ושומרון. ההחלטה הקיימת לעובדים אלו מושפע ממדיניות הממשלה ומאלוצי הביטחון. לפירוט ראה סעיף 1.6 לעיל וסעיף 1.15.6 להלן.

**להלן בתמצית,** מוגבלות החלות על קבוצת החברה בתחום הפעולות על פי דין או הסדרים חוקיים אחרים, הנוגעים לחלק מהותי בפעילות קבוצת החברה ומשפיעים עליה באופן מהותי:

**1.7.2.5.** **חוק רשות מקראעי ישראל, התש"ך - 1960** – מרבית מהמרקעין בישראל נמצאים בעלותם ציבוריים (מדינת ישראל, קק"ל ורשות הפיתוח) ומונחים על-ידי רשות מקראעי ישראל ("רמ"י"). חלק מהמרקעין המשמשים את קבוצת החברה לצרכי בנייה, מוחקרים לה בהסכמי חכירה ו/או בהסכמי פיתוח. משכך, על עסקאות שהקבוצה מבקשת לקדם במרקעון הנ"ל חלים הזכויות וההתחייבויות על-פי חוזי החכירה שבין הקבוצה לרמ"י, בין היתר, בקשר עם עסקאות שנייה ייoud ו/או ניצול הזכויות במרקעון. בהתאם, עשויה קבוצת החברה להידרש לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היון.

**1.7.2.6.** **החוק לקידום הבניה במתחמים מודדים לדירות (הוראת השעה), תשע"ד - 2014** – החוק חוק כהוראת שעה, ומטרתו הייתה לסייע בפתרון בהגדלת היצע דירות למגורים לאור החרפת משבר הדיור וכן להגדיל היצע של דירות למגורים להשכרה לטוח הארכ או במחייר מופחת. תוקפה של הוראת השעה פסק ביוני 2020 וחודש בשנת אוגוסט 2021 והוארך לארבע שנים נוספות. בהתאם להוראות החוק נקבעו מסלולים שונים לקידום ובין היתר גם מסלול התחדשות עירונית, מסלול קרקע מרובה בעליים ומסלול מייעוטים וחרדים. החוק גם קבע כי בכל מתחם שהוכרזו כמועדף יוגדרו לפחות 15% מיחידות הדיור במתחם למכירה או חכירה לזכאים<sup>18</sup>.

**1.7.2.7.** **חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965** ("חוק התכנון והבניה") – קובע הוראות שונות לעניין ביצוע בנייה, ובין השאר אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנה מהויה עבירה פלילית. לפירוט נוספת ראה סעיף 1.7.1.7 לעיל.

**1.7.2.8.** **תקן איכות ובקורת איכות** – הבניה בישראל כפופה לתקני בנייה ותווים תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובתיותם. התקנים מפורטים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקים מוכרים כמחייבים רשמי על ידי משרד התעשייה והמסחר. בהליך קבלת היתר בנייה נדרש קבוצת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה.

**1.7.2.9.** **אישור רשות** – קבוצת החברה נדרשת לקבל אישורים מורשות ועודות לתכנון ובניה שונות, בין היתר, לצורך הוצאה היתרוני בנייה ותכניות עבודה טרם התחלת בניית וכן לצורך קבלת אישורים לאכלוס טרם מסירת דירות לרוקחים.

**1.7.2.10.** **דין העבודה - הוראות חוק ורגולציה שיש להן השפעה ישירה וחלים על החברה ולזכויות עובדים** – חוק להגברת האכיפה של דין העבודה, תשע"ב- 2011, חוק הגנת השכר,

התשי"ח-1958, חוק חופשה שנתית, התשי"א-1951, חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, חוק שוויון זכויות בעבודה, תשמ"ח-1988, חוק הودעה מוקדמת לפיטורים והתפטרות, תשס"א-2001- קיימים חוקים נוספים ורבים בתחום דיני העבודה כפופה אליהם ופעלת על פיהם, כמו כן החברה פועלת גם בהתאם להסכם קיבוציים בתחום ענף הבניה בכלל ויחול על עובדיה. החברה פועלת במסגרת החוקים ואוכפת אותם על מנת לסייע היתכנות של הפרות ועבירות על דיני העבודה וכן מזער של חסיפה של נושא משרה בחברה לשנקציות שונות בהתאם לאכיפת חוקים רלוונטיים אלו ואחרים. כמו כן, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" פורסמו מספר צווי הרחבה להסכם קיבוצי בעניין משרתי המילאים ובני/בנות זוגם בתחוםים שונים כגון: שיפוי למעסיקים בגין הפקודות פנסיוניות למשרתים מילאים, תשלום שכר בשל נזק מלחמה ונזק עקייף.

**1.7.2.11. חוק עזר לאגרות והיטלי פיקוח** – תעריפי הפיתוח החלים על קבוצת החברה מושפעים מחוקי עזר עירוניים לגביות אגרות, היטלי סלילה, ביוב, מים ניקוז ועוד.

**1.7.2.12. מיסוי מקרקעין** – במסגרת פעילותה מתקשרת קבוצת החברה בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין, ולפיכך, קבוצת החברה נושאת מעת לעת בחוביות שונות בהתאם להוראות פקודת מס הכנסת וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, והתקנות שהוצעו מכוחם ("חוק מיסוי מקרקעין").

לאור תיקוני החוקה שהלו במהלך השנים האחרונות, שמטרתן הייתה להקטין את הבדיאות הכלכלית ברכישת דירה על ידי רוכשי דירות מגוריים להשקעה, נגעה, בין היתר, הבדיאות של משקיעים ותושבי חוץ לרכוש ייחדות דירות.

במסגרת התוכנית הכלכלית לשנת 2023-2024 תוכנו סעיפים לחוק מיסוי מקרקעין, סעיף 9 (ג'ג) (2) ו- 49(ג) (1) תוכנו כך שבעל דירה יחידה אשר יירכשו דירת מגורים חדשה כתחליף לדירה היחידה יהיו חייבים למכור אותה דירה תוך 18 חודשים מרכישת הדירה החדשה כדי להיות זכאים למדרגות מס הרכישה של דירה יחידה במקום 24 חודשים כפי שהיא עד התקון. ברכישת הדירה החדשה מקבלן כתחליף לדירה יחידה אין שינוי בהוראות החוק. כמו כן, תוכן גם סעיף 49(ג) (1) תוכן כך שמי שרכש את הדירה החדשה כתחליף לדירתו היחידה החל מיום 1.6.23 ועד ליום 31.5.25, משך התקופה למכירת דירתו הישנה, על מנת שייהיה זכאי לפטור דירה יחידה מס שבח, יעמוד על 18 חודשים במקום 24 חודשים כפי שהיא עד התקון. תחולתם של שני סעיפים אלו הינו לפחות שנתיים מיום 1.6.23 ועד ליום 31.5.25.<sup>19</sup>

**1.7.2.13. חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 והתקנות לפיו ("חוק המכר דירות")** – קובע את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומנדרת את תקופת האחוריות והדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. כמו כן חוק המכר דירות קובע חובת מסירת הדירה הנמכרת ואת שיעורי הסטיה המותרים בין השטח והכਮויות הקבועים במפרט.

**1.7.2.14. חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות")** – קובע את החובה להבטיח את כספי רוכש הדירה בהתאם לתנאים ולמועדים

הקבועים בחוק הניל. בגין אי-עמידה בחובות שונות החלות על קובלן על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), ניתן להטיל על הקובלן עיצום כספי. הבטחת כספי הקונים בפועל נעשית בעיקר על ידי מטען ערבות של תאגידים בנקאים ולעתים גם באמצעות פוליסות ביתוח. בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר הבטחת השקעות, הערכות הבנקאית שתינתן לרווחים תעמוד על מלא סכום התמורה ששולמה על ידם, למעט רכיב המיע"מ. וכך בהתאם להתקשרות בהסכם ליווי עם הבנים המלווים את הפרויקטם של החברה, הערבות המונפקות לרוכשים הינו ללא רכיב המיע"מ. על מנת להבטיח גם את רכיב המיע"מ, נקבע כי תוקם קרן ממשתית אשר תבטיח את הכספי ששילמו הרוכשים בגובה מרכיב המיע"מ של התמורה ששולמה על ידם.

**1.7.2.15. רישיי קובלניים** – חברות הבת הינו קובלנים רשומים בפנס קובלנים על פי חוק רישיון קובלנים לעבודות הנדסה בנויות, התשכ"ח-1969. נכון למועד דוח זה, הסיווגים שנקבעו לחברות הבת בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק הניל, הינם כדלקמן :

ענף	סכום	סיווג	היקף כספי (אלפי ש"ח)
בנייה	100	ג-5	לא מוגבל
בנייה	100	ג-5	לא מוגבל

מעמדן של חברות הבת כקובלים רשמיים אינם תלויים בזיהות או בנסיבות של הדירקטוריים שלהם או של העובדים שהם מעסיקות, אולם הוא תלוי בהעסקה של אנשי מקצוע כנדרש על פי החוק הניל.

**1.7.2.16. פקוח העבודה בעבודה [נוסח חדש, תש"ל – 1970]** והתקנות לפייה מחייבות עמידה בכלל בטיחות בביצוע עבודות בניה.

**1.7.2.17. חוק ארגון הפיקוח על העבודה (תיקון מס' 11 – הוראת שעה), התשע"ט-2018 ("חוק ארגון הפיקוח על העבודה")** – חוק זה מטיל על מבקשי עבודה בנייה חובה למנות עוזר למנהל העבודה, שתפקידו לסייע למנהל העבודה לנוהל את הבטיחות באתר. בהתאם לחוק תחול חובה להעסיק עוזרי בטיחות בצדם למנהל העבודה ולא ניתן יהיה לבצע עבודות בנייה או בנייה הנדרשת ללא נוכחות של עוזר בטיחות כאמור באתר.

### שינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו

### 1.7.3

לפרטים נוספים שינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו, ראו דוח הדירקטוריון.

### גורמי הצלחה קרייטיים לפעולות קבועות החברה והשינויים החלים בהם

### 1.7.4

קיימים מספר גורמי הצלחה קרייטיים בתחום פעילות קבועות החברה, וביניהם ניתן למנות את הבאים :

**1.7.4.1. מיקום המקרקעין- פרויקטים לבנייה בעיקר באזור ביישום ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע.**

**1.7.4.2. איתנות פיננסית ויכולת החברה לגייס מימון לפרויקטים.**

**1.7.4.3. ידע ומוניטין בתחום הקמת מבנים, המסתמכים על מערך בנייה יעיל, ידע נרחב בהיבטי תכנון ובנייה, ושירות טוב ללוקוח.**

**1.7.4.4. קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.**

**.1.7.5. מחסומי הבנייה והיציאה העיקריים של תחום פעילות קבוצת החברה ושינויים החלים**

**בהת**

**.1.7.5.1. מחסומי הבנייה העיקריים**

להערכת החברה, חסמי הבנייה העיקריים בתחום של יזום והקמה של פרויקטים למגורים הינם דרישת להון עצמי ואייתנות פיננסית, מוניטין חיובי, ידע וניסיונו בתחום, עתודות קרקע זמינות, איתור וביסוס מתחמים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38/2 ופינוי בגין), השגת רוב נדרש וחתימה על הסכמים מחייבים, הכנת תב"ע חדשה לצורך מיקוס הזכיות ולצורך שיפור הכספי הכלכלי של כל פרויקט. כמו כן, קיימים חסם כניסה פורמלי- הצורך בקבלת רישיון קובלן, שיתאים לעבודות הבניה הנדרשות, מעת רשם הקבלנים.

**.1.7.5.2. מחסומי היציאה העיקריים**

להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים בתחום של יזום והקמה של פרויקטים למגורים הינם משך הזמן הארוך הנדרש לביצוע של פרויקטים, אחריות לרכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), ובמקרים רבים גם התחריביות חזותית ארכות טווח לפני בעלי זכויות ורשותות שונות.

**.1.7.6. מוצרים תחליףים**

דירות יד שנייה מהוות מוצר תחליף ל מוצרים בתחום הפעילות.

**.1.7.7. תחרות**

לענין התחרות בתחום בו פועלת קבוצת החברה ראו סעיף 1.12 להלן.

**.1.7.8. תמצית תוכאות הפעילות**

<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>			<b>פרמטר</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	
<b>באלפי ש"ח</b>			
560,037	469,510	297,070	הכנסות בתחום הפעילות (ማוחד)
194,484	169,177	65,274	רווחי בתחום הפעילות (ማוחד)
194,484	169,177	65,274	רווחי בתחום הפעילות (חלק התאגיד)
961,021	1,226,325	1,322,056	סך נכסים בתחום הפעילות במאזן (ማוחד)

לפרטים נוספים תוכאות הפעילות הקבועה, ראו סעיפים 1 ו-2 לדוח הדירקטוריון.

.1.8. נטוניס מצרפיים לגבי פרויקטים

.1.8.1. פרויקטים שהקמתם הסטיימה ושמכירותם טרם הסטיימה במלואה ליום 31.12.2023

ישראל 2023	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	(*)
-	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסטיימה ושמכירותם טרם הסטיימה במלואה (במונחי עלות באלפי ש"ח)
3,216	6-12	
36,369	12-18	
-	18-24	
13,087	מעל 24	
<b>52,672</b>	<b>סך הכל</b>	
-	0-6	גיול מלאי מ"ר מסחריים בפרויקטים שהקמתם הסטיימה ושמכירותם טרם הסטיימה במלואה (במונחי מ"ר מסחרי), לא כולל מקומות חניה
-	6-12	
3,486	12-18	
-	18-24	
691	מעל 24	
<b>4,177</b>	<b>סך הכל</b>	
-	0-6	גיול מלאי ייח"ד בפרויקטים שהקמתם הסטיימה ושמכירותם טרם הסטיימה במלואה (במונחי מספר ייח"ד)
3	6-12	
2	12-18	
-	18-24	
-	מעל 24	
<b>5</b>	<b>סך הכל</b>	
<b>29,478</b>		<b>רווח גולמי צפוי (**)</b>
294	מספר חוות מכירות מהיבאים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד 24.3.2024 (במונחי מ"ר מסחרי) (לגביו פרויקטים שהקמתם הסטיימה ושמכירותם טרם הסטיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	
1	מספר חוות מכירות מהיבאים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד 24.3.2024 (במונחי מספר ייח"ד) (לגביו פרויקטים שהקמתם הסטיימה ושמכירותם טרם הסטיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	

(\*) לא כולל מלאי נכסים נוספים כאמור בסעיף 1.11.1.

(\*\*) ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתיד: המידע כאמור בסעיף זה לגבי הרווח הגולמי הצפוי הכלל מפרויקטים כאמור הינו מידע צופה פנוי עתיד המבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה, ובין היתר, על - (א) מחירי מכירה של דירות דומות שנמכרו בפרויקט הרלוונטי; (ב) קצב מכירות חוות המtabסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלל נכון / או לא מדויק, בין היתר, לאור קושי בהשוואה בין יחידות דירות / או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחיר המקורי שעלה במסמך התבססו התחזיות / או אם קצב המכירות יפיגור בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס להיווי המידע כאמור / או שינויים בקצב המשך בכללותיו, לרבות בתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

ישראל	
2023	
720	מספר ייח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (*) (***)
6,479	שטחים מסחריים (שטח לשיווק) במ"ר כולל בפרויקטים בהקמה(*) (***) (***)
434,279	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות (באלפי ש"ח)) (***)
519,268	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח) (****) (***)
71	מספר חזוי מכירה מחיברים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (***) (***)
321	מספר ייח"ד שטרם נחתמו לגבייהו הסכמי מכירה מחיברים בפרויקטים בהקמה(***) (***)
2,998	שטחים מסחריים במ"ר שטרם נחתמו לגבייהם הסכמי מכירה מחיברים בפרויקטים בהקמה(***) (***)
50	מספר חזוי מכירה מחיברים שנחתמו מיום 1.1.2024 ועד 24.3.2024 (לגבי פרויקטים בהקמה) (***) (***)

(\*) כולל לבני קרקע אתם חתמה קבוצת החברה על הסכמי חליפין.

(\*\*) לא כולל מקומות חניה.

(\*\*\*) לא כולל פרויקטים שטרם הוחל בשיווק ממשועותיהם שלהם נכון ליום 31.12.2023.

(\*\*\*\*) **ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתידי:** המידע הבא בסעיף זה לגבי הרוח הכספי הצפוי הכלול מפרויקטים בהקמה, הינו מידע צופה פנוי עתידי המבוסס, בין היתר, על (א) מחירי מכירה נוכחים של דירות דומות לידיות העתידות להיבנות בפרויקטים בהקמה, באזורי דומים; (ב) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתרבר ללא נכון ואו לא מדויק, בין היתר, לאור הקושי האינהרנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור אותן פרויקט) ואו אם יחולו שינויים לרעה במחירים המכירה בפועל לעומת התבססו המחרים שעלייתם התחזיתות ואו אם קצב המכירות יפוגר בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינוים במצב המשק בכללות, לרבות בתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

### צבר הכנסות ומקדמות 1.8.3

מקדמות ותשומות הצפויות להתקבל בגין חזוי מכירה מחיברים	הכנסות שייכרו בגין חזוי מכירה מחיברים	רביעון 1	שנת 2024
48,186	42,977	רביעון 1	
79,407	42,977	רביעון 2	
9,322	25,037	רביעון 3	
8,912	25,036	רביעון 4	
92,295	75,762	2025	שנת 2026 ואילך
21,108	5,957		
259,230	217,746	סה"כ	

**ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתידי:** המידע בוגר וצפויות החברה בוגר העתיד שटומות ההזמנות של קבוצת החברה הינו מידע צופה פנוי עתידי שumbedsus, בין היתר, על הערכות וציפיות החברה בוגר להתקדמות הבנייה בפרויקטים השונים, לקצב מסירת יחידות הדיור ושטחים אחרים ועל נתונים עובדיים ותכנוניים המצויים בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. היקף ומיעדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשנות, יחולו שינויים לרעה במחירים המכירה בפועל לעומת התוצאות שעליהם התבססו ההזמנות ואו אם יחול שינוי בקצב התקדמות הבנייה ואו קצב האכלוס בפרויקטים או חלקם, או אם יחול שינוי בתנאים אחרים ששימושם בסיס להערכת החברה וshallkם אינם בשליטת החברה, לרבות בתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

<b>ציוויל ענין מוספים</b>	<b>ה מוצר או ה שירות אותו הוא מספק</b>	<b>תלות מיוחדת בספק [כן/לא]</b>	<b>משקל הספק מכיל רכישות קבוצת החברה</b>	<b>היקף הרכישות מהספק בשנת 2023 (אלפי ש"ח)</b>	<b>האם צד קשר [כן/לא]</b>	<b>זיהוי הספק / קבלן המשנה</b>
פועל בפרויקט בחוד השרון	קבלן ביצוע	לא	17%	38,844	לא	קבלן א'
-	קבלן שלד	לא	8%	18,244	לא	קבלן ב'
פועל בפרויקט ברעננה	קבלן ביצוע	לא	7%	15,593	לא	קבלן ג'
-	ברזל	לא	7%	15,216	לא	ספק א'
-	בטון	לא	4%	8,849	לא	ספק ב'

מובחר כי הספקים שניתן לגבייהם פירוט בטבלה לעיל הינם קבלני מפתח, קבלני משנה או ספקים של חומרי גלם ואמצעי ייצור. כאמור לעיל, מרבית העבודות בפרויקטים של קבוצת החברה מתבצעות בביצוע עצמי, על ידי חברת הבת הרלוונטיות ו/או באמצעות קבלני שלד, עם מתקשרות קבוצת החברה בהסכם נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט.



### גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

בסעיף זה להלן, מפורטים פרויקטים שאינם מהותיים מאוד וכן פרויקטים מהותיים מאוד בהתאם לתקנות ניירות ערך בקשר לפעילויות הנדלין היומי ("הצעת תיקון התקנות"), אשר אינם נמנים מבין חמשת הפרויקטים מהותיים מאוד<sup>1</sup> (כאמור בסעיף 1.10 להלן) ועל כן הגילוי שינטע לגביים הינו הגילוי הנדרש לגבי לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתאם להצעת תיקון התקנות.

#### 1.9.1 פרויקטים בהקמה

יתרת עדפים צפויים בסיבות לרבבות הו עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רוחה גולמי czpsi (%)	סה"כ רווח גולמי czpsi	שיעור הו השקעה בפרויקט (%)	סה"כ ULOIOT czpsi באלפי ש"ח	סה"כ הכנסות czpsi באלפי ש"ח	סה"כ ץ'רטרט czpsi נמכרו ליום 31.12.20 23	סה"כ ייח"ד שנחתרמו לגבייהו הסכמי מכירה מחייבים			שיעור השלמה/ כספי/ הנדסי לייח"ד 23.12.20 23	סה"כ מ"ר לשיזוק מצומע לייח"ד לייח"ד 23.12.20 23	סה"כ יח"ד	סה"כ הങוד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחלת הבנייה	מועד רכישת הפרויקט	מקום הפרויקט	שם הפרויקט
							ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	במועד דוח זה (להלן (24.3.2024)									
28,123	17.0	16,405	20	79,863 (**)	(*) 96,268	18	14	14	16	50%	96	48	67%- כ-	רבעון 1 2025	דצמבר 2021	פרויקט תמי"א 38/2	רعنנה	38/2 ברא" ז'בוטינסקי (1) ברעננה (1)
40,332	23.6	28,492	20	91,993 (**)	(*) 120,485	2,110 מ"ר משדים וכ- 889 מ"ר מסחר	2,175 מ"ר משדים	3,341 מ"ר משדים וכ- 139 מ"ר מסחר	4,781 מ"ר משדים וכ- 244 מ"ר מסחר	43%	.ל.ר.	.ל.ר.	70%- כ-	רבעון 4 2025	פברואר 2022	ספטמבר 2017	פאראק המעדנס ציונה	קומבינציה בנס ציונה (2)
36,923	24.3	24,754	17	77,193 (**)	101,947 (*)	18	23	23	28	24%	84	57	72%- כ-	רבעון 4 2025	ינואר 2023	פרויקט תמי"א 38/2	בת ים	38/2 בת ים, רחוב חנה סנש- 16- (3) 22

<sup>1</sup> בהתאם לעמדת רשות ני"ע כפי שבאה לידי ביטוי בשאלות ותשובות הרשות בקשר עם הדוחות התקופתיים והרבונאים - שאלת 105.20 מדצמבר 2017 – לפיה תאגיד המ夷ים את הגילוי המוצג בהצעת תיקון התקנות, ובבדיקה מבחןיה המהותיות עולה כי יש לתאגיד יותר מחמשה פרויקטים העומדים בהגדלה של פרויקטים מהותיים מאוד, רשאי להסתפק במתן גיליוי על חמישה פרויקטים כמהותיים מאוד ולתת גיליוי על יתר הפרויקטים כפרויקטים שאינם מהותיים.

יתרת עוזפים צפויים בסייעות לרבנות הו עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רוחה גולמי צפוי (%)	סה"כ שיעור רוחה גולמי צפוי	שיעור הו עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ ישראל נמכרו לימים 31.12.20 23	סה"כ ייח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבות			שיעור השלמה כספי/ הנדסי לייח"ד 31.12.20 23	סה"כ מ"ר לשיזוע ממוחע לייח"ד 31.12.20 23	סה"כ יחס התאגיד האפקטיבי בפוקט (%)	מועד סיום בנייה משער	מועד תחלת הבנייה	מועד רכישת הקרקע	מקום הפרויקט	שם הפרויקט
							ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	במועד דוח זה (להלן (24.3.2024)								
22,789	18.0	11,496	17	52,457 (**)	(*) 63,953	19	-	3	4	38%	129	33	35%	רבעון 3 2025	פברואר 2023	חולון	מגרש 370/4/ (4) בחולון (4)

(\*) כולל הכנסות צפויות משרותי בנייה בגין רכישת זכויות בקרקע.

(\*\*) כולל עלות שירותי בנייה בגין רכישת זכויות בקרקע.

**תמ"א 2/38 ברכ' ז'בוטינסקי ברעננה** – פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, ולבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמישת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה. בפרויקט זה היו קיימות 16 יח"ד בבניין ישן שנhrsה במסגרת פרויקט תמ"א 38/2. בדצמבר 2019 התקבל היתר בניתה במסגרת תמ"א לבניית סה"כ 48 יח"ד, מתוכן 16 יח"ד לבעלים ו- 32 יח"ד להן זכאיות צרפתי ושות', המיעודות למכירה. ביום 7.7.2021 נחתם הסכם מימון לילוי הפרויקט בין צרפתי ושות' לבין תאגיד בנקאי. פרטים נוספים הסכם הלילוי ראו דוח' מיידי של החברה מיום 7.7.2021 (asmcta מס': 2021-01-049876), המובא על דרך ההפניה וכן סעיף 1.9.7 (4) להלן. בחודש אוקטובר 2021, החלה צרפתי ושות' בשיווק הפרויקט.

**קומבינציה בנס ציונה** – פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, ולבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמישת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה. ביןואר 2022 התקבל היתר בניתה במסגרת פרויקט ובפברואר 2022 החלה הבנייה. בהתאם להסכם הלילוי ובתוספת להסכם הלילוי (ראו סעיף 1.9.7 (7) להלן) הפרויקט ייבנה באחת מבינן החלופות הבאות: (1) על פי היתר הבניה הקיים שהתקבל בינואר 2022 בהתאם ל'תב"ע שבתוקף' (כהגדرتה בסעיף 3) להלן, יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משוטף ל- 2 מגרשים במרקען ("חלופה א'"); (2) בהתאם ל'תב"ע החדש' וקובלת "היתר בניתה משלים" (כהגדרת מושגים) (3) להלן) הקמתה 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במרקען (3) להלן) על ידי הועדה המחויזת וקובלה אחת קומה 6 הינה קומה חלקית וקומת 7 קוללת שטחי שרות בלבד ("חלופה ב'"); (3) בכפוף לאישור הבקשה ל'תב"ע המעודכנת' (כהגדרתה בסעיף 1.9.8 (3) להלן) על ידי הועדה המחויזת וקובלה היתר בניתה מטאים, הקמתה 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במרקען, כך שעד'י חלופה זו תושלמנה קומות 6 ו- 7 לקומות משרדים מלאות ("חלופה ג'"). פרטים נוספים הסכם הלילוי ראו סעיף 1.9.7 (7) להלן.

yczon כי צרפתי ושות' מיעדת את שתי הקומות העליונות בבניין המשרדים שנבנה לשימוש כמשדי החברה ולפיכך הווערו השטחים המיעודיים כאמור, מסיוג מלאי בנינויים בהקמה לרכוש קבוע בהקמה כאמור בביורו 12 לדוחות הכספיים. הנזונים בטבלה לעיל מתייחסים לחלופה א', כאשר במידה וחולפה ב' תואשר להערכות החברה, ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של חלופה ב' בלבד, לפניהם התחייבות לשירותי בניה, יסתכמו לסך של כ- 85 מיליון ש"ח, כ- 63 מיליון ש"ח וכ- 26%, בהתאם לפרטים נוספים הפרויקט ראו סעיפים 1.9.7 (7) ו- 1.9.8 (3) להלן.

**תמ"א 2/38 בבט ים, רחוב חנה שנ 22-16** – פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, ולבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמישת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה. בפרויקט זה היו קיימות 16 יח"ד בבניין ישן המועד להריסה. בכוכנות צרפתי ושות' לבנות במסגרת תמ"א 38/2 סה"כ 57 יח"ד מתוכן 16 יח"ד לבעלים ו- 41 יח"ד המיעודות למכירה. ביולי 2021 התקבל היתר הבניה לפרויקט. ביום 30 במאי 2022, התקשרה צרפתי ושות' עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת מימון לצורך בנית הפרויקט כמפורט בדיוח מיידי של החברה מיום 30.5.2022 (asmcta מס': 2022-01-054756), המובא על דרך ההפניה. פרטים נוספים הפרויקט ראו גם סעיף 1.9.7 (8) להלן. נכון לנובמבר הדוח' צרפתי ושות' השלימו את כל התCarthyיות מול בעלי הקרקע בהתאם לתמ"א ולהסכם הלילוי, נמסרו ערבויות לב'כ בעלי הקרקע והבנייה פונה מדייריו. בחודש נובמבר 2022 הבניין נהרס ובחודש ינואר 2023 החלה בנית הפרויקט.

**מגש 207 ח/4/370 בחולון** – פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, ולבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמישת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה. מובהר כי חלק החברה בחזים שנותמו בתקופה הוא 50%. ביולי 2022 ניתן היתר בניה למגרש 207. פרטים נוספים הפרויקט ראו סעיפים 1.9.7 (3) ו- 1.9.8 (1) להלן.

**ازהרה לגבי מידע צופה פני עתיד:** המידע כאמור בסעיף 1.9.1 זה לעיל ולהלן, לרבות לגבי מועד סיום הפרויקט, לגבי הכנסות הצפויות מהפרויקט, הרווח הצפויות ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים, השפעת השינויים במחاري המכירה ושל עליות ההקמה של הפרויקט, קבלת אישור לבקשות שהוגשו לשינויו תכניות הבניה וקובלת היתרוי בגין, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבניה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בוגר לקבע התקדמות הבניה בפרויקטים דומים; (ב) מחاري מכירה נוכחים של דירות דירות העמידות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; (ג) הערכות לגבי עליות שונות לשיקשוחות לפרויקט, כולל אך ורק עליות בניה מעורכות שמשמעותן על סמך תחשיבים שמצבעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונם ומיעד המציגים בידי החברה נכון למועד הדוח. המידע הנ"ל עשוי להתברר ככל נכון ואו לא מדויק ועשוי להיות שונה באופן ממה אמר לעיל, בין היתר, לאור הקשי האינרגנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין ייחדות דיר או באותו פרויקט) ו/או אם יחולו

שינויים לרעה במחירים המכירה בפועל לעומת המחרים שעליות התבססו התחזיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעליות הפROYקטים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יפגר מקצב התקדמות הבניה שעלייה הבססה החברה בתחזיותה ו/או אם קצב המכירות יפגר בקרה משמעותית מקצב המכירות ששימוש בסיס לחיזוי המידע כאמור, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

נתונים על הכנסות, העליות והמחרים בפרויקט באלפי ש"ח																
סה"כ שיעור רווח גולמי כספי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרו	הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לבגיו חוזי 31.12.2023		מכירה מחייבים ליום		הכנסות מחוזים חתום, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח		מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT		יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2023	עלויות שהושקעו בפועל 31.12.2023		שם הפרויקט	
				סה"כ הכנסות הבלתי מכור	מחיר משמעות למ"ר לפיו חשוב צי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	CAPEX המבצע הבלתי מכור	CAPEX המבצע הבלתי מכור	הכנסות מחוזים		יתרת CAPEX לקבל לפי חוזה	הכנסות שהוכרו	בשנה נסתיימה ביום 31.12.2022	בשנה נסתיימה ביום 31.12.2023	1.1.2024 ימים עד 24.3.2024	עלויות מיומו שהוינו לפרויקט בנייה	קרקע התלים פיתוח אגניות ואחריות
17.04%	12,458	71,479 (*)	28,443	46,532	26,276	5,924	27,814	(*)24,789	25,974	-	29,338	27,303	-	24,743	27,817 (**) 38/2 ז'בוטינסקי ברעננה	
23.65%	22,742	86,555 (*)	24,000 למסחר מ"ר למשרד. 11,3411 (*)	44,474	13,573	36,409	14,399	(*)33,930	12,210 למשרד	23,107 12,7391 מ"ר למשרד.	21,822 13,5001 מ"ר למשרד.	40,379	-	27,939 (***) 23,675 (*) קומבינציה בנס ציונה	תמי"א	
24.28%	20,700	(*)86,300	22,361	36,572	13,511	18,299	33,371	(*)15,647	24,124	30,929	30,158	41,965	-	11,820	23,408 (**) 38/2 בת ים, רחוב חנה סנש 16-22	
17.98%	11,408	(*)52,680	27,005	34,614	16,221	3,952	897	(*)11,273	.ל.ר.	26,836	28,968	24,494	-	14,123	207 370/4/ ח' 13,840 בחולון	

(\*) כולל הכנסות משרותי בניה בגין רכישת זכויות לקרקע.

(\*\*) כולל עלות שירותים בניה בגין רכישת זכויות לקרקע.

(\*\*\*) בנוסף הושקעו כ- 12,331 אלפי ש"ח לצורך הקמת חניון תת קרקעי המיועד להיבנות בחלופה בכל שתבוא עלייל.

### 1.9.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הושלמה במלואה

יתרת ועדדים צפוי בסיסים הפרויקט (רבותות הון עצמי שהושקע בפרויקט)	שם הפרויקט	כתובת הפרויקט בחולון ולפסון חולון - פרויקט המלחינים חולון (1)	מועד התחלת הבנייה	מועד ההנפקה בפרויקט	מועד הרכשה בפרויקט	מועד ההנפקה בפרויקט	שם הפרויקט	נתונים כללים על הפרויקטים (על בסיס מואוד) באלו ש"ח													
								מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט (*)						מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	שיעור הו עממי העלות (%)	עלות המלאיה ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	שיעור הו עממי העלות (%)	עלות המלאיה ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	
								1 רביעון לשנת 2023	2 רביעון לשנת 2023	3 רביעון לשנת 2023	4 רביעון לשנת 2023	5 ימים 1.1.2024 עד ליום 24.3.202 4	6 ימים 1.1.2024 עד ליום 24.3.202 4								
13,395	3%	366	13,454	186 – מ"ר משרדים	-	-	-	-	-	-	-	.ל.	100	13,088	כ – 210 מ"ר משרדים וכ – 481 מ"ר מסחרי	100%	יוני	1998	1994	רחוב המלחינים חולון, 42	
3,523	30%	1,070	3,587	-	-	-	-	-	-	-	-	151	100	2,517	2	100%	ספטמבר 2022	דצמבר 2018	2018	פרדס חנה	צרפתית, פרדייסו, פרדס חנה, שלב ג' (2)
56,374	45%	27,248	61,100	536 – מ"ר משרדים	(67) מ"ר משרדים	-	-	-	-	-	-	.ל.	100	33,852	כ – 1,713 מ"ר משרדים וכ – 1,773 מ"ר מסחרי	100%	נובמבר 2022	דצמבר 2018	2017	ראשון לציון	מטרו ראנשון לציזן מתחם איילון – שלב א' (3)
6,103	20%	794	4,010	-	-	1	-	-	1	132	100	3,216	3	33%	כ – 3 פברואר 2023	ספטמבר 2020	2013- 2017	חולון	214 370/4/ (4)		

(\*) לגבי חוזי מכירה מחייבים ביחידות מסחריות, הנתונים הינם לפי מ"ר שנמכר.

**(1) מטרו ולפסון חולון - פרויקט מבנה מסחרי ומשרדים, ברוח' המלחינים בחו"ל<sup>2</sup> –** צרפתי ובנוו וידלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק") (בסעיף זה, ביחד – "הكونים") רכשו בשנת 1994 את זכויותיהם בקרקע הפרויקט תמורת סך של כ- 9,756 אלפי ש"ח. הקרקע שנרכשה מהוועה חלק מקרקע בשטח כולל של כ- 4.7 דונם (שטח נטו לאחר הפקעה - 4,234 מ"ר) (בסעיף זה: "הקרקען") ומסומנת באמצעות שטרין חכירה ותריטט בטאבו כמפורט בסעיף 2 ("מגרש מס' 2"). בהתאם להסכם שנחתם בין המוכרים שהינן צדדים שלישיים (בסעיף זה: "הმოცემულის") לكونים, זכויות הקונים בכלל המקרקעין מהווים 9444/19108 חלקים במקרקעין אשר חולקו בין צרפתי ובנוו (65.5%) ודלק (34.5%) (בסעיף זה: "הסכום הרכישתי"). המוכרים רשומים כבעליים במושיע של 19108/9700 חלקים מהמקרקעין. למכרים רשומה חכירה בלבד על מגרש מס' 1 במקרקעין (בסעיף זה: "מגרש מס' 1").

עד ביצוע חלוקת זכויות הצדדים במקרקעין, צרפתי ובנוו ודלק רשמו על זכויותיהם במקרקעין חכירה לתקופה של 999 שנה לטובת המוכרים ביחס למגרש מס' 1 והმოცემულים רשמו על

<sup>2</sup> פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת קיינה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, לבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמישת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה.

זכויותיהם במרקען חכירה לתקופה של 999 שנה לטובה צרפתית ובינוי ודק ביחס למגרש מס' 2. עם השלמת בניית הפרויקט בשנת 2019 הוסדרה זכות זיקת הנאה מול המוכרים בין המגרשים, כך שנרשמה זכות מעבר על מגש מס' 1 אל הבניין הבניי על מגש מס' 2.

צרפתית ובינוי בנתה על קרקע הפרויקט מבנה משרדים ומסחרי המועד לקליניקות לרופאים, מעבדות רפואיות, בתים רפואיים, מזון וחניות הקשורות לשימושים רפואיים הניל, ובו קומת קרקע וארבע קומות נוספות בשטח כולל של כ- 5,200 מ"ר, ושתי קומות מרتفע לצרכי חניה (בסייע' זה - "המבנה").

בדצמבר 2018 חתמה צרפתית ובינוי על הסכם לרכישת מלאה זכויותיה של דלק במרקען (ובכלל זאת במבנה) על ידי צרפתית ובינוי, במצבן כפי שהוא (IS AS) על סמך היכרות צרפתית ובינוי את המקרקעין, בתמורה לסך של כ- 15.52 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובינוי 2019 הושלמה רכישת המקרקעין וממועד זה צרפתית ובינוי מחזיקה ב- 100% מזכויות החכירה במגרש מס' 2 ובמבנה. במרץ 2019 התקבל טפס 4 למבנה. נכון ליום 24.3.2024 נותרו במלאי כ- 210 מ"ר משרדים, כ- 481 מ"ר מסחרי (אשר למועד זה מושכים) ו- 89 חניות.

**(2) צרפתית פרדייסו, פרדס חנה שלב ג'** – בדצמבר 2019 התקבל היתר בניה לשלב ג' של הפרויקט הכלול בנין אחד בן 58 יח"ד (הבניין הרביעי) ובדצמבר 2019 החלה צרפתית ושות' בהקמת הפרויקט בפועל. בדצמבר 2019 התקשרה צרפתית ושות' בהסכם ליווי לפרויקט, כמפורט בדו"ח מיידי של החברה מיום 22.12.2019 (אישור מס' 01-123094-2019). ביום 13.9.2022 התקבלה תעודת גמר לבניין. נכון למועד הדוח'ץ, צרפתית ושות' סיימה את הליך מסירת הדירות לרוכשים ונרשמו העורות אזהרה לטובות ובהתחשב לכך הלויי הבנקאי לפרויקט הסתיים והמשכنتה שהיתה רשומה לטובה הבנק המלווה נמחקה. צרפתית ושות' פועלת לרשום הבית המשותף.

**(3) מטרו ראשון לציוון מתחם איילון - שלב א'** – נכון ליום 24.3.2024 נותרו במלאי כ- 1,419 מ"ר משרדים, כ- 1,773 מ"ר מסחרי ו- 261 חניות. להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו לסך של כ- 219 מיליון ש"ח, כ- 113 מיליון ש"ח, כ- 106 מיליון ש"ח (ממנו רווח שהוכר עד ליום 31.12.2023 כ- 78 מיליון ש"ח) וכ- 48%, בהתאם.

**(4) מגרש 214 ח/470 בחולון<sup>3</sup>** – מובהר כי חלק החברה בחזים שנחתמו בתקופה הוא 50%. בחודש ינואר 2020 ניתן היתר בניה למגרש 214. בחודש פברואר 2023 ניתנה תעודת גמר לפרויקט, הדירות נמסרו לרוכשים ולבעלי הקרקע בມגרש ונרשם הבית המשותף. נכון ליום 24.3.2024 נותרו למכירה 2 יח"ד. ברבעון השני לשנת 2023, הסטיים הלויי הבנקאי של הפרויקט. לפרטים נוספים הפרויקט ראו סעיף 1.9.8 להלן.

נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות באלפי ש"ח							
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חוسب צפי ההכנסות של המלאי הבלטי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ						שם הפרויקט
	2023	רביעון 1 לשנת 2023	רביעון 3 לשנת 2023	רביעון 2 לשנת 2023	רביעון 4 לשנת 2023	ימים 1.1.2024 ועד 24.3.2024	
כ- 11,049	(**) 12,660	-	-	-	-	-	מטרו וולפסון חולון – פרויקט מבנה מסחרי ומשרדים רח' הלחומים חולון
11,874	-	-	-	-	-	-	צרפתני פרדייסו, פרדס חנה, שלב ג'
כ- 13,625	(**) 11,657	(**) 12,000	-	-	-	כ- 13,382 (**) – שלב א'	מטרו ראשון לציוון מתחם איילון – שלב

<sup>3</sup> פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת קיינה אך כאמור בה"ש 1 לעיל ולבינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמשת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה.

נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות באלפי ש"ח							שם הפרויקט	
מחיר ממוצע למ"ר לפחות חסוב צפי הכנסות של המלאי הבלטי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ							
	רביעון 1 לשנת 2023	רביעון 3 לשנת 2023	רביעון 2 לשנת 2023	רביעון 4 לשנת 2023	ימים 1.1.2024 ועד 24.3.2024	ליום		
10,139	-	-	23,278	-	22,297	מגרש 214 ח/4/370 בחולון	מלאי שטחים משרדים	

(\*) המחיר מתיחס למלאי שטחים מסחריים, לא כולל מקומות חניה.

(\*\*) המחיר מתיחס למלאי שטחי משרדים, לא כולל מקומות חניה.

**ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתיד:** המידע כאמור בסעיף 1.9.2 זה לעיל, לרבות לגבי מועד סיום הפרויקט, לגבי הכנסות הצפויות מהפרויקט, העליות הצפויות, הרוחה הגלומי, שיעור הרוחה הגלומי הצפוי מהפרויקטים ויתרת עודפי צפואה, הינו מידע צופה פנוי עתיד המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחים של דירות דומות והערכות לגבי עליות שונות ומהידע המتبבס על ניסיון העבר ונתחוים ומהידע המכויים בידי החברה נכון למועד הדוח. המידע הנ"ל עשוי להתברר שלא נכון / או לא מדויק ועשוי להיות שונה באופן מהותי לעיל, בין היתר, אם יחולו שינויים לרעה במחירים הקיימים בעומת המהירים שעלהם התבססו התחזיות / או אם יחולו שינויים לרעה בתחזיתיה, לרבות בתוצאה מגוריית הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

### פרויקטים בתכנון . 1.9.3

פרויקטים בתכנון - נתונים כלכליים על הפרויקטים באלפי ש"ח											
יח"ד בפרויקט				חלוקת התאגידי האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנו בפרויקט	עלות נוכחות בפרויקטים	מועד רכישת הקרקע	מקום הפרויקט	שם הפרויקט
מחיר ממוצע לד"ר	מספר מסחר ותעסוקה	מבנה תוכני נוכחי	תקציב תוכני מתוכנו								
83	146 יח"ד וכ- 774 מ"ר מסחר ותעסוקה	83	146 יח"ד וכ- 774 מ"ר מסחר ותעסוקה	כ- 84%	לא	נובמבר 2027	יולי 2024	16,971	יולי 2000, מרץ 2001 ונובמבר 2004	רחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון (1)	פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון (1)
208	9 יח"ד	208	9 יח"ד	100%	לא	יולי 2026	יולי 2024	7,403	פרויקט תמי"א 38/1	רחוב בבל, ת"א	עיבויי בנייני ברוח' בבל' בתל אביב (2)

(1) **פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון** – צրפתית ושות' רכשה יחד עם צד שלישי שאינו קשור לחברת (בסעיף זה – "הצד השלישי" ו/או "הבעליים") את המקרקעין, המורכבים ממספר מגרשים, בשלוש עסקאות שונות, כאשר 40% מכל אחד מחלקי המקרקעין נרכש על ידי הצד השלישי והיתר על ידי צרפתית ושות'. רכישת המקרקעין וכל החוזאות בקשר אליהם בוצעו במושותף מחשבון משותף של צרפתית ושות' והצד השלישי, כאשר כל אחד מצרפתית ושות' והצד השלישי הפקיד לחשבון המשותף, לפני ביצוע התשלום הרلونטי, את חלקו (40%- 60%)

בהתאםה) בסכום הנדרש.

בינויוואר 2018 אושרה ופורסמה תב"ע מעודכנת לפיה יהיה ניתן לבנות בנין בן 25 קומות בייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. הבניין יכלול 146 דירות מגורים בשטח עיקרי של 11,072 מ"ר למסחר, 170 מ"ר משרדים, 270 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. בנוסף הוגדרו בתב"ע המעודכנת 2 תאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. עם אישור התב"ע, כאמור, החלה צրפתית ושות' בהכנות תכניות לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה.

במאי 2021, התקשרו צרפתית ושות' והבעליים בהסכם קומביינציה ביחס לזכויות הבעלים במרקען (בסעיף זה: "הסכם הקומביינציה"). בהתאם להסכם הקומביינציה, תבוצע עסקת קומביינציה ביחס של 39:61 א'ך ור' ביחס לחלק הבעלים במרקען (40%), כך צרפתית ושות' תרכוש 61% מזכויות הבעלים במרקען (קר', מתוך 40%) וזאת בתמורה לבנייה עבורה הבעלים דירות מגורים, יחידות מסחר, חניות, מחסנים ושטחים אחרים בתמורה זכויות הבעלים במרקען (קר', מתוך 39%). עוד נקבע בהסכם הקומביינציה כי מסירת החזקה בחלקים של הבעלים במרקען לצרפתית ושות', כבר רשות בלבד ולצורך ביצוע בניית הפרויקט, מותנית בחתימה על הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלאה, רישום כל השubbדים הנדרשים לטובת התאגיד הפיננסי המימון לצורך קבלת המימון לבניית הפרויקט ומסירת ערך המכ' בעלים. בנוסף, צרפתית ושות' התchiaiba להשלים את בניית הפרויקט ולמסור הבעלים את כל יחידות הבעלים לא יאורר מ- 48 חודשים ממועד הוצאה היתר הבניה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 13.5.2021 (asmcta מס' -01-2021-084762), המובא על דרך ההפנהה.

נכון למועד פרסום הדוח'ich, הפרויקט נמצא בהליכים תכנוניים מול הרווחה לצורך מתן היתר בנייה לפרויקט. בנוסף, צרפתית ושות' נמצאת ביום אלו במ"מ מול תאגיד פיננסי מלאה לנטיית ממון בניית הפרויקט. צרפתית ושות' ערבה לאשראי שנטל הצד השלישי בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בקשר עם התchiaiba בהסכם הקומביינציה.

ביום 13.2.2024 קיבלה צרפתית ושות' הודעה מטעם נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המוניות (להלן- נת"ע), כי בפרויקט יופק שטח בגודל של 148 מ"ר בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)- 1943.

לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.9.7 (1) ו- 1.9.8 (6) להלן.

להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העליות הצפויות, הרווח הגלומי הצפוי ושיעור הרווח הגלומי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו לפני רישום התchiaiba לשירותי בנייה, לסך של כ- 262 מיליון ש"ח, כ- 161 מיליון ש"ח וכ- 38.4%, בהתאם. מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צופה פנוי עתיד המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה הנוכחיות דירות דומות לדירות העתיקות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; הערכות לגבי עליות שונות הקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונ נתונים מודיעם בידי החברה נכון למועד הדוח'ich. המידע הנ"ל עשוי להתרór שלא נכון ולא מדויק ואין וודאות שאכן יתמשש. לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין ההכנסות הצפויות, העליות הצפויות, הרווח הגלומי הצפוי ושיעור הרווח הגלומי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.

(2) **יעבי בניו ברוח' בבל 19-22 בתל אביב** – נכון למועד הדוח'ich חלקה של צרפתית ושות' ביזמות בפרויקט הנ'ו 100%, זאת לאחר שביום 26.09.2023 רכשה את חלקו של צד שלישי עימנו היתה שותפה בתחילת דרכו של הפרויקט תמורה סכום לא מהותי. נכון למועד הדוח'ich כולל הדיירים חתמו על הסכם התמ"א וביום 4.12.2023 התקבל היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח'ich פועלת צרפתית ושות' להגשת היתר שינויים על מנת לנצל את מלא זכויות הבניה בMagnitude שנוסף מכח תכנית רובע 4 בתל אביב (לא שינוי מספר היחידות) כך שיוגדל

השתחים ביחידות הדיור<sup>4</sup>. להערכת החברה, הכנסות הצפויות, העליות הצפויות, הרוח הגולמי הצפוי ושיעור הרוח הגולמי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו, לפני רישום התcheinויות לשירותי בניה, לפחות של כ- 103 מיליון ש"ח, כ- 82 מיליון ש"ח, כ- 21 מיליון ש"ח וכ- 20.3%, בהתאם לנתוני האמורים לעיל הינם בגדר מידע צופה פנוי עתיד המבוצע, בין היתר, על מחירי מכירה הנוכחיים של דירות דומות לדיירות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; הערכות לגבי עליות שונות הקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר וננתנים ומידע המצוים בידי החברה נכון למועד הדוח<sup>4</sup>. המידע הנ"ל עשוי להתברר שלא נכון ואינו יתאפשר לתקן, בין היתר, במקרה האמורים לעיל בנוגע להכנסות הצפויות, העליות הצפויות, הרוח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.

**ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתיד:** המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועד תחילתו ומועד סיום של עבודות הקמה, הכנסות הצפויות, העליות הצפויות, הרוח הגולמי הצפוי ושיעור הרוח הגולמי הינו מידע צופה פנוי עתיד המבוצע, בין היתר, על הנחות החברה לגבי פרקי הזמן שיידרש לבניית כל אחד מהבנייהים בפרויקט. המידע הנ"ל עשוי להתברר שלא נכון, בין היתר, אם משך הקמת הבניהים יהיה ארוך מהצפוי, מסיבות שונות שיכולות לכלול, בין היתר, עיכובים בחתימה על הסכמי ליווי ואו עיכובים בפנים הפולשים ואו שינויים במצב המשק בכללו ואו במצב שוק הדיור למגוירים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

פרויקטים בתכנון- נתונים על הכנסות, העליות, והמחירים בפרויקט באלפי ש"ח (*)															
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי شرطם הוכר	סה"כ הכנסות شرطם הוכר	סה"כ מחיר מוצע למ"ר לפי חשיבות של המלא הבלתי מכוון	CAPE הכנסות הבלתי מכוון											
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	144,513	5,693	-	11,278	פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון (**)

פרויקטים בתכנון- נתוני על הרכנות, הלוויות, והמחירים בפרויקט באלפי ש"ח (*)																	
סה"כ שיעור רוח גולמי <sup>ץפוי (%)</sup>	סה"כ רווח גולמי <sup>ץפוי (%)</sup>	סה"כ שטרם הוכרו	סה"כ הרכנות הברוטו הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		חוזה חוזים (כל שנותמו חוזי מכירה מחיבים), עד ליום 24.3.24	הרכנות מוחזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:	סה"כ מחיר מוצע למ"ר לפי חשיבות צפי הרכנות של המלאי הבלטי מכור	צפי הרכנות מהמלאי הבלטי מכור	מספר חויזים חתומים	מחיר המכירה המוצעת למ"ר בחוזים מוקדמים שנותמו בפרויקט (בכל תקופה) לא מע"מ לשנה שנסתיימה בימים 31.12.2023	סה"כ יתרת ULOות צפויות שטרם הושקעו	תכנון ואחריות 31.12.2023	ULOות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023			שם
				יתרת סכום לקבל לפי חויזים	מקדמות שנותקו 31.12.2023												
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	74,657	707	-	6,696	עיבויי בניין ברחי בבל בתל אביב (**)		

(\*) הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק קבועה החברה בלבד

(\*\*) יובחר כי טרם החל השיווק בפרויקטים.

1.9.4 **פרויקטים שתחילת ביצוע צפוי לשנת 2025 (באלפי ₪)**

עיר	שם הפרויקט	מספר ייח"ד/ שטח במ"ר	מועד תחילת הקמה	מועד השלמה מתוכנן	חלוקת בח"ד/ שטח לשיקום במ"ר	הכנסות (כולל צפויות) בפרויקט	רווח גולמי (כולל צפוי)	שיעור רווח גולמי (כולל צפוי)	יתרת עודפים צפויים לבסוף הון עצמי שהושקע בפרויקט
אזור (1) בינוי AZUR - קפלן 7 (שלב ב')	פרויקט פינוי בינוי 7 (שלב ב')	80	Q1 2025	Q1 2028	61	162,317	125,905	36,412	42,771
בת ים (2) חנה סנש (אי זוגן)	חנה סנש (אי זוגן)	36	Q1 2025	Q1 2028	24	69,359	54,749	14,610	15,556
ראשון לציון (3) ביאליק – פינוי בינוי	ביאליק – פינוי בינוי	137 ייח"ד ו- 350 מ"ר מסחר	Q1 2025	Q1 2028	98 ייח"ד ו- 350 מ"ר מסחר	185,646	151,848	33,798	34,339
תל אביב (4) ביבלי	ביבלי	131	Q4 2025	Q4 2028	46	410,559	280,668	129,891	156,782
סה"כ					350/ 229	827,881	613,170	214,771	249,448

(1) **פרויקט פינוי בינוי AZUR** ברוחוב קפלן באזור (שלב ב') – ראו סעיף 1.9.5 (18) להלן.

(2) **פרויקט חנה סנש (17-21) בת ים** – בפרויקט זה קיימות 12 יח"ד בבניין ישן המיועד להריסה. בכוונת צרפתי ושות' לבנות במסגרת תמ"א 38/38 סה"כ 32 יח"ד מתוכן 12 יח"ד לבאים ו- 24 מיועדות למכירה. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון והוגשה תכנית לאישור הוועדה המקומית. בתאריך 18 מרץ 2024 הושלמו כל החתימות בפרויקט וכעת צרפתי ושות' עובדת על הגשת ההייה בינוי, במקביל ב"כ הדירות בפרויקט להסדר את הרווח בשצת רישום המקרקעין על מנת לקבל ליווי בגין פרויקט. לרופטים נוספים ראו סעיף 1.9.6 (1) להלן.

(3) **פרויקט ביאליק ראשון לציון** בפרויקט זה קיימות 39 יח"ד, בכוונת החברה לבנות במסגרת תמ"א 38/38 סה"כ 137 יח"ד ו-350 מ"ר מסחר. החברה מכינה את>bנקה להוצאה היותר בנייה. ראו סעיף 1.9.6 (1) להלן.

(4) **פרויקט במתחים בביבלי בתל אביב** – ראו סעיף 1.9.5 (16) להלן.

**ازהרה לגבי מידע צופה פני עתיד:** המידע כאמור בסעיף זה לגבי מועד תחילתן ומועד סיומן של עבודות ההקמה, הכנסות הצפויות, העליות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי, שיעור הרווח הגולמי הצפוי ויתרת העודפים הצפויים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על הנחות החברה לגבי פרקי הזמן שיידרשו לבניית כל אחד מהבנייה ניניות בפרויקט. המידע הנ"ל עשוי להתרór כלל נכון ואו לא מדויק, בין היתר, אם משך הקמת הבנייניות יהיה ארוך מהמשוער, מסיבות שונות שיכולה לכלול, בין היתר, עיכובים בחתימה על הסכמי ליווי ו/או יעכובים ביפוי הפלשים ו/או שינוים במצב המשק בכללתו ו/או במצב שוק הדיור למקומות בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, לרבות בתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

## עתודות קרקע (\*)

## .1.9.5

נתונים כלכליים על הפרויקט (על בסיס הנוכחי) באלפי ש"ח													שם הפרויקט	
זכויות בניה					שטח (מ"ר)	חלוקת התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2023					מועד רכישה	מקום	
נכסים נוכחי		נכסים מוקש/מתוכנן					עלות נוכחת בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצבו	עלויות תכנון ואחריות	עלויות מימון שהונעו לקויקע	עלות מקורית			
סטטוס הליבי הנוכחי	מ"ר מוציע לח"ד/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר	ICH"D/יעוד אחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D 4.5	317	6.1%	3,216	-	213	-	3,003	30.10.2014	ראשון לציון (1)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D	11,400	100%	1,389	-	-	-	1,389	1994	נס ציונה (2)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D	14,774	100%	2,851	-	-	-	2,851	1997	נס ציונה (3)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D	13,252	100%	666	-	-	-	666	1994	נס ציונה (4)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D	30,000	100%	1,547	-	-	-	1,547	1991	נס ציונה (5)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D	22,000	100%	598	-	-	-	598	1990	נס ציונה (6)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D	23,846	100%	1,400	-	-	-	1,400	1990	נס ציונה (7)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D	27,596	100%	2,097	-	-	-	2,097	1994	גבעת בניר (8)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D	13,600	100%	12,233	-	160	-	12,073	2016-2018	bara יעקב (9)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D 8.59 יעוד מ"ר 人民日报 למסחר	506.19	100%	20,972	-	3,922	-	17,050	2016-2017	תל אביב (10)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D 3,809 人民日报 ומשרדים	1,126	60%	2,052	-	1,296	-	756	נובמבר 2017	ראשון לציון (11)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D 1.6	160.2	100%	871	-	15	-	856	אוגוסט 2017	נתניה (12)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D 11.3	5,960	100%	9,112	-	125	-	8,987	דצמבר 2017	ראשון לציון (13)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D 700 (בשתי מתחלמים)	6,422	-	6,422	-	-	-	2019-2020	bara יעקב חלק מגוש (14)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ICH"D 7,938 人民日报	34,411	-	3,141	5,669	25,601	מספר עסקאות בין	bara יעקב (15)	פרויקט מתחם מרכזי מסחרי בבאר יעקב		

נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מואחד) באלפי ש"ח															
זכויות בניה						עלויות הקשורות בעתודות הקרן ליום 31.12.2023									
סטטוס הליבי תכומו	מ"ר ממצוע/ ליך"ד/ יעוד אחר	מצב תכנוני נוכחי יחס"ד/ יעוד אחר	מ"ר ממצוע/ ליך"ד/ יעוד אחר	יחס"ד/ יעוד אחר	יחס"ד/ יעוד אחר	שטח (מ"ר)	חלוקת התאגידי האפקטיבי (%)	עלות נוכחית בספרי ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במהלך המציגו	עלויות תכנון ואחריות לקרקע	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית	מועד רכישה	מקום	שם הפרויקט
													- 1996- 2013	LIVE (שלב ב) (13)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	3,000	100%	3,828	-	76	-	3,752	2021	פרויקט בכפר יונה (14)	
תכוון ר舅舅י	90,000 מ"ר	עירוב שימושים	50,000 מ"ר	כ- 50,000 מ"ר ושירותים (15)	קרקע מסחרי	9,510	50%	687	-	687	-	-	2021	פרויקט במגרש בבאר שבע (15)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	53 יח"ד	קרקע מגורים להLEN	ראו העלה (16)	50%	166,618	-	856	17,140	148,622	2021	פרויקט בתל אביב (16)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	112 יח"ד	קרקע מגורים	5,964	100%	174,668	-	134	-	174,534	2022	פרויקט ראשון לציון מגש 2 (17)	
תכוון ר舅舅י	120 יח"ד	קרקע מגורים	80 יח"ד	קרקע מגורים	קרקע מגורים	1,407	75%	6,380	-	581	-	5,799	פרויקט פינוי בגין AZUR באוזר- שלב ב (18)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עירוב שימושים	4,007	100%	216	-	-	-	216	2023	פרויקט במתחם ה- 1000 מגש 1221 בראשון לציון (19)		
תכוון ר舅舅י	ל.ר.	קרקע למגורים	ל.ר.	קרקע למגורים	9,193	50%	292	-	292	-	-	2023	פרויקט במתחם ה- 1000 מגש 1040 בראשון לציון (20)		

(\*) הנתונים בטבלה הינם לגבי חלק החברה.

(1) **airost** – באפריל 2016 נרשמו זכויות הבעלות של צרפתי ושות' על חלקה במרקען. הזכויות במרקען הין במושע ולכן לצורך ביצוע הפרויקט נדרש לרכוש את יתרת הזכויות במרקען ואו לפעול לפרויקט שיתוף במרקען. ביום 3.12.2020, לאחר תהליך של פירוק שיתוף במרקען עלי ערערה צרפתי ושות', הגעה צרפתי ושות' להסכם פשרה עם הזוכה בהליך פירוק השיתוף, שקיבל תוקף של פסק דין, אשר עקרונו כלהלן: צרפתי ושות' מוותרת על טענותיה בנוגע לזכיה במרקע ולא תמכרו את זכויותיה במרקען במסגרת המכשול שאושר על ידי בית המשפט. צרפתי ושות' תצטרף להסכם חלוקה ושיתוף עם בעלי הקרקע שלא מכרו את זכויותיהם במגרש על פי בעלי הקרקע יבנו ויממן יחדיו בניה בניין מגורים וכל בעלי קרקע כאמור יקבל זכויות בדירות בהתאם לחלקו היחסי במרקען.

(2) **קרקע חקלאית א'** – לצרפתי ושות' זכויות חכירה עד שנת 2056.

(3) **קרקע חקלאית ג'** – לצרפתי ושות' הייתה זכות חכירה עד חודש يول 2003 במרקען זו.

(4) **קרקע חקלאית ה'** – לצרפתי ושות' הייתה זכות חכירה עד שנת 2004 במרקען זו. בחודש אוקטובר 2022 התקבל מכתב מרמ"י לפיו בהתאם לחוזה השכירות שנחתם בין צרפתי ושות' וצדדים אחרים, לתקופה שתחלתה ביום 29.7.1954 וסיוםה ביום 28.07.2004 למטרות חקלאיות, בין היתר המקרקעין הידועים כנוש 3642 ו- 3641 לגביו חלק מה滴滴ות בשטח של כ-

- 138.052 דונם או בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעין ישראל, חלה חובה להסביר את המקרקעין לידי הרשות עקב שניינו ייעוד וכי פורסמה להפקדה תכנית מועדת לדיור או תכנית רחבת היקף לדיר למוסד התכנון המוסמך, בהתאם להוראות החוק לקיים הבניה במתחמים מועdfsים לדיר (הוראת שעה), תשע"ד – 2014, הכוללת בתוכומה את המקרקעין הניל המהווים קרקע להשבה כמשמעות בחוק הניל. בחודש פברואר 2023 התקבלה דרישת להשבת הקרקע בתנאים הקבועים בדיון ובהתאם להחלטות רמי". כתוצאה לכך הוגשה עתירה בשם צרפתית ושות' ובעלי נספיס נגד רמי"י ונקבע דין מוקדם בעניין ליום 4.4.2024.
- (5) **קרקע חקלאית ה-2 – לצרפתית ושות'** הייתה זכויות חכירה עד לשנת 2003.
- (6) **קרקע חקלאית ו' – לצרפתית ושות'** הייתה זכויות חכירה עד שנת 2003 בקרקע זו. בחודש פברואר 2023, התקבלה דרישת להשבת הקרקע בתנאים הקבועים בדיון ובהתאם להחלטות רמי". כתוצאה לכך הוגשה עתירה בשם צרפתית ושות' ובעלי נספיס נגד רמי"י ונקבע דין מוקדם בעניין ליום 4.4.2024.
- (7) **קרקע חקלאית בבאר יעקב – במהלך השנים 2016, 2017 ו- 2018** רכשה צרפתית ושות', במספר רכישות, כ- 13.6 דונם קרקע חקלאיות בשטח מועצת בארא יעקב, תמורה סך כולל של כ- 12.2 מיליון ש"ח ונרשמה זכויות בעלות על שמה של צרפתית ושות' בגין חלקה בקרקע חקלאיות.
- ביום 14.3.2023, חתמה צרפתית ושות' על הסכם למכירת זכויות הבעלות במושע בקרקע חקלאית בשטח של כ- 11,500 מ"ר (חלקים בלתי מסויימים) המצויה בגוש 4040 חלקה 115 בבאר יעקב לשתי חברות שאינן קשורות לחברה בתמורה לסך של 13.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (בסעיף זה – "התמורה"). הרווח הצפוי כתוצאה מהמכירה הניל יהיה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח' טרם שולמה מלאה התמורה.
- (8) **חלוקת במגרשים – זכויות ליחידות קרקע – הגוש הגדול ומתחם תא/א 3700 :**
- חלוקת במגרשים זכויות ליחידות קרקע הגוש הגדול (תא/א 3388)** – בשנת 2016 התקשרה צרפתית ושות' בשתי עסקאות שונות, עם חלק מבעלי קרקע במתחם הגוש הגדול בת"א בעסקאות מכיר לרכישת שטח של 107.631 מ"ר (במגרשים שונים) אשר עתיד להקנות לה זכויות ל- 2.19 יח"ד סה"כ ול- 0.99 מ"ר זכויות לשטח מסחר, עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' תא/א 3388 ב' בתל אביב שאושרה להפקדה, בתמורה שאינה מהותית.
- בשנת 2017, התקשרה צרפתית ושות' בחמש עסקאות מכיר נוספת לרכישת שטח של 101.242 מ"ר (במגרשים שונים) אשר עתיד להקנות זכויות ל- 2.83 יח"ד סה"כ במתחם הגוש הגדול, בתמורה כוללת של כ- 3.464 מיליון ש"ח. הזכויות בקרקע המבtauות את יחידות הקרקע שנרכשו, נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין.
- בשנת 2019, התקשרה החברה בעסקה נוספת לרכיבת שטח אשר יקנה זכויות ל- 5.34 יח"ד במתחם הגוש הגדול, בתמורה כוללת של כ- 7.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח' זה, שולמה מלאה התמורה וזכויות החברה בחALKי המקרקעין המשקפים את יחידות הקרקע שנרכשו, נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין.
- חלוקת במגרשים זכויות ליחידות קרקע סמוך לגוש הגוש תכנית תא/א 3700** – בשנת 2017, התקשרה צרפתית ושות' בשלוש עסקאות מכיר לרכישת שטח של 297.32 מ"ר (במגרשים שונים) אשר עתידות להקנות זכויות ל- 3.56 יח"ד סה"כ, בתמורה כוללת של כ- 2.4 מיליון ש"ח, כאשר בכל העסקאות נרשמו זכויות צרפתית ושות' בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). כמו כן, נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין בעלי הזכות להירשם כבעליים בין הבעלים הרשומים ואו הזכאים להירשם כבעליים בלתי מסויימים במקרקעין, וביניהם צרפתית ושות'.
- הסכם שיתוף הפעולה כולל הוראות להסדרת יחסיו השיתופי בין יחידי הצדדים (בין עצם) וכן מסדריר את חלוקת הזכויות הנובעות מהזכויות המשותפות במקרקעין.
- (9) **קומבינציה ברוחב הרצל, ראשון לציוויל** – ביום 9.11.2017 נחתם הסכם קומבינציה (בסעיף זה – "ההסכם") בין צרפתית ושות' לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה – "הבעליים"), לפיו ימכרו הבעלים לצרפתית ושות' 60% מזכויותיהם במגרש הידוע כחלקה 39 בגוש 3934 ברוחב הרצל בראשון לציון (בסעיף זה – "המקרקעין"), ובתמורה, בין היתר, תבנה צרפתית ושות' עבור הבעלים את יחידות הבעלים בבניין שבניה במקרקעין על ידי צרפתית ושות' (בסעיף זה – "הפרויקט"), המהווה 40% מהערך של כל השטחים, אשר יהיו ככל הניתן 40% מכל

<sup>5</sup> פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, לבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמישת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה.

סוגי השטחים המבונים והשימושים בפרויקט הנובעים מעסקת הקומבינציה (מסחר, משרדים וחניות) ("**יחידות הבעלים**"), תוך צרפתית ושות' התחייבה לייחד את השטחים הללו במסגרת רישום הפרויקט בבית משותף. השימושים המורכבים עפ"י התב"ע התקפה בשטחי הבנייה העיקריים הינם 480 מ"ר שטח העיקרי למסחר בקומת הקרקע, 527 מ"ר למסחר בקומת בניינים ו- 2,802 מ"ר שטח העיקרי משרדים בתשע קומות. להלן יובאו עיקרי הסכם הקומבינציה:

- (1) הבעלים רכשו את המקרקעין בהתאם לרישיון המקרקעין מהבעליים הרשומים של המקרקעין ("**הסכם המכר**" ו-"**הבעלים הרשומים**" בהתאם).
  - (2) ביום 4.1.2018 נרשמה העורת אזהרה לטובת צרפתית ושות' חלק מהתביעות ההסכם.
  - (3) בדצמבר 2017 שילמו הבעלים הרשומים את מלאה התמורה בגין המקרקעין, בהתאם להסכם המכור וההסכם נכנס לתוקף. צרפתית ושות' התחייבה כי הפרויקט יבנה באמצעות ליווי פיננסי "סגור" של בנק/חברת ביטוח/תאגיד הראשי להעמיד בטוחנות על פי חוק המכ"ר (בסעיף זה-"**הבנק**") אשר יבחר לפי שיקול דעתה. חלק מהתנאים לקבלת מהבנק המלווה ולמתן ערבויות לבאים, על הבעלים היה לשעבד את זכויותיהם במקרקעין לטובת הבנק המלווה תוך שידוע כי קבלת המימון עשויה להיות מותנית ברישום זכויות הבעלות במקרקעין על שם הבעלים.
  - (4) לצורך תשלום יתרת התמורה עבור רכישת המקרקעין, העמידה צרפתית ושות' לבאים אשראי ו/או הלוואה על סך של כ- 2 מיליון ש"ח וכן העמידה ערבות אישית לכל הלוואה שייטלו הבעלים לצורך השלמת רכישת המקרקעין והוצאות נלוות ועד לסך של 2.3 מיליון ש"ח. צרפתית ושות' תהא זכאית לתמורה בגין העמדת המימון לריבית במשך תקופת הלוואה בגובה פריים + 1.5%. צרפתית ושות' העמידה את סכום המימון הניל' לחשבון נאמנות וכנגד העברת התשלומים לבאים הרשומים או להוצאות נלוות, ונרשמה לטובתה הערת אזהרה כאמור.
  - (5) במסגרת ההסכם הוסכם כי צרפתית ושות' תהיה אחראית בלבד ובחירות מלאה לביצוע כל התביעות כසפית ו/או ביצועית, לרבות כל התביעות כספית ו/או ביצועית, לביצוע העבודות, הבניה וממן כל שירות הקבוע בהסכם לבאים, כמו כן החברה תשלם את מלאה שכר כל היועצים ואנשי המקצוע שתעסקו בקשר עם תכנון ובנית הפרויקט וכן תערוך את כל פוליסות ביטוח העבודות הקובליות שעליה לעורוך בהתאם להסכם במועדים הקבועים בו כמו כן הוסכם כי צרפתית ושות' תמציא על חשבונה ערבותות חוק מכיר בנוסח המוסכם בין הצדדים. בכפוף להעמדת המקרקעין לרשות חברת הבת כבר רשות, התחייבה צרפתית ושות' להתחיל ביצוע עבודות בניה הפרויקט במקרקעין לא יותר מ-45 ימים לאחר קבלת היתר בניה ("**מועד תחילת ביצוע העבודות**") וכן התחייבה להשלים את העבודות בפרויקט ולמסור לבאים את כל יחידות הבעלים, לא יותר מ-33 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות ו-36 חודשים לגבי יחידות בעלים שנמכרו לצד ג'.
  - (6) הצדדים התחייבו לתקן את הפרויקט תוך שיתוף פעולה הדדי כך שהחלה עבודות תכנון הפרויקט תתקבלנה באופן משותף. נכון למועד דוח זה, קיימת תכנית הגשה לקבלת היתר הבניה. צרפתית ושות' התחייבה לפעול על חשבונה, לקבלת היתר בגין לאחר הגשת התוכניות לקבלת היתר בגין לוועדה המקומית ולרשוט המקומית ולקבל את היתר הבניה תוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם וכבר החלה בהליך הוצאת היתר הבניה מול הרשות המקומית. כמו כן התחייבה צרפתית ושות' לשלם את כל אגרות הבניה לצורך קבלת היתר הבניה ובמידה ולא תקבל צרפתית ושות' היתר בגין תוך 18 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, שלא מסיבות הנעותם בעבאים, יהיו רשאים הבעלים לבטל את ההסכם. הצדדים הסכימו מעת על הארכת המועד להוציאת היתר הבניה בפרויקט ובפברואר 2021 הוסכם כי המועד להוציאת היתר בגין יוארך עד ליום 11.4.2022 וכי כל המועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה יוארכו בהתאם. בנוספ', התקבלו החלטות הוועדה המקומית והועדה המחויזית לפיהן נקבע לאפשר הוצאה היתר הבניה בתנאים שנקבעו. בחודש ינואר 2023, נחתמה תוספת להסכם הקומבינציה לפיו הבעלים הסכימו להארכת תוקף מועד הוצאת היתר הבניה עד ליום 30.06.2025 ובמקרה שבו יוגשו התנגדויות להליך הוצאת היתר הבניה, משך ההתנגדות בקשר עם ההתנגדויות לא יבוא במניין תקופת הארכה ויתווסף למועד הארכה בהתאם. במקרה שבו לא יתקבל היתר בגין אזי הצדדים יוכל לבטל את ההסכם ללא קבלת פיצוי.
- לפרטים נוספים ראו גם סעיף 1.9.8 (2) להלן.

**נתניה גוש 8254 חלקה 128 – ביום 24.8.17 –** נחתם ההסכם בין צרפתית ושות' לצד שלישי, שאינו קשור לחברה, לרכישת חלקיקי קרקע המהווים זכות לכ- 1.6 יח"ד בתמורה של 0.8 מיליון

ש"ח. מלאה התמורה שולמה והזכויות הועברו על שם צרפתי ושות' בלשכת רישום מקרקעין. בינואר 2019 חתמה צרפתי ושות' על הסכם קומבינציה עם יוזם שהוסכם שייבנה את הפרויקט, במסגרת החסם תקבל צרפתי ושות' דירת 4 חדרים. צרפתי ושות' תשלם בעסקת הקומבינציה את כל המיסים, ההיטלים והאגרות, החלים על בעליים כמפורט בהסכם הקומבינציה. לצורך השלמת הפער בין הזכות לדיירת קומבינציה על פי שווי זכויותה במרקען, לבין הדירה הניתנת בפועל, תשלם צרפתי ושות' סכום לא מהותי.

**(11) מקרקעין ברוחב שפרינץ ואשון לציוויל גראש 3 – ביום 5.12.17 נחתם הסכם מכיר בין צרפתי ושות' לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה – "המוכר") לרכישת חלק קרקע מהווים זכות ל- 5.5042 י"ד בתמורה של כ-4 מיליון ש"ח. ביום 17.5.2018 נחתמו שלושה הסכמים נוספים בין צרפתי ושות' לבין צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או בעלי השכיטה בה, לפיו רכשה צרפתי ושות' 5.7911 י"ד נוספות במרקען תמורה סך כולל של כ- 4.3 מיליון ש"ח. מלאה התמורה שנקבעה בהסכמים שולמו והזכויות הועברו על שם צרפתי ושות' בלשכת רישום מקרקעין. יצוין כי נכון למועד פרסום דוח' זה מתנהל הליך פירוק שיתוף בקשר עם המגרש הנ"ל.**

**(12) באר יעקב חלק מגוש 4040 – צרפתי ושות' התקשרה במספר הסכמים לגבי מקרקעין במתחמים שונים בבאר יעקב בגוש 4040:**

א. **הסכם מכיר אופציה** - בדצמבר 2019 התקשרה צרפתי ושות' עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השכיטה בה (בסעיף זה – "מוכר האופציה") בהסכם מכיר אופציה

(בסעיף זה – "הסכם מכיר האופציה"), שעל פיו מוכר האופציה מוכיר וublisher לצרפתי ושות' את כל זכויותיו וחובותיו על פי הסכם אופציה שהתקשר עם תאגיד שאינו קשור לחברה (בסעיף זה – "התאגיד" ו- "הסכם אופציה", בהתאם), בכלל הנוגע ל- 20% מכלל התאגיד בכל חבויותיו וזכויותיו כלפי הבעלים בחalk מקקרקעין בבאר יעקב הידועים חלק מגוש 4040 חלקות 21 (חלק), 107, 24, 22, 108, 109, 101 ו- 110 (בסעיף א' זה – "המרקען"), על פי חוזה מכיר חלקיק (קומבינציה) שהתחם התאגיד עם בעלי המקרקעין בחודש יוני 2011 (בסעיף א' זה – "הסכם הקומבינציה" ו- "האופציה", בהתאם). השימושים המותרים במרקען לפי התב"ע הקיימת התקפה הינם לשימושים קללאים.

בהתאם להסכם הקומבינציה התאגיד הכין תכנית לשינויי ייעוד המקרקעין מחקלאי למגורים בינוייה רוויה (עם שימושים שונים ובין היתר גם למסחר) אשר הומלכה להפקדה בכפוף לתנאים<sup>7</sup> אך טרם אושרה נכון למועד דוח' זה (בסעיף א' זה – "התב"ע החדש"). בנוסף בהתאם להסכם הקומבינציה התאגיד התחייב לאחר אישור התב"ע החדש לפעול לבצל היתר בניה לבניין מגורים ולמנון את פיתוחה הקרקע והבנייה בתמורה לקבלת 72% מהיחידות שייבנו (בסעיף א' זה – "הפרויקט"). לאחר אישור התוכנית הכוונית לבאר יעקב, כהדרתה להלן, צרפתי ושות' חברה לתאגיד שאינו קשור לצורך קידום תכנון המקרקעין הכלולים במתחם 7.2 (להלן – מתחם 7), בתוכנית הכוונית, תוכנית זאת מחליפה את התב"ע החדש ומכוונה יהיה ניתן להוצאה היתרי בניה (להלן – "התכנית המתחמת"). נכון למועד פרסום דוח' זה התוכנית המתחמת נמצאת בהליכים לפני הפקדה בוועדה המחוקקת.

על פי הסכם האופציה, מוכר האופציה תהיה הזכות להזמין מחדש בתגובה בכתוב תוך 45 ימים מיום שהتب"ע החדש תיכנס לתוקף וייקבעו על ידי התאגיד מתחמי הבניה וחלוקת זכויות הבעלים במתחמי הבניה אשר יוקזו להם. ככל שמדובר האופציה לא מסר הודעה מימוש כאמור הוא ייחשב כמו שהוא על האופציה. מימוש האופציה מותנה בקבלת הסכמת בעלי המקרקעין. לאחר מימוש האופציה וכגד ביצוע התchiebyiot נספנות שנקבעו, לרבות תשלום החלק היחסי בהוצאות בקשר עם התב"ע החדש וכן סכום השווה ל- 20% מכל הסכומים שהעמיד התאגיד בעלי המקרקעין, יפוצל הסכם הקומבינציה לשני הסכמי קומבינציה נפרדים, כך שמדובר האופציה יחתום על הסכם קומבינציה נפרד עם בעלי המקרקעין בקשר עם הזכויות שקיבל באופציה.

על פי תנאי הסכם מכיר האופציה, תיכנס צרפתי ושות' לנעליו של מוכר האופציה בכל הנוגע לאופציה מול התאגיד ובעלי המקרקעין כאמור לעיל וזאת כנגדה לתמורה למוכר האופציה של דמי יוזם בשיעור של 2.5% בצוירוף מע"מ מהכנסות צרפתי ושות' מהפרויקט (לא מע"מ)<sup>8</sup> (בסעיף זה – "תמורה אופציית המכר"). צרפתי ושות' תהיה זכאית

<sup>6</sup> בעלי המקרקעין בעסקת הקומבינציה מיוצגים על ידי מוכר האופציה שהוא עוז"ד.

<sup>7</sup> בינואר 2018 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק המיליאה להפקיד את התכנית אשר ידועה כתכנית מס' 4550426387 בכפוף לתנאים לוועדה המחוקקת לתוכנו.

<sup>8</sup> בנסך צרפתי ושות' התקשרה עם מוכר האופציה בהסכם נוסף לקבל שירותים משפטיים בקשר עם הפרויקט ככל והסכם האופציה ימומש על ידי מוכר האופציה וומרה לצרפתי ושות'. צרפתי ושות' רשאית לבטל את ההסכם הנ"ל טרם התקשרה למוכר האופציה מוקדמתה על חשבון שכר הטרחה בגין השירותים כאמור רשאית ריבית בשיעור שיחסם בין הצדדים (בסעיף זה – "הקדמה"). צרפתי ושות' רשאית לבטל את ההסכם הנ"ל טרם התקשרה

לבחור בין תשלום בתמורה כספית או ברישום יחידות (שווה ערך כספי כאמור לעיל) על שם מוכר האופציה. עוד הוסכם כי לגבי הוצאות התב"ע צרפתית ושות' תישא בתשלומים רק עד לסכום של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ).<sup>9</sup> בנוסף, תנאי לניסוחו לתוקף של הסכם מכיר האופציה הינו קבלת הסכמה אופרטיבית של התאגיד לסיכון האופציה מוכר האופציה אליה ונכון למועד דוח' זה, הסכמה כאמור טרם נתקבלה.

**ב.** **הסכם ייזום וקומבינציה בקשר למתחם 7 בוגש 4040 - צרפתית ושות'** התקשרה בהסכם ייזום ומתן שירותים משפטיים נוספים עם מוכר האופציה כהגדתו בסעיף א' לעיל (שהינו ע"ז כאמור) אשר מייצג כ-70% מבני המקרקעין המצוים בגוש 4040, הידוע חלק ממתחם 7 אשר הינט בייעוד חקלאי (בסעיף ב' זה – "הקרקעין"), לפיו מוכר האופציה יעניקו לצרפתית ושות' שירותים משפטיים ושירותים משפטיים וכייע לצלחתו להחותים לפחות 50% מבני המקרקעין על הסכם קומבינציה<sup>10</sup> בתמורה מוכר האופציה יהיה זכאי לשכר ייזום בשיעור השווה ל-2.5% ביחס ל-2.5% בתוספת מע"מ, שיתקבל ממכר היחידות על ידי צרפתית ושות' כאשר נקבע מנגנון לתשלומים כאמור כמפורט בהתאם לקצב חתימת בעלי המקרקעין על הסכמי קומבינציה. בנוסף, עבור השירותים המשפטיים יהיה זכאי לשכר טרחה שהוסכם בין הצדדים שהיול בהסכם מסווג זה. על צרפתית ושות' נתונה הזכות לבטל את ההסכם בכל עת.

במסגרת ההסכמות הנ"ל, ביום 18.06.2020 נחתם הסכם קומבינציה בין צרפתית ושות' לבין כ-80% מהבעליים של חלקה 26 בוגש 4040 (המצויה במתחם 7 לעיל) ("חלוקת 26") ונכון למועד דוח זה, הושלמה חתימתם של כ-90% מהבעליים של חלקה 26. לפי ההסכם, צרפתית ושות' תכין תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין מחקלאי לבניה רוויה למגורים. בכפוף לקידום התב"ע כאמור ובכפוף להמצאת היתר בניה להקמת הבניינים בחלוקת 26, תמורת מכירת זכויות בעליים בחלוקת 26 לצרפתית ושות', צרפתית ושות' תבנה על חשבונה עבור בעליים 29% מכל היחידות בפרויקט, לפי חלוקה שתיעשה על ידי שמא מוסכם. הסכם הקומבינציה כולל, בין היתר, התcheinויות של צרפתית ושות' לעמידה במועדים שונים לאחר קבלת תוקף של התב"ע לשינוי ייעוד כאמור, בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט. התcheinויות המתמחית חלה גם על מתחם זה.

בנוסף חתומה צרפתית ושות' על הסכם קומבינציה ביום 28.3.2023 עם חלק מבעלי חלקה 28 בוגש 4040, אשר חלקה כולל במתחם 7 ("חלוקת 28"), אשר בעלותם וחכירתם כ-9.2% מהזכויות בחלוקת 28. לפי ההסכם, צרפתית ושות' תכין תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין מחקלאי לבניה רוויה למגורים. בכפוף לקידום התב"ע כאמור ובכפוף להמצאת היתר בניה להקמת הבניינים בחלוקת 26, תמורת מכירת זכויות בעליים בחלוקת 26 לצרפתית ושות', צרפתית ושות' תבנה על חשבונה עבור בעליים 29% מכל היחידות בפרויקט, לפי חלוקה שתיעשה על ידי שמא מוסכם. הסכם הקומבינציה כולל, בין היתר, התcheinויות של צרפתית ושות' לעמידה במועדים שונים לאחר קבלת תוקף של התב"ע לשינוי ייעוד כאמור, בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט.

**ג.** **הסכם קומבינציה בקשר לחלקה 85 בוגש 4040 - צרפתית ושות'** התקשרה ביוני 2020 בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לצרפתית ושות' (בסעיף ג' זה – "בעליים"), ביחס לזכויות בעליים במקרקעין המהווים 5/5 חלקים בלתי מסויימים בගשר המוצי בחלוקת 85 בוגש 4040 בבאר יעקב<sup>11</sup>, מתוך שטח כולל של 7,086 מ"ר (בסעיף ג' זה – "זכויות בעליים" ו- "הקרקעין", בהתאם) במטרה ליוזם תכנון של פרויקט, שבמסגרתו צרפתית ושות' תכנן, תיזום, תבצע, תבנה ותפתח את כל זכויות הבניה על פי הייעודים השונים, בכפוף לאישורו של תכנית חדשה (כהגדرتה להלן) ולאישור המוסדות הרלוונטיים (בסעיף ג' זה – "הפרויקט" ו- "הסכם הקומבינציה").

בהסכם הקומבינציה עם בעלי המקרקעין ואו חלק מהם. במידה וצראת לבטל את ההסכם אולם תמשיך לבצע הפרויקט או חלק ממנו תהיה צרפתית ושות' חייבת בכל התשלומים למוכר האופציה כמפורט בהסכם לעיל.

<sup>9</sup> מובהר כי לגבי יתר התשלומים צרפתית ושות' תחויב בהתאם להcheinויות מוכר האופציה.

<sup>10</sup> תנאי הסכם הקומבינציה ייקבע כמשא ומתן בין הצדדים, כאשר נקבעו עקרונות להסכם הקומבינציה 29% מהcheinויות שייבנו בפרויקט שיקום וכן הוסכם שצראת הדיר או המשרדים ואו שטחי המשחר בהתאם לתב"ע שתואשר.

<sup>11</sup> נכון למועד דוח' זה, על המקרקעין בניין שניי הדירה ואו הלהלווה יופחתו מהתמורה או מהערבות שתועמד, לפי הענין.

בהתאמה). בהתאם להסכם הקומבינציה בתמורה למכירת 71% מזכויות הבעלים לצרפתי ושות' במועד אישורה של התכנית החדשה כאמור להלן, מתחייבת צרפתי ושות' לבנות על חשבונה עבור הבעלים על חלק המקרקעין שנשאר בידי הבעלים ולא נמכר לצרפתי ושות' 29% מכל היחסות שייבנו בפרויקט (בסעיף ג' זה – "יחידות הבעלים"). תנאי קיומה של העסקה על פי הסכם הקומבינציה כאמור ומועד מכירת הזכויות לצרפתי ושות' על פי הסכם הקומבינציה כאמור לעיל, יהיה אישורה של התכנית החדשה כהגדרתה להלן.

נכון למועד דוח זה, ייעוד המקרקעין הינו בנייתו צמודת קרקע, אך בהתאם לתכנית מתאר חדשת כולנית לבאר יעקב, אשר אישרה במאי 2021 ומספרה ממ/030312 המקרקעין נמצא במצב המוצע לבניה רוויה (בסעיף זה – "התכנית הכולנית").

צרפתי ושות' התחייב כי בתוך 6 חודשים ממועד אישורה של התוכנית הכולנית (ככל שתואשר), היא תכין וב"ע חדשה מפורטת אשר מכוחה ניתן יהיה להוציאו היתרי לבניה ואשר תעשה שימוש במירוץ זכויות הבניה אותו ניתן למצות במקרקעין וועליהם יבנה פרויקט מגוריים ו/או מגוררים מיוחד ו/או מסחר ו/או כל אחר כפי שיאשר על ידי רשותו התכנון ("התכנית החדשה"). ככל שלא תתקבל החלטה על מתן תוקף בתום 40 חודשים מיום הפקدة התכנית החדשה, בשל מחדר של צרפתי ושות', לבאים תהיה אפשרות לבטל את ההסכם וצרפתי ושות' תשלם לבעים פיצוי מסוים בסך השווה ל-20% משווי המקרקעין שבבעל כל אחד מהבעליים. בנוסף, במידה ולא התקבל היתר בנייה ו/או לא תאפשר בנייה מסיבות שאינן תלויות בצרפתוי ושות' בתוך 60 חודשים ממועד חתימת הסכם הקומבינציה, צרפתי ושות' תהא רשאית לבטל את הסכם הקומבינציה. הסכם הקומבינציה כולל, בין היתר, התייביות של צרפתי ושות' לעמוד במועדים שונים לאחר קבלת תוקף של התכנית החדשה, בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט. כאמור נמצאת בהלכי הפקדה התכנית המתמחמת אשר חלקה 85 (בחלק) כלולה בשטחה.

כמו כן, נקבעו הוראות בהסכם הקומבינציה בקשר עם התקשרות הבעלים וכן הוראות בקשר העמדת ערבות על ידי צרפתי ושות' בהתאם לחוק המכר (דירות). במועד החתימה על הסכם הקומבינציה, העמידה לצרפתי ושות' לבאים הלוואה בסכום 1,500,000 ש"ח (בסעיף זה – "ה haloah"), נגד רישום הערת אזהרה לטובת צרפתי ושות' והבעליים התיחסות לרישום משכנתה מדרגה ראשונה בסכום הלוואה לטובת צרפתי ושות'. ביום 10.06.2020 נרשמה לטובת החברה הערת אזהרה לא הגבלה בסכום על זכויותו של הבעלים. צרפתי ושות' תהא רשאית להסביר את הלוואה לטובת תאגיד בנקאי ובהתאם להסביר את המשכנתה. הלוואה בצוירוף ריבית שנקבעה בהסכם הקומבינציה תיפרע על ידי הבעלים ותנוכה מהתמורה ומהערבותיהם להם זכאים הבעלים על פי הוראות הסכם הקומבינציה בלבד.

ביום 27.02.2022 צרפתי ושות' הסבה את הלוואה לטובת תאגיד בנקאי ונרשמה משכנתה על זכויות הבעלים בהתאם לדרישות התאגיד הבנקאי.

**ד. הסכם קומבינציה בקשר לחלקה 28 לגוש 4040** - במסגרת הסכומות המפורטות בסעיף ב' לעיל, צרפתי ושות' התקשרה במרץ 2023 בקשר עם מתחם 7, בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לצרפתי ושות' (בסעיף ד' זה – "הבעלים"), ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין, אשר בעלותם 4,575 מ"ר משטח החלקה המהווים 9.2% מחלוקת בלתי מסוימים בご紹 המצוי בחלוקת 28 לגוש 4040 בבאר יעקב (בסעיף ד' זה – "זכויות הבעלים" ו- "המקרקעין", בהתאם ליזום תכנון של פרויקט, שבמסגרתו צרפתי ושות' תתכנן, תיזום, תבצע, תבנה ותפתח את כל זכויות הבניה על פי הייעודים השונים, בכפוף לאישורה של תכנית חדשה (כהגדורתה להלן) ולאישור המוסדות הרלוונטיים (בסעיף ד' זה – "הפרויקט" ו- "הסכם הקומבינציה", בהתאם). בהתאם להסכם הקומבינציה בתמורה למכירת 71% מזכויות הבעלים לצרפתי ושות' במועד אישורה של התכנית החדשה כאמור להלן, מתחייבת צרפתי ושות' לבנות על חשבונה עבור הבעלים על חלק המקרקעין שנשאר בידי הבעלים ולא נמכר לFRING ושות' 29% מכל היחסות שייבנו בפרויקט (בסעיף ד' זה – "יחידות הבעלים"). תנאי קיומה של העסקה על פי הסכם הקומבינציה כאמור ומועד מכירת הזכויות לצרפתי ושות' על פי הסכם הקומבינציה כאמור לעיל, יהיה אישורה של התכנית החדשה כהגדרתה להלן.

ראו גם סעיף 1.9.8 (4) להלן.

**מובהר בזאת, כי אין וודאות כי העסקאות האמורות לעיל יושלמו ו/או יקודמו ו/או יושרו במתכונת האמורה לעיל שכן ביצוע העסקאות הנ"ל,**

**קידומו והשלמתן תלויים ומוגנים שונאים אשר אינם תלויים בחברה, לרבות רישיונות התכנון ואישור תוכנית כוללתית ותב"עות חדשות אשר עשויה שלא להיות מאושרו או מאושרו באופן שונה מהו堤ת מהאמור לעיל.**

- (13) **פרויקט מתחם מרכזי מסחרי בבאר יעקב LIVE (שלב ב')** – פרויקט מרכזי מסחרי ושני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE מוחולק לשני שלבים, כך שלב ב' כולל את מתחם המרכז המסחרי והוא סוג כפרויקט עתודות קרקע מהותי מאוד אך אינו נמנה על חמשת הפרויקטים המהותיים מאד. חלוקת הפרויקט לשני שלבים בוצעה לאחר שבפרויקט נבנו שני מגדלי מגורים בהתאם להיתר בניה, ובchodשים הקרובים החברה תחל במסירות הדירות לוכדים. בשלב ב' של הפרויקט בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן להקים מרכז מסחרי בן שתי קומות בשטח קרקע של כ- 5,945 מ"ר.
- (14) **פרויקט בכפר יונה** – ביום 9.5.2021 התקשרה צרפתי ושוטי בהסכם מכיר עם צד ג' שאינו קשור לחברת לוכישת קרקע חקלאית בשטח של 3,000 מ"ר מתוך 48,624 מ"ר בגוש 8144, חלקה 47 בכפר יונה בתמורה לתשלום סך של כ- 3.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 22.06.2021 הושלמה מלאה התמורה למוכר, נסורה החזקה וביום 21.07.2021 הושלם הרישום על שם צרפתי ושוטי.
- (15) **פרויקט במגרש בבאר שבע** – ביום 12.4.2021 התקשרה צרפתי ושוטי בעסקה מסוימת ביחד עם צד נוסף בתלי קשר (להלן ייחדו – "הרכשות"), בהסכם לביצוע עסקת קומבינציה עם בעלת הקרקע, ביחס לזכויותיה על פי הסכם פיתוח מהווים עם רשות מקרא ע"י ישראל, במגרש בבאר שבע, בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות למסחר ושירותים, חלקה של צרפתי ושוטי הינו 50%. בתמורה למכירת הזכויות במרקען בעלת הקרקע תא זכאי לאחת מלאה, לפי בחרתה: 1. 5,300 מ"ר שטחי מסחר בהתאם לתוכנית החדש, כל ותואשר- (להלן בסעיף זה – "התוכנית החדשה"). 2. 12% נטו משויי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח' שמאית התאגיד הפיננסי וכן חניות צמודות בהתאם לחלקה היחסית בפרויקט. יzion כי עסקת הקומבינציה מותנית במספר תנאים וביניהם אישור תוכנית חדשה, הארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח וההעברת הזכויות על פי ליום, ובഗדרת זכויות הבניה על המקרקעין. בנוסף במסגרת ההסכם התחייבו הרוכשות בעלת הקרקע להעמיד לו אשראי בסך של 34 מיליון ש"ח ולצורך כך התקשו הצדדים בהסכם הלואה. לפרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 13.4.2021 (אסמכתא מס': 063087-2021), המובא על דרך הפניה. לצורך מימון ההלוואה ביום 27.05.2021 התקשו הצלחות עם תאגיד בנקאי ונרשמו הביתוחנות: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות התאגיד הבנקאי, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות כלפי בעלת הקרקע לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשות המס בקשר עם המקרקעין, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספיים שייעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת ההלוואה, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות בעלת הקרקע לקבלת דמי שכירות במרקען. החברה נתנה ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת חובותיה של צרפתי ושוטי לבנק. ביום 2.6.2021 העמידה צרפתי ושוטי את מלא סכום האשראי כאמור בהסכם ההלוואה. בחודש Mai 2023 הוועדה המחוקית דחתה את>bקשה לתוכנית החדש.**,** ונכוון למועד פרסום דוח' זה הרוכשות פועלות מול הוועדה המקומית והמחוזית על מנת לשנות את התוכנית, כך שבפרויקט יתכונו דירות קטנות, יבוטל החלק של המלונות, ושינוי שטחי המסחר והתעסוקה. בנוסף, תוקפו של הסכם הפיתוח שהל במרקען ביחס לזכויות של בעלת הקרקע איתה חתמו הרוכשות על הסכם קומבינציה הוארך ביום 1.1.2024 עד ליום 19.11.2026. לפרטים נוספים, מכתב תשובה מטעם הרוכשות ייחדו, במסגרת התוכנית, כך שפרויקט יתכונו דירות קטנות, יבוטל החלק של המלונות, ושינוי שטחי המסחר והתעסוקה. בתאריך ה- 27.03.2024 נשלח מכתב תשובה מטעם הרוכשות ייחדו, במסגרתו הרוכשות דוחות את טענות בעלת הקרקע ובקשתה להפעיל את סעיף הבוררות בהסכם הקומבינציה במרקעים של ניהול דעות. נכון למועד פרסום דוח' זה טרם התקבלה תשובה מטעם בעלת הקרקע.
- (16) **פרויקט במתחם בבני בתל אביב** – ביום 3.5.2021 התקבלה הודעה מאות עיריית תל אביב (להלן בסעיף זה – "העירייה"), על זכייתה של חברת צרפתי גבריאל אבידר בע"מ (המוחזקת

על ידי צרפתי ושותי, ו- 50% על גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ ("גבריאל אבידר") (להלן בסעיף זה : "החברה המשותפת"<sup>12</sup>, במכרז לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במושיעא בmgrשים מס' 6 ו-6 (להלן בסעיף זה : "הmgrשים") בשטח של 6,112 מ"ר בהתאם לתכנית 1770 א' "బבל דקל" במתחם בבל-אביב, אשר אושרה למתן תוקף בחודש מרץ 2005 (בסעיף זה - "התכנית"). בהתאם לתכנית, ניתן לבנות בmgrשים בניין מגורים בן 28 קומות ואך קיימות זכויות אופציונאליות להגדיל את גובה הבניין ב- 9 קומות נוספות, אשר אין חלק מהmgrש ("הזכויות האופציונליות"). יובהר כי לצורך קידום והקמת בניית מגורים כאמור, החברה המשותפת נדרשת להגיע להסכמות עם יתרת בעלי הזכויות בmgrשים לרבות אפשרות לרכוש זכויותיהם בmgrשים או לחילוף לבצע הлик של פירוק שיתוף בmgrשים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 3.5.2021 (asmcta מס' : 077016), המובא על דרך ההפניה. ביום 28.06.2021 התקשרה החברה המשותפת בהסכם מכר מחייב עם העירייה (בסעיף זה - "הסכם המכר") ונכוון למועד הדוח מלאה התמורה בהתאם להסכם שולמה לעירייה ונרשמה הערת אזהרה לטובת החברה המשותפת.

עוד יצוין כי צרפתי ושותי וגבריאל אבידר התקשרו בהסכם מייסדים (בסעיף זה - "הסכם המייסדים"), לפיו כל אחד מהצדדים מחזיק ב- 50% מהוון המניות המונפק של החברה המשותפת, כאשר ביום 27 ביוני 2021 נחתמה תוספת להסכם (בסעיף זה - "התוספת") לפיה הוסכם, בין היתר, על שינוי בחלוקת היחסים בין הצדדים בקשר עם העמדת המימון וחלוקת הרווח ביןיהם ביחס לפROYkt, כמפורט בדוח המידי מיום 28.6.2021 (asmcta מס' : 2021-01-044116), המובא על דרך ההפניה.

בנוסף, ביום 28.6.2021 התקשרה החברה המשותפת עם תאגיד בנקיי לקבלת מסגרת אשראי לצורך רכישת המקראען ולצרכים נוספים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.7 (5) להלן ודוח מידי של החברה מיום 28.6.2021 (asmcta מס' : 2021-01-044458), המובא על דרך ההפניה.

בהתאם לאפשרות שהוקנעה בהסכם המכר פנתה החברה המשותפת לעירייה תל אביב בבקשת לרכוש את הזכויות האופציונאליות. עוד יועדכן כי החברה המשותפת מנהלת מעגנים עם השותף העיקרי בmgrש, צד ג' שאינו קשור לחברת או להתקשרות להתקשרות בהסכם השיתוף שככל מנוגנו רכישת הזכויות של יתר הבעלים בmgrש המחזיקים כ- 6% (בסעיף זה - "יתרת הזכויות בmgrש"), תכנון והקמת הפרויקט על המגרש. במסגרת שיתוף הפעולה הניל' והכוונה לרכוש את יתרת הזכויות בדרך של תיבעה לפירוק השיתוף בmgrש, אשר הוגשה לבית המשפט המוסמך (בסעיף זה - "תביעת הפירוק"). בינוואר 2023, התקיים דיון בבית המשפט בונגעו לتبיעת הפירוק והוחלט כי הצדדים ינהלו מוי'ם בניסיון להגיע להסכמות. שלא הגיעו הצדדים להסכמות, נקבע מועד לדין ביום 2.4.2024. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.9.4 ו- 1.9.7 (5) להלן.

(17) **מרקיען ברוח שפרינצק ראשון לציוון מגרש 2 – ביום 8.5.2022** – שלחה צרפתי ושותי הצעה מחייבת לרכישת זכויותיה של חברה הנמצאת בהליך של פירוק מרצון בפיקוח בית משפט<sup>13</sup> (בסעיף זה - "ההצעה" ו- "הmonicת", בהתאם) (as) שהinan כ- 80% מהזכויות בחלוקת 492 בגוש 3946 מ"ר, המיעדים לבניה למגורים בראשון לציוון (בסעיף זה - "הmonic" ו- "המרקיען", בהתאם), בתמורה במזומנים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) צמוד למדד המחרים לצרך<sup>15</sup> (בסעיף זה - "התמורה"). בនוסף צרפתי ושותי תשלום סך של כ- 1.56 מיליון ש"ח בגין החזר הוצאות שונות. יצוין כי על המマー רשותה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת תאגיד בנקיי.

ביום 19.7.2022 המוכרת הוודיעה לצרפתי ושותי כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחויז בתל אביב היא נותנת הוודעת קיבול להצעה. בהתאם להצעה, ביום 15.8.2022 חתמו הצדדים על הסכם מחר מחייב לאחר שביום 4.8.2022 בית המשפט אישר למפרקים של המוכרת ו/או בא כוחם לחתום על הסכם מכר למכירת זכויות המוכרת במマー לצרפתי ושותי (בסעיף זה - "הסכם המכר").

<sup>12</sup> החברה המשותפת הוקמה לצורך רכישת הזכויות במマー ו/או רכישת זכויות במרקיען עליהם יחולטו מעת לעת בעלי מניות החברה המשותפת במשותף. ביום 18.5.2021 בעלי המניות בחברה המשותפת התקשרו בהסכם מייסדים אשר מסדר את מערכת היחסים ביניהם בכל הקשור לניהול החברה המשותפת ולטיפול בזכויות הנרכשות במסגרת החברה המשותפת לרבות לעניין תכנון, רישיון, מכירה, שיווק, מכון ניהול וביצוע הפרויקט.

<sup>13</sup> מר צבי צרפתי, בעל השליטה בחברה הינו בעל חצי מניה (מתוך כ- 637 מניות) במוכרת אשר בגין ניתנה לו הזכות למחצית מיחידת מגורים בחלוקת מרקיען לאחרת של המוכרת אשר אינה קשורה לחלקה (492) בעסקה דן.

<sup>14</sup> צרפתי ושותי הינה בעלת רוב הזכויות בחלוקת גובלת, בה היא מקימה פרויקט כמפורט בסעיף 1.10.1 להלן.

<sup>15</sup> מדד הבסיס יקבע בהתאם למועד אישור בית המשפט בין התקשרות הצדדים.

ראו גם דוחות מיידיים של החברה מיום 26.6.2022 (אסמכתא מס' :2022-01-076515), מיום 20.7.2022 (אסמכתא מס' :2022-01-064932) ומיום 7.8.2022 (אסמכתא מס' :-01-2022-081057), המובאים על דרך הפניה.

נכון למועד פרסום דוח' זה, כל תשלומי התמורה בגין המכר, כפי שנקבעו בהסכם המכר, שולמו במלואם לאחר שבויום 14.2.2023 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון לקבלת מסגרת אשראי לצורך רכישת המ麥ר (בסעיף זה - "הסכם המימון"). בהתאם להסכם המימון, התאגיד הבנקאי העמיד לחברת מסגרת אשראי בסך של כ- 97.8 מיליון ש"ח לצורך תשלום בגין רכישת המקרען. כמו כן, העמדת מסגרת האשראי הייתה מותנית בהתקיימות תנאים מוקדמים אשר נכון למועד פרסום דוח' זה התקיימו, ובין היתר: (1) העמדת הבוטחות כאמור להלן; (2) רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על המקרען; (3) התקיימות כל התנאים המתלימים על פי הסכם הרכישה. בנוסף, החברה התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות צՐפתי ושות' במקרען; (2) מיד לאחר רישום הלואה כבעל זכויות במקרען, רישום משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי. מועד הפירעון הסופי של קרן האשראי יחול ביום 14.2.2025 ותשולמי הריבית ישולם מיידי ובעונ חל מיום 14.5.2023, ויהיו בשיעור ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרוחה של 1.5%. רכישת הזכויות במכר, נעשתה על ידי צרפתי ושות' ללא הזכויות בתביעה שהגישה המוכרת לירידת ערך, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בגין זכויותה במקרען, זכויות אשר יותרו בידה של המוכרת.פרטים נוספים ראו דוח' מיידי מיום 14.2.2023 (אסמכתא מס' :2023-01-014683), המובא על דרך הפניה. בחודש מרץ 2023 הושלם הרישום בלשכת רישום המקרען על שמה של צרפתי ושות' ונרשמה משכנתה בגין המימון.

בהתאם לתכנית המתאר הchèלה על המקרען, הקרן מיעדת להקמת 112 יחידות מגורים בגין רויה (מעל מרتفי חניה). על מנת שצרפתי ושות' תוכל להקים פרויקט על המקרען היא תידרש להשלים את רכישת יתרת הזכויות במקרען לרבות במסגרת הליך פירוק השיתוף.

בהמשך לאמר לעיל, בקשר עם אפשרות הקמת הפרויקט לאחר הסדרת רכישת יתרת הזכויות במקרען, צוין כי ביום 29.12.2022 חתמה צרפתי ושות' על הסכם מכון נוסף עם צד שלישי אחר שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "הצד השלישי") לרכישת זכויותיו (as) במקרען שהין כ- 11.925% מהזכויות בחלוקת 492 בגוש 3946 (בסעיף זה - "החוזה" ו- "זכויות הצד השלישי", בהתאם לתמורתה לסך של כ- 25.9 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) אשר שולמה עד ליום 26.3.2023).

בחודש Mai 2023 העמיד התאגיד הבנקאי מימון חלק זכויות הצד השלישי בסך של כ- 17 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים בריבית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 1.5%.

בחודש Mai 2023 הוגשה תביעה ע"י צרפתי ושות' לבית המשפט לפירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרען, הוגש כתבי הגנה שבhem הוסכם על הליך פירוק שיתוף. בחודש מרץ 2024 מינה בית המשפט כונס לצורך השלמת תהליך פירוק השיתוף בדרך של מכירה. לאור האמור, בשלב זה, אין ביכולת החברה להעריך את הבעיות הצפויות להקמת הפרויקט.

המיידע האמור לעיל, לעניין אפשרות רכישת יתרת הזכויות בחלוקת והקמת פרויקט כאמור, הינו במידע צופה פנוי עתיד בהגדלת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי וمبוסס על הנזונים והמיידע הקיימים במועד דיווח זה בידי החברה. במידע זה עלול שלא להתמשח בצורה שונה משנצהפה, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים הנדרשים ו/או בתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה.

(18) **פרויקט פינוי בגין AZUR ברחוב קפלן באוזר (שלב ב')** – בכוונת צרפתי ושות' להקים את הפרויקט בשני שלבים כאשר שלב ב' כולל הקמת מגדל מגורים בן 80 דירות לפחות, במקום הבניין הנוכחי ברחוב קפלן 7 וכן הקמת מבנה בית כניסה קבוע ונגי ילדים ממופרט בתב"ע לפינוי בגין שאושרה וחלה על המקרען. שלב א' של הפרויקט מהווה פרויקט מהותי מאוד. צוין כי צרפתי ושות' אפשרה לחلك מבעלי הדירות בשלב ב', להקדים ולקלל את דירות התמורה בשלב א' של הפרויקט. בהתאם לכך, 12 מבעלי הדירות בשלב ב' בחרו לקבל את דירות התמורה בשלב א'. פרטיים נוספים ראו סעיף 1.10.4 להלן. ראו גם סעיף 1.9.5 לעיל.

- (19) פרויקט במתחם ה- 1000 מגרש 1221 בראשון לציון –** ביום 13.12.2023 נחתם הסכם סיכון אופציית בין צד שלישי שאינו קשור (בסעיף זה - "בעל האופציה") לצרפתית ושות' (בסעיף זה - **מקבלת האופציה**), לפיו בעלת האופציה תמכור ותעביר למקבלת האופציה 76.54179% מהחלקים של זכויות האופציה, לרבות התחריביות בגין הסכם האופציה, אשר יקנו למקבלת האופציה את הזכות לרכוש אך ורק את זכויות הבנייה אשר הוקטו בייעוד מגורים בלבד בmgrsh 1221. מימוש האופציה מותנה בכך שהאופציה תמומש במלואה, לרבות ע"י צדדים אחרים שאינם קשורים לבעלת האופציה. תמורה רכישת החלק היחסית מתוך זכויות האופציה, מקבלת האופציה שילמה סך של כ- 274 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן בסעף זה - "דמי סיכון האופציה") וכן של כ- 726 אלפי ש"ח עבור רכישת זכויות הבנייה בmgrsh. בהתאם לתב"ע החלה על mgrsh 1221 ניתן לבנות בנין אחד שבו 74 יח"ד ו- 1981 מ"ר מסחר, ובהתאם צרפתית ושות' תהיה זכאית לכ- 1.3 יח"ד ללא זכויות מסחר. בנוסף, ביום 2024 1.3 יח"ד לצרפתית ושות' שילמה עבור חלקה בהיטל השבחה.
- (20) פרויקט במתחם ה- 1000 מגרש 1040 בראשון לציון –** ביום 2.7.2023 צרפתית ושות' חתמה על הסכם קומביינציה עם כ- 58% מבועלי הזכויות במושע בmgrsh 1040 ועל הסכם שירוטי בנייה במושע עם כ- 9% מבועלי הזכויות בmgrsh, כאשר שני ההסכמים כאמור נחתמו בתנאי מתלה (סעיף זה - "הסכם הקומביינציה" ו- "הסכם שירוטי הבנייה", בהתאם). בהתאם לתב"ע החלה, ניתן לבנות על mgrsh 1040 בנין אחד שבו 70 יח"ד, מתוך זכאים הבעלים עימים נחתם הסכם הקומביינציה לכ- 20.428 יח"ד והסכם שירוטי בנייה נחתם ביום 6 יח"ד. ההסכמים כאמור מותנים בתנאי מתלה שהוא זכיית צרפתית ושות' בתחריבות במסגרת תביעת פירוק שיתוף (אשר הוגשה ביום 07.03.2024) נגד כ- 2.2% מבועלי הזכויות בmgrsh, או קשירת הסכם עם כל הבעלים. נכון למועד פרסום דו"ח זה, צרפתית ושות' נמצאת במוח"מ מול יתר הבעלים בmgrsh (למעט אלה שנגדם הוגשה תביעת פירוק השיתוף), המהווים כ- 30.8% לצורך חתימה על הסכם שירוטי בנייה. במסגרת ההסכמים צרפתית ושות' התחייבה למועדים, בין היתר, בקשר עם פירוק השיתוף, היתר בנייה, התחלת בניית הפROYKT והשלמתו. כמו כן, התחייבה צרפתית ושות' במסגרת ההסכמים לבנות את הפROYKT במטרה לינוי סגור והבעלים התחייבו למשכן את זכויותיהם בmgrsh לטובות המוסף משכננתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, זאת בכפוף לקבלת ערבויות חוק המכר. צרפתית ושות' התחייבה להעמיד לבעלים שתי הלוואות, הראשונה על סך של 8.5 מיליון לצורך תשלום מייסים והittel השבחה /או חלקו וזאת אף לפני כניסה הלויי הבנקאי לתוקף. ב. במסגרת הסכם שירוטי הבנייה ישלם כל מזמין לצרפתית ושות' cost (בהתאם לקביעת שמא) בכספיו של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).
- ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתיד:** המידע כאמור בסעיף 1.9.5 לעיל לגבי תכניות החברה, אפשרויות בנייה על המקרקעין, ייעוד המקרקעין ורווח צפוי, הינו מידע צופה פנוי עתיד המבוסס, בין היתר, על הנחות החברה לגבי פרקי הזמן שיידרשו לבניית כל אחד מהבנייה**ים** בפרויקט. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלל נכון /או לא מדויק, בין היתר, אם לא יתקבלו האישור**ים** הנדרשים, וכן מסיבות שאינן תלויות בחברה כגון שינויי מצב המשק בכללו/**ו** או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפROYKT בפרט, לרבות בתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

### 38. פROYJECTIM OS ACHRIM - PROYECTIM OS YOZOMOT ACHROT SHL PIINUI BINONI, UIVVU BINONI VETM" A

1.9.6

טבלה זו כוללת פרויקטים ויוזמות מסווג פינוניBINONI, UIVVU BINONI VETM" A 38 אשר חלקים עשויים להיחשב כמהותיים מאוד בהתאם לעדות הרשות כפי שפורסמה בשאלות ותשובות מס' 105.21 מפברואר 2018, ואשר אינם בכללים כאחד מחמשת הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה (כאמור בסעיף 1.10 להלן).

ביום 31.5.2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מתווה גילוי לגבי פרויקטים של התאחדות עירונית וקבע כי החברה תתייחס לפעולות של קידום פרויקט התאחדות עירונית כפרויקט בר דיווח בדיוח התרבה לציבור, רק לאחר קבלת 50% מהחתיימות של בעלי המקראען עד ביצוע הפרויקט.

מספר תכנוני	שם הפרויקט	מקום	חלק האפקטיבי בפרויקט	מיס' ייח"ד ומבקשות/ מסחר ותעסוקה	עלות בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	תאריך ביצוע	CAPE TOTHE HABEROT BODUOT HACHBONI	הערכות החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסתמכת הנדרש בפרויקט	משך הזמן ביצוע ההתחממו עד מועד פרסום הדוח	שיעור ומספר הדירות שהוכיחו על הסכם מהיבר סך הדירות נכון ליום 31.12.2023	יחס החלפה (**) מתוכנן (**) למסירה לדייריהם	המיועדים למסירה למיכירה	шибינו בפרויקט	גלי אודוט סך היחסות או השתלים לפי מצב תוכני מוקיש/ מתוכנן	
														תכלית הפרויקט	מתקדם
תכנית הוגש בשינוי לאישור הוועדה המקומית	רחוב סנש, בת ים	תמ"א 38/2 ים, רחוב חנה סנש (1) 17-21	עלות ההשקעה	987	Q1 2025	השולם	כתשע שנים וחודשים	100% (212 זכויות)	66.7%	12 ייח"ד 36 מTON 3,ICH"D ציבנו	12 ייח"ד 36 מTON 3,ICH"D ציבנו	24 ייח"ד	36 ייח"ד	12 ייח"ד 36 מTON 3,ICH"D ציבנו	100%
בחלבי תכנון מול העידה המקומית התקופה של התביב'ע הוארך עד ליום 20.5.2024	רחוב ירושלים ורחוב בית לחם, ראשון לציון (2)	פינוניBINONI, ברחו' ירושלים וברו' בית לחם בראשון לציון (2)	עלות ההשקעה	370	Q1 2026	השולם	כשש שנים ועשרה וחודשים	72%- 98% (212 זכויות)	66.7%	136 ייח"ד 450 מTON 3,ICH"D ציבנו	136 ייח"ד 314 מTON 3,815 מ"ר שטח תעסוקה ומסחר	136 ייח"ד 450 מTON 3,815 מ"ר שטח תעסוקה ומסחר	136 ייח"ד 3,815 מ"ר שטח תעסוקה ומסחר	100%	
בחלבי תכנון מול הוועדה המחוקקת	רחוב סוקולוב, רמת גן	פינוניBINONI, ברחו' סוקולוב רמת גן	עלות ההשקעה	881	Q1 2026	השולם	כשש שנים ועשרה וחודשים	86%- 31% (212 זכויות)	66.7%	36 ייח"ד 108 מTON 3,ICH"D ציבנו	36 ייח"ד 72 מTON 3,ICH"D ציבנו	108 ייח"ד 72 מTON 3,ICH"D ציבנו	108 ייח"ד 36 מTON 3,ICH"D ציבנו	39%	
בחלבי הוצאה היתר 1	רחוב בנימין, הרצליה בנימין	תמ"א 38/2 ברחו' בנימין	עלות ההשקעה	438	Q1 2026	השולם	כשבע שנים	70%- 7% (212 זכויות)	66.7%	10 ייח"ד 30 מTON 3,ICH"D ציבנו	10 ייח"ד 30 מTON 3,ICH"D ציבנו	20 ייח"ד 30 מTON 3,ICH"D ציבנו	20 ייח"ד 10 מTON 3,ICH"D ציבנו	100%	

<sup>1</sup> ביום 22.11.17 נחתם חוזה לשיתוף פעולה בין שלושה יזמי נדל"ן וביניהם צרפתி עם בעלי דירות במתחם בחו"ם לביצוע פרויקטים של התאחדות עירונית, בהתבסס על הוראות תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רعيות אדמה – Tam" A 38.

מספר תכנוני	הטיפול החוות בדווחת התקציבית	עלות בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	כפי היצוע בזיהוי	הערכת החברה לגביה משך זמן הצפי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדראש בפרויקט	משך הזמן הנדרש בפרויקט הדווח פירושם נכון ליום 31.12.2023	שיעור ומספר הדיירים שהתאפשרו על הסכם מחייב מתוך סך הדיירים נכון ליום 31.12.2023	שיעור הסכמה הנדראש להתקנת הפרויקט	יחס החלוף (**) מתוכנן (**)	גלו依 אודות סך היחידות או השתלים לפי מצב תכנוני מוקשח / מתוכנן		מס' ייח"ד קיימות/ mobeskot/ מסחר ותעסוקה	חלק התאגידי הafkaטיבי בפרויקט	מקום	שם הפרויקט
									המיועדים למסירה לדירות למכירה לшибנו בפרויקט	המיועדים למכירה למכירה לшибנו				
														בהרצליה (3)
בחלבי תכנון מול הוועדה המקומית	עלות ההשקעה	645	Q1 2026	השולם	כשי שנים וחודשים	79%- (33 贊同)	66.7%	42 123 יח"ד יח"ד	42 123 יח"ד יח"ד	119 164 + מ"ר מסחר מסחר	42 קיימות. mobeskot: +119 מ"ר 164 מסחר	41%	רחוב גוריון, רמת גן	פינוי בינוי, גינוי רמת גן
התוכנית קיבלה תוקף ב- ב- 2.8.2023 12.12.23 אשרה ופורסמה ברשות ההכרזה על המתוחם לפינוי לשם בינוי. במקביל מכינים את הבקשה להוצאה היתר.	עלות ההשקעה	790	Q1 2025	השולם	כתמיש שנים ושבעה וחודשים	כ- 82% (8 贊同)	66.7%	39 137 יח"ד יח"ד	39 137 יח"ד יח"ד	98 350 + מ"ר מסחר מסחר	39 קיימות. mobeskot: +137 מ"ר 350 מסחר	100%	רחוב ביאליק , 9-11 ראשון לציון	פינוי בינוי, רחוב ביאליק , 9-11 ראשון לציון <sup>2</sup>
בחלד תכנוני מול הוועדה המקומית	ל.ר.	22	Q1 2026	השולם	כחמש שנים	כ- 88% (21 贊同)	66%	24 93 יח"ד יח"ד	24 93 יח"ד יח"ד	69 93 יח"ד יח"ד	24 קיימות. mobeskot: 93	100%	רחוב הגלווע , 7 חולון	פינוי בינוי, רחוב הגלווע , 7 חולון (4)
התוכנית הופקדה לଓונְדָה המקומית	ל.ר.	-	Q3 2026	במהלך שנת 2024	שנה וחודשים	כשנה ושמנונה וחודשים	66.7%	48 128 יח"ד יח"ד шибנו	48 128 יח"ד יח"ד шибנו	80 128 יח"ד יח"ד	48 קיימות. mobeskot: 128	100%	רחוב קרוא , 5,7,9 תל אביב	פינוי בינוי, רחוב ברוך קרוא, תל אביב
טרם הגשה לଓונְדָה המקומית	עלות ההשקעה	1,2081,724	Q2 2028	השולם	כשנה וחמשה וחודשים	כ- 68% (65 贊同)	66.7%	96 576 יח"ד יח"ד шибנו	96 576 יח"ד יח"ד шибנו	576 480 + 1,000 מסחר מסחר	96 קיימות/ mobeskot: 576	100%	רחוב קק"ל 61,65,69, 73	פינוי בינוי, רחוב קלל"

<sup>2</sup> לפירטים נוספים ראו סעיף 1.9.4 לעיל.

מספר תכנוני	הטיפול החשובאי בדוחות	עלות בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	כפי תחילת ביצוע	הערכתה החברתית לגבי משך הזמן הנוכחי עד להגעה לשיעור הסכמת הנדרש בפרויקט	משך הזמן מרגע היזכרה ביצועו של החתוםו עד מועד פרסום הדוח	שיעור ומספר הדירות שחתמו על הסכם הנדרש להתחלה הפROYיקט	יחס החלפה מתוכנן (**)	גלו依 אודות סך היחידות או השתלים לפי מצב תוכני מוקשח/ מתוכנן			מס' ייח"ד ומיקומות מוסחר ותעסוקה	חלוקת התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מקום	שם הפרויקט
								המיועדים למסירה לדירות	המיועדים למכירה	шибנו בפרויקט				
											1,000 מ"ר מסחר			קרית ביאליק
טרם הגשה המחווזת	עלות ההשקעה	4,022	Q2 2028	הושלם	כשנה וחמשים	69% (כ- 124 זכויות) מוצע בעלי 180 ייח"ד	66.7%	180 ייח"ד מוצע 1,380 ייח"ד	180 ייח"ד	+1,080 ייח"ד + 2,000 מ"ר מסחר	180 ייח"ד קיימות מוקשות: 1,020 ייח"ד + 2,000 מ"ר מסחר	100%	ררוב פינוי רחוב ששת הימים - 2,6,10, 14 אברהם פץ- 40 נשר	פינוי רחוב ששת הימים - 2,6,10, 14 אברהם פץ- 40 נשר
תחילת תכנון	עלות ההשקעה	69	Q1 2028	הושלם	כשנה	50% (כ- 69% דירות) מוצע ייח"ד	66.7%	72 ייח"ד 323 מוצע ייח"ד ישיבנו וسطح מסחרי	72 ייח"ד	+251 ייח"ד + 800 מ"ר מסחר ייח"ד 323 ייח"ד 800 מ"ר מסחר	72 ייח"ד קיימות מוקשות: 323 ייח"ד + 800 מ"ר מסחר	100%	ררוב הקיבוצי ס- 50-84 בקריות חיים (חיפה)	פינוי הקיבוצי ס- 50-84 בקריות חיים (חיפה)
בהתאם בת"א 38/2 מונаш בת"א	עלות ההשקעה	603	Q1 2026	הושלם	כשנה וחודש	66.7% (כ- 32 דירות)	66.7%	48 ייח"ד 100 מוצע ייח"ד ישיבנו	48 ייח"ד	52 ייח"ד 100 ייח"ד	48 ייח"ד קיימות: 100 ייח"ד	100%	רחוב סר גון מונש תל 22-32 אביב- יפו	תמ"א בת"א 38/2 מונASH בת"א
תחילת תכנון	ל.ר.	-	Q2 2028	במהלך שנת 2024	כתשעה וחודשים	53% (כ- 71% דירות) מוצע ייח"ד	66.7%	75 ייח"ד 255 מוצע ייח"ד ישיבנו	75 ייח"ד	180 ייח"ד 255 ייח"ד	75 ייח"ד קיימות: 255 ייח"ד חדשות	100%	רחוב עין הקורא, ורומ"ב ראליל"צ (פרויקט משולב מסלול משלב)	פינוי בינוי עין הקורא ורומ"ב ראליל"צ (פרויקט משולב מסלול משלב)
תחילת תכנון	עלות ההשקעה	135	אין צפי	הושלם	כשישה וחודשים	22% (כ- 73% דירות) מוצע ייח"ד	66.7%	30 ייח"ד 76 מוצע ייח"ד ישיבנו	30 ייח"ד	46 ייח"ד 76 ייח"ד	30 ייח"ד קיימות מוקשות: 76 ייח"ד	100%	רחוב סוקולוב ס, בת ים, 3, בת ים	תמ"א 38/2 ברוחב סוקולוב ס, בת ים, 3, בת ים
תחילת תכנון	עלות ההשקעה	308	Q1 2028	הושלם	כשישה וחודשים	46% (כ- 70% דירות) מוצע ייח"ד	66.7%	66 ייח"ד 297 מוצע ייח"ד ישיבנו	66 ייח"ד	+231 ייח"ד + 1,000 מ"ר מסחר	66 ייח"ד קיימות מוקשות: 297 ייח"ד + 1,000 מ"ר מסחר	100%	רחוב הגליל 7,9,11,13 נתיב חן 20 חיפה	פינוי בינוי רחוב הגליל, נתיב חן בחיפה

מספר תכנוני	הטיפול החשובאי בדוחות	עלות בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	כפי תחילת ביצוע	הערכתה הchnbra לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור הסכם הנדרש בתכנון בפרויקט	משך הזמן מהתחלת הביצוע ועד מועד פרסום הדוח	שיעור ומספר הדירות שחתמו על הסכם הנדרש להתחלה הפROYIKT	יחס הchnbra מתוכנן (**) מtocן MICKASH/מתוכן	גילוי אודות סך היחידות או השטחים לפי מצב			מס' ייח"ד קיימות ומבקשות/ MICKASH ותעסוקה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מקום הפROYIKT	שם הפROYIKT
								המיועדים למסירה לדידיים	המיועדים למכירה	шибנו בפרויקט				
תחלת תכנון	הוצאות ההשקעה	19	Q1 2029	במהלך שנת 2024	חדשניים	70%	66.7%	17 ייח"ד 138 מותוך ייח"ד +шибנו + משרדים + משרדים	17 ייח"ד +121 ייח"ד +5,600 מושדים משרדים	138 ייח"ד +5,600 מ"ר משרדים	17 קיימות ייח"ד : 138 מושדים + 5,600 מ"ר משרדים	100%	רחוב הרצל 65 עין הקורא 12 בראשיל"ץ	פינוי בגין הרצל- עין הקורא, ריאשל"ע (פרויקט משולב אחר)
תחלת תכנון	ל.ר.	-	Q1 2027	הושלם	חדשניים	44% (כ- 65% דירות)	66.7%	67 ייח"ד 220 מותוך ייח"ד шибנו	67 ייח"ד +153 750 מ"ר משרדים	220 ייח"ד 750 מ"ר משרדים	67 קיימות מבקשות : 220 ייח"ד +750 מ"ר משרדים	100%	רחוב שנקר 20,22,24 ורחוב הגליל 11, חולון	פינוי בגין שוקר חולון

(1) **תמ"א 38 ברחוב חנה סנש 21-17, בת ים** – בפרויקט זה קיימות 12 ייח"ד בבניין ישן המיועד להריסה. בכוונה צרפתי ושות' לבנות במסגרת תמ"א 38 סח"כ 36 ייח"ד מתוכן 12 ייח"ד לבעים ו- 24 ייח"ד מיועדות למיכירה. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון והוגשה תוכנית לאישור הוועדה המקומית. בתאריך ה-18.3.24 הושלמו כל החתימות בפרויקט וכעת צרפתי ושות' עובדת על הגשת בקשה להיתר בנייה, במקביל ב"כ הדירות בפרויקט נדרש להסדיר את הרישום בלשכת רישום המקרקעין על מנת לקבל ליווי בנקאי לפרויקט. הצפוי לסיום ביצוע הפרויקט הינו הרביעון הראשון של שנת 2028. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.4 לעיל.

(2) **פינוי בגין רוח' ירושלים וברוח' בית לחם בראשון לציון** – פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, לבחינה שעשתה החבורה, הפרויקט אינו נמנה על חמישה הפרויקטים העיקריים ביותר של החברה.

(3) **תמ"א 38 ברחוב בנימין בהרצליה** – ביום 22.11.2017 נחתם חוזה לשיתוף פעולה בין שלושה יזמי נדל"ן וביניהם צרפתי ושות' לקידום פרויקט התחדשות עירונית (הרישה ובניה) במתחם הכולל 3 בניינים ברחוב בנימין בהרצליה (בסעיף זה: "המתחם" וכן "הפרויקט") וזאת תוך שיתוף פעולה בהיבטים של תכנון, רישוי, שכירת מתכננים ויעצים, ליווי בנקאי, ייזוג משפטים, רישומים במרקען וכיובי. במקביל התקשרה החברה עם בעלי הדירות באחד מהבנייהים שבמתחם, בחוזה שיאפשרrat את ביצוע הפרויקט בתחום הבניין שלהם. לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה, הוגשה בקשה לאישור תוכנית, בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ولכוניה הרצליה לשינוי קווי הבניין שבמתחם (תוכנית מס' 504-0762310), שנDNAה, אושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 01.12.2021. בהתאם הוכנה בקשה להיתר ביחס לכל המתחם, שczpoia לעבר לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

(4) **פינוי בגין רוח' הגלעד 7 חולון** – ביום 29 בינוואר 2024 אישרה הוועדה המחויזת לתכנון ובניה מחוז תל אביב את תוכנית 505-0874917-650-התקדמות עירונית מתחם קוגל, חולון (בסעיף זה: "התב"ע") החלה על כלל המתחם האמור ובכללו הפרויקט. בעקבות אישור התב"ע ובכפוף לקבלת כל היתרים הנדרשים לתכנון וביצוע הפרויקט (ובכל זאת בכפוף לקבלת היתר בניה להיקף ייחידות המבוקשות), אשר מובהר כי אין כל וודאות שיתקבלו, וכן בכפוף להשלמת חתימת 100% מבעלים הזכויות במרקען על הסכם פינוי בגין בפרויקט (כאשר ננון למועד הדוח' חתמו על הסכם פינוי בינוי 21 מותוך 24 מבעלים הזכויות במרקען בפרויקט, המהווה שיעור חתימות של 87.5%), צרפתי ושות' תפעל לקידום תוכנית עיבוב ופיתוח והוצאה היתרי בניה מכוח התב"ע לבניית 93 ייח"ד דירות המבוקשות. להערכת החבורה היתר בנייה צפוי להתקבל במהלך שנת 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של חברת מים 1.2.2024 (אסמכתא מס' : 012687), המובא על דרך ההפנה.

(\*\*) **ازהרה לגבי מידע צופה פני עתיד:** האמור בטבלה זו לעיל הינו לגבי פרויקטים ויוזמות מתוכננים אשר אין כל וודאות שייצאו לפועל. בנוסף, האמור בטבלה לעניין המצב התכנוני הנוכחי, יחס ההחלפה המתוכנן ומהזון הנוכחי עד להגעה לשיעור ההסכם הנדרש, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על תכניות שהחברה מקדמת ו/או על מגעים שהיא מבצעת עם ב"כ של הדירנים ו/או הסכמים בהם התקשרה נכון למועד הדוח וניסיון הקבוצה. הפרויקטים והיוזמות האמורים עשויים שלא יצאת לפועל כלל ו/או המצב התכנוני הנוכחי ו/או יחס ההחלפה המתוכנן עשויים להיות שונים מהותית, בין היתר, אם לא יאשרו תכניות ו/או משך הטיפול בבקשתה להיתרי בנייה יהיו ארוכים מהצפוי ו/או גורמי התכנון ו/או הרישוי יתנו אישורים ו/או היתרים בתנאים כלשהם או שלא יתנו כלל ו/או אם לא יקבלו האישורים הנדרשים מהדיירים ו/או אם הליך התקשרות עם הדירנים יארך זמן רב מדי ו/או לא תהיה היתרכות כלכלית של הפרויקט עבור החברה ו/או שינויים במצב שוק הדיירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן), באופן שאין כל וודאות כי הפרויקטים הנ"ל כולם או חלקם, ימומשו.

להלן טבלה אודות נתונים כספיים צפויים של הפרויקטים המופיעים בטבלה לעיל :

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (аш"ח)	עלויות צפויות (аш"ח)	רווח גולמי צפוי לפרויקט (аш"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי
תמ"א 38 בבת ים, רחוב חנה סנש 17-21	69,359	54,749	14,610	21%
פינוי בגין ברוח' ירושלים ורחוב' בית לחם בראשון לציון	910,142	736,384	173,758	19.1%
פינוי בגין ברוח' סוקולוב רמת גן	89,240	73,703	15,537	17.4%
תמ"א 38 ברוח' בנימין בהרצליה	93,791	73,911	19,880	21.2%
פינוי בגין, בן גוריון רמת גן	112,501	93,622	18,879	16.8%
פינוי בגין, רח' ביאליק 9-11, ראשון לציון	185,646	151,848	33,798	18.2%
פינוי בגין, רחוב הגלעד 7, חולון	204,916	174,295	30,621	14.9%
פינוי בגין, רחוב ברוך קרווא, תל אביב	242,188	195,763	46,425	19.2%
פינוי בגין, רחוב קק"ל קרית bialik	910,615	723,179	187,436	20.6%
פינוי בגין, רחוב ששת הימים ורחוב אברהם פרץ בנשר	1,758,906	1,420,913	337,993	19.2%
פינוי בגין הקייביזים 50-84 (בנייה זוגיים), קרית חיים	555,949	446,449	109,500	19.7%

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (אש"ח)	עלויות צפויות (אש"ח)	רווח גולמי צפוי לפרויקט (אש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי
תמ"א 38/2 מונASH בת"א	244,434	199,158	45,276	18.5%
פינוי בגין עין הקורא ותרמ"ב ראש"ץ (פרויקט משולב מסחרי)	502,795	409,236	93,559	18.6%
תמ"א 38/2 ברחוב סוקולוב 3, בת ים	117,648	98,604	19,044	16.2%
פינוי בגין ברחוב הגליל, נתיב חן בחיפה	482,786	397,595	85,191	17.6%
פינוי בגין הרצל- עין הקורא, ראש"ץ (פרויקט משולב מסחרי)	370,593	283,618	86,975	23.5%
פינוי בגין שנקר חולון	353,219	293,309	59,910	17%

יצוין כי ההנחות המרכזיות בסיס המידע התחזיתי הנוגע לפרויקטים אלו הינו מחרדי מכירה בפרויקטים דומים ובאותם אזורים וכן עלויות הקמה בפרויקטים מאותו סוג, המידע האמור כולל מידע צופה פנוי עתיד, בהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וכן וודאות שהערכתה החברה תתמשנה ובדבר יחולות להוציא לפועל את אותן פרויקטים והגורמים העשויים להשפיע על ההנחות כאמור הינם גורמים שונים לרבות שאינם בשליטת החברה, ובין היתר: (1) אין וודאות שיתקבלו הסכמות הדייריות הנדרשות על פי דין; (2) אין כל וודאות שהتاب"ע עות שהחברה מקדמת לפרויקטים השונים יאשרו ע"י הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (3) אין כל וודאות שהפרויקטים שיאשרו יהיו פטוריים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (4) אין כל וודאות לגבי החלטות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויו להשפיע על היכולת של הפרויקטאות תכנון הפרויקטאות או סיכוי התממשותם; (5) אין וודאות שהחברה תבצע את הפרויקטאות האמורים ובהיקפים המפורטים; (6) אין כל וודאות בדבר הבדיאות הכלכלית של הפרויקטאות המוצגים לעיל ו/או בדבר הוצאותם אל הפועל בסופו של דבר.

להלן טבלה הכוללת פרויקטים ויוזמות מסווג פינוני ביןוי, עיבוי ביןוי ותמי"א 38 אוטם החתיימות בהם נכון למועד דו"ח זה נמוך מ- 50% והצפי עד לקבלת היתר בניית הינו שלוש שנים ומעלה ולפיקח החברה רואה בהם בשלב זה כפרויקטים שאינם מהותיים:

שם הפרויקט (*)	מקום	סוג הפרויקט	סה"כ ייח"ד בפרויקט	סה"כ ייח"ד לשיווק	סה"כ ייח"ד קיימות	מצב תכנוני (**)
טרומפלדור, יאנוש קורץ'ק	בת ים	פינוי ביןוי	330	216	114	חתימות ותכנון
אחוותה	רעננה	פינוי ביןוי	80 + 2,000 מ"ר מסחר	2,000 + 44 מ"ר מסחר	36	חתימות ותכנון
הבנייה 2-6	נס ציונה	פינוי ביןוי	600 +156 מ"ר מסחר	600 + 130 מ"ר מסחר	26	כתב הסכמה במסלול ראשיות
שי עגנון יוספטל	בת ים	תמ"א הרישה	84	60	24	חתימות
בן פורת מרדיבי	אור יהודה	פינוי ביןוי	600 +224 מ"ר מסחר	600 +168 מ"ר מסחר	56	מסלול רשות
ירושען בן נון	תל אביב	פינוי ביןוי	38	18	20	חתימות
אלחורייזי הפרדס	תל אביב	פינוי ביןוי	54	19	35	חתימות
הרצל,aben עזרא, יהודיה הלוי	רחובות	פינוי ביןוי וקומבינציה	4,300 +140 מ"ר מסחר	4,300 +124 מ"ר מסחר	16	תכנון
ויצמן תל חי	חולון	פינוי ביןוי	750 +275 מ"ר מסחר	750 +200 מ"ר מסחר	75	חתימות
פלמ"ח, חנקיון, ז'בוטינסקי	חולון	פינוי ביןוי	225	150	75	חתימות
הירקון 166	תל אביב	פינוי ביןוי	28	12	16	חתימות
יוסף הגלילי	רמת גן	פינוי ביןוי	168	108	60	חתימות לאחר פרה רולינג
בניין 19	רחובות	פינוי ביןוי	1,000 +90 מ"ר	1,000 +56 מ"ר מסחר	34	חתימות

שם הפרויקט (*)	מקום	סוג הפרויקט	סה"כ ייח"ד בפרויקט	סה"כ ייח"ד לשיווק	סה"כ ייח"ד קיימות	מצב תכונוני (**)
פנחס ריווֹן	תל אביב	פינוי וקומביינציה	225	217	8	חתימות
האמוראים	תל אביב	פינוי ביןוי	195	119	76	תכנון
משה שרת הקיבוצים (אי זוגי), נגבָה	קריית חיים	פינוי ביןוי	404	314	90	תכנון
רוטשילד, הדגל הערבי	רמת גן	פינוי ביןוי	300+112 מ"ר מסחר	300+88 מ"ר מסחר	24	חתימות
הירשנווֹן	ראשון לציון	פינוי ביןוי	750+238 מ"ר מסחר	750+166 מ"ר מסחר	72	גיבוש וחתימות
רמְבָ'ס 3	רחובות	תמי"א הרישה	600+158 מ"ר מסחר	600+122 מ"ר מסחר	36	חתימות ותכנון
אלזרוב	טירת קרמל	פינוי ביןוי	750+110 מ"ר מסחר	750+96 מ"ר מסחר	14	תכנון
	תל אביב	פינוי ביןוי	1,000+110 מ"ר מסחר	1,000+65 מ"ר מסחר	45	תכנון

(\*) בטבלה מוצגים פרויקטים בשלבי פיתוח עסקי.

(\*\*) צפוי להחלה בניה בפרויקטים בטבלה זו הינו בשנים 2028-2029.

(\*) ازהרה לגבי מידע צופה פני עתיד: האמור בטבלה זו לעיל הינו לגבי פרויקטים ויוזמות בשלבי פיתוח עסקית שהחברה מקדמת ואשר אין כל וודאות שייצאו לפועל. הטבלה כוללת את הערכות החברה בקשר עם נתוני הפרויקטים לעיל, לרבות סה"כ ייח"ד בפרויקט; סה"כ ייח"ד לשיווק וצפי להחלה בניה כאמור שהינו במידע צופה פני עתיד, בהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. יודגש כי אין וודאות שהערכתות אלו תמומשנה וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, בין היתר א) אין וודאות שיתקבלו הסכומות הדייריות הנדרשות על פי דין ב) אין כל וודאות שתהתב"עות שהחברה מקדמת לפרויקטים השונים ייאושרו ע"י הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחסות המוצעות בכל פרויקט, ג) אין כל וודאות שהפרויקטים שייאושרו יהיו פטוריים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם השבחה מוקטנים ד) אין כל וודאות לגבי החלטות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להם השלבות על הитכנות הפרויקטים או סיכוי התימושותם ה) אין כל וודאות שהחברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בטבלה זו ובהיקפים המפורטים בטבלה ו) אין כל וודאות להחלה בניה בפרויקטים בתקופה האמורה לעיל ז) אין כל וודאות בדבר הcadיות הכלכליות של הפרויקטים המוצגים בטבלה זו ו/או בדבר הוצאותם אל הפועל בסופו של דבר, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן), באופן שאין כל וודאות כי הפרויקטים הנ"ל כולם או חלקם, ימומשו.

להלן טבלה אודות נתונים כספיים צפויים של הפרויקטים המופיעים בטבלה לעיל:

שם הפרויקט (*)	הכנסות צפויות (אש"ח)	עלויות צפויות (אש"ח)	רווח גולמי צפוי לפרויקט (אש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי
טומפלדור, אנווש קורצ'ק, בתם	491,994	389,016	102,978	20.9%
אחוזה, רעננה	177,297	145,064	32,233	18.2%
הבנייה 6-2, נס ציונה	248,997	205,448	43,548	17.5%
שי עגנון יוספטל, בת ים	186,126	147,627	38,500	20.7%
בן פורת מרדכי, אור יהודה	455,638	386,391	69,246	15.2%
יהושע בן נון, ת"א	84,482	60,100	24,382	28.9%
אלחריזי הפרדס, ת"א	144,996	109,681	35,315	24.4%
הרצל,aben עזרא, יהודה הלוי, רחובות	285,918	237,722	48,196	16.9%
ויצמן תל חי, חולון	701,627	575,298	126,329	18.0%
פלמ"ח, חנקין, ז'בוטינסקי חולון	404,590	339,266	65,324	16.1%
הירקון 166 ת"א	39,422	32,641	6,781	17.2%
יוסף בגלילי, רמת גן	275,419	234,411	41,008	14.9%
בניין 19, רחובות	210,275	174,280	35,995	17.1%
פנחס רוזן, ת"א	254,843	200,616	54,228	21.3%
האמוראים, ת"א	443,974	359,297	84,677	19.1%
הקבוצים (אי זוגי), משה שרת, קריית חיים	654,726	520,773	133,953	20.5%
נגבה, רמת גן	242,721	200,908	41,813	17.2%
רוטשילד, הדגל העברי, ראשון לציון	411,001	346,757	64,244	15.6%
הירשנזון, רחובות	291,701	241,650	50,051	17.2%

שם הפרויקט (*)	הכנסות צפויות (אש"ח)	עלויות צפויות (אש"ח)	רווח גולמי צפוי לפרויקט (אש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי
רמב"ס 3, טירת הכרמל	207,922	168,116	39,806	19.1%
אלולרוב, ת"א	225,444	186,947	38,497	17.1%

(\*) בוגוסף לחברת יש מס' פרויקטים בהם מתוכננות 5,580 יח"ד (חלק לחברת 4,952 יח"ד) ו- 17,000 מ"ר תעסוקה.

צוין כי ההנחות המרכזיות בסיס המידע התחזיתי הנוגע לפרויקטים אלו הינו מחירי מכירה בפרויקטים דומים ובאותם אזורים וכן עלויות הקמה בפרויקטים מאותו סוג, המידע האמור כולל מידע צופה פני עתיד, בהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואין ודאות שהערכות החברה תتمמשנה ובדבר יחוליה להוציא לפועל את אותן פרויקטים והגורמים העשויים להשפיע על ההנחות כאמור הינם גורמים שונים לרבות שאינם בשליטת החברה, ובין היתר: (1) אין ודאות שיתקבלו הסכמות הדיריות הנדרשות על פי דין; (2) אין כל ודאות שהتاب"עות שהחברה מקדמת לפרויקטים השונים יאושרו ע"י הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (3) אין כל ודאות שהפרויקטים שיושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (4) אין כל ודאות לגבי החלטות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להשפיע על היכולת של החברה לשלב הפרויקט או סיכומי התממשותם; (5) אין ודאות שהחברה תבצע את הפרויקטים האמורים ובהיקפים המפורטים; (6) אין כל ודאות בדבר הבדיאות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים לעיל ו/או בדבר הוצאותם אל הפועל בסופו של דבר.

## פרטים נוספים על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

## .1.9.7

מידע על מימון ו/או אשראי לליויי הפרויקט באלפי ש"ח															
קבלן ביצוע (בפרויקט בהקמה)					מידע על מימון ו/או אשראי לליויי הפרויקט (בפרויקטים בהם קיים ליווי)									שם הפרויקט	
הCMDת תמורה [לא צמודה/מדו] תשומות/אחר]	כיסוי אחירות בגין בדק על ידי קבלן ראשית/[פאיישלי/ כתב כמיות/ אחר- פרט] [כן/לא]	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשית/[פאיישלי/ כתב כמיות/ אחר- פרט]	התאגיד משמש כקבילן ראשית/[כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי/מימון ליום 31.12.2023 ובמשך למועד דוח זה (24.3.2024)	ריבית/צמודה לא	טוווח ריבוטי פיננסי	Non-recourse [כן/לא]	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.2023	תקורת אשראי ערבויות					
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	לא	4,200	ל.ר.	ל.ר.	-	4,200	פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון (1)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צמודה לפריים + 1%	לא	31,000	ל.ר.	ל.ר.	31,000	31,000	פרויקט מתחם מרכז מסחרי בבאר יעקב LIVE (שלב ב') (2)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ראו תיאור מילולי (4) להלן	צמודה לפריים 0.6%+	לא	116,300	69,619	116,300	-	15,000	מגרש 207 370/4 בחולון (3)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כו	כו	צמודה לפריים + 1%	לא	104,442	28,714	104,442	20,890	20,890	פרויקט תמא' 38/2 ברחוב ז'בוטינסקי (4) ברעננה		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ראו תיאור מילולי (4) להלן	צמודה לפריים 0.8%+	לא	130,788	ל.ר.	ל.ר.	-	130,788	פרויקט במתחם בעלי בתל אביב (5)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ראו תיאור מילולי (4) להלן	צמודה לפריים 0.9%+	לא	34,000	ל.ר.	ל.ר.	-	34,000	פרויקט במגרש בעל שבע (6)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כו	ראו תיאור מילולי (4) להלן	צמודה לפריים 0.8%+	לא	136,000	121,593	136,000	25,000	25,000	קומביינציה בנס ציונה (7)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כו	ראו תיאור מילולי (4) להלן	צמודה לפריים -0.5%+ 1.5%	לא	109,700	40,975	109,700	22,000	22,000	תמא' 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש (8) 16-22		

(1) לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 1.9.3 (1) לעיל וסעיף 1.9.8 (6) להלן. התאגיד בנקאי העמיד לצרפתית ושות' מסגרת אשראי למימון רכישת חלק מעליות הקרקע. לטובת התאגיד הבנקאי נרשמה משכנתא על כל זכויות צרפתית ושות' בקרקע. סכומי המסגרות והאשראי בדוח זה הינם בסכום הכלל שאושר. חלקה של חברת הבת בפרויקט הינו כמפורט בתיאור הפרויקט.

(2) לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 1.9.5 (13) לעיל.

בדצמבר 2020, במקביל לחתימת הסכם המימון בקשר עם שלב אי של הפרויקט להקמת שני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE העמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי למימון הפרויקט עד ליום 31.8.2024.

(3) לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיפים 1.9.1 (4) לעיל ו- 1.9.8 (1) להלן. בחודש ינואר 2022, נחתם הסכם ליווי לפרויקט בין צרפתית ושות' הצד השלישי,umo צרפתית ושות' התקשרה בהסכם שיתוף פעולה (כאמור בסעיף 1.9.8 (1) להלן), לבון תאגיד בנקאי, במסגרתו הוענקה ללוות מסגרת אשראי בסך של עד 89.3 מיליון ש"ח, לפי הפירוט הבא : (1) אשראי כספי עד לסך של 14.5 מיליון ש"ח (אשר יומך כהלואות לזמן קצר ו/או הלוואות מתחדשות לזמן קצר ו/או ערבות בנקאיות ו/או מסגרת עובי"ש) ; (2) מסגרת ערבות לרובשי יחידות דיור בפרויקט על פי חוק המכר עד לסך של 59 מיליון ש"ח ; (3) ערבות בנקאיות לטובת בעלי הקרקע שאיתן התקשרו הלוות בהסכם קומבינציה (בסעיף זה - "בעלי המקרקעין") עד לסך של כ- 30.3 מיליון ש"ח. העמדת מסגרת האשראי מותנית בהתקיימות תנאים מקדים עד לא יאוחר מיום 21.6.2022 ובין היתר : (1) השקעות הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחט מ- 6.8 מיליון ש"ח (אשר יופחת לסך של 5.8 מיליון ש"ח במקורה שהסכום המצביע של מחירי המכירה של הדירות בפרויקט במקורה המוקדמת עלה על הסכם שנקבע בהסכם המימון) ; (2) ערךיה ורישום הבטווחות כאמור להלן ; (3) מכירה מוקדמת – חתימת חוזי מכירה למכירת דירות בפרויקט בסכום מצטרב של מחירי המכירה שנקבע בהסכם המימון ; (4) קבלת היתר. בנוסף, נתקבלו הוראות המאפשרות ללוות לנצל חלק ערבות חוק המכר במידה ויתקיים חלק מהתנאים המקדים כאמור לעיל וכפי שנקבע בהסכם האשראי. בנוסף, הלוואות התחלת בלוח זמנים, להתחלה בניה, לביצוע הפרויקט, לתקציב, לעליות, לעמידה בתחזית מכירות, להוצאות הפרויקט, לתזרים חזוי, למחירי דירות ולהוראות שונות בקשר עם מכירת הדירות הפרויקט. עוד התחייבו הלוות כי במידה ועלויות הפרויקט יعلו על הקבוע בדוח' האפס, הלוות ישקו, לפי דרישת התאגיד הבנקאי, הון עצמי נוספים שיידרש.

מועד פירעון קרן האשראי יהיה בהתאם לתנאי הלוואות שיועמדו בפועל, כאשר נקבע כי מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי יהול ביום 21.1.2025. תשלום הריבית יהיו כפי שIOSCSM בין התאגיד הבנקאי ללוות מעת לעת.

לצורך קבלת מסגרת האשראי האמורה, הלוות התחייבו להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטוחנות הבאים : (1) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלאה זכויות הלוות במקרקעין ; (2) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום של 180,000,000 ש"ח על מלאה זכויות בעלי המקרקעין ; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלוות במקרקעין לפי הסכם הרכישה ; (4) שעבוד קבוע צפ, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך שעבוד, על כל זכויות הפרויקט ; (5) ההסכם עם קובלן הביצוע (צרפתית ושות', צפואה לשמש כקובלן הביצוע בפרויקט).

לפרטים נוספים רואו דוח' מיידי של החברה מיום 11.1.2022 (אסמכתא מס' : 2022-01-005250).

סכומי המסגרות והאשראי בדוח זה הינם בסכום הכלל שאושר. חלקה של חברת הבת בפרויקט הינו כמפורט בתיאור הפרויקט.

ביום 26.10.2022 חתמו הצדדים על כתוב תיקון (מספר 1) להסכם המימון, על פיו, בין היתר, הוגדל סכום מסגרת האשראי של הפרויקט לסך של 104,300 אלף ש"ח, תוקף מסגרות האשראי הוארך עד ליום 30.09.2025, סכום ערבות חוק המכר לרוכשים הוגדל לסך של 74,000 אלף ש"ח, סכום האשראי הכספי הוגדל לסך של 16,000 אלף ש"ח, תוקף המועד האחרון לקיום כל התנאים המקדים להעמדת מסגרת האשראי הוארך עד ליום 31.12.2022. בנוסף סכום ההון העצמי של צרפתית ושות' והצד השלישי להשקיע בפרויקט הוגדל לסך של 7,500 אלף ש"ח (אשר יופחת לסך של 6,800 אלף ש"ח במקורה שהסכום המצביע של מחירי הדירות בפרויקט במקורה המוקדמת עלה על הסכם שנקבע בהסכם המימון). בפברואר 2023 חתמו הצדדים על כתוב תיקון נוסף (מספר 2) לפיו הוארך תוקף המועד האחרון לקיום כל התנאים המקדים להעמדת מסגרת האשראי עד ליום

30.6.2023. באוקטובר 2023 חתמו הצדדים על כתוב תיקון נוסף (מס' 3) לפיו הוארך תוקף המועד האחרון לקיים כל התנאים המקדמים להעמדת מסגרת האשראי עד ליום 30.8.2023 כמו כן, הוגדלו מסגרות האשראי של הפROYיקט לסך של עד 116.3 מיליון ש"ח (צמוד לממד תשומות הבניה), סכום ערבות חוק המכור לרוכשים הוגדל לסך של 86 מיליון ש"ח וסכום האשראי הכספי עומד על סך של 15 מיליון ש"ח. בנוסף סכום ההון העצמי של צՐפתי ושות' והצד השלישי להשקיע בפרויקט הוגדל לסך של 11 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח'ה, הלויי הבנקאי של הפROYיקט נכנס לתוקפו לאחר שהתקיימו התנאים המקדמים כאמור בחודש נובמבר 2023.

(4) פרטיים אודות הפROYיקט ראו סעיף 1.9.1 (1) לעיל. ביום 7 ביולי 2021, התקשרה צՐפתי ושות' עם תאגיד בנקאי לקבלת מימון לLOYי הפROYיקט (בסעיף זה - "הסכם המימון"). במסגרת הסכם המימון, הוסכם על העמדת מסגרת אשראי בסך כולל של עד כ- 104.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "מסגרות האשראי"), לפי הפירות הבא: (א) מסגרת ערבות ביצוע לבנייה הוצאות הרשותים של הדיורות המצויות בבניין הבניין על גבי המקרקעין ("הבעל") בנוסח ערבות חוק מכיר בסכום כולל של עד כ- 40.4 מיליון ש"ח, צמודה לממד תשומות הבניה למגורים (בסעיף זה - "ערבות ביצוע"); (ב) מסגרת ערבות אוטונומיות לבנקים למשכנתאות בסך של עד 1.3 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "ערבות כספיות"); (ג) מסגרת הלואות בסך של כ- 20.9 מיליון ש"ח לימיון חלק מעליות הבניה בפרויקט (בסעיף זה - "הלואות מימיון הבניה"); (ד) מסגרת ערבות חוק המכור (דיורות) (הבטחת השקעות של רוכשי דיורות), התשל"ה – 1974 ("חוק המכור"), עד לסך של כ- 63 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "ערבות חוק המכור"); (ה) מסגרת ערבות כספיות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח להבטחת תשומם שכ"ד לבאים (בסעיף זה - "ערבות שכ"ר הדיורה"). במסגרת הסכם המימון נקבעו תנאים מוקדים להעמדת הערבות ולהנפקת פנסיס שובי רישיונות ובין היתר: העמדת הבתוות בגין האשראי כמפורט להלן והשקעת הון עצמי בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח. העמדת הלואות מימיון הבניה ו/או שחרור כספי תקבולי מכירות לצורך מימון הבניה, כפופים להתקימות, בין היתר, של התנאים האמורים לעיל להעמדת הערבות וכן: (א) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך כולל של כ- 10.5 מיליון ש"ח; (ב) השלמת מכירה מצטברת של מספר יח"ד בפרויקט שנקבע בהסכם המימון בסכום שלא יפחט מכ- 11.3 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). בנוסף, החיבור התchieיבה, בין היתר, לביצוע מכירת היחידות בפרויקט לפי לוח זמנים ובמחירים מכירה בהתאם לתוצאות מכירות ותקבולים שנקבעו בזוח אפס וכן לעמידה בלוח זמנים לביצוע הפרויקט. תשומם הריבית על הלואות מימיון הבניה תהינה בריבית שנתיות בשיעור של פריים + 1%. בנוסף, בהסכם המימון נקבעו עמלות שונות בקשר עם מסגרות האשראי ובין היתר, עמלות בשיעורים שונים מסכום הערבות לשנה. צՐפתי ושות' התchieיבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הבתוונות הבאים: (1) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום של כ- 135.8 מיליון ש"ח על זכויות הבעלות של כל אחד מבעלי הבעלות בכל תתי החלקות במקרקעין; (2) כתוב הסכמה לרישום המשכנתא ונחיותות האזהרה הרשותית ו/או שתירשםה לטובת צՐפתי ושות' בכל אחת מהתתי החלקות במקרקעין; (3) מהיקה וביטול כל שעבוד ו/או הערתה ו/או זכות צד ג', הרשותים, ככל ורשומים על זכויות הבעלים, למעט הבתוות האמורות בתנאי האשראי; (4) שעבוד על כל זכויות צՐפתי ושות' במקרקעין ובפרויקט; (5) המצאת טפסים ואישוריהם מסויימים לרבות אישורי מיסים ו/או חוות דעת מיסויית בקשר עם הפרויקט; (6) המצאת הסכם משולש חותם בין צՐפתי ושות', הבעלים וההתאגיד הבנקאי לצורך הסדרת יחס הצדדים בקשר עם מסגרות האשראי שיועמדו על ידי התאגיד הבנקאי (בסעיף זה - "הסכם המשולש"). ההסכם המשולש נחתם ביום 7.7.2021; (7) העמדת ערבות על ידי החברה. פרטיים נוספים מידי של החברה מיום 7.7.2021 (אסמכתה מס': 2021-01-049876), המובה על דרך הפניה. יעדכו כי נכון למועד הדוח'ה, הדיירים חתמו על ההסכם המשולש והשבודים הנדרשים מכוון. ביום 19.2.2024 נחתם עדכו להסכם הליווי, לפיו בין היתר, עודכן מועד סיום הבניה ובהתאם מועד הפירעון הסופי של מסגרות האשראי, כך שיחול לא לאחר מיום 30.6.2025 (5) לפחות הפROYיקט ורא סעיפים (16) ו- 1.9.4 לעיל. ביום 26 ביוני 2021, התקשרה חברת צՐפתי גבריאל אבידר בע"מ (המוחזקת 50% על ידי צՐפתי ושות', ו- 50% על ידי גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ) (בסעיף זה - "הלווה" או "החברה המשותפת") עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי ללווה לצורך רכישת המקרקעין ולऋכים נלוויים. ללווה הונקה מסגרת אשראי בסך של כ- 130.8 מיליון ש"ח לצורך תשלום בגין המקרקעין ותשולם מס רכישה וסך של כ- 23.8 מיליון ש"ח יישמש את הלווה לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין ("הלוואה המע"מ"). העמדת מסגרת האשראי מוגנתה בהתקימות תנאים מוקדים ובין היתר: (1) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחט מ- 17,835,000 ש"ח; (2) העמדת הבתוות המע"מ. לאaira עירען כלשהו המאפשר לתאגיד הבנקאי להעמיד לפירעון מיידי חובות ו/או התchieיבויות כלפיו כאמור להלן. כמו כן, נקבע כימעט הלואות המע"מ כאמור להלן; (3) לאaira עירען כלשהו המאפשר לתאגיד הבנקאי להעמיד לפירעון מיידי חובות ו/או התchieיבויות כלפיו כאמור להלן. כאמור קרן האשראי יהול עד לאIORח מיום 30.6.2023. תשומם ללווה כהלוואה לפירעון (קרן וריבית) בתשלומים אחד, לתקופה של 90 ימים העמדתה, מועד פירעון יתרת קרן האשראי יהול עד לאIORח מיום 30.6.2023.

הרביה ישולמו מיד רבעון החל מיום 30.9.2021, יהיה בשיעור ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרוחך של 1.0%. בנוסף, בהסכם המימון נקבעו عملות שונות. זאת ועוד, לצורך קבלת מסגרת האשראי האמורה, הלואה התחייבת להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביקונות הבאים: (1) שעבוד קבוע מראש ודרוגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות הלואה כלפי העירייה על פי חוזה שיחתס בין הלואה לעירייה (בסעיף זה - "חוזה המכר") והתחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת התאגיד הבנקאי. בגין התחייבות זו הלואה תרשום הערת אזהרה לטובת התאגיד הבנקאי; (2) שעבוד קבוע בדרוגה ראשונה על כל זכויות הלואה לקבالت סכומים אשר יגיעו לה מרשותם המש בקשר עם המקרקעין; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרוגה זכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספיים שיימדו לזכות הלואה בחשבון ובכל פיקדזון כספי הנבע מכיספים שמקורים בחשבונו; (4) העמדת ערבות מתמדת על ידי החברה והמחזיקים הנוספים בלולה לא הגבלה בסכום כלפי התאגיד הבנקאי; (5) מיד לאחר רישום הלואה כבעל זכויות במקרקעין, רישום משכנתא בדרוגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28.6.2021 (אסמכתא מס' : 044458-2021-01), המובא על דרך הפניה.

**סקומי המסגורות והאשראי** בדוח זה הינם בסכום הכלול שאושר. חלקה של חברת הבת בפרויקט הינו כמפורט בתיאור הפרויקט.

(6) לפרטים נוספות הפרויקט והסכום המימון ראו סעיף 1.9.5 (15) לעיל.

**סקומי המסגורות והאשראי** בדוח זה הינם בסכום הכלול שאושר. חלקה של חברת הבת בפרויקט הינו כמפורט בתיאור הפרויקט.

(7) לפרטים נוספות הפרויקט ראו סעיף 1.9.1 (2) לעיל ו- 1.9.8 (3) להלן. בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם מימון, הנפקת פוליסות על פי חוק המכՐ וערבות, בקשר עם פרויקט קומבינציוני בסן ציונה, בין צרפתית ושות' לבין תאגיד שהינו חברת ביטוח, אשר איינו בעל עניין בחברה (בסעיף זה - "התאגיד הפיננסי"), להעמדת מסגרת מימון לצורךilioי בניהת הפרויקט ובחודש נובמבר 2023 נחתמה תוספת להסכם המימון (בסעיף זה - "התוספת המימון" ו- "התוספת", בהתאם). בהתאם להסכם המימון והתוספת, הפרויקט ייבנה באמצעות מבני החלופות הבאות: (א) על פי היתר הבניה הקיים שהתקבל בינוי 2022 בהתאם ל"تب"ע שבתוקף" (כהגדורתה בסעיף 1.9.8 (3) להלן), יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים במקרקעין ("חלופה א"); (ב) בהתאם ל"تب"ע החדש" וקבלת "היתר בנייה משלים" (כהגדורתה בסעיף 1.9.8 (3) להלן), הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כאשר מונחים אלה בסעיף 1.9.8 (3) להלן), הקמת 6 קומה חלקית וקומה 7 כולל שטחי שירות בלבד ("חלופה ב"); (ג) בכפוף לאישור הרבקה ל"تب"ע המעודכן" (כהגדורתה בסעיף 1.9.8 (3) להלן) על ידי הוועדה המחויזית וקבלת היתר בניה מתאים, הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כך שפ"י חלופה זו תושלמנה קומות 6 ו-7 למשרדים מלאות ("חלופה ג"). צרפתית ושות' התחייבת לעמוד, בין היתר במועד סיום הבניה לגבי החלופות א' ו- ב' עד ליום 30.3.2025 וכן לקבלת היתר בניה לחלופה ב' עד ליום 1.1.2024, וביחס לחלופה ג', לקבלת היתר בניה עד ליום 1.10.2024 ולסיום הבניה עד ליום 30.06.2025. ככל שלא יתקבלו היתרinos במועדים כאמור, צרפתית ושות' תמשיך את הבניה על פי לוח הזמנים ביחס לחלופה לגביה התקבל היתר הבניה.

בהתאם להסכם המימון והתוספת, התאגיד הפיננסי יunday לצרפתית ושות' מסגרת אשראי כספי, מסגרת ערבות לモכר ולצדדים שלישיים ומסגרת פוליסות ביטוח בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ל-ה - 1974 (בסעיף זה ביחס - "מסגורות האשראי"), כמפורט להלן: במרקחה של חלופה א' – מסגרות אשראי בהיקף שלא עלה על סך של 157 מיליון ש"ח לפי החלוקת הבאה: (1) מסגרת פוליסות ביטוח בסך כולל שלא עלה על 110 מיליון ש"ח; (2) מסגרת ערבות לモכר בסך כולל שלא עלה על 259 מיליון ש"ח; (3) מסגרת אשראי כספי (החויפת למסגרת פוליסות הביטוח) בסך של 25 מיליון ש"ח. במרקחה של חלופה ב' – מסגרות אשראי בהיקף שלא עלה על סך של 259 מיליון ש"ח; (3) מסגרת אשראי כספי (החויפת למסגרת פוליסות ביטוח) על סך של 35 מיליון ש"ח. במרקחה של חלופה ג' – מסגרות אשראי בהיקף שלא עלה על 82 מיליון ש"ח; (3) מסגרת אשראי כספי (החויפת למסגרת פוליסות ביטוח) על סך של 191 מיליון ש"ח; (2) מסגרת ערבות לモכר בסך כולל שלא עלה על 85 מיליון ש"ח; (3) מסגרת אשראי כספי (החויפת למסגרת פוליסות הביטוח) על סך של 35 מיליון ש"ח.

צրפתית ושות' התהיבה להעמיד ל佗בת התאגיד הפיננסי בטוחות כמפורט בהמשך מסוג זה ובין היתר : (1) רישום משכנתה בדרגה ראשונה ובלתיידת ללא הגבלה בסכום, על מלאו זכויות המוכר במרקען לרבות הcppfan של העורות האזהרה הרשות לטובת צרפתית ושות' למשכנתה ; (2) שעבוד קבוע ועובד שוטף מדרגה ראשונה והמחאות זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ואו הכספיים המגיעים לצרפתית ושות' מכל הרוכשים בפרויקט או מצד שלישי כלשהו בקשר עם הפרויקט ושל כל זכויות צרפתית ושות' בפרויקט ; (3) שעבוד קבוע ועובד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הזכויות בו ; (4) שעבוד צפ' מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכס' צרפתית ושות' ועובד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסות הביטוח של הפרויקט ; (6) ערבota, ללא הגבלה בסכום, של החברה, להבטחת זכויותיה בפרויקט ; (5) שעבוד קבוע ועובד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסות הביטוח של הפרויקט ; (7) חתימה על הסכם שיפוי (אשר נחתם במסגרת חתימת הסכם המימון) לטובת התאגיד הפיננסי על-ידי צרפתית ושות' והחברה, לפיו צרפתית ושות' התהיבה לשופות את התאגיד הפיננסי בגין כל תשלום ו/או נזק ו/או הוצאה שיגרמו לו עקב ו/או בקשר להנפקת ערבota המוכר בהתאם לתנאים שנקבעו (בסעיף זה - **"הסכם השיפוי"**). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף למספר תנאים מצטברים מוקדמים ובכללים : (1) קיום כל התchiebyotih של צרפתית ושות' על פי הסכם המימון ; (2) רישומים של כל השובדים והבטיחות בין היתר כמפורט לעיל ; (3) חתימת צרפתית ושות' על הסכם השיפוי ; (5) חתימת צרפתית ושות', המוכר וההתאגיד הפיננסי על הסכם משולש ; (6) המרקען פונו במלואם והחזקת בהם נסירה לידי צרפתית ושות' ; (7) התקבל היתר בניה לפרויקט בהתאם לחולפות (נכון למועד הדוח התקבל היתר בניה לחולפה א') ; (8) השלמת מכירה מוקדמת של 15% מהכנסות הפרויקט בהתאם לחולפה הרלוונטי ; (9) השקעת הון עצמי בפרויקט בשיעור של 20% מעליות הפרויקט בהתאם לחולפה הרלוונטי (כאשר במרקחה של מכירות מוקדמות הגבהות מ- 15% מהכנסות הפרויקט יפחח ההון העצמי בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם ועל פי החולפה הרלוונטי). בנוסף נקבעו בתנאי מוקדם עמידה בשיעור רווחיות אשר ככל וצרפתית ושות' לא תעמוד בשיעור הרוחניות היא תידרש להשקיע הון עצמי נוספת להפרשות בהתאם לחולפה הרלוונטי ; (10) המצתת אישורים ומסמכים שונים. למרות האמור, הוסכם כי הנפקת שוברים והנפקת פוליסות על פי חוק המכר לא יותנו בקיים מוקדמות והשקעת ההון העצמי, בכפוף לritisok מלאו הכספיים בחשבו הפרויקט.

מועד פירעון קרן וריבית האשראי שתועמד לצרפתית ושות' יהיה כפי שisoscm בין הצדדים מעת לעת ועד למועד סיום הפרויקט ביום 30.3.2025. הריבית על הלואות האשראי הכספי תהינה בריבית משתנה (על פי השינויים בריבית הפריים של בנק לאומי לישראל בע"מ) בשיעור של ריבית הפריים בצירוף תוספת של 0.8%. בנוסף, בהסכם המימון ובתוספת נקבע כי צרפתית ושות' מתחייבת לשלם לתאגיד הפיננסי עמלות שונות בקשר עם מסגרות האשראי. פרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 8.11.2022 (אסמכתא מס' : 108207-01-01-2022), ודוח מיידי מיום 25.10.2023 (אסמכתא מס' : 118944-01-11-2023), המובאים על דרך הפנייה.

יובהר כי נכון למועד הדוח החברה בונה את הפרויקט בהתאם לחולפה א' (על פי היתר הבניה הקיימ) כאשר התנאים המוקדמים להעמדת האשראי לחולפה א' התקיימו וצרפתית ושות' משלימה את דוחות הביצוע הפרויקט.

(8) פרטיים אודות הפרויקט ראו סעיף 1.9.1 (3) לעיל. ביום 30.5.2022 נחתם הסכם מימון לילוי הפרויקט בין תאגיד בנקאי, להעמדת מסגרת מימון לצורך בניית הפרויקט. בהתאם להסכם המימון, התאגיד הבנקאי יעמוד מסגרות אשראי בסך כולל של עד כ- 109.7 מיליון ש"ח (בסעיף זה - **"מסגרות האשראי"**), לפי הিורוט הבא : (א) אשראי פיננסי מצטבר למימון הקמת פרויקט עד לסך של 22 מיליון ש"ח (בסעיף זה - **"אשראי פיננסי"**) (האשראי הפיננסי יהיה לזמן קצר בסכום שלא עולה בכל עת על הגרעון בפרויקט) ; (ב) מסגרת ערבות משותפות עד לסך של כ- 1.65 מיליון ש"ח (בסעיף זה - **"ערבות משותפות"**) ; (ג) ערבותות דמי השכירות ומס השבח עד לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח ; (ד) ערבותות דירות (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, בסך של עד כ- 76.6 מיליון ש"ח (בסעיף זה - **"ערבות מכר"**) ; (ד) ערבותות בעלי הקרקע עד לסך של כ- 32.7 מיליון ש"ח. במסגרת הסכם המימון נקבעו תנאים מוקדמים למימון הערבות משותפות ובין היתר : (א) העמדת ערבות החברה ורישום לטובת התאגיד הבנקאי את הבתוויות המפורטות להלן ; (ב) חתימה על הסכם משולש בין צרפתית ושות', בעלי הקרקע וההתאגיד הבנקאי לצורך הסדרת יחס' הצדדים במסגרת לילוי הפרויקט (בסעיף זה - **"הסכם המשולש"**), אשר נכון למועד הדוח נחתם ; (ג) רישום הערת אזהרה ורישום משכנתה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות כל בעלי הקרקע. העמדת מימון על פי הסכם המימון ו/או שחרור כספים כלשהם מחשבון הפרויקט, כפופים להתקיימות, של התנאים האמורים לעיל להעמדת הערבותות וכן בין היתר לתנאים

הבאים : (א) התקיימות כל התנאים המתלימים על פי הסכם התמ"א ; (ב) קבלת אישור צרפתי ושות' לפחות בעובי עלי הקרקע קודמים ועדיפים להערת האזהרה הרשומה לטובהה ; (ג) העמדת הבתוות בגין האשראי כמפורט להלן ; (ד) מכירה מוקדמת של יח"ד בפרויקט בתמורה שלא תפחית מהסכום שנקבע בהסכם המימון ; (ה) השלמת פינוי המקרקעין ; (ו) מועד תחילת הבניה יחול עד ליום 24.6.2022 ; (ז) המצאת דוח אפס או דוח מעקב ראשוני לפרויקט ; (ח) קבלת האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט ; (ט) השקעת הון עצמי בסך של כ- 10,000,000 ש"ח (כאשר סכום זה עשוי לעלות במידה ותהייה חריגה בתקציב הפרויקט) ; (י) אי שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין לרבות שינוי בעבלי השליתה בחברת הבת. כמו כן, צרפתי ושות' התחייב להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביקורות הבאים : (א) בעלי הקרקע ייצרו משכנתאות בדרגה ראשונה מוגבלות כל אחת לסכום של 130,000,000 ש"ח על זכויות כל אחד מבני הקרקע במקרקעין ; (ב) שעבוד קבוע מראשו ולא הגבלה בסכום על כל זכויותיה כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם התמ"א ; (ג) במועד רישום צרפתי ושות' בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכויות במקרקעין או בחלקו, יצירת משכנתא בדרגה ראשונה ובלתיילית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות' במקרקעין ; (ד) שעובדים קבועים בראשונם בדרגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות' על פי הסכמי רכישה, זכויות על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט, זכויות לקליטת סכומים מרושיות המס בקשר עם הפרויקט וזכויות בחשבון הפרויקט ; (ה)Uberות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה ; (ו) התחייבות החברה לתאגיד הבנקאי, בין היתר, לא לעשות שינוי באחזקות צרפתי ושות' או שינוי בשליטה בצרפתן הראשי ולא לשעבד את מנויות צרפתי ושות' או זכויות אחרות בה ו/או במקרה. נכון למועד הדוח התאגיד הבנקאי רשם את הבתוות המפורטות לעיל. מועד הפירעון הסופי של קרן האשראי יחול במועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 1.4.2025. הריבית על הלוואות האשראי תהינה בריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 0.5% - 1.5%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 30.5.2022 (אסמכתא מס' : 2022-01-054756), המובא על דרך הפניה.

**פרטים אודות פרויקטים המוצעים באמצעות חליפין (ראו גם סעיף 1.9.6 לעיל) (\*)**

1.9.8

שם הפרויקט	חוות יומי הפרויקט, לרבות תיאור התמורה	זכויות יומי הפרויקט (*)	שיעור אודות סך היחידות או השטחים (*)	המיועדים למשרדים למכירה	המיועדים למכירה	שיעור אודות סך היחידות או השטחים (*)	התקציב בדוחות הבניינים
עלות השקעה	א. צרפתית ושוטרי הת:whiteיה, בין היתר, להכין תוכניות הגשה לבניינים, לפעול להוצאות היתרי בנייה לבניינים ולבנות אותם, הכל בלחוחות הזומנים שנקבעו בהסכם הקומבינציה. ב. כל אחד מהמתחרים זכאי ליחיות דיר לבניין הרלוונטי, ששוין יהיה כמפורט בהערה (1) להלן.	בתמורה לזכויות הדירות כמפורט בטבלה זו, צרפתית ושוטרי והצד השלישי (כהגדתו בהערה (1)) להן זכאים ליתר זכויות במגרשים. רכישת הזכויות כאמור (בדרכן של מכירת או קומבינציה) בטבלה מתייחסת להן לרכישת הזכויות ע"י צרפתית ושוטרי בלבד, חוץ ע"י הצד השלישי בלבד והן בשמותר. לאחר רכישת כל הזכויות יעריך הסכם בין הצדדים לצרפתית ושוטרי להעברת הזכויות בין הצדדים כך שהצדדים יהיו זכאים לזכויות שווה במגרשים (50% - 50%)	33 יח"ד בMagnitude 14 יח"ד (חלקה 207 ; בגוש 6874)	22.84 יח"ד	10.16 יח"ד	למשרדים	התקציב בדוחות הבניינים
			24 יח"ד בMagnitude 8 בגוש (חלקה 8 גוש 31.12.2023 נשארו 4 יח"ד למכירה.)	15.969 נכוו ליום –	8.033 יח"ד נמסרו בתחלת שנת 2023.	למכירה	
עלות השקעה	התמורה שתימסר לבניי המגרש וחובות היום הנן בנייה של יחידות הבעלים בMagnitude המהוות 40% מהערך של כלל השטחים	60% מזכויות הבעלים בMagnitude	5,757 מ"ר מסחר ומשרדים ו- 4,200 מ"ר חניון	3,454.2 מ"ר מסחר ומשרדים ו- 2,520 מ"ר חניון	2,302.8 מ"ר מסחר ומשרדים ו- 1,680 מ"ר חניון	מסחר ומשרדים ו- 2,520 מ"ר חניון	קומבינציה ברוחב הרצל, ראשון לציון (2)
עלות השקעה יצוין כי שתי הקומות העליונות בבניין המשרדים מיועדות לשמש כמשדי החברה.	התמורה שתימסר לבניי המגרש וחובות היום הנן 30% מכלל השטחים המבונים בבניין ו/או הבניינים שייבנו בMagnitude	70% מזכויות הבעלים בMagnitude	טרם נקבעו, יקבעו בהתאם להיתר הבניה של חלופה ב' בעקבות אישור התכנית החדש	על פי היתר הבניה המקורי שהתקבל בינוואר 2022 בהתאם ל'תב"ע שבתקף' (כהגדורתה בסעיף 1.9.8 (3) להלן), יוקם מבנה משדרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים בMagnitude ("חלופה א'", "חלופה ב'" ו- ג') לגבי חלופות ב' ו- ג' ראו סעיף (3) להלן.	טרם נקבעו בהתאם להיתר הבניה של חלופה ב' בעקבות אישור התכנית החדש	טרם נקבעו, יקבעו בהתאם להיתר הבניה של חלופה ב' בעקבות אישור התכנית החדש	קומבינציה בנס ציונה (3) (הנתונים בטבלה הינם בהתאם לחולפה א' כהגדרתה בסעיף (3) להלן)
עלות השקעה	התמורה שתימסר לבניי המגרש וחובות היום הנן כ-28%-29% מכלל השטחים המבונים שייבנו על ידי היום בMagnitude השונים.	כ-71%-72% מזכויות הבעלים בMagnitude	טרם נקבעו	טרם נקבעו	התקציב בMagnitude המבונים	התקציב בMagnitude המבונים	קומבינציה בבאר יעקב (4)

שם הפרויקט	חוובות יזמי הפרויקט, לרבות תיאור התמורה	贊助者資訊			
		שם הפרויקט	贊助者資訊	贊助者資訊	贊助者資訊
פרויקט שבע (5)	להגיש תכנית חדשה לצורך גידלת זכויות הבניה והתרת ערוב שימושים, בתכנית שתכלול כ- 90,000 מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות ו/או כל תכנית אחרת שתגדיל את זכויות הבניה במרקען ואת התמורה (האמורה להלן) בהתאם לשיקול דעת היזם ("התכנית החדשה") ולהעמיד לבעים אשראי בסך של 34 מיליון ש"ח.	טלטט זכייה לבנייה, תקופה אחת מלאה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי מסחר בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטחי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיessional, המאפשרים ליזם להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות.	טרם נקבעו, יקבעו בהתאם לתכנית החדשנה שתואשר	טלטט זכייה לבנייה, תקופה אחת מלאה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי מסחר בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שטמי הבנק המלאה, וכן חניות צמודות בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיessional, המאפשרים ליזם להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות.	טלטט זכייה לבנייה, תקופה אחת מלאה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי מסחר בתחום החדשנה ; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיessional, המאפשרים ליזם להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות.
פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון (6)	התמורה שתימסר לבני המגורשים וחובות היזם הנן כ- 39% אך ורק ביחס לחלק הבעלים במרקען (40%), כך שצՐפתית ושות' תרכוש 61% (40%) מזוכיות הבעלים במרקען (קרי, מותוך 39% (40%) וזאת בתמורה לבנייה עבור הבעלים דירות מגורים, יחידות מסחר, חניות, מחסנים ושטחים מבנים אחרים בפרויקט בתמורה זכויות הבעלים במרקען 39% (40%). סה"כ חלק הבעלים בשטחים המבונים 15.6%.	טלטט זכייה לבנייה, תקופה אחת מלאה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי מסחר+B+	טלטט זכייה לבנייה, תקופה אחת מלאה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי מסחר+B+	טלטט זכייה לבנייה, תקופה אחת מלאה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי מסחר+B+	טלטט זכייה לבנייה, תקופה אחת מלאה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי מסחר+B+

(\*) **ازהרה לגבי מידע צפחה פנוי עתידי:** האמור בטבלה זו לעיל הינו בתבסס על תוכניות שהחברה מקדמת וטרם אישרו ו/או להיתרים ואישורים נוספים נדרשים לרבות היתריה בנייה ונכו  
למועד הדוח אין כל證據 שיתקבלו. כמו כן מובהר כי עם חלק מהבעליים טרם סוכמו תנאי ההתקשרות במלואם.

בנוסף, המידע כאמור בסעיף זה לגבי מועד קבלת היתר בניה, זכויות יזמי הפרויקט וגולוי אודות סך היחידות או השתחים שייבנו בפרויקט, הינו מידע צופה פנוי עתידי המבוסס, בין היתר, על הנחות החברה לגבי פרקי הזמן שיידרשו כדי לקבל היתר בנייה לפרויקט וניסיון העבר של קבוצת החברה בנוגע לפרויקטים דומים. המידע הנ"ל עשוי להתרדר ללא נכוון לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשת היתר בנייה יהיה ארוך מהצפוי ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתר הבניה בתנאים כלשהם ו/או אם הליך ההתקשרות עם דיירים יארך זמן רב מדי, מסיבות שונות שיכولات לכלול, בין היתר, עיכובים בחתימה על הסכמי פינוי ו/או עיכובים פנויים ביפוי הדיירים ו/או שינויים במצב המשק כללתו ו/או במצב שוק הדיירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, לרבות **התוצאה מגורמי הסיכון של החברה** (ראו סעיף 1.25 להלן), באופן שאין כל ודאות כי הפרויקטים הנ"ל, כולם או חלקן, ימומשו במלואם.

(1) **370 בחולון –** צՐפתי ושות' התקשרה בהסכם עם צד שלישי בלתי קשור לחברה (סעיף זה – " הצד השלישי"), שעיקרו שיתוף פעולה לבניית בניינים במגרשים 207 ו- 214 וחלוקת שווה בין הצדדים (50%), לרבות בנכסים, ברוחים ו/או בהפסדים (סעיף זה – "הסכם שיתוף הפעולה"). ההסכם שיתוף הפעולה במגרשים 203 ו- 207, הותנה בזכות הצדדים בתחרות ביחס למגרשים במסגרת הליך פירוק שיתוף או חתימת כל יתר הבעלים על הסכמי בנייה, והכל כאמור להלן. כל אחד מהסכמי הקומבינציה בפרויקט זה, מותנה בהתאם לתוצאות ביחס למגרשים מוגבלים, של תנאים מוגבלים, בין היתר, על צרפתי ושות' להתקשר בהסכם עם כל או חלק מיתר בעלי הזכויות במגרש הרלוונטי, לרכישת זכויותיהם במגרש (לרבות בדרך של הגשת תביעה לפירוק שיתוף במגרש הרלוונטי) או בדרך אחרת שתאפשר לבנות את הבניין שניתן לבנות על המגרש הרלוונטי לפי התב"ע (סעיף זה – "התנאים המתלימים"). נכון למועד דוח זה :

(א) **לפי מגרש 214** – התקיים התנאי המתלה לפיו צרפתי ושות' והצד השלישי זכו יחד בתחרות שנערכה על ידי כונס הנכסים שמונה לפירוק השיתוף, והסכם המכיר עם הבעלים עמים לא נחתמו עסקאות בנייה אושר על ידי בית המשפט ביום 17.11.2014. כמו כן, נחתמו עסקאות קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במגרש, כאשר חלק מהעסקאות התקשרה צרפתי ושות' בעצמה והסבה 50% זכויותיהם ומהתחייבותיהם לצד השלישי ובחלק מהעסקאות התקשרה עם הצד השלישי יחיד. על פי הסכמי הקומבינציה, צרפתי ושות' והצד השלישי התחייבו לבנות את הפרויקט במטרה ליווי בנקאי (סגור) ובבעל הקרקע התחייבו למשкан את זכויותיהם במגרש לטובת הבנק המלווה, במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בכפוף, בין היתר, לקבלות ערבות חוק מכר.

בינואר 2020 ניתן היתר בנייה לפרויקט במגרש 214. ביום 5.7.2020 צרפתי ושות' והצד שלישי חתמו על ההסכם ליווי בנקאי אשר הסתיים במהלך השני של שנת 2023. בפברואר 2023 ניתנה תעודת גמר לפרויקט ונמסרו הדירות לרכשיין ובעל הקרקע במגרש, ונרשם בית משותף. במהלך השני של שנת 2023 נסגר הלויי הבנקאי. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.2 (4) לעיל.

(ב) **לפי מגרש 207** – (1) טרם התקשרותו בהסכם שיתוף הפעולה, הצד השלישי התקשר לבדוק בהסכם קומבינציה עם בעלי קרקע במגרש (40%-60%) שבבעלותם 10.2057 יח' קרקע לדירות; (2) לאחר ההתקשרות בהסכם שיתוף הפעולה, נחתם ההסכם קומבינציה עם בעלי קרקע נוספים במגרש (60%-40%) (יח' קרקע לדירות) ועם חלק אחר המוצג על ידי האפורטורופוס הכללי בעסקת קומבינציה (12.6591 - 59.4% - 40.6%) (3) ביחס ליתרה 5.4295 יח' קרקע לדירות – הצד השלישי הינו בעלי של 2.3523335 יח' קרקע לדירות. בנוסף הצד שלישי רכש 1.5 יח' קרקע לדירה וצרפתי רכשה 3.9295 יח' קרקע לדירות, נחתם ההסכם מכיר שאושר על ידי בית המשפט המחויז ועם קבלת הצו המאשר קרקע לדירות. ביום 21.2.2017 התקבל צו בית משפט לאישור הסכם המכיר, שולמה על עסקת המכיר כאמור – גם הлик פירוק השיתוף באמצעות חתימה על הסכמי בנייה עם כל בעלי הקרקע במגרש. ביום 21.2.2017 התקבל צו בית משפט לאישור הסכם המכיר, שולמה על ידי צרפתי ושות' והצד השלישי מלא התמורה בגין הסכם המכיר ובכך גם הлик פירוק השיתוף באמצעות חתימה על הסכמי מכיר וקומבינציה עם כל בעלי הקרקע במגרש. מובהר כי רכישת הזכויות כאמור (בדרכ שמכיר ו/או קומבינציה) בטבלה מתיחסת הן לרכישת הזכויות ע"י צרפתי ושות' בלבד, הן ע"י הצד השלישי בלבד והן במשותף.

ביום 14.10.2021, נחתם ההסכם לשיתוף פעולה בין צרפתי ושות' לבין הצד השלישי שיאנו קשור לחברת לבניית הבניין במגרש 207 וחולקה שווה בין הצדדים (50%), לרבות בנכסים, בחוותם, ברוחים ו/או בהפסדים. עוד הוסכם שצרפתי ושות' תשמש כבעלי המבצע בפרויקט. בהתאם להסכם שיתוף הפעולה כאמור, הצד השלישי הסב ביום 27.12.2021 לצרפתי ושות' כ-50% מכל ההתחייבויות והזכויות שלו על פי הסכמי הקומבינציה בהם התקשר הצד השלישי לבדו עם חלק מעבלי המגרש.

בחודש ינואר 2022, צרפתית ושות' והצד השלישי התקשרו יחד עם תאגיד בנאי בהסכם מימון לילויי הפרויקט וביום 26.10.2022 ו- 13.2.2023 חתמו הצדדים על כתבי-

תיקון להסכם המימון, כמפורט בסעיף 1.9.7(3) לעיל ובדיווח מיידי של החברה מיום 11.1.2022 (אסמכתא מס' : 005250-01-2022), המובא על דרך ההפנייה.

בימים 5.7.2022 התקבל היתר בנייה לפרויקט והחולו עבודות הבנייה ע"י צרפתית ושות'. ראו גם סעיף 1.9.1(4) לעיל.

**קומבינציה ברוחב הרצל, ראשון לציון – ראו סעיף 1.9.5(9) לעיל.**

**קומבינציה בנת ציונה –** ביום 6.9.2017 נחתם הסכם קומבינציה (בסעיף זה- "הסכם") בין צרפתית ושות' לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "המודר"), לפיו, בכפוף לקיים מלאה התcheinיביות צרפתית ושות' בהסכם, התcheinיב המוכר למוכר לצרפתית ושות' 70% מזכויותיו בקרקע במס' 107 ו-108 בחולקות 18, 26 ו-36 בגוש 3851, במצבם כפי שהוא (as) (בסעיף זה- "המודרשים"), בתמורה לקבלת 30% מכלל השטחים המבונים בבניין ואו הבניינים שייבנו בmgrשים על ידי צרפתית ושות' (בסעיף זה- "שטח המודר").

במסגרת ההסכם צרפתית ושות' התcheinיבה למועדים, בין היתר, בקשר עם היתר בנייה, התחלת בניית הפרויקט והשלמתו. כמו כן נקבעו בהסכם הוראות בקשר עם חלוקת השטחים בפרויקט בין צרפתית ושות' למוכר וחלוקת עלויות והוצאות.

על פי ההסכם, צרפתית ושות' התcheinיבה לבנות את הפרויקט במסגרת לילויי בנאי (סגור) והמוכר התcheinיב, בכפוף בין היתר, לקבלת ערבות חוק מכר, למשכן את זכויותיו בmgrשים, לטובת הבנק המלאה, ב邏וגת מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום. בנוסף התcheinיבה החברה לתת למוכר ערבות בנאי (ערבות בדק) על סך של 2.5%- 2.5% משווי עלויות בניית שטח המוכר. נכוון למועד חתימת ההסכם ולמועד דוח זה, על המגרשים חלה תב"ע (נס/144) הכוללת טבלת הקצאות ולוח איזון המתיחסים, בין היתר למגרשים (בסעיף זה- "התב"ע שבתוקף"), המאפשרת בין השאר, שטח משולב למשרדים, תעשייה עיתרת ידע כמפורט בתב"ע שבתוקף. נכוון למועד דוח זה, טרם הושלמו הליכי הרישום והפרצתיה לרבות הליכי רישום הבעלות של בעלי הזכויות בmgrשים השונים כיחידות רישום נפרדות.

ביום 23.11.2016 אושרה להפקה בתנאים תב"ע חדש (נס/מק/144) שבין מטרותיה איחוד המגרשים למגרש אחד, שינוי בניין, הגדלת שטח מסחר, שינוי שימוש בשטח המרתף, הגדלת שטח גינון וקווי בניין (בסעיף זה- "התב"ע שבתוקף").

בחודש ינואר 2022, התקבל היתר בנייה בהתאם לתב"ע שבתוקף: **בהתיכון למגרש 107 :** אושר הקמת חניון תת קרקען בין 3 קומות המשותף למגרש 108. **בהתיכון למגרש 108 :** אושר

הקמת מבנה בן 7 קומות על גבי קומת קרקע המשולבת עם מסחר ו- 3 קומות מרתחי חניה עם מגרש 107. צרפתית ושות' החלה בבנייה הפרויקט.

בהתאם להcheinיביות החברה להסכם הלילוי (ראו סעיף 1.9.7 (7) לעיל) הפרויקט ייבנה באחת מבין החולפות הבאות: (1) על פי היתר הבנייה הקיים שהתקבל בינוואר 2022 בהתאם לתב"ע שבתוקף, יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומה מרתחי ו- 3 קומות חניון תת קרקען משותף ל- 2 mgrשים במרקען ("חולפה א"); (2) בהתאם ל"tab"ע החדש" (כהגדורתה להלן) וקבלת "הтир בנייה משלים" הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקען בין 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חלקית וקומה 7 כוללת שטחי שירות בלבד ("חולפה ב"); (3) בכפוף לאישור הרקשה ל"tab"ע המעודכנת" על ידי הוועדה המחויזת וקבלת היתר בנייה מתואים, הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקען בין 3 קומות המשותף לשני הבניינים במרקען, כך שעפי'י חלופה זו תושלמנה קומות 6 ו- 7 לקומות משרדים מלאות ("חולפה ג").

צוין כי צרפתית ושות' מיעדת את שתי הקומות העליונות בבניין המשרדים שנבנה בחלופה א' לשימוש ממשרדי החברה ולפיכך הועברו מסיוג מלאי בניןיהם בהקמה לרכוש קבוע בהקמה כאמור בבאור 12 לדוחות הכספיים.

בחודש מרץ 2022, אושרה תוכנית מתאר לאומי מס' 4070696815 (נס/מק/4/144) לפרסום מתן תוקף ברשותם. עיקרי התוכנית הינם איחוד וחלוקת, תוספת זכויות בנייה למסחר, שינוי השימוש במרתף המשותף, ניוד שטחים עיקריים למסחר והשלמת הבנייה של בניין 107 ל- 80% (בסעיף זה - "התב"ע החדש"). צרפתית ושות' הגישה בקשה לקבלת היתר בנייה בהתאם לתב"ע החדש אשר תגדיל את השטח העיקרי למסחר ב- 983 מ"ר ואת שטחי השירותים (על הקרקע) לתעסוקה ב- 1,212 מ"ר (בסעיף זה - "הтир בנייה משלים"). בנוסף, צרפתית ושות' הגישה בקשה בקדם לתב"ע בסמכות מחוזית, אשר תבקש להגדיל את השטח העיקרי למשרדים ותעסוקה ב- 1,017 מ"ר (בסעיף זה - "הבקשתה לתב"ע מעודכנת"). ביום 20.9.2022

(2)

(3)

החליטה הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחויזת להפקיד בתנאים את הבקשה לتب"ע המעודכנת. בנוספ', בעקבות אישור התב"ע החדשה, ביום 20.9.2022 התקשרה צרפתי ושות' עם המוכר בתוספת להסכם הקומבינציה, לפיו בין היתר נקבעו הסכומות לחילוק השטחים בין צרפתי ושות' למוכר.

בנובמבר 2022, נחתם הסכם מימון, הנפקת פוליסות על פי חוק המכר וערבותות בקשר עם הפרויקט בין צרפתי ושות' לבין תאגיד שהינו חברת ביטוח, אשר אינו בעל עניין בחברה להעמדת מסגרת מימון לצורך ליווי ובניית הפרויקט, כמפורט בסעיף 1.9.7 (7) לעיל ובדו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 8.11.2022 (اسمכתא מס': 2022-01-108207), המובא על דרך הפניה. בדצמבר 2022, נרשמה משכנתה לטובת התאגיד הפיננסי בלשכת רישום המקרקעין והחל שיווק של היחידות במגרש 108 בפרויקט.

לענין התקשרות צרפתי ושות' בתוספת להסכם המימון עם תאגיד בנקאי לפיה הסכימו הצדדים על מספר שינויים בהסכם המימון, ראו סעיף 1.9.7 (7) לעיל ודוו"ח מיידי של החברה מיום 25.10.2023 (اسمכתא מס': 2023-01-118944), המובא על דרך הפניה.

לפרטים נוספים הפרויקט ראו גם סעיף 1.9.1 (2) לעיל.

(4) **קומבינציה בבאר יעקב – ראו סעיף 1.9.5 (12) לעיל.**

(5) **פרויקט במגרש בבאר שבע – ראו סעיף 1.9.5 (15) לעיל.**

(6) **פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון – ראו סעיפים 1.9.3 (1) ו- 1.9.7 (1) לעיל.**

המידע האמור בסעיף זה לגבי מועדים מתוכננים או צפויים בפרויקטים האמורים לעיל וכן לגבי קבלת אישור לבקשתו שהוגשו לשינוי תכניות הבנייה וקבלת היתרין בניה בהתאם הינים بغداد מידע לפני עתיד בהגדתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתרברר ללא נוכן ו/או לא מדויק, בין היתר, אם לא יתקבלו האישורים הנדרשים ו/או אם יחול שינוי בנסיבות אחרים ששימושם בסיס להערכת החברה ושהקלם אינם בשליטת החברה, לרבות במקרה הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

ניתוח רגישות

.1.9.9

ניתוח רגישות לרוח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במדד המכירה						
השפעת ירידת 10% של מחירי המכירה על הרוח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידת 5% של מחירי המכירה על הרוח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל שטרם הוכר	השפעת עלייה 5% של מחירי המכירה על הרוח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה 10% של מחירי המכירה על הרוח הגולמי שטרם הוכר		
(1,345)	(673)	366	673	1,345	מטרו ולפסו חולון - פרויקט מבנה מסחרי ומשרדים רח' הלוחמים חולון	פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הושלמה במלואה
(359)	(179)	1,069	179	359	צרפתי פרדייסו, פרדס חנה, שלב ג'	
(6,110)	(3,055)	27,248	3,055	6,110	מטרו ראשון לציון מתחם איילון – שלב א'	
(401)	(201)	794	201	401	מגרש 214 בחולון 370/4/ח	
(8,215)	(4,108)	29,477	4,108	8,215	<b>סך הכל</b>	
(4,653)	(2,327)	12,458	2,327	4,653	תמי"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה	פרויקטים בהקמה
(4,447)	(2,224)	22,742	2,224	4,447	קומביינציה בנס ציונה	
(3,657)	(1,828)	20,700	1,828	3,657	תמי"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה 16-22 سنש	
(3,461)	(1,731)	11,408	1,731	3,461	מגרש 207 בחולון 370/4/ח	
(16,218)	(8,110)	67,308	8,110	16,218	<b>סך הכל</b>	
(24,433)	(12,218)	96,785	12,218	24,433	<b>סך הכל</b>	

ניתוח רגישות לרוח גולמי שטרם הוכר בשל שינויי בתשומות הבנייה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות על הבנייה הروح הגולם שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרוח הגולם שטרם הוכר	סך הכל רוח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות על הבנייה הרוח הגולם שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% בתשומות על הבנייה הרוח הגולם שטרם הוכר		
2,484	1,242	12,458	(1,242)	(2,484)	תמי"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה	פרויקטים בחקמה
3,701	1,851	22,742	(1,851)	(3,701)	קומביינציה בנס ציונה	
3,815	1,907	20,700	(1,907)	(3,815)	תמי"א 38/2 בבטיים, רחוב חנה סנש 16-22	
2,263	1,131	11,408	(1,131)	(2,263)	מגרש 207 370/4/ בחולון	
12,263	6,131	67,308	(6,131)	(12,263)	<b>סך הכל</b>	

### 1.10. גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

- (א) כל אחד מהפרויקטים המתוירים בסעיף 1.10 זה להלן הינו פרויקט נדלין יומי מהותי מאוד כהגדרתו בהצעת תיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדלין יומי [נוסח עדכני – פברואר 2016].
- (ב) בסעיף זה, יפורטו חמשה פרויקטים מהותיים מאוד, אשר נבחרו על ידי החברה בהתאם לקריטריונים הבאים<sup>1</sup>: לגבי כל פרויקט של החברה, לגבי גובשו אינדיקטות המאפשרות לבחון את רוחניות הפרויקט, נבחנו היקף ההכנות הצפוי מהפרויקט (סך כל ההכנות שטרם הוכרו מהפרויקט וכן ההכנות השנתיות המומצאות שטרם הוכרו בירתרת התקופה עד להשלמת הפרויקט) והרווח הצפוי מהפרויקט (סך כל הרוחניים הצפויים שטרם הוכרו מהפרויקט והרווחים השנתיים המומצאים שטרם הוכרו בירתרת התקופה עד להשלמת הפרויקט). שימוש הפרויקטים שנבחרו הינם הפרויקטים לגביים הסיכון של ההכנות המומצאות והרווח המומוצע היה הגבוה ביותר.
- (ג) בתקופת הדוח, לא אמדה קבוצת החברה שווי מימוש נתו של אף אחד מהפרויקטים מהותיים מאוד כאמור (למעט במסגרת דוחות אפס /פיקוח של פרויקטים בלבד בנקאי כאמור להלן). יצוין שמעת לעת, כולל בתקופת הדוח, ממצאים קבוצת החברה או בנקים מלאים הערכות שווי של פרויקטים ו/או קרונות, בעיקר לצורך בחינת העמדת מימון לצורך פרויקטים או יכולת החזר המימון שהועמד לצורך פרויקטים.
- (ד) אם לא נאמר אחרת, הנתונים לגבי המצב הכספי ועלויות ההקמה מתייחסים למלא היחידות ו/או השטחים שבפרויקט. בפרויקטים שבהם זכאיות קבוצת החברה רק לחלק מהיחידות או השטחים (למשל, פרויקטים שלגביהם נחתמו הסכמי קומביינציית תמורה / בעין), הנתונים לגבי שיווק הפרויקט וההכנות ממנה מתייחסים רק ליחידות או השטחים שקבוצת החברה זכאיות להם אך לובות ההכנות משירותי בנייה להם זכאיות קבוצת החברה, והחלק האפקטיבי של קבוצת החברה מחושב כשיעור של היחידות או השטחים להם זכאיות קבוצת החברה מתוך כלל היחידות או השטחים בפרויקט.
- (ה) אם לא נאמר אחרת, כל הסכומים בסעיף 1.10 זה להלן הינם באלפי ש"ח.

---

<sup>1</sup> בהתאם לעמדת רשות נייע כפי שבאה לידי ביטוי בשאלות ותשובות הרשות בקשר עם הדוחות התקופתיים והרביעוניים - שאלת 105.20 מדצמבר 2017 – לפיה תאגיד המייס את הגילוי המוצג בהצעת תיקון התקנות, ובבדיקה מבחן המהותיות עולה כי יש לתאגיד יותר מחמשה פרויקטים העומדים בהדרה של פרויקטים מהותיים מאוד, ראוי להסתפק בכךון גלי עלי חמשה פרויקטים כמהותיים מאוד ולתת גילוי על יתר הפרויקטים כפרויקטים שאינם מהותיים.

1.10.1 **פרויקט מגורים SELECTED ברחוב שפרינצק ראשון לציון (מגרש מס' 1) – פרויקט מהותי**

**מאוד בהקמה**

**(א) הצגת הפרויקט**

שם הפרויקט :	SELECTED
מקום הפרויקט :	ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט :	בניין מגורים אחד ובו 112 יח"ד, שמהן צרפתית ושותית' תהיה זכאית לב- 106 דירות
החלק האפקטיבי של התאגידי בפרויקט :	כ- 94%
חברות בנות וכדומה :	צראפטית ושותית'
ציון שמות השותפים לפרויקט (תיאור אחזקה דרך :	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד / איחוד ייחסי / אקווטיטי) :	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	אוקטובר 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	כ- 5,564 מ"ר (בסעיף זה - "המגרש")
מועד סיום עבודות הקמה מתוכן :	רביעון 2 2025
מועד התחלה שיוק בפרויקט בפועל :	רביעון 4, 2020
מועד סיום שיוק צפוי :	רביעון 2, 2025
הסכם עם קבלני ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות] :	קבוצת החברה המשמשת לקבלן ראשי בפרויקט
מועד התחלה עבודות הקמה בפועל :	רביעון 2, 2019
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וcadoma) :	ראוי פירוט להלן
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומביינציה / פינוי בגין / אחר) :	עסקה משולבת לרכישת זכויות ולמתן שירותים בניה כמפורט להלן
קיומן של חשיבות מהותיות של התאגידי המדווה :	ראיה תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיבות מהותיות
פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד :	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	הפיתוח הסביבתי הינו ברמה טובה וככל כולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב) :	-

באפריל 2017 התקשרה צראפטית ושותית, בעסקה משולבת בקשר עם מקרקעין בראשון לציון הידועים במגרש 1, חלקה 14 גוש 3946 שהינם בשטח של כ- 5,564 מ"ר (בסעיף זה - "המקרקעין"), לרכישת זכויות בקרקע ולמתן שירותים בניה (בסעיף זה-"**העסקה המשולבת**"), במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל בבית משפט. העסקה המשולבת, כוללת התקשרות צראפטית ושותית בשני הסכמים עם הבעלים במקרקעין שהינם צדדים שלישיים שאינם חברים ו/או בעלי השיטה בה (בסעיף זה - "**הבעליים במקרקעין**", כדלקמן).

(1) הסכם רכישה אשר הושלם ביולי 2017, לפיו צראפטית ושותית רכשה כ- 94.1% מזכויות הבעלות במקרקעין מבבעלי המקרקעין (בסעיף זה - "**הנכסות**") המשקפות זכויות לב- 105.4 יח"ד (בהתאם לתב"ע הקיימת ביום), בתמורה לסך של כ- 89.6 מיליון ש"ח (לא כולל אגרות והיטלי פיתוח) (בסעיף זה - "**תמורת הרכישה**" ו- "**הסכם הרכישה**", בהתאם).

(2) הסכם שירותים בניה עם יתר הבעלים במקרקעין (כ- 5.9%) (בסעיף זה - "**המצמינים**") למatan שירותים בניה ("עד מפתח") בהתאם לזכויותיהם במקרקעין (בסעיף זה-"**הסכם שירותים הבניה**"). צראפטית ושותית תעמיד את שירותים הבניה למזמיןיהם בתמורה לתשלום הוצאות תכנון וועלויות הבניה היישרות בהתאם

לחקלם היחסי (אשר יקבעו על פי הערכת שמאית הבנק המלווה), בתוספת אחוז שנקבע בין הצדדים (COST+) (בסעיף זה – "הסכם שירות הבניה"). בנוסף, המזמינים יישאו בתשלום חלקם היחסי באגרות בניה והייטלים. צרפתית ושות' העמידה למזמינים ערבות בנוסח חוק מכר בגובה שווי המקרקעין (כולל מע"מ) של יחידות המזמינים (כפי שיקבע בדוח אפס) וכן תעמיד ערבויות בגין התשלום עבור ביצוע העבודות בגין כל תשלום שישולם על ידי המזמינים.

בפברואר 2020 נחתמה תוספת להסכם שירות הבניה עם המזמינים בה הוסכם על בחירת הדירות שיקבלו המזמינים וסכום שירות הבניה שיישלמו.

צרפתית ושות' מבצעת את הבניה באמצעות ליווי בנקאי והמזמינים שעבדו את זכויותיהם במקרקעין לבנק המלווה נגד קבלת ערבות בנקאית בהתאם לחקלם היחסי. צרפתית ושות' התחייבה בהסכם שירות הבניה, בין היתר, למועדים בקשר עם התחלת הבניה ומסירת יח"ד למזמינים.

המקרקעין מיעדים לבניה למגוררים, כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת כוונת לבנות על המקרקעין מבנה אחד ובו 112 יח"ד (מתוכו צרפתית ושות' תהיה זכאות לכ- 105.4 יח"ד והמזמינים יהיו זכאים לכ- 6.6 יח"ד ממוצעת).

באפריל 2019 התקבל היתר בנייה ראשוני (חפירה ודיפון) בפרויקט והחברה החלה בעבודות ההקמה בהתאם להיתר. בספטמבר 2019 התקבל היתר לבניית 2 קומות המרתף. ביום 30.6.2022 התקבל היתר בנייה לבניין מגורים בן 29 קומות, סה"כ 112 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף.

לעוין אישור עסקה לאחרינה רכישת זכויות בדירה בפרויקט על ידי קרוב של בעל השכיטה לחברה (בסעיף זה – "הרוכש") מהבעליים במקרקעין שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה – "הבעליים"), כך שכטוצאה מהעסקה ייכנס הרוכש בבעליו של בעליים בהסכם שירות הבניה שנחתם בין צרפתית ושות' לבין בעליים וצדדי ג' נוספים שאינם קשורים לחברה, ראו תקנה 22 בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

**ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתידי:** המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכננים (לרובות מועד סיום הבניה והפרויקט), עלויות שיושקו בפרויקט, הרכבות הצפויות מהפרויקט, רווח גולמי מהפרויקט, שיעור רווח גולמי, מקומות צפויות השפעת השינויים במחירי המכירה ושל עלויות ההקמה עליו, עודפים צפויים מהפרויקט ומועד משיכת העודפים, הינו מידע צופה פנוי עתיד המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבניה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בוגע לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים דומים; (ב) מחירי מכירה נוכחים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; (ג) הערכות לגבי עלויות שונות הקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בנייה מועלות שמחובות על סמך תחשייבות שմבצת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלל נכון ואו לא מדויק, בין היתר, לאור הקושי האינהרגנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור באותו פרויקט) ואו אם יחולו שינויים לרעה במחירים הפוקטיים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יהיה שונה כתוצאה מכך שלילו התקבשה החברה בתחזיותה ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה כתוצאה משינויים מכך המכוורות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללותו, לרבות בתוצאה מהגורם המשמעותי על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 1.6 לעיל) ו/או בתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

(ב) **מצב תכנוני של הפרויקט**

<b>מצב תכנוני לפרויקט שפרינץק , ליום 31.12.2023</b> הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט כ- 94%				
<b>מצב תכנוני נוכחי</b>				
<b>הערות</b>	<b>ס"כ יחידות</b>	<b>ס"כ שטחים (מ"ר)</b>	<b>סוג מלאי</b>	
שטח מגורים עיקרי.	112	11,200	מגורים / יחידות דירות	
	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר	
	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בניה לא מנוצלות	
<b>מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [נדרש לגבי פרויקטים שבהם נדרש שינוי תכנוני] : ל.ר.</b>				

(ג) **עלויות שהושקעו ושיווקעו בפרויקט**

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماוחך) (**)				(נתונים לפי 100%. חלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 94%)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה	
<b>עלויות שהושקעו :</b>						
94,156	94,156	94,156	94,156	94,156	94,156	סה"כ עלויות מצטברות בין קרקע בתום התקופה
4,427	12,501	12,750	13,079	13,341	13,728	סה"כ עלויות מצטברות בין פיתוח, אגרות ואחרות
27,451	37,899	44,590	53,319	66,612	76,022	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווינו)
126,034	144,556	151,496	160,554	174,109	183,906	סה"כ עלות מצטברת
124,301	120,447	123,362	125,459	129,599	128,839	סה"כ עלות מצטברת בספרי (בנייה, סכומים שהוכרו לעודפים/רווח

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (במאות)**					(נתונים לפי 100% האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- (94%) והפסד)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה		
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b> (נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק ממשועוט שלם או בبنיתם, מהתקופה שבה הוחל השיווק המשועוט או מהתקופה שבה הוחל בבנייה הפרויקט, לפי המוקדם):							
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
10,367	6,093	5,487	5,157	4,896	4,109	עלויות בגין פיתוח, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
81,362	81,202	75,240	66,808	53,594	46,180	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצברות בגין מימון צפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
91,729	87,295	80,727	71,965	58,490	50,289	סה"כ עלות שנותה להשלמה	
25%	32%	37%	44%	55%	62%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	
כ-36 חודשים מקבלת היתר הבנייה	2025 1	רביעון 1 2025	רביעון 1 2025	רביעון 1 2025	רביעון 2 2025	מועד השלמת בנייה צפוי (*)	

(\*) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכוון לתום התקופה הרלוונטית.

(\*\*) להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העליות הצפויות, הרוח הגלומי הצפוי ושיעור הרוח הגלומי הצפוי, יסתכנו לסך של כ- 312,000 אלף ש"ח, כ- 234,000 אלף ש"ח, כ- 78,000 אלף ש"ח וכ- 25%, בהתאם. מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידה אופנה פי עתיד המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; הערכות לגבי עלויות שונות הקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המtabסס על ניסיון העבר ונתחנים ומהודע המציגים בידי החברה נכון למועד הדוח. המודיע הנ"ל עשוי להתרórר ככל נכון ואו לא מדויק ואנו וודאות שאכן יתמש. לפיכך, בין היתר, ניתן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין ההכנסות הצפויות, העליות הצפויות, הרוח הגלומי הצפוי ושיעור הרוח הגלומי

הכספי, בפועל יהיו שוניים באופן מהותי מהאמור לעיל.

(ד) **שיעור השיווק של הפרויקט**

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماוחד)						נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגידי בפרויקט -
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
<b>חויזים שנחתמו בתחום השוטפת:</b>								
ל.ר.	31	-	2	1	4	7	יחידות דירות	
ל.ר.	3,680	-	198	77	400	675	יחידות דירות (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחויזים שנחתמו בתחום השוטפת (בש"ח):</b>								
ל.ר.	23,593	-	27,869	29,934	29,692	29,123	יחידות דירות (מ"ר)	
<b>חויזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>								
ל.ר.	31	31	33	34	38	38	יחידות דירות	
ל.ר.	3,680	3,680	3,878	3,955	4,355	4,355	יחידות דירות (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחויזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>								
ל.ר.	23,593	23,593	23,811	223,920	24,450	24,450	יחידות דירות	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט (%) :</b>								
ל.ר.	308,945	309,475	310,353	310,525	312,345	312,345	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל מקומות חניה) (*)	
ל.ר.	92,601	93,131	99,036	101,391	113,689	113,689	סה"כ הכנסות צפויות מחויזים שנחתמו במצטבר (כולל מקומות חניה)	
ל.ר.	29%	29%	31%	32%	36%	36%	שיעור שיווק ליום אחרון של תקופה מדוחת (%)	
<b>שטחים שטרם נחתמו לביבות חוות:</b>								
ל.ר.	75	75	73	72	68	68	יחידות דירות	
ל.ר.	8,624	8,624	8,426	8,349	7,949	7,949	יחידות דירות (מ"ר)	
ל.ר.	99,265	103,833	107,147	114,915	117,595	117,595	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לביבות חוותים מהיבטים בדוח על המצב הכספי (בماוחד)	
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	8	מספר חוות שנחתמו מעתום התקופה ועד ל-	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	30,081	מחיר ממוצע למ"ר מעתום התקופה ועד ל-	
							24/3/2024	24/3/2024

(\*) כולל הכנסות צפויות משרותי בניה.

## (ה) הכרה בהכנסה מוחזק מכירה מחייבים בפרויקט ומקומות צפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקומות שנתקבלו/ צפויות להתקבל (במאות)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (מאות)	
72,564	72,244	עד ליום האחרון של 2023 (שנת הדוח)
14,936	27,630	2024
26,189	13,815	2025
113,689	113,689	סה"כ

## (ו) רוחניות גולמית

אומדן שיעור רוחניות גולמית כולל בפרויקט (במאות)			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% (החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 100%)
ל.ר	308,945	312,345	סה"כ הכנסות הצפויות מהפרויקט (כולל ModelProperty חניה)
ל.ר	231,851	234,195	עלויות פרויקט צפויות (כולל מוקומות חניה)
ל.ר	77,094	78,150	סה"כ רווח (המשך) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר	5,997	16,910	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר)
ל.ר	71,097	61,240	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שיוכר בעתיד ברו"ה (במצטבר)
ל.ר	24.95%	25.02%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר	25,086	24,991	מחיר ממוצע למ"ר לפי חישוב רווח גולמי שטרם הוכר (מגורים)
ל.ר	96,636	128,787	יתרת העודפים הצפויים לפי דוח המפקח מטעם הבנק המלווה

## (ז) ניתוח רגישות לרוח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרוח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר						
השפעת ירידה 10%	השפעת ירידה 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה 5%	השפעת עליה 10%	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לבאים חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרוח גולמי הצפוי שטרם הוכר	השפעת שינוי בעלות החקמה למ"ר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(19,866)	(9,933)	61,240	9,933	19,866		
4,618	2,309	61,240	(2,309)	(4,618)		

(ח) **מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפROYKT (\*)**

הלוואה א'	יתרות בדוח על המצב הכספי
40,687 אלף ש"ח - 40,561 אלף ש"ח -	31.12.2023 31.12.2022
מושג בהלוואה לזמן קצר בנטו: מושג בהלוואה לזמן ארוך:	מושג בהלוואה לזמן קצר בנטו: מושג בהלוואה לזמן ארוך:
תאגיד בנקאי נובמבר 2020 1.2.2025 88,000 אלף ש"ח 47,313 אלף ש"ח פריים + 0.9% תשלום הקאן לא יואר מיום 1.2.2025. תשלומי הריבית: מידי 3 חודשים.	תאריך אישור ותאריך נטילת ההלוואה/מסגרת: תאריך תוקף מסגרת: סה"כ מסגרת: מתוכה, יתרה שטרם נצלה: מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: מועד פירעון קרן וריבית:
העמדת מסגרות האשראי מותנית בעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם המימון בכלל תקופת הסכם המימון, ובין היתר, התנאים הבאים: (א) השיקעת הון עצמי בפרויקט בשיעור שנקבע מסך העלות הצפואה הכלולת של הקמת הפרויקט ובכל מקרה בסך שלא יפחית מכ- 45 מיליון ש"ח (עם מכירת 21 דירות בסכום שלא יפחית מהסכום שנקבע בהסכם המימון שיועור ההון העצמי מהעלות הצפואה של הפרויקט יופחת, כאשר בכל מקרה סך ההון העצמי לא יפחית מסך של כ- 36 מיליון ש"ח). לעניין דרישת התאמת הון עצמי ראו סעיף 4 להלן; (ב) ערכיה ורישום הבתוויות כאמור בסעיף בטוחות להלן; (ג) המזאת דוח אפס עדכני המתיחס למינימום רוחניות, קצב מכירת דירות, תקופלים ולוחות זמנים בהתאם להתחייבויות חברת הבת בהסכם המימון; (ד) מסירת הערכיות לבני הפרויקט. עוד התחייב החברה הבת כי במידה ובמהלך הפרויקט יפחתו ההון העצמי ורוחניות הפרויקט משיעור של 37.51% מעליות הפרויקט הכלולות לפי דוח'ח מפקח עדכני (לרובות עלויות רכישת הזכיות במרקען), חברת הבת תעמיד הון עצמי נוספים להשלמת הפער. בנוסף, חברת הבת התחייבה, כי במקרה של חריגה כלשהי מסכום ההוצאות המתוכנן המציבר לאותו שלב בניה או חריגה כלשהי ממחררי המכירה ו/או מקצב מכירות המתוכננים המציברים לאותו שלב בניה, כפי שפורט בהסכם המימון, הגורמות לרוחניות הפרויקט לרדת ביותר מ- 5% מן השיעור הקבוע בדו"ח האפס, חברת הבת תידרש להציג הון עצמי נוספים לכיסוי החוצאות העודפות או כיסוי הכנסות החסרות, לפי העניין, בדרך של העמדת הון לחשבון הפרויקט, המזאת בטוחות נוספות או בכל דרך אחרת בכפוף לאישורו מראש של התאגיד הבנקאי.	תנויות פיננסיות מרכזיות:
בנוסף לתנאים האמורים לעיל, העמדת מסגרות האשראי למימון שלב הבניה של הפרויקט והנקיטת ערבותות חור מכר, מותנית גם בהתקיימות תנאים נוספים (במצטבר) שנקבעו בהסכם המימון, בכלל תקופת הסכם המימון, ובין	תנויות מרכזיות אחרות [לרובות קצב מכירות וכדומה]:

הלוואה א'	
היתר, התנאים הבאים : (1) קבלת היתר בניה ; (2) התחלת ביצוע עבודות הקמת הפרויקט עד ליום 1.1.2021 ; (3) מכירה מוקדמת – מכירה של 11 דירות בפרויקט בסכום מצטבר של מחירי המכירה שנקבע בהסכם המימון ; (4) אישור רשותה המס על פטור מס שבח ; (5) אישור קיום ביטוח. החבורה הבת התחייה, בין היתר, לעמידה בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט ובכלל זאת להתחילה ביום 1.1.2021 ולסיימו לא יאוחר מיום 1.2.2025, לעמידה בתחזית מכירות ומחירים, לתקציב, לעליות, לרוחניות בפרויקט ולהוראות שונות בקשר עם מכירת הדירות בפרויקט. נכון למועד הדוח, כל התנאים לעיל שנדרשו להתקיימים עד מועד זה התקיימו. הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעודה לפירעון מיידי ובין היתר במקורה שיחול שינוי בשליטה או שינוימבנה וכו' במרקם בו החברה הבת לא תעמוד בהתחייבותה למועדים, למחירים, לעליות, לקצב ביצוע הפרויקט, קצב מכירות לרוחניות ולהשלמת הון עצמי וכאמור לעיל לעניין תנויות פיננסיות ואחרות.	
לא	<b>ציוו האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידת אחריות לתום שנת הדיווח:</b>
לא	<b>האם מסוג recourse-non-recourse:</b>
סיום הפרויקט	<b>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלינוי, לרבות ציוו האם התקיימו התנאים:</b>
ऋפת ושות' העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים : 1) משכנתא בדרגה ראשונה לא הגבלה בסכום על מלאה הזכויות במרקען של הפרויקט, לרבות שעבוד זכויות צifetime ושות' בהסכם שהתקשרה כאמור בסעיף 1.10.1 (א) לעיל ; (2) חתימות בעלי המקרקעין על אישור לשעבוד זכויותיהם במרקען להבטחת התהייבות חברת הבת ; (3) שעבוד שוטף (צפ) בדרגה ראשונה על כל רכוש צifetime ושות' זכויותיה בקשר עם הפרויקט, לרבות זכויות לקבלת כספים מארת רוכשי יחידות בפרויקט, חברותות הפרויקט וזכויות ביטוח לגבי הפרויקט ; (4) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה לא הגבלה בסכום על כל זכויות צifetime ושות' בפרויקט, בחשבות הפרויקט, זכויות חוזיות של כל חוזה מהותי עם צד שלישי הקשור לפרויקט לפי דרישת התאגיד הבנקאי ; (5) צifetime ושות' התחيبة לא יצור שעבודים שוטפים כללים על רכושה ונכסיה, כולם או מ[strlen]תם, ולא למכור או להעביר בכל דרך שהיא את נכסיה לאחרים שלא במלצת השוטף והרגיל של עסקיו החבורה הבת באופן העולל לפגוע בהתחייבות החברה בתагיד הבנקאי, אלא אם התקבלה הסכמת התאגיד הבנקאי מראש בכתב ; (6) העמדת ערבות החברה לפני התאגיד הבנקאי ללא הגבלה בסכום להבטחת פירעון כל חובות צifetime ושות' ומילוי התחייבותיה לתאגיד הבנקאי.	<b>בתחנות:</b>

(\*) ביום 25 בנובמבר 2020, נחתם הסכם מימון לילינוי הפרויקט בין צifetime ושות' לבין התאגיד הבנקאי, במסגרתו הוסכם על העמדת מסגרות אשראי בסך כולל של עד כ- 274 מיליון ש"ח (בסעיף זה – "מסגרות האשראי") לפי הפירוט הבא : (א) אשראי כספי עד לסך של כ- 61 מיליון ש"ח, למימון רכישת מקרקעי הפרויקט ו/או הוצאת ערבות חוק המכר (דיירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה 1974 ("חוק המכר") ; (ב) אשראי כספי עד לסך של כ- 27 מיליון ש"ח, למימון הוצאות בניית הפרויקט ו/או הוצאות ערבות חוק המכר ; (ג) אשראי עד לסך של כ- 167 מיליון ש"ח, להוצאת ערבות חוק המכר ; (ד) אשראי עד לסך של כ- 19 מיליון ש"ח להוצאות ערבות בנקאית לטובת המזומנים אתם התקשרה צifetime ושות' בעסקה לממן שיורתי בניה, כאמור בסעיף (א) לעיל.

(ט) שבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השבbam (מאוחדר) ליום 31.12.2023	פירוט	סוג	שבודים
לא הגבלה	<p>משכנתא לטובת תאגיד בנקאי</p> <p>עובד שוטף (צפ) בדרגה ראשונה על כל רכוש צרפתי ושות' זכויותיה בקשר עם הפרויקט</p> <p>עובד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות' בפרויקט, בחשבנות הפרויקט, זכויות חוזיות של כל חוזה מהותי עם צד שלישי הקשור לפרויקט לפי דרישת התאגיד הבנקאי</p> <p>צרפתי ושות' התחייבה לא ליצור שבדודים שוטפים כללאים על רכושה ונכסיה</p> <p>ראו פירוט בסעיף (ח) לעיל</p>	דרגה ראשונה	
אחר (הערות אזהרה וביו"ב)			ראוי פירוט בסעיף (ח) לעיל

(י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויים למשיכה (באלפי ש"ח)

61,240	<b>רווח גולמי צפוי שיוכר בעתיד:</b>
16,910	<b>רווח גולמי שכבר הוכר בדוח:</b>
78,776	<b>התאמות אחירות בעיקר הון עצמי מושקע</b>
(28,139)	<b>התאמות לעודפים, סה"כ:</b>
128,787	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה לפי דוח המפקח:</b>
רביעון שני 2025	<b>מועד צפוי למשיכת עודפים:</b>
סיום הפרויקט ובהתקנים לתנאים המקובלים בקשר לשחרור עודפים	<b>תנאים מתלימים למשיכת עודפים:</b>

1.10.2 שני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE (שלב א') - פרויקט מהותי מאוד בהקמה

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט :	שני מגדלי מגורים בבאר יעקב
מקום הפרויקט :	שדרות האלונים, באר יעקב
תיאור קצר של הפרויקט :	שני מגדלי מגורים בני 95 יח"ד כל אחד, 190 יח"ד בסך הכל
החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט :	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (ティאור אחזקה דרכ' חברות בנות וצדומה) :	צרפתני ובניו (40%) וצרפתני ושות' (60%)
ציוון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מהחזויות בנכש) :	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד / איחוד יחסית / אקווטיטי) :	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	מספר עסקאות בין 1996 ל- 2013
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	כ- 4,060 מ"ר, לעניין אישור תב"ע נקודתית לפיה יונצלו זכויות הבניה בשני מתחמים במרשת, ראו טבלה בסעיף (ב) להלן
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן :	רביעון שני 2024
מועד התחלת שיוק בפרויקט בפועל :	אוקטובר 2020
מועד סיום שיוק [צפו] :	יוני 2026
הסכםים עם קבלני ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות] :	קבוצת החברה משמשת כקבלן הראשי בפרויקט
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל :	דצמבר 2020
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :	בעלות
הסכםים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומביינציה / פינוי בגין / אחר) :	-
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט :	לא ידוע לחברת על חשיפות מהותיות.
פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד :	אומדן שווי מימוש נתו בתקופה המדווחת (יובא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותית, זיהום קרקע וכיו"ב) :	-

ביום 1.10.2020 ניתן היתר בניה לבניית שני מגדלי מגורים והחלתה בניית הפרויקט.

הפרויקט חולק לשני שלבים – שלב א' כולל את בניית שני מגדלי המגורים, כאשר שלב זה מהווה פרויקט מהותי מאוד ; שלב ב' כולל את בניית המרכז המשחררי והוא סוג כפרויקט עתודת קרקע מהותי מאוד מאד אך איןנו נכלל באחד מחמשת הפרויקטטים מהותיים מאד. חלוקת הפרויקט לשני שלבים בוצעה לאחר שבפרויקט שני מגדלי המגורים התקבל היתר בניה. למידע נוסף בקשר עם שלב ב' ראו סעיף 1.9.5 (13) לעיל.

**ازהרה לובי מידע צופה פני עתיד:** המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכננים (לרבוט ממועד סיום הבניה והפרויקט), עלויות שיושקעו בפרויקט, ההצעות הצפויות מהפרויקט, רוח גולמי מהפרויקט, שיעור רוח גולמי, מקומות צפויות השפעת השינויים במחيري המכירה ושל עלויות ההקמה עליו, עודפים צפויים מהפרויקט וממועד משיכת העודפים, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר,

(א) קיבל התקדמות הבנייה הנוכחיינו העבר של קבוצת החברה בוגר לקבע התקדמות הבנייה בפרויקטים דומים; (ב) מחاري מכירה נוכחים שלדירות דומות לדירות העתיקות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; (ג) הערכות לגבי עליות שונות הקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניית מוערכות שימושיות על סמך תחישיבים שמבצעת קבוצת החברה; (ד) קיבל מכירות חוזי המtabס על ניסיון העבר. המידע הנילע עשוי להתרór לבן וכון ואו לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשתו לקבלה היתרים ואו אישורים יהיה ארוך מהמשוער ואו אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרים ואו אישורים בתנאים כלשהם, לאור הקושי האינהרנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין ייחדות דיר או אותו פרויקט) ואו אם יחולו שינויים לרעה במחاري המכירה בפועל לעומת מהחרירים שעליהם התבasso התחזיות ואו אם יחולו שינויים לרעה בעליות הפרויקטים ואו אם קיבל התקדמות הבנייה יהיה שונה מכך שהתקדמות הבנייה שעלו הتبיסה החברה בתחזותיה ואו אם קיבל המכירות יהי שונה בכוונה שמעותית מכך המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ואו שינויים במצב המשק בכללו, לרבות בתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 1.6 לעיל) ואו בתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

**(ב) מצב תכנוני של הפרויקט**

מצב תכנוני לפרויקט שני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE (שלב א'), ליום 31.12.2023 הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 100%					מצב תכנוני נוכחי
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי	מגורים / יחידות דירות	
שטח עיקרי (כולל 2280 מ"ר שטח עיקרי בעבר מרפסות)	190	18,680			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטח מסחר		
	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בניה לא מנוצלות		
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן [נדרש לגבי פרויקטים שבהם נדרש שינוי תכנוני] : ל.ר.					

(ג) **עלויות שהושקעו ושיווקן בפרויקט**

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماותד) (**)					(נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - 100%)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה		
מהתקופה שבה הוחל השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בבנייה הפרויקט, לפי המוקדם:							
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
6,469	5,154	4,057	3,608	3,529	2,023	עלויות בגין פיתוח, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
121,637	66,918	51,061	37,777	26,621	15,534	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שפניות להיות מהוונות בעtid (אומדן)	
128,106	72,072	55,118	41,384	30,150	17,557	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
27%	61%	69%	77%	84%	90%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	
רביעון 2 2024	רביעון 2 2024	רביעון 2 2024	רביעון 2 2024	רביעון 2 2024	רביעון 2 2024	מועד השלמת בניה צפוי (*)	

(\*) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכון לתום התקופה הרלוונטית.

(\*\*) להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, יסתכמו לסקל של כ- 403 מיליון ש"ח, כ- 243 אלפי ש"ח וכ- 40%, בהתאם. מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צופה פנוי עתיד המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; הערכות לגבי עלויות שונות הקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון בעבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח'ת. המידע הנ"ל עשוי להתרברר ללא נכוון ו/או לא מדוקיק ואין וודאות שאכן יתמשש. לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין ההכנסות הצפויות, העלות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי ממהאמור לעיל.

#### (ד) שיווק הפרויקט (\*)

שנת 2021 <sup>3</sup>	שנת 2022 <sup>2</sup>	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماותד)					(נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט -)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה	
<b>חויזים שנחטמו בתקופה השוטפת:</b>							
55	83	2	1	3	(1)	5	יחידות דיר
5,519	8,195	233	116	305	(76)	578	יחידות דיר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחויזים שנחטמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>							
19,955	20,786	23,044	22,714	23,675	20,666	23,279	יחידות דיר (מ"ר)
<b>חויזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>							

<sup>2</sup> לאור שוני בין הכרה בהכנסות בדוחות הכספיים לפי תקני חשבונאות ולהגדרת חוות מחייב בטיעות תיקון נדל"ן יומי, קיימים פער ביחס להכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין 57 דירות וטרם הוכרו בטבלה לעיל בשנת 2021 והוכרו בטבלה לעיל בשנת 2022.

<sup>3</sup> ראו ה"יש 2 לעיל.

שנת 2021 <sup>3</sup>	שנת 2022 <sup>2</sup>	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماוחד)						נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט-
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה		
83	166	168	169	172	171	171	ייחידות דירות	
8,400	16,595	16,828	16,944	17,249	17,173	17,173	ייחידות דירות (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחזיות שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>								
19,322	20,045	220,086	20,104	20,168	20,165	20,165	ייחידות דירות	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט (%) :</b>								
377,609	396,769	399,226	400,191	402,037	402,595	402,595	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
164,916	348,379	355,135	358,263	365,735	364,759	364,759	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
44%	88%	89%	90%	91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום אחרון של התקופה (מדוחת %)	
<b>שטחים שטרם נחתמו לגיביהם חוזים:</b>								
107	24	22	21	18	19	19	ייחידות דירות	
10,836	2,641	2,408	2,292	1,987	2,063	2,063	ייחידות דירות (מ"ר)	
69,737	22,387	21,718	21,861	19,656	21,170	21,170	סה"כ עלות מצטברת מייחסת לשטחים שטרם נחתמו לגיביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (ማוחד)	
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מעתה התקופה ועד ל- 24/3/2024	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר מעתה התקופה ועד 24/3/2024	

(\*) ביום 27.10.2021 התקשרה צրפתית ושות' בהסכם מכיר דירות עם צד שלישי שאינו קשור לחברת ("הרוכשת"), למכירת 57 יחידות דירות ("ההסכם" ו-"המכרך", בהתאם) בפרויקט בבאר יעקב LIVE (שלב א'). תמורה המככר תשלום הרוכשת לצרפתית ושות' סך כולל של כ- 128,720 אלף ש"ח (כולל מע"מ) צמוד למדד תשומות הבניה בשבועה בתשלומים, כאשר התשלום האחרון ישולם בסמוך לפני מועד מסירת החזקה במכרך אשר נכון למועד הדוח צפוי להיות בربعון השני לשנת 2024 וכתנאי לביצוע המסירה כאמור. יצוין שבינואר 2022 השלימה הרוכשת תשלום בשיעור של 15% מתמורה המכרך ובהתאם הוכרחו חוזי המכרך בשנת 2022 כחוצה מחייב בהתאם לאמור בטיעות ההצעה. עד למועד הדוח הרוכשת שלימה ארבעה תשלוםים בסך כולל של כ- 89 מיליון ש"ח מתמורת המכרך. ביום 16.11.2023 נחתם כתוב ותיקון להסכם בקשה הרוכשת לפיו, יתוקנו מונדי התשלומים שנוטרו, כך שייתרת התשלומים ידחו למועד המסירה וכל תשלום יישא הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד התשלום המקורי.

## (ה) הכרה בהכנסה מוחזק מכירה בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדימות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (במאות)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (מאות)	
265,644	328,877	עד ליום האחרון של 2023 (שנת הדוח)
99,115	35,882	2024
<b>364,759</b>	<b>364,759</b>	<b>סה"כ</b>

## (ו) רוחניות גולמית

אומדן שיעור רוחניות גולמית כוללת בפרויקט (במאות)			
נ頓נים לפי 100% (החלק האפקטיבי של התאגידי בפרויקט - כ- 100%)	שנת 2021 (*)	שנת 2022	שנת 2023
סה"כ הכנסות הצפויות מהפרויקט (כולל מקומות חניה)	377,609	396,769	402,595
עלויות פרויקט צפויות (כולל מקומות חניה)	251,914	255,630	242,815
<b>סה"כ רווח (פס"ד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>	<b>125,695</b>	<b>141,139</b>	<b>159,780</b>
מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר)	14,779	77,419	133,310
מתוכו, סה"כ רווח גולמי שיוכר בעתיד ברו"ה (במצטבר)	110,916	63,720	26,470
<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>	<b>33.29%</b>	<b>35.57%</b>	<b>39.69%</b>
מוחיר ממוצע למ"ר לפחות רווח גולמי שטרם הוכר (מגורים)	19,629	18,324	18,338
יתרת העודפים הצפויים לפי דוח המפקח מטעם הבנק המלווה	126,918	129,048	112,660

(\*) ראו הערת שוליים מס' 2 לעיל.

## (ז) ניתוח רגישות לרוח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרוח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר						
השפעת ירידה 10%	השפעת ירידה 5%	סה"כ רווח הוכר	גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה 5%	השפעת עליה 10%	
(3,784)	(1,892)	26,470	1,892	3,784		השפעת שינוי <u>במחירים המכירה</u> של שטחים שטרם נחתמו לבאים חוזי מכירה מחיבבים, למ"ר על הרוח גולמי הצפוי שטרם הוכר
1,553	777	26,470	(777)	(1,553)		השפעת שינוי <u>בעליות ההקמה</u> למ"ר על הרוח גולמי הצפוי שטרם הוכר

## (ח) מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

הלוואה א'	מוֹצָג כהלוואה לזמן קצר בנסו:	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוֹצָג כהלוואה לזמן ארוך :		
-	מוֹצָג כהלוואה לזמן קצר בנסו:	31.12.2022	
-	מוֹצָג כהלוואה לזמן ארוך :		
תאגיד בנקאי	מוסד מלואה :		
(*) 8.12.2020	תאריך אישור ותאריך נטילת הלוואה/מסגרת :		
31.8.24	תאריך תוקף מסגרת :		
סה"כ מסגרת: 134,925 אלף ש"ח (*)	סה"כ מסגרת :		
134,925 אלף ש"ח	מotaח, יתרה שטרם נוצאה :		
פריים + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציוון הריבית :		
ריבית רבעונית בתקופת המסגרת, קרן בסוף התקופה	מועד פירעון קרן וריבית :		
סכום המימון הותנה בתנאי מתלה לפיו על צՐפתי ושות' לייצור את כל הביטחונות, להשיקיע את מלאו ההון העצמי הנדרש ולעמוד בתנאי מכירות מוקדמות, כמפורט להלן, לא יאוחר מיום 30.6.2021 למועד הדוח התקיימנו כל התנאים zusätzlich מיום 30.6.2021. בנוסף הדוח התקיימנו כל התנאים המצתברים הניל. בנוסף לאמור לעיל, העמדת הלוואות מימון הבניה ו/או שחרור כספי תקבולי מכירות לצורך מימון הבניה, כפופים להתקיימות, בין היתר, של התנאים המצתברים הבאים : (1) השקעתו עז עצמי בפרויקט בסך של 61,000,000 ש"ח (במקרה של מכירה של 40% מיחידות הדיר או שיור ביצוע של 30% בבנייה ישירה, יופחת ההון העצמי בסך של 16,850,000 ש"ח); (2) המזאתה היתר בניה לפרויקט לא יאוחר מיום 30.11.2020; (3) מכירות מוקדמות – מותן אשראי ו/או שחרור כספי תקבולים לבניית שלב א' בפרויקט יהיה לאחר מכירה מצטברת של כמות יחידות דיר משלב א' כפי שהוסכם בהסכם המימון בשווי שלא יפחט מסך של 47,820,000 ש"ח.	תנויות פיננסיות מרכזיות:		
ऋפתி ושות' התchiaיבה, בין היתר, לביצוע מכירת היחידות בפרויקט בלוח זמינים ובמחירים מכירה בתחום לתחזית מכירות ותקבולים של היחידות בפרויקט כפי שנקבעו בדוח אפס, לעמידה בלוח זמינים לביצוע הפרויקט, להוצאות הפרויקט ולתקציב. עוד נקבע כי מכירת יחידות ל"בעל עניין" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולקרוביו משפחתו, בפופה לאישור מוקדם של התאגיד הבנקאי. כמו כן, הסכם המימון כולל עלויות מקובלות להעדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרה של שינוי שינוי בשליטה או שינוי במבנה, וכן במקרים בהם צՐפתי והוא ובקרים בהם צՐפתי היחידות בעסקאות ברטר וטריד אין ובקרים בהם צՐפתי ושות' לא תעמדו בהתחייבותויה לעמידה בלוח הזמינים להמצאתה היתר בניה, לביצוע מכירת היחידות בפרויקט ובמחירים המכירה, בהתאם לתוצאות מכירות ותקבולים של היחידות בפרויקט כפי שנקבעו בדוח אפס, לביצוע הפרויקט, לפירעון הלוואות האמורות לעיל, להוצאות הפרויקט ולתקציב.	תנויות מרכזיות אחרות:		

הלוואה א'	
לא	<b>ציון האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:</b>
לא	<b>האם מסוג recourse non-recourse:</b>
סיום הפרויקט	<b>תנאים לשחרור עדפים מחשבון הליווי, לרובות ציון האם התקיימו התנאים:</b>
ऋפת ושות' העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) משכנתה בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות / החכירה של צرفתי ושות' במרקען ; (2) שעבוד על כל זכויות צרפתி ושות' במרקען ובפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט, ולרובות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות צרפתி ושות' לקבלת כספים מרוכשים ו/או שכרים בפרויקט ; (3) שעבוד שיטף וקובע בדרגה ראשונה על כל זכויות צרפתி ושות' בפרויקט ; (4) העמדת ערבות בלתי מוגבלת בסכום על ידי צרפתி ושות' קלפי התאגיד הבנקאי.	<b>בטחנות:</b>

(\*) ביום 8 לדצמבר 2020, נחתם הסכם מימון ליווי לשלב א' של הפרויקט בין צרפתி ושות' לבין תאגיד בנקאי, במסגרתו הוסכם על העמדת מסגרות אשראי בסך כולל של עד 336,576,000 ש"ח ("מסגרות האשראי"), לפי הפירוט הבא :

(א) מסגרת הלוואות בסך של 61,000,000 ש"ח למימון חלק מעליות רכישת הקרקע, מס רכישה והיתל השבחה ("הלוואות שלב קרקע"); (ב) מסגרת הלוואות ו/או ערביות בסך 13,000,000 ש"ח למימון תשומיי אגרות והיטלים ("הלוואות אגרות"); (ג) מסגרת הלוואות בסך 60,925,000 ש"ח למימון חלק מעליות הבניה בפרויקט ("הלוואות מימון הבניה"); (ד) מסגרת ערביות חוק המכר (דירות) (הARTH שיקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 ("חוק המכר"), עד לסך של 336,576,000 ש"ח ("ערביות חוק המכר").

מועד פירעון קרן האשראי הפיננסי יהיה : הלוואות שלב קרקע והלוואות אגרות – יפרעו עד ליום 31.8.2024. הלוואות מימון בניה – תקופת ההלוואה תהיה בין שלושה לחמש וחודשים, אשר תחולשנה בהתאם לבקשת צרפתி ושות' ותיפרענה לא יותר מיום 31.8.2024. תשלום הriba יחולמו כל רביעון וייהו בשיעור ריבית פרימיום + 1%.

בנוספ', בהסכם המימון נקבעו עמלות שונות ובין היתר, עמלת ניהול פרויקט, עמלת ערביות חוק המכר ועמלת הקצת אשראי.

יובהר כי נכון למועד פרסום החברה לא ניצלה את מסגרת האשראי הפיננסית.  
ראו גם דוח מידי מיום 08.12.2020 (אסמכתא מס' : 133257-01-2020), המובא על דרך ההפנייה.

#### (ט) שעבודים ומוגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השער (מאוחד) ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
לא הגבלה	שעבד לטובת תאגיד בנקאי ראו פירוט בטבלה (ח) לעיל	דרגה ראשונה
	ראו פירוט בטבלה (ח) לעיל	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

## (ו) התאמות בין הרוח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויים למשיכה (באלפי ש"ח)

26,470	<b>רוח גולמי צפוי שיוכר בעתיד:</b>
133,310	<b>רוח גולמי שכבר הוכר בדוח:</b>
(35,710)	<b>התאמות בעיקר בגין עודף שווי קרקע בפרויקט</b>
76,733	<b>התאמות אחירות בעיקר הן עצמי מושקע</b>
(88,142)	<b>התאמות לעודפים, סה"כ:</b>
112,660	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה לפי דוח המפקח:</b>
רביעון שני 2024	<b>מועד צפוי למשיכת עודפים:</b>
סיום הפרויקט ובההתאם לתנאים המקובלים בקשר לשחרור עודפים	<b>תנאים מתלימים למשיכת עודפים:</b>

**1.10.3 פרויקט מטרו ראשון לציון מתחם איילון (שלב ב') - פרויקט מהותי מאוד בהקמה**

**(א) הציגת הפרויקט – שלב ב'**

שם הפרויקט :	פרויקט מטרו ראשון לציון מתחם איילון
מקום הפרויקט :	מתחם ראשון לציון איילון – אזור התעשייה החדש, ראשל"ץ
תיאור קצר של הפרויקט :	פרויקט בנייה המועד למסחר ומשרדים. ברבעון הרביעי של שנת 2022 פועל הפרויקט לשני שלבים- <u>שלב א'</u> - כולל בניית מרתף לפרויקט בכללו, בניית כל שטחי המסחר ובנית כל יחידות המשרדים בבניין הדרומי ("שלב הבניה הראשוני" או "שלב א"). לפרטים נוספות שלב א' ראו סעיף 1.9.2 (3) לעיל. <u>שלב ב'</u> - כולל את בניית כל יחידות משרדים בבניין הצפוני ("שלב הבניה השני" או "שלב ב").
החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט :	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה) :	פרפטוי ושות'
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים לפחות מ- 25% מוחזקיות בנכסט) :	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד / איחוד יחסי / אקוואיטי) :	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	אפריל 2017
שיטה הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	כ-11 דונם
מועד סיום עבודות הקמה בפועל/מתוכנן :	סיום עבודות הקמה של שלב ב' צפוי בשנת 2024.
מועד תחילת שיווק בפרויקט בפועל/מתוכנן	שיווק שלב ב' החל בחודש נובמבר 2023.
מועד סיום שיווק צפוי	שנת 2025
הסכם עם קבלני ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות]	קבוצת החברה משתמשת בקבלן הראשי בפרויקט
מועד תחילת עבודות הקמה בפועל :	רביעון ראשון 2019
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :	בעלות
הסכם מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומביינציה / פינוי בגין / אחר) :	ראאה תיאור מילולי
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט :	ראאה תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
הנחהות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותית, זיהום קרקע וכיו"ב) :	ראאה תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות

ביום 18.4.2017 קיבלה צרפתית ושות' הودעה על זכייתה במכרז פומבי מס' 56/16 של עיריית ראשון לציון לרכישת מגרש (מס' 2), בכפוף לתנאים, בשטח של כ- 11 דונם על פי תב"ע רצ/מק 1/15/170/1/1 ותב"ע רצ/מק 1/170/3/15 מהוות חלק מ"מתוח ראשון אילון" - אזור התעשייה החדש במערב ראשון לציון (בסעיף זה - "המגרש") בתמורה לכך של 33,075 אלף ש"ח צמוד לממד המחרים לצרכן (בסעיף זה - "התמורה" ו- "המכרז" בהתאם). בפברואר 2018 השלימה צרפתית ושות' את רכישת המגרש באמצעות מימון מתאגיד פיננסי (ראו סעיף (ח) להלן).

בהתאם למכרז ובכפוף לתנאים שנקבעו בו, צרפתית ושות' מקימה על המגרש פרויקט בניוי המועד למסחר ולתעשייה עתירת ידע ו/או משרות (כפי שבוצע בתב"ע רצ/מק 15/170/15) עבור השימושים הבאים (cols או חלקים) : פיננסים, ביוטה, ביוטק וביומד, מו"פ לסוגיו, תקשורת/מדיה/פרסום ושירותי רפואי מתתקדים ("הפרויקט"), כאשר השימושים המותרים בשטחי הבנייה העיקריים הינם 3,753 מ"ר שטח העיקרי למסחר ו- 15,010 מ"ר שטח העיקרי לתעשייה ומשרדים.

ביוני 2017 צרפתית ושות' התקשרה עם עיריית ראשון לציון ("העירייה") בהסכם פיתוח והסכם רכישה: (ביחד בסעיף זה - "ההסכם"), לרכישת המגרש במצב כפי שהוא (IS AS). בנובמבר 2022 לאחר שצראטי ושות' השלימה את כל התchiebyiotiya בהסכם הפיתוח, לרבות השלמת בנייתו שלב א' כאמור להלן ותשלום מלאה התמורה, הזכויות הועברו לשכת הרישום המקרקעין על שם צרפתית ושות'.

ביום 6.3.2019 התקבל היתר הבניה לפרויקט, על פי יבנו שני בנייני משרדים הכוללים 9 קומות משרדים כ"א מעלה קומה מסחרית ומרתף חניה.

הפרויקט כולל בניית מרכז למסחר ותעסוקה (שטח של כ- 35,000 מ"ר) ב-2 בניינים בני 8 קומות כ"א מעלה קומות מסחר וקומת מרוף. בהתאם להחלטות רשות הרישוי בספטמבר 2022, התקבל אישור לפיצול הבניה בפרויקט לשני שלבים (שהוא במקור לכל הפרויקט). בהתאם לכך צראטי ושות' בונה את הפרויקט בשני שלבים: שלב הבניה הראשון כולל מרוף לפרויקט בכללו, בניית כל שטחי המסחר ובנית כל יחידות המשרדים בבניין הדרומי. מידיע בקשר עם שלב א' ראו סעיף 1.9.2 לעיל. שלב הבניה השני כולל בניית כל יחידות המשרדים בבניין הצפוני, אשר בשלב זה מהוות פרויקט מהותי מאוד. למועד הדוח מצוי שלב ב' בשלבי גמר סופיים וצרפתית ושות' תבצע את עבודות ההשלמה בו בהתאם לדרישת. בחודש נובמבר 2023 החל שיווק של השטחים בשלב ב'.

**ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתידי:** המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועד מתוכננים (לרבוט מועד סיום הבניה והפרויקט), עלויות שיושקו בפרויקט, ההצעות הצפויות מהפרויקט, רוח גולם מהפרויקט, שיעור רוח גולם, מקומות צפויות השפעת השינויים במכירות ושל עלויות הקמה עליו, עדפים צפויים מהפרויקט ומועד משיכת העוזפים, הינו מידע צופה פנוי עתידי המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבניה ה内心י וניסיון העבר של קבוצת החברה ברגעו לקצב התקדמות הבניה בפרויקט, בין מכירה נוכחות של דירות דומות לדירות העתיקות להיבנות בפרויקט, באזרחים דומים; (ב) הערכות לגבי עלויות שונות הקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניה מערבות שמחושבות על סמך תחישיבים שמצעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המtabסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתרבר כלל נכון לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשתות לקבלת היתרונות ואישוריהם יהיה ארוך מהצפוי ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרונות או אישוריהם בתנאים כלשהם, לאור הקשי האינרגנטי בהשוואה בון פרויקטים שונים (ואף בין היחידות דיר או אותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במכירות בפועל לעומת עלמות המחרים שעלייהם התבസו התcheinיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעליות הפרויקט ו/או אם קצב התקדמות הבניה יהיה שונה מקצב התקדמות הבניה שעליו התביסה החברה בתcheinיות ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה בנסיבות מסוימות מקצב המכירות ששימוש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללו, לרבות בתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 1.6 לעיל) ו/או בתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

## (ב) מצב תכוני של הפרויקט

מצב תכוני לפרויקט מטרו ראשון לציון מתחם איילון (שלב ב'), ליום 31.12.2023 הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 100%						
מצב תכוני נוכחי						
הערות	סה"כ יחידות (מ"ר)	סה"כ שטחים (ל.ר.)	סה"כ יחידות (ל.ר.)	סה"כ שטחים (ל.ר.)	סה"כ שטחים (ל.ר.)	סוג מלאי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים יחידות דירות
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שטח עיקרי	11,033	11,033	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי משרדים
מרתף	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בניה לא מנצלות
מצב תכוני לאחר שינוי מתוכנן [נדרש לגבי פרויקטים שבהם נדרש שינוי תכוני]: ל.ר.						

## (ג) עלויות שהושקעו ושיווקו בפרויקט (\*)

שנת 2021 (**)	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (במאה'ח)				(נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - 100%)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה	
<u>עלויות שהושקעו:</u>						
(**)	12,039	12,039	12,039	12,039	12,039	סה"כ עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
(**)	4,252	4,252	4,252	4,259	4,267	סה"כ עלויות מצטרבות בגין פיתוח, אגרות ואחרות
(**)	32,413	32,618	32,769	33,086	33,240	סה"כ עלויות מצטרבות בגין בניה
(**)	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטרבות בגין מימון (שהווינו)
(**)	48,704	48,909	49,060	49,384	49,546	סה"כ עלות מצטרפת
(**)	48,704	48,909	49,060	49,384	49,546	סה"כ עלות מצטרפת בספרים (בנייה סכומים שהכרו לעודפים/רווח והפסד)
<u>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</u> (נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשוק ממשמעוני שלהם או בبنיהם, מהתקופה שבה הוחל השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בבניית הפרויקט, לפי המוקדם):						
(**)	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
(**)	600	600	600	600	600	סה"כ עלויות בגין פיתוח, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
(**)	6,575	6,438	6,333	6,044	5,932	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
(**)	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין מימון שטרם הושקעו/צפויות להיות מהוונת בעtid (אומדן)
(**)	7,175	7,038	6,933	6,644	6,532	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
(**)	83%	84%	84%	85%	85%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
(**)	2023	2023	2024	2024	2024	מועד השלמת בניית ציפוי(***)

(\*) להערכת החברה הכספיות הצפויות, העליות הכספיות, הרוח הכספיי ושיעור הרוח הכספי הכספי לשלב ב' של הפרויקט, יסתכמו לסך של כ- 99 מיליון ש"ח, כ- 56 מיליון ש"ח, כ- 43 מיליון ש"ח וכ- 43% בהתאם. מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צפפה פנוי עתיד המבוסס, בין היתר, על מחירי

מכירה נוכחים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים ; הערכות לגבי עלויות שונות הקשורות לפרויקט ; קיבל מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלל נכון ואנו לא מדויק ואין וודאות שאכן יתממש. לפיכך, בין היתר, ניתן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין הרכנות הצפויות, הועלויות הצפויות, הרוחות הגולמי הכספי ושיעור הרוחות הגולמי הכספי, בפועל יהיו שונים באופן מהאמור לעיל.

(\*\*) בשנת 2021 העליות כללו את שלבים א-ב' בלבד ולא ניתן לבצע חלוקת של העליות לשנת 2021 בין השלבים.

(\*\*\*) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכון לתום התקופה הרלוונטית.

#### **(ד) שיווק הפרויקט**

שיווק שלב ב' של הפרויקט החל בנובמבר 2023 ונכון למועד הדוח, טרם נמכרו יחידות משרדים בשלב ב' של הפרויקט.

#### **(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות צפויות להתקבל מהפרויקט**

נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח טרם נמכרו יחידות משרדים בשלב זה של הפרויקט ובהתאם טרם הוכרה הכנסה כאמור.

#### **(ו) רווחיות גולמיות**

טרם החל שיווק ממשמעות של שלב ב' שם הפרויקט.

#### **(ז) מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט**

באוקטובר 2017 התקשרה צרפתி ושות' עם התאגיד הפיננסי להעמדת מסגרת אשראי בקשר עם רכישת המקركע ("הסכם למימון רכישת המקركע") ובינואר 2019 התקשרה החברה בהסכם מימון והנפקת פוליסות חוק מכר לפרויקט בנייה (שלב א' + שלב ב') עם התאגיד הפיננסי (במשך זה – "הסכם הליווי") בקשר עם הפרויקט. פרטים אודות הסכם הליווי ראו דוח מיידי של החברה מיום 3.1.2019 (اسمכתא 001297 (2019-01-01), המובא על דרך ההפנייה. עם השלמת הפרויקט, המסגרת הכספי בוטלה וההתאגיד הפיננסי אישר לחברת למזור את יתרות המזומנים שבחשבו הליווי. עם מסירת היחידות בשלב א', בוטלו הפוליסות שנמסרו לרוכשים והחברה סיימה את הליווי במרץ 2024 ונמחקו השעבודים לטובת התאגיד הבנקאי.

1.10.4 **פרויקט פינוי בגין AZUR ברחוב קפלן באזור- שלב א' - פרויקט מהותי מאוד בהקמה**

**(א) הצגת הפרויקט**

שם הפרויקט :	פינוי בגין ברחוב קפלן באזור- שלב א'
מיקום הפרויקט :	רחוב קפלן, אזור
תיאור קצר של הפרויקט :	שני מגדלי מגורים הכוללים 140 דירות כ"א ובסה"כ 280 דירותخلف שני בניינים קיימים שיחרשו הכוללים 64 דירות
החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט :	72.5%
מבנה האחזקה בפרויקט (TİAOR אחזקה דרך חברות בנויות וכדומה) :	צՐפְתִי ושׂוֹתִי
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים לעללה מ- 25% מהחזויות בנכ"ס) :	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד / איחוד יחסית / אקווטיטי) :	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	פרויקט פינוי בגין
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	כ- 5,900 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן :	רביעון ראשון 2026
מועד תחילת שיווק בפרויקט בפועל :	רביעון שלישי 2022
מועד סיום שיווק [צפוי] :	רביעון ראשון 2026
הסכםים עם קבלי ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות] :	קבוצת החברה משתמשת כקבן הראשי בפרויקט.
מועד התחלה עבודות הקמה בפועל :	פברואר 2022
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלויות, חכירה וכדומה) :	ראוי פירות להלן
הסכםים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומביינציה / פינוי בגין / אחר) :	עסקת בגין בגין כמפורט להלן
קיומו של חשיבות מהותית של התאגיד המדווה לפרויקט :	ראה תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיבות מהותית
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווהה (יובא פירות ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא
דיון בקיומו של תשתיות בקרבת הפרויקט :	הפיתוח הסביבתי הינו ברמה טובה וככל כבישים סלולים, מדריכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב) :	-

בהתאם להסכם מיום 31.10.2017 ותוספת להסכם מיום 28.7.2020 הוסבו לצרפתית ושותי כל הזכויות וההתחייבויות של הצדדים שאינם קשורים לחברת ו/או למי מבעלי השיטה בה (בסעיף זה- "ההסכם" ו- "בעלי הזכויות" בהתאמה), בקשר עם פרויקט בגין בגין יישוב אזור הממוקם בחלקות 187, 188, 190, 190 גוש 6003 (בסעיף זה - "המקרקעין"), עליו קיימים 3 בנייני מגורים הכוללים 96 יח"ד המועדים להריסה ואשר תחתיהם מיועדים להיבנות 3 בנייני מגורים אשר בהתאם לתב"ע שבתוקף יכולו לכל הפחות 360 יח"ד<sup>4</sup>

<sup>4</sup> יובהר, כי הצדדים להסכם פועלים על מנת לאשר הגדלה של כמות יח"ד המתווכנת מ-360 יח"ד (המאושרו בהתאם לתב"ע שבתוקף) ל- 390 יח"ד (לשוני השלבים).

(בסעיף זה - "הפרויקט" או "העסקה"). העסקה כוללה גם המחאה והסבירת חלק ממגרש<sup>5</sup> של רשות מקומית ישראל שנרכש על ידי בעלי הזכויות. בגין העסקה הניל' צרפתית ושות' שילמה לבני הוצאות סך כולל של כ- 21 מיליון ש"ח. יצוין כי בעלי הזכויות ימשיכו להיותצד להתקשרות עם הדיירים, והם יהיו הבעלים באופן פרטני בלבד בשיעור של 1% בפרויקט, ויבצעו כל פעולה נדרשת בקשר עם כך. לאור האמור, צרפתית ושות' התחייבה לשפט את בעלי הזכויות באופן מלא ומוחלט על כל נזק שייגרם למי מהם עקב הפרת התcheinויותיה של צרפתית ושות' על פי התוספת להסכם ובבעלי הזכויות התחייבו לשפט את צרפתית ושות' בגין נזקים שעולמים להיווצר כתוצאה ממעשה או מחדר שליהם.

המתיחס לעלי מומוקמים המקרקעין הוכרו כפרויקט פינוי בגין "במסלול מסויים" ונכוו למועד הדוח חתמו כל הדיירים על הסכם "פינוי בגין".

ביום 12.01.2020 ניתן היתר בניה לשלב א' (2 בניינים מתוך 3) של הפרויקט ובסה"כ 280 יחידות דיור בהתאם לתב"ע שבtopic.

צרפתית ושות' מקימה את הפרויקט בשני שלבים כאשר שלב א', שכבר החל כולה הקמת שני מגדלים הכוללים 140 דירות כ"א ובסה"כ 280 דירות במקום המבנים המקוריים בקפלן 3 ו- 5 אשר נהרסו וכן הקמת בית הכנסת זמני במקום מבנה בית הכנסת קיים שפונה והועבר למבנה זמני (סעיף זה – "שלב א"). ושלב ב' של הפרויקט כולל מגדל מגורים בן לפחות 80 דירות במקום הבניין המקורי בקפלן 7 וכן הקמת מבנה בית הכנסת קבוע ונגי ילדים כמפורט בתב"ע לפינוי בגין שאושרה (סעיף זה – "שלב ב"). יצוין כי חלקה צרפתית ושות' הינו 204 יח"ד (סעיף זה – "יח"ד צרפתית ושות'"') והיתרה שייכת לבעלי הדירות המקוריים.

ביום 31 בינואר 2021 נחתם הסכם מימון לlioוי שלב א' של הפרויקט בין צרפתית צבי ושות' בלבד עם בעלי הזכויות עטם חתמה על הסכם (ביחד הטעיף זה – "הלוויים"), בין תאגיד בנקאי, להעמדת מסגרת מימון ללוויים לצורך הקמתה הפרויקט. רואו גם דו"ח מיידי מיום 31.1.2021 (אסמכתא מס': 30-012930-2021-01), המובא על דרך ההפנייה. יצוין כי למועד הדוח צרפתית ושות' השלימה את כל הנדרש על פי הסכם הליווי והחlime את כל הדיירים על הסכם משולש בין צרפתית ושות' יחד עם בעלי הזכויות לבני הדיירים הרלוונטיים ובין התאגיד הבנקאי שענינו הסדרת יחסם כל הצדדים במסגרת ליווי הפרויקט. בנוסף, רשמה צרפתית ושות' שעבודה בקרקע לטובת הבנק המלאוה, לרבות שעבוד זכויות הבעלים בקרקע הרלוונטיים לשלב א' בלבד, ובכפוף לכך הונפקו לדירים ערבות חוק המכ, ערבות משותפות וערבותות להבטחת תשלום דמי השכירות כאמור בסכמים. למועד פרסום הדוח הושלם פינוי כל הדיירים והושלמה הריסת הבניינים והחלו בעבודות הבניה של שלב א'.

בחודש אוגוסט 2022 צרפתית ושות' החלה בשוק שלב א' למכירת הדירות בפרויקט.

בתאריך ה- 8.8.2022 הגישה צרפתית ושות' בקשה למשרד הכלכלה לפיה מבקש להכיר ביח"ד צרפתית ושות' בשני בנייני המגורים כזכאים להיכיל-ב- "בנייה חדש להשכרה" לפי הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 ("הבקשה" ו"חוק עידוד השקעות" בהתאם), כך ש- 107 דירות ייועדו להשכרה ו- 97 דירות למכירה. הבקשה הוגשה לצורך קבלת מעמד "נכס מאושר", אשר מקנה הטבות מס בגין לח"ד צרפתית ושות' היכולות בעיקר אי החלת מע"מ על הדירות שיושכוו במסגרת הבקשה, והחלפת מס חברות מופחת בגין הכנסה מהשכרת/מכירת לח"ד צרפתית ושות', וזאת בכפוף לעמידה בתנאים שונים, לרבות השכרת יחידות הדיור בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים לפחות 7 שנים שלאחר מועד ההקמה. ביום 25.6.2023 התקבל בידי צרפתית ושות' אישור משרד הכלכלה והתעשייה לבקשתה כאשר מועד הביצוע של התכנית יהיה עד ליום 1.6.2028. יובהר כי נכוון למועד הדוח' לח' צרפתית ושות' ממשיכה לשוק את הדירות למכירה וכי החברה טרם קיבלה החלטה האם לנצל את הטבות המס בפרויקט בהתאם לאישור שניתן כאמור והחברה תבחן כיצד לפעול, בין היתר, לאור תנאי השוק והנסיבות הכלכלית ולפיכך אין כל ודאות צרפתית ושות' תקבל את הטבות המס. רואו גם דו"חות מיידים מיום 8.8.2022 ומיום 26.6.2023 (אסמכתא מס': 2022-01-081387 ו- 2023-01-059707, המובאים על דרך ההפנייה.

---

<sup>5</sup> חלק ממגרש 2 לפי תב"ע מая/234 ומая/מק 2029 הנובע מגוש 6003 מחלקים בחלוקת 190 (בחלק) ו- 191 (בחלק).

**ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתידי:** המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכננים (לרובות מועד סיום הבניה והפרויקט), עלויות שיושקעו בפרויקט, ההכנסות הצפויות מהפרויקט, רוחם גולמי מהפרויקט, שיעור רוחם גולמי, מקומות צפויות השפעת השינויים במחירים המכירה ושל עלויות הקמה עליו, עודפים צפויים מהפרויקט ומועד משיכת העודפים, הינו מידע צופה פנוי עתידי המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבניה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בוגר ל千古 קצב התקדמות הבניה בפרויקט דומים; (ב) מחירים מכירה נוכחים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; (ג) הערכות לגבי עלויות שונות הקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בנייה מועלרכות שמחושבות על סמך תחשייבים שמבצעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להבהיר שלא נכון ואו לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשתו לקבלת היתרים או אישורים יהיה ארוך מהצפוי ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרים ו/או אישורים בתנאים כלשהם, לאור הקשי האינרגטי בהשואה בין פרויקטים שונים (ואף בין היחידות דיור באותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירים המכירה בפועל לעומת המחרים שעלהם התבسطו התחזיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעלות הפרויקט ו/או אם קצב התקדמות הבניה שונה מקצב התקדמות הבניה שעלו התבססה החברה בתחזיותה ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה ממשמעותית מקצב המכירות ששימוש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק כללות, לרבות כתזאה מהגורם המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 1.6 לעיל) ו/או כתזאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

#### (ר) מצב תכוני של הפרויקט

מצב תכוני לפרויקט איזור - שלב א', ליום 31.12.2023 (*)				
הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט כ- 72.5%				
מצב תכוני נכון				
הערות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	שטח עיקרי	סוג מלאי
מגורים / יחידות דירות	27,462 מ"ר	280	שטח עיקרי	מבנה בית כניסה זמני
	ל.ר.	250	ל.ר.	זכויות בניה לא מנוצלות (*)
	-	-	ל.ר.	מצב תכוני לאחר שינוי מתוכנו [נדרש לגבי פרויקטים שבהם נדרש שני תכוני].

(\*) בהתאם למצב התכנוני הנוכחי, לעניין שלב ב' של הפרויקט, אשר בשלב זה טרם קיבל היתר בנייה ואינו כלל במסגרת הסכם המימון הבנקאי, מאושר לבנייה 80 דירות בשטח עיקרי של 8,740 מ"ר, מבנה בית כניסה קבוע בשטח של 750 מ"ר וגני ילדים בשטח של 384 מ"ר.

(ג) **עלויות שהושקעו ושיווקהו בשלב א' של הפרויקט (\*)**

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماוחך)					(נתונים לפי 100% מהחלוקת האפקטיבית של התאגיד בפרויקט - כ- 72.5%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
<b>רווחה מהעסקן:</b>							
74,673 (**)	89,872	89,872	89,872	89,872	89,872	89,872	סה"כ רווחה ממכירות בגינן

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماוחד)					נתונים לפי 100% החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- (72.5%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
							קרקע בתום התקופה
11,761	19,202	19,340	19,465	19,725	20,856		סה"כ עלויות מצברות בגין פיתוח, אגרות ואחרות
5,926	32,584	47,998	62,373	76,987	92,596		סה"כ עלויות מצברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-		סה"כ עלויות מצברות בגין מימון (שהווינו)
92,360	141,658	157,210	171,710	186,584	203,324		סה"כ עלות מצברת
92,360	131,804	141,346	150,398	158,809	167,853		סה"כ עלות מצברת בספרי (בנייה סכומי) שהכרו לעדפים/רווח והפסד)
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b> (נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשוק ממשמעותיהם שליהם או בبنיתם, מהתקופה שבה הוחל השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בبنית הפרויקט, לפי המוקדם):							
ל.ר.	148	149	150	150	150		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	22,816	22,678	22,553	22,292	23,161		עלויות בגין פיתוח, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	245,787	232,707	219,339	205,037	190,406		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	-	-	-	-	-		עלויות מצברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעtid (אומדן)
ל.ר.	268,751	255,534	242,041	227,479	213,717		סה"כ עלות שנותרת לשלה
ל.ר.	12%	17%	22%	27%	33%		שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)
ל.ר.	2025 4	רביעון 4	רביעון 1 2026	רביעון 1 2026	רביעון 1 2026		מועד השלמת בנייה צפוי (***)

(\*) להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלות הצפויות, הרוח הגולמי הצפוי ושיעור הרוח הגולמי הצפוי, של שלב אי של הפרויקט יסתכם לסך של כ- 617 מיליון ש"ח, כ- 417 מיליון ש"ח, כ- 200 מיליון ש"ח וכ- 32% בהתחיינה. כמו כן, להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלות הצפויות, הרוח הגולמי הצפוי ושיעור הרוח

הגולמי הצפוי, של שלב ב' של הפרויקט (לא כולל הכנסות ורווחות משירותי בניה לבעלים) יסתכם לסך של כ- 162 מיליון ש"ח, כ- 126 מיליון ש"ח, כ- 36 מיליון ש"ח וכ- 22%, בהתאם. מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בוגדר מידע צופה פנוי עתידי המבוסס, בין היתר, על מחירים מכירה נוכחים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; העריכות לגבי עלויות שונות הקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתחנים ומידע המצוויים בידי החברה נכון למועד הדוח. המידע הניל' עשויה להתבהר ככל נכון ואו לא מדויק ואין וודאות שאנו יתמשח. לפיכך, בין היתר, ניתן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין הכנסות הצפויות, הועלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.

(\*\*) כולל עלות שירותי בניה והתחזיות פיננסיות לדירות מפונים.

(\*\*\*) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכון לתום התקופה הרלוונטית.

#### (ד) **שיעור השיווק – שלב א'**

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (במאה'ח) (*)					נתונים לפי החלק האפקטיבי התאגידי בפרויקט –
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה	
<b>חויזים שנחתמו בתחום השוטפת:</b>							
.ל.ר.	13	5	2	3	2	12	יחידות דיר
.ל.ר.	1,605	550	254	395	298	1,497	יחידות דיר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחויזים שנחתמו בתחום השוטפת (בש"ח):</b>							
.ל.ר.	22,409	23,806	22,141	21,882	26,514	23,557	יחידות דיר (מ"ר)
<b>חויזים מצטברים עד לסיום התקופה:</b>							
.ל.ר.	13	18	20	23	25	25	יחידות דיר
.ל.ר.	1,605	2,155	2,409	2,804	3,102	3,102	יחידות דיר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחויזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>							
.ל.ר.	22,409	22,765	22,699	22,584	22,963	22,963	יחידות דיר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט (%) :</b>							
.ל.ר.	551,437	554,036	604,989	606,114	617,233	617,233	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (*)
.ל.ר.	45,151	58,719	64,484	73,100	80,972	80,972	סה"כ הכנסות צפויות מחזאים שנחתמו במצטבר
.ל.ר.	9%	12%	12%	13%	15%	15%	שיעור שיווק ליום האחרון של תקופה מדדוחת (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוות:</b>							
.ל.ר.	191	186	184	181	179	179	יחידות דיר
.ל.ר.	23,051	22,501	22,247	21,853	21,554	21,554	יחידות דיר (מ"ר)
.ל.ר.	122,761	130,175	140,565	148,482	158,241	158,241	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماוחד) (*)						נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט-
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה		
								לשטחים شرطם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחדר)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	9	מספר חוזים שנחתמו מתוכם התקופה ועד 24/3/2024
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	23,485	מחיר ממוצע למ"ר מתוכם התקופה ועד 24/3/2024

(\*) לאור שוני בין הכרה בהכנסות בדוחות הכספיים לפי תקני חשבונאות ולהגדרת חוזה מחייב בטויות הצעה לתקן  
תקנות ניירות ערך בנוגע לפעולות בתחום נדלין יומי ("טיוטת הצעה"), קיימים פער ביחס להכנסות שהוכרו בדוחות  
הכספיים, בגין דירה אחת, וטרם הוכרו בטבלאות.

(\*\*) כולל הכנסות צפויות משירותי בנייה בגין רכישת זכויות בקרקע.

#### (ה) הכרה בהכנסה מוחזק מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות צפויות להתקבל מהפרויקט

– שלב א'

סה"כ מקומות שנתקבלו / ציפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (בماוחד)	
27,075	27,355	עד ליום האחרון של 2023 (שנת הדוח)
15,966	23,830	2024
16,823	23,830	2025
21,108	5,957	2026
80,972	80,972	סה"כ

## (א) רוחניות גולמית

<b>אומדן שיעור רוחניות גולמית כוללת בפרויקט (בماוחד) – שלב א'</b>			
<b>שנת 2021</b>	<b>שנת 2022</b>	<b>שנת 2023 (*)</b>	<b>נתונים לפי 100% (החלק האפקטיבי של התאגידי בפרויקט - כ- 100%)</b>
ל.ר.	551,437	617,233	סה"כ הכנסות הצפויות מהפרויקט
ל.ר.	410,409	417,042	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	141,028	200,191	<b>סה"כ רוח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
ל.ר.	2,404	11,650	מתוכו, סה"כ רוח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר)
ל.ר.	138,624	188,541	מתוכו, סה"כ רוח גולמי שיוכר בעתיד ברו"ה (במצטבר)
ל.ר.	25.57%	32.43%	<b>שיעור רוח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
ל.ר.	19,398	22,062	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רוח גולמי שטרם הוכר (מגורים)
ל.ר.	221,402	230,066	יתרת העודפים הצפויים

(\*) לאור שוני בין הכרה בהכנסות בדוחות הכספיים לפי תקני חשבונאות ולהגדרת חוזה מחייב בטيوות הצעה לתקן תקנות ניירות ערך בנוגע לפעולות בתחום נדלין יזמי ("ティוטה הצעה"), קיימים פער ביחס להכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים, בגין דירה אחת, וטרם הוכרו בשנת 2023 בטבלאות לעיל.

## (ב) ניתוח רגישות לרוח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט – שלב א'

ניתוח רגישות לרוח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר						
השפעת ירידה 10%	השפעת ירידה 5%	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה 5%	השפעת עליה 10%	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לבתי חוויה מכירה מחייבים, למ"ר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר השפעת שינוי בעליות הקמה למ"ר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	יתרות בdoch על המצב הכספי
(47,553)	(23,777)	188,541	23,777	47,553		
19,041	9,520	188,541	(9,520)	(19,041)		

## (ח) מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

הלוואה א'	מושך מלאה:	תאריך	יתרות בdoch על המצב הכספי
	65,792	31.12.2023	
	-	31.12.2022	
	-	31.12.2022	
	-	31.12.2022	
תאגידי בנקאי	מושך מלאה:		
ינואר 2021	תאריך אישור ותאריך נתילת ההלוואה/מסגרת:		
31/12/2025	תאריך תוקף מסגרת:		

<b>הלוואה א'</b> 100 אלף ש"ח (*) 34,208 אלף ש"ח פריים + 0.8%. במועד סיום הבנייה ולא יותר מיום 31.12.2025.	<b>סה"כ מסגרת:</b> <b>מתוכה, יתרה שטרם נוצאה:</b> <b>מנגנון קביעת הריבית וציוון הריבית:</b> <b>מועד פירעון קרן ריבית:</b>
העמדת האשראי הפיננסי להקמת הפרויקט כפופה להתקיימותם, בין היתר, של התנאים המctrיבים הבאים לא יותר מיום 30.6.2022 : (1) התקיימות כל התנאים המוקדמים למימון ערבות כאמור לעיל. (2) הצהרת הלוים כי התקיימו ואנו מחלו כל התנאים המתלימים לפי הסכם פינוי בגין ביחס לפרויקט. (3) הלוים ימכרו במכירה מוקדמת כמות יחידות כפי שהוסכם בפרויקט בשווי מertz שלא יחת מסך של כ-40 מיליון ש"ח. (4) מועד תחילת הבנייה יהיה לא יותר מיום 31.12.2021. (5) השקעת הון עצמי בפרויקט על ידי הלוים בסך של כ- 43.5 מיליון ש"ח. בנוסף נקבעו הוראות בעניין הגדלת ההון העצמי בהתאם בתקציב הפרויקט. (6) השלמת פינוי המקרקעין. (7) לא יהול שני בגין בשליטה במישרין ו/או עקיפון בחברה הבת ובחברה. (8) קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקט. נכון למועד הדוח, צרפתית ושות' השלימה את התנאים המctrיבים כאמור.	<b>תנויות פיננסיות מרכזיות:</b>
ראו לעיל וכן בנוסף, הלוים התחייבו, בין היתר, לבצע ולהשלים את הפרויקט בהתאם להiert הבנייה כדין, לתוכניות ולמפרטים, ולעמידה בנסיבות זמניות, בתקציב ובעלות. כמו כן, הלוים התחייבו לעמוד בתוצאות המכירות וברמת מחירי המכירה.  כמו כן, הסכם המימון כולל עליות מוקובלות להעודה לפירעון מיידי ובין היתר במקורה שיחול שינוי בשליטה או שינוי מבנה או שהסכם הפינוי בגין בוטל או צפוי להיות מבוטל, וכן במקרים בהם הלוים לא יעדדו בהתחייבותו למועדים, לפחות ביצוע הפרויקט וקצב מכירות, למחירים ולהריגה מתקציב.	<b>תנויות מרכזיות אחרות:</b>
לא	<b>ציוון האם הופר/o תנויות מרכזיות או אמות מידע אחרות לתום שנת הדיווח:</b>
לא	<b>האם מסוג non-recourse:</b>
סיום הפרויקט	<b>תנאים לשחרור עודפים מהשבעון הלויי, לרבות ציוון האם התקיימו התנאים:</b>
צרפתית ושות' העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים : (1) בעלי המקרקעין יצרו לטובת הבנק משכנתאות בדרגה ראשונה מוגבלות בסכום של 1,000,000,000 ש"ח, על זכויות כל אחד מבעלי המקרקעין, וכן תתקבל התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות רשות מקרקעי ישראל במקרקעין אשר נמכרו ללוים (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות הלוים כלפי בעלי המקרקעין ובעליים אחרים, וכן כלפי רשות מקרקעי ישראל ; (3) במועד בו ירשמו הלוים כבעלי זכויות במקרקעין משכנתא בדרגה ראשונה ובלתייה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלוים במקרקעין ; (4) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים זכויות של הלוים הקשורים אליו ; (5) עם חתימת הסכמי מכ"ר של יחידות הפרויקט, הלוים ייצורו שבעודים קבועים ראשונים בדרגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות הלוים על פי הסכמי המכ"ר ;	<b>ביטחונות:</b>

הלוואה א'	
(6) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות הלוויים על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט; (7) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות הלוויים בהתאם להסכם השותפות (כאמר בדוח המידי), על כל זכויות הלוויים לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשות המש בקשר עם הפרויקט וכן שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וזכויות קיוז מינוחדות על כל הכספיים שעמדו לזכות הלוויים שמקורם בפרויקט; (8) העמדת ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום על ידי החברה להבטחת כלל חובות והתחייבויות החברה הבת; (9) התחייבות בלתי חוזרת של החברה כלפי התאגיד הבנקאי בקשר עם הפרויקט לרבות למי שניי בעלות ואו בשליטה בחברת הבת, אי העברה או שעבוד מנויות חברות הבת בבעלי השליטה בחברה.	

(\*) כאמור לעיל, ביום 31 בינוואר 2021 נחתם הסכם מימון לילוי הפרויקט במסגרת העמידה התאגיד הבנקאי מסגרת מימון ללויים לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל עד 557 מיליון ש"ח, ביום 5 ביוני 2023, נחתמה תוספת להסכם המיכון לפיה עודכנו מסגרת אשראי חוק מס' 710 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "מסגרות האשראי"), לפי הפירוט הבא:

(א) סך האשראי הפיננסי המצתבר למימון הקמת הפרויקט לא עלה על סך של 100 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "האשראי הפיננסי"); (ב) מסגרת ערבותות הכלולות: (1) ערבותות בנקאיות עד לסך שלא עלה על 4 מיליון ש"ח בקשר עם פינוי בית הכנסת והקמת בית כניסה חדש; (2) ערבותות בנקאיות משותפות לטובות בנקים למשכנותאות עד לסך הכלול שיקבע בהסכם משולש בין הלוויים לבין בעלי המקרקעין ולבן התאגיד הבנקאי אשר יסדיר את יחסיו הצדדים במסגרת לילוי הפרויקט (בסעיף זה - "ההסכם המשולש" ו-"הערבותות המשותפות", בהתאם); (3) ערבותות בנקאיות שיוצאו לטובות בעלי המקרקעין להבטחת תשלום דמי שכירות בתקופת הבניה, עד לסך שלא עלה על 3 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "ערבותות דמי שכירות"); (4) מסגרת ערבותות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר"), עד לסך כולל שלא עלה על 326 מיליון ש"ח אשר עודכנו כאמור לעיל לסך שלא עלה על 479 מיליון (בסעיף זה "ערבותות חוק המכר"); (5) ערבותות בנקאיות לטובות בעלי המקרקעין עד לסך כולל שלא עלה על 124 מיליון ש"ח ("ערבותות לבני המקרקעין").

במסגרת ההסכם נקבעו הוראות להעמדת המימון בשלבים, כאשר התקדמות בשלבים כפופה לקבלת אישור התאגיד הבנקאי ולעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם המימון.

#### (ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (ماוחד) ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
שעבודים		
לא הגבלה בסכום	ראו סעיף (ח) לעיל	
אחר (הערות איזהה וכיו"ב)	ראו סעיף (ח) לעיל	

#### (ו) התאמות בין הרוח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויים למשיכה (באלפי ש"ח)

188,541	רוח גולמי צפוי שיוכר בעתיד:
11,650	רוח גולמי שכבר הוכר בזיה:
105,681	התאמות בעיקר בגין עודף שווי קרקע בפרויקט
21,875	התאמות אחרות בעיקר הון עצמי מושקע

(97,681)	<b>התאמות לעודפים, סה"כ:</b>
230,066	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכת:</b>
רבעון 1 2026	<b>מועד צפוי למשיכת עודפים:</b>
סיום הפרויקט ובההתאם לתנאים המקובלים בקשר לשחרור עודפים	<b>תנאים מותליים למשיכת עודפים:</b>

.1.10.5 **קומביינציה בהוד השרון - פרויקט מהותי מאוד בתקופה**

**(א) הצגת הפרויקט**

שם הפרויקט :	SOKOLOV הוד השרון
מיקום הפרויקט :	רחוב שמיר, הוד השרון
תיאור קצר של הפרויקט :	פרויקטBINIOT המשלב מסחר ותעסוקה
החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט :	כ- 69%
מבנה האחזקה בפרויקט (TİAOR AZKHAH DERCH CHBROT BNOTOT VEDOMAH) :	צՐפΤΙ VOSHTI
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקורה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים לפחות מ- 25% מהחזויות בנכ"ס) :	-
שיטות הצגה בדוחות הכספיים (איחוד / איחוד יחסית / אקווטיטי) :	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	בולי 2018 נחתם הסכם קומביינציה
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	כ- 4.4 דונם
מועד סיום עבודות הקמה מתוכן :	רביעון רביעי 2025
מועד התחלה שיווק בפרויקט צפוי :	רביעון שני 2022
מועד סיום שיווק צפוי :	רביעון רביעי 2025
הסכוםים עם קבלני ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות] :	בנובמבר 2021 נחתם הסכם תכנון וביצוע "פואשללי"
מועד התחלה עבודות הקמה בפועל :	ינואר 2022
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלויות, חכירה וכדומה) :	בעלויות
הסכוםים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומביינציה / פינוי בגין / אחר) :	ראוי תיאור מילולי להלן.
קיום של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט :	ראוי תיאור מילולי להלן. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת :	לא
דיון בקיומו של תשתיות בקרבת הפרויקט :	המתחים נמצוא בתהליכי פיתוח, מיקום הנכס בצדדים לתחנת רכבת מהוות יתרון חשוב להיותו נכס למטרת תעסוקה המנגיש פתרונות תחרובה מגוונים לעובדים
מושגים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב) :	ראוי תיאור מילולי להלן. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.

ביום 10.7.2018 נחתם הסכם קומביינציה על תנאי (בסעיף זה – "הסכם הקומביינציה"), בין צרפתי ושות' לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה – "המוכרת"). בהתאם להסכם הקומביינציה ולאחר שהמוכרת רכשה את כל הזכויות בקרקעין (כהגדתון להלן), המוכרת מכירה לצרפתי ושות' 69% מכל זכויותיה ב干事ור 302 (בשטח של 4,418 מ"ר) הידוע כחלקה 410 בוגש 6407 בהוד השרון (בסעיף זה – "הקרקען"). בתמורה, בין היתר, צרפתי ושות' תבנה עבור המוכרת את יחידות המוכרת במבנה שיבנה במקרקעין, המהוות 31% מהשטחים המבונים בפרויקט, אשר מוסכים כי יכללו את מלאה שטחי המסחר בפרויקט (לרובות הגג) וקומות משרדים בהתאם לזכויות המוכרת הנובעים מעסקת הקומביינציה ("**יחידות המוכרת**").

השימושים המותרים על-פי התקופה (הר/מק/1201/א) בשטחי הבנייה העיקריים המהווים

13,260 מ"ר הינם שטח תעסוקה, חניות בקומת הקרקע בשטח של 100 מ"ר לפחות לכל חנות ועד 14 קומות משרדים נוספים מעל לקומת הקרקע.

במסגרת הסכם הקומבינציה נקבעו מועדים למסירת החזקה במרקעין, וכן נקבע כי צրפתី ושות' תהיה אחראית בלעדית ובאחריותה המלאה לבצע את כל התchieיביותה נשוא הסכם הקומבינציה, לרבות כל התchieיבות כספית ו/או ביוציאת, לרבות ביצוע העבודות הבניה ומתחייבת לעורוך את כל פוליסות ביטוח העבודות הקבלניות שעלה לעורוך בהתאם להסכם ובמועדים הקבועים בו.

בדצמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון וביולי 2022 התקבל היתר להקמת בניין חדש לתעסוקה ומסחר בן 11 קומות הכלול : 10 קומות משרדים מעל קומת קרקע למסחר ומעל 5 קומות מרתק. ביינואר 2022 החלו עבודות הבניה בפרויקט.

בנוסף, בהתאם להסכם הקומבינציה, המוכרת רשאיתקדם הליכי תכנון ובניה לצורך השבחת המרקעין, ובבד שלא יהיה בהליכים הניל כדי לפגוע באפשרות צרפתី ושות' להקים את הפרויקט במועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה. הזכיות שייווצרו יהיו שייכות למוכרת ונקבעו הוראות בקשר עם אפשרות להחלת עסקת הקומבינציה גם על הזכיות הנוספות.

ביום 25.11.2021, התקשרה צרפתី ושות' עם צד שלישי (בסעיף זה - "הקבלן"), בהסכם תכנון ובניה לפיו התchieיב הקבלן לבצע את כל עבודות התכנון והבנייה לצורך הקמת הפרויקט באופן מלא לרבות התכנון המקדמים, עבודות פיתוח ועבודות גמר ועד לקבלת טופס 4 לפרויקט (בסעיף זה - "התסכט"). הפרויקט מתוכנן להיבנות בשלושה שלבים כאשר בשלב הראשון והשני, יוקמו 5 קומות של חניון תת קרקעי, קומת מסחר ומעליהם מגדל משרדים בן 10 קומות ("המגדל") וזאת בהתאם לתב"ע הקיימת. שלבים אלו עתידיים להימשך כ- 3.5 חודשים מרגע קבלת היתר הבניה. בשלב השלישי ובתנאי שתתקבל אישור לבקשה שייגשו המוכרת וצרפתី ושות' לשינוי התב"ע הקיימת, יוקמו 15 קומות נוספות על השתרו בהתאם לבנייה (בסעיף זה - "התב"ע החדש"). בתמורה לביצוע השלב הראשון והשני, תשלם צרפתី ושות' לקבלן סך כולל של כ- 139.5 אלף ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). סכום זה כולל גם את התמורה בגין תכנון וביצוע עבודות בסיסות לשטחים עתידיים, אשר יקוזו מהתמורה שתשלוט על ידי צרפתី ושות' לקבלן, במקרה של בניית הקומות הנוספות למגדל בשלב השלישי. במקרה שבו יוקמו רק חלק מהקומות, יקוזו חלק היחס. בנוסף, נקבעו בהסכם הוראות המקובלות בהסכם מסווג זה לרבות העמדת ערבות ביצוע וערבות בדק. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 28.11.2021 (אסמכתא מס' : 2021-01-102886), המובא על דרך ההפנייה.

בהתאם להחלטה משותפת של צרפתី ושות' ובעלי המגרש, הושחו עבודות הבניה בפרויקט על פי היתר הקיים (כאשר עד מועד פרסום הדוח'ה שלימה צרפתី ושות' את בניית קומות החניון וקומת הקרקע של הבניין), וזאת לצורך קידום הליכים תכנוניים.

בעלי המגרש וצרפתី ושות' הגיעו בקשה להגדלת שטח הבניה ומספר הקומות בפרויקט ל- 26 כולל קומת קרקע אשר נחתנה בדצמבר 2023 על ידי הוועדה המחויזת. בעקבות הדחיה, בכונת צרפתី ושות' באישור הצד שלישי, להגיש בקשה להיתר שינויים להיתר הקיים, אשר יכול בעקבו הקטנת גובה הקומות הכספיות כך שהפרויקט יוכל 10 קומות משרדים מעל קומת קרקע למסחר ו- 5 קומות מרתק. ראו גם דיווח מיידי של החברה מיום 26.12.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-116545), המובא על דרך ההפנייה. לחילופין, בוחנים הצדדים לנצל את סך הזכיות הקיים בפרויקט באופן שונה בהתאם לשיקולים מ Każעויים.

כמו כן, צרפתית ושות' פועלת בימים אלו לחתימה על הסכם מימון עם תאגיד פיננסי לילויו הפרויקט. נכוון למועד פרסום הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

**ازהרה לגבי מידע צופה פנוי עתיד:** המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכנים (לרבבות מועד סיום הבניה והפרויקט), עליות שיושקעו בפרויקט, ההכנסות הצפויות מהפרויקט, רוח גולמי מהפרויקט, שיעור רוח גולמי, מקומות צפויות השפעת שינוים במחירים המכירה ושל עליות הקמה עלייו, עודפים צפויים מהפרויקט וממועד משיכת העודפים, הינו מידע צופה פנוי עתיד המבוסט, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבניה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בוגע לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים דומים; (ב) מחירים נוכחים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזוריים דומים; (ג) הערכות לגבי עליות הקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניה מועלבות שהוחשבות על סמך תחביבים שמצעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר המידע הנ"ל עשוי להתברר ללא נכוון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשת לקבלת היתרדים ו/או אישורים יהיה ארוך מהצפוי ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרדים ו/או אישורים בתנאים כלשהם, לאור הקושי האינרגנטי בהשואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור באותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירים המכירה בפועל לעומת המחיר שעליהם התבפסו התוצאות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעליות הפרויקטים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יהיה שונה מקצב התקדמות הבניה שעליו התביסה החברה בתוצאות ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה משימושה מkart מkart המשמש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללתו, לרבות כתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 1.6 לעיל) ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 1.25 להלן).

#### (ב) מצב תכוני של הפרויקט

מצב תכוני לפרויקט קומבינציה בהוד השרון, ליום 31.12.2023			
הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט כ- 69%			
מצב תכוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים / יחידות דיור
שטח עיקרי	ל.ר.	1,175	שטח מסחר
שטח עיקרי	ל.ר.	12,077	שטחי משרדים
	ל.ר.	16,569	מרתף
זכויות בניה לא מנצלות	ל.ר.		
מצב תכוני לאחר שינוי מתוכנן:			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים	סוג מלאי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יח"ד
שטח עיקרי	ל.ר.	1,117	שטח מסחר
שטח עיקרי	ל.ר.	26,688	שטחי משרדים
	ל.ר.	1,095	שטחי ציבור שייבנו כמטלה

מצב תכנוני לפרויקט קומבינציה בהוד השרון , ליום 31.12.2023 הנתונים הינם לפי 100% חלק התאגיד בפרויקט כ- 69%			
			ציבורית
	ל.ר.	16,569	מורטף

(ג) **עלויות שהושקעו ושיווקו בפרויקט**

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماוחץ) (**)				(נתונים לפי 100% חלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 69%)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה	
<b>עלויות שהושקעו :</b>						
2,040	56,125	56,125	56,125	56,125	57,806	סה"כ עלויות מ.capitalize. בגין קרקע בתום התקופה
839	8,171	8,171	8,172	8,173	8,175	סה"כ עלויות מ.capitalize. בגין פיתוח, אגרות ואחרות
4,256	36,151	55,686	65,774	70,102	69,789	סה"כ עלויות מ.capitalize. בגין בניה
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מ.capitalize. בגין מימון (שהווינו)
7,135	100,447	119,982	130,071	134,399	135,770	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
7,135	88,578	101,720	108,534	111,567	113,008	סה"כ עלות מצטברת בספרי (בנייה סכומים שהוכנו לעודפים/רווח והפסד)
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b> (נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק ממשמעותי שלהם או בבנייתם, מהתקופה שבה השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בבנייה הפרויקט, לפי המוקדם) :						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	8,460	8,460	8,459	8,458	8,456	עלויות בגין פיתוח, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	120,740	101,375	91,528	88,048	93,043	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח) (בماוחך) (**)				(נתונים לפי 100% של החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 69%)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה	
-	129,200	109,835	99,987	96,506	101,499	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
-	23%	35%	42%	44%	43%	<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)</b>
-	רביעון 2 2025	רביעון 2 2025	רביעון 2 2025	רביעון 2 2025	רביעון 4 2025	<b>מועד השלמת בניה צפוי (*)</b>

(\*) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכוון לתום התקופה הרלוונטית.

(\*\*) להערכת החברה, הרכסות הצפיות, העליות הצפיות, הרוח הגולמי הצפוי ושיעור הרוח הגולמי הצפוי, של הפרויקט בהתאם לتب"ע שבתווך יסתכם לסך של כ- 264 מיליון ש"ח, כ- 237 מיליון ש"ח, וכ- 27 מיליון ש"ח וכ- 10%, בהתאם. מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צפוה פנוי עתיד המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, אזורים דומים; הערכות לגבי עליות שונות הקשורות לפרוייקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתחים ומידע המצוים בידי החברה נכוון למועד הדוח. המידע הנ"ל עשוי להתרór כלל נכון ואו לא מדויק ואני וודאות שאכן יתמשח לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין הרכסות הצפיות, העליות הצפיות, הרוח הגולמי הצפוי ושיעור הרוח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.

### 1.11. יוזמות אחרות בתחום פינאי בגין ותמ"א 38

לפרטים אודות פרויקטים שקובוצת החברה מבצעת בתחום פינאי בגין, ראו סעיף 1.9.6 ו- 1.9.8.

#### 1.11.1. נכסים נוספים<sup>(\*)</sup>:

מועד סיום הבניה	עלות הנכס בספרים (מלאי, מבנים להשכלה) באלפי ש"ח (2)	ቤלות	סוג הזכות	שטח (במ"ר)	תיאור הנכס (1)
1991	1,543		ቤלות	כ-349 מ"ר + 82 מ"ר מוקומות חניה (4)	הרצל 91, ראשון לציון (3)
1991	678		חכירה מהוונת	1,145 מ"ר	מבנה תעשייה ברוח' הבורסקאי, בת-ים (5)
2010	4,736		ቤלות	כ-140 מ"ר מסחרי ו-91 מוקומות חניה.	פרויקט "צרפתי סנטרלי" - התנהנה המרכזית הישנה בראשון לציון (6)
2019	5,522		ቤלות	178 מוקומות חניה	פרויקט SPACE רחוב הכביש היישוב, אזור התעשייה החדש בראשון לציון (7)

(\*) מוצג בסעיף מלאי שטחים מסחריים ודירות בדוחות הכספיים. קבוצת החברה אינה יוזמת ו/או מקימה מבנים לשם השכמתם אלא לשם מכירה בלבד. חלקיים במבנים שטרם נמכרו מושקרים לעתים לתקופת בגיןים עד שיבשלו התנאים למכירתם. לאורך תקופת השכירות בוחנת קבוצת החברה באופן שוטף את האפשרות למכירת הנכסים.

(1) יתרה מפרויקט שהסתיים בעבר.

(2) ליום 31.12.2022.

(3) במבנה זה נמצאים משרדי החברה.

(4) לא כולל שטח וቤלות משרדי החברה.

(5) משועבד לבנק. ביום 19.04.2021 התקשרה צרפתי ושות' בהסכם לעסקה משותפת עם צד ג' שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "השותף") לקידום עסקת קומביינציה עם בעלים נוספים במרקען בוגוש 7122 חלקות 71-73 ברוחב יהנן הסנדLER פינת הבורסקאי בבת-ים (בסעיף זה - "המרקען"). יצוין כי נכון למועד דוח זה צרפתי ושות' היא הבעלים הראשיים של כ-54% מהשטחים המבונים בחולקה 71.

(6) צרפתי רכשה את זכויותה בקרקע הפרויקט בשנת 2002, בהתאם להסכם קומביינציה עם מפעלי תחנות בע"מ ("מפעלי תחנות" ובסעיף זה - "הסכם הקומביינציה"). בהתאם להסכם הקומביינציה, צרפתי ושות' הקימה את הפרויקט על חשבון והיתה זכאית ל- 65% מתකולי המכירות בפרויקט, כאשר מפעלי תחנות זכאית ל- 35% מהתקבולים. נכון למועד דוח זה, צרפתי ושות' רשמה את המבנה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים והסתיים הлик רישום הבעלות על שם הרוכשים.

(7) במאי 2021 נמכרו החניות האחראיות בפרויקט ובכך השלימה החברה את מכירת שטחי המסחר ומשרדים בפרויקט. בנוסף לשטחי המסחר והמשרדים בפרויקט, מוכרת קבוצת החברה מוקומות חניה לרוכשי יחידות בפרויקט. עד ליום 31.12.2023 נמכרו 128 מוקומות חניה מתוך 306 מוקומות חניה בפרויקט בתמורה לסך של כ-9,880 אלף ש"ח.

### 1.11.2. נכסים פיננסיים בשווי הוגו דרך או הסך

צרפתי ושות' התקשרה בחודש יוני 2022, בהסכם שאושר על-ידי בית-המשפט, עם נאמן שמונה לתאגיד (שהינו צד שלishi שאינו קשור לצרפתי ושות') לצורך ביצוע הסדר נושים עם מחזיקי אגרות החוב שלו (בסעיף זה - "התאגיד", "הנאמן" ו- "מחזיקי האג'"ח", בהתאם), לרכישת זכויות מחזיקי האג'"ח על-פי הסדר הנושים בתמורה לסך של כ- 31 מיליון ש"ח. זכויות מחזיקי האג'"ח כוללים בעיקר הזכות לתמורות מתוך תמורה פרויקט נדל"ן יומי בהתאם לחלוקת של חברה בת של התאגיד, אשר הינה בעלת המקראין שלuproיקט (בסעיף זה - "חברת הבת"), על פי הסכם תמורות בו התקשרה עם צד שלישי (בסעיף זה - "הצד השלישי" ו- "הסכם התמורות", בהתאם), שענינו בניהلة פרויקט למוגרים בתוספת מסחר ומשרדים (בסעיף זה - "הפרויקט"). יצוין כי נרשם שעבוד על נסיעה של חברת הבת, לרבות על נסיעה בפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב. ההתקשרות כאמור הייתה כפופה לתנאי מתלה, שענינו מתן פסק-דין חלוט המבטל את ההסכם הפשרה שנחתם בין חברת הבת לצד השלישי ואת הסכם למכירת הזכויות שנחתם בין צד שלישי לבין צד נוסף אחר (וזאת ללא ידיעת הנאמן) (בסעיף זה - "העסקאות"). ביוני 2022, ניתן צו מנעה לביצוע העסקאות הנ"ל וניתן פס"ד המבטל חלק מערכות ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת לבין צד שלישי וכן ביטול את הסכם למכירת הזכויות לצד נוסף אחר. בחודש אפריל 2023 התקיימים התנאי המתלה לעסקה מול הנאמן כאמור לעיל ובהתאם נסירה הערבות לנאמן בסך של כ- 31 מיליון ש"ח שמהווה את התמורה וזאת לאחר שהתקבלו המסמכים אצל ב"כ צרפתי ושות' בעסקה, ובهم מסמכים לרישום השעבודים ברשם החברות. בנוסף, צרפתי ושות' התקשרה עם חברת הבת בהסכם הלוואה, לפיו העמידה לחברת הבת הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח, ונרשמו שעבודים ברשם החברות על נכסיו התאגיד לטובת צרפתי ושות'.

במרץ 2023 נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין צרפתי ושות' לחברת הבת (בסעיף זה - "הסכם שיתוף הפעולה") בקשר לפרויקט, אשרendum להבטיח תחילת כי צרפתי ושות' תהיה זכאית להשבת הסכומים ששילמה לנאמן עבור רכישת זכויות מחזיקי האג'"ח, להשבת הלוואה לפני תנאייה וכל סכום ששילמה בגין העסקה מתוך התמורות הראשונות שיתקבלו מהפרויקט, ככל שייתקבלו, ויתרת התקבולים תחלק שווה בשווה בין צרפתי ושות' לחברת הבת. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה התחייבה חברת הבת, בין היתר, לפעול לביטול הסכם התמורות.

למייב ידיעת צרפתי ושות', חברת הבת והצד שלישי (בסעיף זה - "הצדדים"), ניהלו הליך בוררות בקשר עם הסכם התמורות, ובינואר 2024 הודיעו הצדדים לבורר כי הם הגיעו להסכמה שמיירת את המשך ההליכים ביניהם. לגישתה של צרפתי ושות' לאור הودעה זו ופעולות נוספות שביצעה חברת הבת, חברת הבת הפרה את מערכת ההסכמים שנחתמה ביניהן לרבות הסכם שיתוף הפעולה ולפיכך, הגישה צרפתי ושות' תביעה לבית משפט המחויזי לפס"ד הצהרתי לאכיפת העסקה לרכישת זכויות מחזיקי האג'"ח של התאגיד ויתר ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת לצרפתי ושות' וכן הגישה בקשה למימוש השעבודים הרשומים לזכותה על נכסיו חברת הבת. בקשה לسعدים זמינים צרפתי ושות' הגישה בעניינים הנ"ל נדחו על ידי בית המשפט המחויזי.

בנוסף, חברת הבת הגישה תביעה לבית המשפט המחויזי נגד צרפתי ושות' לממן סעד הצהרתי במסגרתו מבקש להורות על ביטול ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת לצרפתי ושות' וכן ביטול השעבודים הרשומים לטובת צרפתי ושות' על נכסיו חברת הבת. טרם הגיע מועד הגשת כתוב הגנה

מטעם צרפתי ושות'.

המידע המובא לעיל, לרבות בדבר הזכויות הנרכשות, הפרויקט, קבלת התמורות, כאמור, הינו מידע צופה פni עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה עלול שלא להתmesh או להתmesh בצורה שונה מהותית, בין היתר ככל שהעסקה לא תושלם ו/או ככל שלא יתקבלו כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע ההסכם ו/או הפרויקט ו/או ככל שיחולו שינויים אחרים לרבות בהסכמות הצדדים ו/או במצב התכנוני של הפרויקט או משתנים שונים אשר אינם בשליטת החברה.

## 1.12. תחרות

- 1.12.1. קבוצת החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בענף הבניה. כמו כן חשופה קבוצת החברה לתחרות מצד בעלי קרקעות הסמכות לקרקעות בבעלות קבוצת החברה. התחרות מתמקדת בתחוםים של איתור המקרקעין המתאים, הקמת המבנים באיכות וברמות הגימור הנדרשות, ושיווק ללקוחות.
- 1.12.2. בנוסף, צוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים בעיקר באזור מרכז הארץ, קיימת תחרות רבה בענף בין הקבלנים השונים, שכן בשוק הקבלנים המבצעים פרויקטים למגורים פועלות מספר רב של חברות הפעילות בהיקפי פעילות שונים.
- 1.12.3. החברה מאריכה כי ביחס לחברות האחרות הפעילות בתחום הבניה היקף פעילות קבוצת החברה הוא ביןוני. מניסיון העבר המתחרים העיקריים של קבוצת החברה בהצעות מול גורמים שונים (רמי'י, מכרים וכיו"ב) הם קבלנים שונים, הם קונצנטרניים וחברות קבלניות גדולות והן קבלנים מקומיים קטנים.
- 1.12.4. כדי להתמודד עם התחרות בשוק, נוקטת קבוצת החברה, בין השאר בפעולות הבאות: בקרת איכות, הקפדה על מתן שירות אמין ואדיב ע"י מחלקת שירות לקוחות, בניית איכות גבואה וברמת גימור מעלה המוצע וכן בפעולות פרסום ושיווק.

## 1.13. כושר יצור

כושר הייצור של קבוצת החברה מאופיין ב.cgi במגוון רחב לאוור האפשרות העומדת בפנייה לשוכר ציוד ולהתקשרות עם קבלני משנה לצורך ביצוע פרויקטים לפי הצורך.

## 1.14. רכוש קבוע ומתקנים

- 1.14.1. בבעלות קבוצת החברה ציוד מכני הנדסי בהיקף לא מהותי המשמש אותה בעבודות הבניה. קבוצת החברה שוכרת ציוד בנייה נוספת לצורךיפוי צרכיה לכל פרויקט.
- הנהלת קבוצת החברה פועלת בשטח משרדים של כ- 700 מ"ר (בתוספת מקומות חניה), בבית צרפתי, בנין אשר נבנה על ידי צרפתי ושות', ברחוב הרצל 91, ראשון לציון. משרדי קבוצת החברה הינם בבעלות צרפתי ושות'. צוין כי בשל גידול בכוח האדם בתעשייה האחרון שכרה צרפתי ושות' שטחי משרדים נוספים בבית צרפתי, ובנוסף שכרה משרד בחיפה לצורך קידום פעילות של התאחדות עירונית בצפון הארץ.

- 1.14.2. להלן פירוט הוצאות המופחתת של פריטי רכוש קבוע של קבוצת החברה ליום 31.12.2023 (באלפי

ש"ח):

יתרה מופחתת	פחית שנცבר	עלות	
1,328	1,326	2,654	מבנה משרדים
757	1,080	1,837	משרדי מכירות וציוד בנייה
1,524	560	2,084	כלי רכב (1)
321	902	1,223	ריהוט וציוד משרדי
-	55	55	שיפוריים במושכר
16	483	499	נכ"ס בלתי מוחשי
12,946	-	12,946	משרדים בהקמה
16,892	4,406	21,298	סה"כ

(1) שני כלי רכב. כל הרכב רשומים על שם בעלי השליטה בחברה הממלאים תפקידים בקבוצת החברה,

בנאמנות עבור חברת הבת. ראו גם תקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה וסעיף 2.2 בתקנה 22 בחלק ד' לדוח תקופתי.

### . 1.15. הון אנושי

בסעיף זה מובא מידע לגבי ההון האנושי של קבוצת החברה.

#### 1.15.1. מבנה ארגוני

להלן המבנה הארגוני של החברה :

<b>מספר העובדים נכון ל-</b>		
<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	
3	4	<b>הנהלה</b>
23	25	<b>מנהל, תכנון וכיספים</b>
18	17	<b>מנהל פרויקטים, מנהלי עבודה ופועלים מקצועיים</b>
4	4	<b>שיווק</b>
<b>48</b>	<b>50</b>	<b>סך הכל</b>

#### 1.15.2. שינויים מהותיים במצבה העובדיים

לאור הגידול בהיקף הפעולות של קבוצת החברה, הגדילה קבוצת החברה בשנת 2023 את מצבה העובדיה, כך שמצבת העובדים לסוף 2023 גובהה בכ- 4.1% בהשוואה לסוף שנת 2022. ראו גם סעיף 1.15.4 להלן.

עוד יזכיר כי ביום 1.8.2023 חdal מרABI לפישץ לכחן כסמכ"ל הכספיים של החברה והחל מיום 1.8.2023 מכחן כמשנה למנהל הכללי. כמו כן, ביום 1.8.2023 החל מרRONI DAGAN לכחן כסמכ"ל הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 9.7.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-064792, 2023-01-064798 ו- 2023-01-064795), המובאים על דרך הפניה.

בנוספ, ביום 29.2.2024 חdal מר צבי צרפתி לכחן כיו"ר דירקטוריון החברה לאור מינוי יו"ר דירקטוריון חדש לחברה מר גדורן אלטמן ביום 1.3.2024. במקביל, החל מיום 1.3.2024 נכנס לתוקף מינויו של צבי צרפתி כנסיא החברה, כאשר הוא ממשיך את כהונתו כديرקטטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 29.2.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-018058, 2024-01-018049 ו- 2024-01-018064), המובאים על דרך הפניה.

לאור סיום כהונתו של מר צבי צרפתி כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 29.2.2024, נכנס לתוקף ביום 1.3.2024 מינויים של היה משה צרפתி ורפי צרפתி כמנכ"לים משותפים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 29.2.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-018067 ו- 2024-01-018073), המובאים על דרך הפניה.

#### 1.15.3. תלות בעובדים

לקבוצת החברה אין תלות בעובדים למעט במר צבי צרפתி, דירקטטור בחברה ומבעלי השיטה בה, ובה"ה רפי ומשה צרפתוי, מנכ"לים משותפים של החברה ושל חברות הבת, דירקטורים בחברה ובנוו של מר צבי צרפתוי ומבעלי השיטה בחברה. התלות בזכבי, רפי ומשה צרפתוי נובעת מיכולתם המקצועיית, ניסיונם המקצועי עתיק שנים, היכרותם וקשריהם עם ספקים, מתוקים ולקוחות של קבוצת החברה וכן ניסיונים בעבודה מול הרשויות השונות לרבות רשויות

.התכוון.

לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוחה תקופתי זה.

#### **1.15.4. חוות העסקה עם עובדים**

קבוצת החברה מעסיקה כוח אדם כדלקמן:

ליום 31.12.2023 מעסיקה קבוצת החברה 50 עובדים קבועים מהם, 4 אנשי הנהלה, 25 אנשי ניהול, תכנון וכספיים, מנהלת קשרי ללקוחות, מנהלת מחלקה תיאומי Shinnoi דירות, 2 מתאמות Shinnoi דירות ו-17 מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה ופועלים מקצועיים.

יחסים העבודה בקבוצת החברה תקינים. בכלל, העובדים מועסקים על פי הסכמים אישיים.

על חלק מעובדי קבוצת החברה חל גם הסכם עבודה קיבוצי כללי בענף הבניה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים שנחתם ביום 29.6.2015 (המחליף הסכם קיבוצי קודם בענף זה משנת 2010 וכן תוספת להסכם משנת 2011) בין התאחדות בניי הארץ לבין הסטודיות העובדים הכללית החדשה – הסטודיות העובדי הבניין והע"ז וצוויי הרחבה שהוצעו מכוחו (ביחד – "ההסכם הקיבוצי").

על פי ההסכם הקיבוצי חלה על החברה החובה להעניק לעובדים עליהם חל ההסכם הקיבוצי תנאים סוציאליים ובכללם, בין השאר, פנסיה מקיפה וקרן השתלמות. התcheinויות קבוצת החברה בגין סיום İşci עובד מעביד מכוסות במלואן על ידי סכומים שנצברו בחברות ביטוח ו/או קרן פנסיה אחרת ועל ידי התcheinויות הכלולה בדוחות הכספיים.

ביום 26.03.2018 נחתמה בין התאחדות בניי הארץ והסטודיות העובדים הכללית החדשה, תוספת להסכם הקיבוצי אשר עיקרו השינוי בו הוא לגבי הגדלת שיעורי ההפקודות לביטוח הפנסיוני של העובדים בענף. בהמשך לחתימת התוספת הנ"ל, ביום 11.6.2018 פורסם ברשומות צו הרחבה בענף הבניה לפי חוק הסכמים קיבוציים, בנוגע לתחולת התוספת כאמור<sup>1</sup>.

לגבי חלק מהפרויקטים, מתקשרות קבוצת החברה עם מנהלי עבודה ו/או קבלני משנה לביצוע חלק מעבודות הבניה.

לעניין העסקת עובדים זרים ראו סעיף 1.15.6 להלן.

#### **1.15.5. נושאי משרה ועובדיה הנהלה בכירה**

לפרטים אודות הגמול המשולם לנושאי משרה בחברה ובעלי עניין בה, ראו תקנה 21 בחלק ד' - פרטיים נוספים על התאגיד, הכלול בדו"ח תקופתי זה וביאורים 19 ו- 26 לדוחות הכספיים.

#### **1.15.6. עובדים זרים**

לקבוצת החברה הסכמים עם קבלני כוח אדם שלהם רישוון להעסקת עובדים זרים בענף

הבנייה ("התאגידים המורשים") לקבלת שירותים כח אדם בפרויקטים השונים, על בסיס ארעי לפि צרכיה המשתנים של הקבוצה מעת לעת. במסגרת הסכמים אלו נקבע, בין השאר, כי האחריות לעניין הפרשות הסוציאליות, פיצויי הפיטורין וכיו"ב בקשר עם העובדים הזרים המועסקים באמצעות התאגידים המורשים, תחול על התאגידים המורשים (בכפוף ומבליל גורוע מוחבות המעסקים בפועל על פי דין). בנוסף קבלני משנה של חברות הקבוצה מעסיקים עובדים זרים. יצוין כי נכון למועד דוח זה, מספר העובדים הזרים המועסקים במישרין על ידי קבוצת החברה הינו מזערי.

העסקתם של העובדים זרים כפופה להוראות הדין השונות, בניהן חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 וחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 (לרבות "נהל העסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי קבלני כוח אדם" של רשות האוכלוסין וההגירה).

יצוין כי מקובל בענף הבניה בישראל מעסיקים לעיתים התאגידים המורשים ו/או קבלני המשנה של הקבוצה, עובדי הרשות הפלשתינית, אשר מעת לעת קיימות הגבלות שונות על יציאתם הסדירה לעבודה באטרי הבניה בישראל.

מובחר כי בין חברות הקבוצה לבין העובדים זרים המועסקים על ידי התאגידים המורשים או קבלני המשנה של הקבוצה לא מתקיים יחס עבודה מעמיד, למעט מספר מזערי בלבד של עובדים המועסקים באופן ישיר על ידי החברה כאמור לעיל.

העסקה של עובדים מהרשות הפלשתינית מבוצעת בהתאם לנוהל שפורסם ע"י משרד הפנים ביום 6.1.2021, בנושא הסדרת העסקת עובדי הרשות הפלשתינית בענף הבניה במדינת ישראל. למייטב ידיעת החברה, מטרת הנהל הנ"ל הינו להסדיר את העסקתם כדין בישראל של עובדים מהרשות הפלשתינית בענף הבניה, על פי שיטת הקצאה חדשה כאמור בהחלטת ממשלה 2174 מיום 18.12.2016. מדובר על נוהל שתפקידו לגבי העסקתם בישראל של עובדים מהרשות הפלשתינית שמדובר מגורייהם הקבוע הוא באזרע יו"ש ואינם רשומים במרשם האוכלוסין בישראל. העסקתם בישראל מחייבת קבלת היתר העסקה מאות המונה לפי סעיף 1 לחוק עובדים זרים, תשנ"א-1991, ובהתאם למשפט העבודה במדינת ישראל, ובכלל זה הוראות הדין וכן צויה הרחבה והסכמים קיבוציים. למעשה, הנהל מסדיר את עצם קבלת ההיתר ומכתת עובדי הרשות הפלשתינית באטרי הבניה של הקבוצה. הקבוצה עומדת גם בתנאי הסך להיתר העסקה ומקיימת את "התנאים הכלליים לתוקף היתר להעסקת עובדים פלשתינאים בענף הבניין" לפי נוהל מס' 1.1.1002. נוהל זה, עודכן לאחרונה ב- 21.5.2023<sup>2</sup>, לעניין כספי פנסיה המגיעה לעובדים מהרשות הפלשתינאית.

נכון למועד דוח זה, רוב העובדים באטרי הבניה בפרויקטים השונים של הקבוצה, הינם עובדים זרים המועסקים על ידי התאגידים המורשים.

בעקבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", הוטלו מגבלות על כניסה תושבי הרשות הפלשתינית המועסקים במדינה אשר גרמה למחסור בכוח אדם בענף הבניה, כמו כן רשות המדינה טרם הסדרו את מכוסות העובדים הזרים ממדינות זרות באופן שייתן מענה למחסור בכוח אדם, לפיכך, בין היתר, מחיר לשעה של פועל זר התקיך. לפרטים נוספות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על הקבוצה, ראו סעיף 1.6 לעיל.

**1.16. הון חוזר****1.16.1. מדיניות אשראי**

לרוב מעמידה הקבוצה אשראי לרכשי דירות לפי לוח התשלומים כאשר התשלום האחרון משולם לחברה בדרך כלל עם "מסירת המפתח". דמי שכירות מסוכרים של נכסים הקבוצה נגבאים בדרך כלל מראש ולא יאוחר מתום חודש השכירות.

חלק ניכר מהנכסים השוטפים של החברה ממומנים באמצעות אשראי ספציפי מבנקים המותאם לשווי הנכסים המשועבדים כנגדו, לפי הערכת הבנק. כתוצאה מכך, ישנה התאמה בין האשראי השוטף המתබל מהבנק לבין הנכס הממומן בಗינו.

ליום 31.12.2023 סך כל התחביביות קבוצת החברה, לרבות בחברות כלולות, לבנקים, הינו כ- 1,117,016 אלף ש"ח, מהן כ- 705,531 אלף ש"ח ערבות ביצוע וערבותות לפי חוק המכיר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, ערבותות אחריות טיב בניה קיומם מכרים ואחרות.

**1.16.2. מדיניות מתנו אחריות למוצרים בתחום**

בביצוע עבודות בניה למגורים, תקופות הבדיקה והאחריות להן מתחייבת החברה בהסכם הביצוע בהם היא מתקשרת אין נופלות מלו הקבועות בחוק המכיר (דירות) התשל"ג - 1973. סכומי הפרשה לבדק ואחריות מחושבים, בהתאם לניטונה הנזכר של החברה. בדרך כלל, קבלני המשנה נושאים בעליות הבדיקה והאחריות, בגין העבודות שביצעו בפרויקט.

נכון ליום 31.12.2023 עמד סכום הפרשה המצתבר לבדק ואחריות על סך של כ- 1,250 אלף ש"ח.

**1.16.3. להלן גיליון לגבי ההון החוזר של קבוצת החברה (הנתונים באלפי ש"ח) :**

סך הכל	התאמות (لتקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
344,384	(582,200)	926,584	נכסים שוטפים
198,350	(439,556)	637,906	התחביביות שוטפות
146,034	(142,644)	288,678	עדף הנכסים השוטפים על ההתחביביות השוטפות

לחברה הון חוזר חייבי אשר הסתכם ליום 31.12.2023 בסך של כ- 288,678 אלף ש"ח והוא חוזר חייבי לתקופה של 12 חודשים המסתכם בסך של כ- 146,034 אלף ש"ח.

הון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 926,584 אלף ש"ח בניכוי התחביביות שוטפות בסך של כ- 637,906 אלף ש"ח. הנכסים השוטפים כוללים בין היתר מזומנים, פיקדונות מוגבלים בשימוש ובתווחות סחרירות, בסך של כ- 98,040 אלף ש"ח וכן מלאי שטחים מסחריים ודירות, בניינים בהקמה וקרקעות זוכויות בקרקעות בסך של כ- 698,210 אלף ש"ח.

ההתחביביות השוטפות כוללות בעיקר מטהגידים בנקאים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך כ- 350,647 אלף ש"ח ומקומות מלוקחות והתחביביות בגין חוזים בסך של כ- 68,079 אלף ש"ח.

הסיבות להבדלים בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חדשים ולתקופת המחוור התפעולי של החברה הן:

- (א) תקופת המחוור התפעולי הרגיל של החברה, הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכדים השוטפים וההתחביביות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה.
- (ב) הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חדשים שונה מההון המוצג בדוח הכספי. לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חדשים, סווגו נכסים שוטפים והתחביביות שוטפות, שהזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, כנכדים לא שוטפים וכתחביביות לא שוטפות. בניינים בהקמה, שעתידים להסתדרים בתקופה שלאחר שנים עשר חדשים, סווגו כנכדים לא שוטפים. כמו כן, התחביביות החברה שהן לתקופה ארוכה יותר מאשר שנים עשר חדשים, סווגו כתחביביות לא שוטפות.

#### 1.17. השקעות

לענין הגבלות והתחביביות שחולות על החברה במסגרת התחביבות בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא'), בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב') ובשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג'), לרבות לעניין הגבלה של החברה בהשקעות בנכסי נדל"ן מחוץ לישראל, ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

לענין השקעות קבוצת החברה בפרויקט במגרש בבאר שבע ובפרויקט במתחים בבלי בתל אביב, ראו סעיף 1.9.5 לעיל.

#### 1.18. מימון

1.18.1. קבוצת החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הלואות מbenkiim וטהגידים פיננסיים, הנפקת אגרות חוב, אשראי ספקים, וכן מותזרימי מזומנים מפעילות שוטפות ומהונ עצמי אשר נכון ליום 31.12.2023 מסתכם בכ- 501,419 אלף ש"ח והමמן כ- 37.9% מסה"כ נכסי קבוצת החברה.

לקבוצת החברה מסגרות אשראי בנקאיות וטהגידים פיננסיים, במסגרת הסכמי ליווי או הסכמים למימון רכישת מקרקעין, שהסתכו לסק"ל כ- 587 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023 ולק"ל כ- 576 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022 מתוך המיסגרות כאמור, ניצלה קבוצת החברה נכון ליום 31.12.2023 כ- 250 מיליון ש"ח ונכון ליום 31.12.2022 כ- 62 מיליון ש"ח.

1.18.2. להלן נתונים מצטפירים לגבי הלוואות שנטלה קבוצת החברה:

אשראי לצורכי מימון	מקור האשראי	יתרה ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	זמן אורך		זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר
		זמן קצר	זמן ארוך							
רכישת מקרקעין	טהגידים בנקאים ופיננסיים	21,328	-	21,286	114,892					

יתרה ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)		יתרה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)		האראי מקור	אשראי לצורכי מימון
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך		
40,561	-	113,986	-	תאגידיים בנקאים ופיננסיים	פרויקטים (למעט רכישת מקרקעין)
183,071	63,584	215,375	43,527	агровות חוב	אחר
-	-	-	-	תאגידיים בנקאים ופיננסיים	
<b>244,960</b>	<b>63,584</b>	<b>350,647</b>	<b>158,419</b>		<b>סך הכל</b>

1.18.3. להלן פירוט לגבי שיעורי הריבית בגין ההלוואות שנטלה החברה :

יתרה ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)		יתרה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)		שיעור הריבית		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	tosfot liyot 31.12.2023 (טוווח)	בסיס הצמדה	
61,889	-	135,272	114,892	0.8% - 1.5%	פריים (*)	
183,071	63,584	215,375	43,527	5.1% -4.95%	לא הצמדה	
<b>244,960</b>	<b>63,584</b>	<b>350,647</b>	<b>158,419</b>		<b>סך הכל</b>	

(\*) מיום 10.4.2020 ועד ליום 13.4.2022 עמדת ריבית הפריים על שיעור של 1.6% מיום 14.4.2022 עלתה ריבית הפריים במספר פעימות עד לשיעור של 6.25% נכוון ליום 31.12.2023. לאחר מועד הדוח ירדת ריבית הפריים וליום פרסום דוח זה עמדת על שיעור של 6%.

1.18.4. להלן פירוט לגבי שיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית על הלוואות, שאינן מיועדות לשימוש

יחודי:

שיעור הריבית הממוצעת בשנת 2022			שיעור הריבית הממוצעת בשנת 2023			ממקורות אשראי בנקאים ותאגידיים פיננסיים
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
3.8% -3.6%	-	7.1%-6.8%	7.5%			
5.5%-3.1%	5.5%	7.1%-3.1%	7.1%-5.5%			מאגרות חוב

הפרטים בין שיעור הריבית הממוצעת לשיעור הריבית האפקטיבית לא היו מהותיים.

1.18.5. בחודש ספטמבר 2020, הנפקה החברה 70,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 15.9.2020 מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 7.8.2020. ביום 30 בינואר 2022, החליטה החברה לבצע הרחבה של אגרות חוב (סדרה יא') במסגרת הנפקה פרטיט, עד לסכום קון כולל של 100 מיליון ש"ח ע.ג. (לרבבות אגרות החוב שהונפקו עד למועד זה). קרי, הרחבה של 30 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה. פרטים נוספים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

1.18.6. בחודש יוני 2022, הנפקה החברה 85,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 28.6.2022 מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 7.8.2020. ביום 13.6.2023 הנפקה החברה 67,576,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 12.6.2023, בדרכן של הרחבת אגרות חוב (סדרה יב'), בתמורה כוללת, ברוטו, בסך של 66,156,904 ש"ח. כמו כן, ביום 13.7.2023 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') במסגרת הנפקה פרטית, לסכום קرون כולל של 175 מיליון ש"ח ע.ג. (לרבבות אגרות החוב שהונפקו עד למועד זה). קרי, הרחבה של 22,424,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה. פרטים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

1.18.7. בחודש מרץ 2024, הנפקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג'), על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 5.3.2024 מכוח תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30.8.2023. פרטים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

1.18.8. פרטים אודות אשראי בנקאי שניתן לקבוצת החברה לצורך מימון פרויקטים מהותיים שלה, במסגרת הסכמי ליוי או הסכמי מימון לרכישת קרקע, וכן לערביות ולבתוות שהעמידה קבוצת החברה להבטחת האשראי כאמור ולבבות אשראי ברדיוח, ראו סעיפים 1.9.7 ו- 1.10. לעיל וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

1.18.9. פרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפקה החברה, לרבות מגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה לאור התהיהビותה במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יא', שטר נאמנות לאג"ח יב' ושטר נאמנות לאג"ח יג' ודרוג אשראי, ראה סעיף 14 לדוח הדירקטוריון וסעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח יא' אשר צורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15.9.2020 (אסמכתא מס' : 101679-2020-01), סעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' אשר צורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28.6.2022 (אסמכתא מס' : 067164-2022) וסעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח יג' אשר צורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5.3.2024 (אסמכתא מס' : 019540-2024-01), בהתאם.

1.18.10. פרטים נוספים על מקורות המימון של החברה, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון וביאורים 13 ו-16 לדוחות הכספיים לשנת 2023.

#### 1.19. **סיכום סביבתיים ודרבי ניהול**

קבוצת החברה כפופה לדרישות חוקיות הקשורות לתכנון ובניה,aicות הסביבה (מטרדים, זיהום תה-קרקעי ועילי, פסולת רעליה וכדי) ועליה לשאת בעלות הקשורות לדרישות אלה, העשויה להשפיע לרעה על פעילות קבוצת החברה. חלק מתהליכיים לאישור של תוכניות בנין עיר חדשות או של קבלת היתר בנייה, על קבוצת החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירתaicות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחוקות התבරואה של הרשות המקומיות, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. בין היתר, לעיתים עשויים מחייבים (חוורמים מסוימים) ושיקום הקרקע במידת הצורך. בנוסף, במהלך הקמה זיהום מים לאיתור מזומנים (חוורמים מסוימים) ושיקום הקרקע במידת הצורך. בנוסף, במהלך הקמה של פרויקטים, מחייבת קבוצת החברה לעמוד בדרישות החוק והרשות הקשורות לאיכות הסביבה כפי שמתעדכנים מעת לעת, בין היתר בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת בנייה, ומונעת מגעים ומטרדים, עם סיום הבניה, לצורך קבלת אישורי אקלוס מהרשויות המקומיות, קבוצת החברה נדרשת להראות כי عمדה בכל הדרישות הסביבתיות. קבוצת החברה עובדת לפי התקנים לבניה יロקה ומעסיקה יועצים בתחום זה, עוד בשלב תכנון הפרויקטים על מנת לסייע את ההוצאות ולנקוט באסטרטגייה המתאימה לצורך ניקוד מרבי לדירוג הבניין.

עד ליום הדוח הuczאות שנגמרו לקבוצת החברה בקשר לדרישות הקשורות לאיכות הסביבה כאמור

עליל לא היו משמעותיות. החברה אינה צופה חשיפה ממשמעותית בגין הוצאות הקשורות לaicות הסביבה.

הערכת החברה בדבר חשיפתה האפשרית להוצאות הקשורות לaicות הסביבה הינה מידע צופה פנוי עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, באשר לחברת אין שליטה על דרישות הקשורות לתכנון ובניה וכן לaicות הסביבה, לרבות דרישות המשרד לaicות הסביבה. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על ניסיון העבר של החברה, ועל הערכות החברה לגבי התפתחויות עתידיות. תחזיות אלה עלולות לא להתממש, בין היתר, במקרה בו ישנו הדרישות הניל'ל בכלל ודרישות המשרד לaicות הסביבה בפרט.

#### 1.20. מוגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לענין מוגבלות ופיקוח החלות על קבוצת החברה בתחום הפעולות ראו סעיף 1.7.2 לעיל.

#### 1.21. מיסוי

ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה.

#### 1.22. הסכמים מהותיים

1.22.1. בין צרפתי ושות' לצרפתי ובניו קיימים הסכם, על פיו הוואיל ושתי החברות מנהלות ומאורגנות תחת הנהלה משותפת, והואיל ועובד שתי החברות עובדים עבור כל אחת מהן, בהתאם לצרכי החברות, כל חברה זכאית, אם תדרוש זאת, וחיבת, אם החברה השנייה תדרוש זאת, להשתתף עם החברה השנייה בשותפה בזכויות ובחובות או במתן גיבוי קבלני או אחר ביחס לכל אחד מההסכםים לייזום ו/או לביצוע עבודות בניה, אשר אותה חברת נקשרת בו עם צדדים שלישיים.

1.22.2. לענין הסכמים מהותיים בהם החברה מתקשרת במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היומי, לרבות הסכמי מכירה ורכישת נכסים, הסכמי ליווי, ראו סעיפים 1.9 ו- 1.10 לעיל.

1.22.3. לענין התקשרות החברה לפוליטה לביטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה אחרים בחברה ו/או דירקטורים ונושאי משרה אחרים המכנים מטעם החברה בחברות מוחזקות של החברה, ראו תקנה 29א בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

1.22.4. לענין הענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 29א בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

#### 1.23. הליכים משפטיים

1.23.1. נכון ליום 31.12.2023 עומדות ותליות נגד קבוצת החברה בתביעות בסכום מצטבר של כ- 972 אלף ש"ח, ראו גם ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה.

1.23.2. לענין הליכים משפטיים בקשר עם פרויקטים של החברה ראו סעיפים 1.9 ו- 1.10 לעיל.  
ביוני 2023 נחתם הסדר פשרה בענין תביעה נגד צרפתי ושות', על ידי טובע שהעניק בעבר לצרפתי ושות' שירות ניהול של פרויקטים מסווג תמ"א 38 (בסעיף זה- "התובע") (בסעיף זה - "הסדר הפשרה"). בהתאם להסדר הפשרה, נגד ויתור התובע על טענותיו וסילוק סופי ומוחלט של כל טענות התובע במסגרת התביעה, צרפתי ושות' תשלים לתובע סכום פשרה בסך של 1,250,000 ש"ח (כולל מע"מ), אשר ישולם בכ- 50 תשלומים. כמו כן, הצדדים פנו לבית המשפט בבקשתה בהסכמה לדחיתת התביעה ללא צו להוצאות וביום 29.6.2023 אישר בית המשפט את בקשה הצדדים כאמור. ראו גם דיווחים מיידים מיום 28.6.2023, מיום 18.4.2021, מיום 29.6.2023 (אסמכתאות מס' : 060622-01-0642422023-01-061330 ו- 2021-01-061330, בהתאם), המובאים על דרך ההפנייה.

## 1.24. יעדים ואסטרטגייה עסקית

באופן כללי ונכוון למועד דוח זה, האסטרטגייה העסקית של קבוצת החברה מושבשת על רכיבים עיקריים שלහן:

1.24.1. להמשיך ולבסס את המעמד שלה כקבוצה הפעלת בוגנית בעייר במרכז הארץ ובאזור הביקוש, תוך שליטה על כל השלבים של הפרויקטים, החל באיתור ורכישה של קרקעות שלדעת קבוצת החברה טמונה בהן כדיות כלכלית או פוטנציאלית השבחה, פיתוח והשבחה של עדות הקרקע הקיימות, וכלה בבניית ושיווק מבנים. כמו כן להמשיך ולפעול בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, כולל באזורי צפון הארץ, בהם רואה קבוצת החברה פוטנציאלי לצמיחה.

1.24.2. בבוגנית למגורים, להמשיך ולמצב את החברה בקהל לקוחות בעלי הכנסתה בגיןית ומעלה. 1.24.3. ביום 31.5.2022 קבע דירקטוריון החברה בעניין מיקוד האסטרטגי של החברה כי לאור הגידול בהיקף פעילות החברה, החברה תתמקד ברכישת נכסים ובהקמת פרויקטים כלהלן: פרויקטים יזמיים להקמה של 50 יח"ד ומעלה או 5,000 מ"ר של מסחר ו/או משרדים.

1.24.4. ביום 31.8.2022, החליט דירקטוריון החברה להוסיף לפעילויות החברה גם מיזמים ו/או פרויקטים בייעוד להנחת דמי שכירות, אשר יסועגו בעתיד לנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, בין היתר, תוך ניצול הסינרגיה, הכספיות והיכולות בין פעילות החברה הקיימת בתחום הנדל"ן היומי. בהתאם, תוך הנחתה לבוחן השקעות שונות במיזמים/ פרויקטים קיימים ו/או חדשים, לרבות מיזמים/ פרויקטים במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959-2022 ("חוק השקעות הון"). לעניין זה ראו גם דוח מיידי מיום 8.8.2022 אסמכתא מס' 01-01-2022-081387, המובא על דרך הפניה, בדבר הגשת בקשה למשרד הכלכלת לפיה מבקש להכיר – בחלוקת חברת הבת של החברה בשני בניינים למגורים שהיא מקימה במסגרת פרויקט פינוי – בגין ברוחוב קפלן 3 וקפלן 5 באזורי זוכאים להיכל בתכנית- "בניין חדש להשכרה" לפי הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון (בסעיף זה- "הבקשה" ו- "התכנית", בהתאמה). במסגרת החלטה האמורה, הודיעה החברה כי ככל שתתקבל אישור בקשה כאמור, בגיןתה לבחון אפשרות לסיוע הפרויקט הנ"ל או חלקו לנדל"ן להשקעה, בכפוף להוראות הדין והכללים החשובניים. ראו גם דוח מיידי מיום 31.8.2022 (asmcata מס': 01-090822-2022).

1.24.5. ביום 25.6.2023, התקבל בידי צרפתוי ושות' אישור משרד הכלכלת וה תעשייה בבקשתה כאמור, כאשר מועד הביצוע של התכנית יהיה עד ליום 1.6.2028. יובהר כי נכוון למועד הדוח, צרפתוי ושות' ממשיכה לשוק את הדירות למכירה וכי החברה טרם קיבלה החלטה אם לנצל את הטבות המס בפרויקט בהתאם לאישור שניתן כאמור והחברה תבחן כיצד לפעול, בין היתר, לאור תנאי השוק והנסיבות הכלכלית ולפיכך אין כל וודאות שצראתי ושות' תקבל את הטבות המס. ראו גם דוח מיידי מיום 26.6.2023 (asmcata מס': 01-059707-2023), המובא על דרך הפניה.

עוד יובהר כי נכוון למועד זה, אין אפשרות החברה להעריך את היקף ההשקעה הצפוי בפעילויות הנדל"ן להשקעה, אולם להערכתה, נכוון למועד זה, היקף ההשקעה האמור בשנים הקרובות, ככל שיבוצע, צפוי להיות מהותי לחברת.

יודגש כי נכוון למועד דוח זה, אין וודאות ביחס להיקף ההשקעה בפעילויות הנדל"ן להשקעה או אם תבוצע השקעה כאמור, או לאפשרות סיוע פרויקטים לנדל"ן להשקעה או אם תתקבל החלטה לנצל הטבות מס, והאמור המהווה מידע צופה פניו עתיד כהגדתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר עשוי להשנות, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או בהתאם לכדיות כלכלית במיזמים או פרויקטים כאמור.

## 1.25. דיון בגורם סיכון

### 1.25.1. קבוצת החברה בכללותה חשופה לשינויים העיקריים הבאים:

#### **סיכום מקרו-**

- 1.25.1.1. מצב המשק בישראל:** עיקר פועלתה של קבוצת החברה והכנסותיה, מקורו בישראל, ולפיכך פעילותם קבוצת החברה תלולה, בין היתר, במצב המשק הישראלי. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילותם קבוצת החברה עקב צמצום בביטחון ליחידות דירות או לשטחי מסחר או משרדים וכן עשויה לגרום לירידה בשווי נכסים הנדלין בישראל ולהאט את קצב הייזום והפיתוח. בנוסף, האטה כאמור או מיתון במשק הישראלי עלולים להוביל לקשיים בקבלת ליווי בנקאי ובכך לצמצום מקורות המימון לפROYקטים.
- 1.25.1.2. المצב البيئي والפוליטי בישראל:** לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילותם של החברה. פעילותם של קבוצת החברה בתחום הנדלין היומי, שבו החלטות (הן של היזמים והמבצעים, והן של הרוכשים) הן בעלות אופי ארוך טווח, גורמת לרגישות גבוהה במצב הביטחוני והפוליטי בארץ. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מותבטאת, בין היתר, בירידה בביטחוןם, במחסור בכוח אדם בענף הבניה, וכן להתייקרויות בעליות המימון והבנייה העולמים לפגוע בעסקי החברה ו/או בתוצאותיה.
- כמו כן, במצב הפוליטי-ביטחוני בישראל מכרעת על המצב הכלכלי בישראל. פעילותם של החברה בתחום הנדלין בו החלטות הרכישה וביצוע העבודות הינן מושפעו בעלות אופי ארוך טווח גורמת לחברה לרגישות גבוהה במצב הפוליטי והביטחוני. בהתאם, רוכשי דירות עשויים לדחות החלטות רכישה עקב המצב הביטחוני והפוליטי המתווך שאף עשוי להוביל בין היתר לאי וודאות כלכליות. לפרטים נוספים השפעת המצב הביטחוני והפוליטי בישראל על פעילותם קבוצת החברה, ראו סעיף 1.6 לעיל בדבר מלחמת "חרבות ברזיל" ובדבר מדיניות הממשלה ו"הרפורמה המשפטית".
- 1.25.1.3. תנודות בשיעורי האינפלציה והריבית:** לקבוצת החברה חשפה לעלייה במדד המניות לצרכן, במדד תשומות הבניה ובשיעור הריבית במשק. עליה שיעורי הריבית או המדי תגורים לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. למועד הדוח, האשראי הבנקאי שנטלה קבוצת החברה הוא בלהלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עליה בשיעורי הריבית, שאינה מלאה בעלייה מקבילה במלחרי הדיירות, עשויה להשפיע על תוכנות הפעילות של קבוצת החברה. לפרטים נוספים אודות השפעות על הקבוצה ראו סעיף 1.6 לעיל.
- 1.25.1.4. שינויים פיסקליים:** שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על שווי נכסים חברות הקבוצה, באופן בו במידה מסוורי הריבית יעלם התשואה הנדרשת על נכסים תגדל ושווי הנכס יפחית בהתאם, ולהיפך. שינויים בריבית עשויים להשפיע על תוכנות קבוצת החברה ועל כדיות ההשקעה ברכישת נכסים מסוימים. כמו כן, שינויים בשיעורי הריבית או מגבלות בנושא נטילת משכנתאות עשויים להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדלין בכלל.

- תנודות בשערי מטבח זר**: ככלל, לשינויים בשערי החליפין של מטבחות זרים, עשוייה להיות השפעה על תוכנות החברה, ובין השאר על על מהירי האשראי למימון פרויקטים לבניה, וכן על עלויות מוצרדים, חומראים וציוד הנדרשים לבניה.
- איומי סייבר ואבטחת מידע**: איומי סייבר, לרבות מתפקיד הסייבר הינם תופעה הולכת וגוברת בשנים האחרונות, הן בהיקפה, עצמותה ומורכבותה, תוך שצפוי כי תופעה זו תימשך גם בעתיד. סיכון סייבר הינו תקיפה של מערכות ממוחשבות ו/או מערכות ותשתיות משובצות. בכלל, התקיפה מבוצעת על ידי או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי) לחברת שכונתו להסביר נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצואה, לרבות שיבוש/ הפרעה/ השבתה של פעילות, נגבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/ אמון הציבור). התראחותו של אירוע סייבר עלולה לגרום לחברת נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאות העסקיות של החברה.
- תהליכי מוחותיים בחברה ובהם ניהול כספים וحسابות, גביה, תלומים, רכש תכנון, נסמכים גם על מערכות מידע, בהתאם חשופה החברה לסייע לפיו תבוצע פעילות שנועדה לפגוע בחומרדים אשר נשמרים במערכות המחשב של החברה, גניבת מידע, ביצוע שינויים בסיס נתונים אובדן מידע דרישת כופר וכו'.
- קבוצת החברה פועלת בסיוו יועצים מקצועיים, הן להגנת מערכות קבוצת החברה מפני מתקפת סייבר והן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, וכן מעדכנת באופן שוטף את האמצעים הטכנולוגיים המשמשים אותה לצורך כך בהתאם להתפתחות הטכנולוגיה הרלוונטית. כמו כן, החברה מבצעת הדרכות באמצעות חברת חיצונים שעיקר התמחותה אבטחה מידע והتمודדות והימנענות מאイומי סייבר, ושולחת עדכונים ומידע רלוונטי בעניין אבטחת מידע וסייבר לכל עובדיה באופן שוטף.
- סיכום ענפיים -**
- מחירי חומרី גלם זמיניםות**: עיכוב או מחסור מתרחש בחומרדי גלם הנדרשים לבניה ועליה במחירים, וכן התיקירות אמצעי השינוי הנובעים מהתנודות בבדיקה וההיצע הגלובלי, עשויים להשפיע על יכולת לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן על עלויות פעילות חברת השכן עליה במחירי חומרדי הגלם עלולה לגרום להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדיות ההשקעה בפרויקטים.
- רוגלאזיה**: קבוצת החברה, הפועלת בענפי קבלנות הבניין והנדליין בהם לרשויות המדינה מעורבות רבה, חשופה, בין היתר, לטיסכונים הנובעים משינויי חקיקה ומשינויים בתננות המסדיrootות את הפעולות בתחום הבניה. שינוי אלו עלולים להשפיע את קבוצת החברה להוציאות בלתי צפויות ואף לעיכוב בסיום פרויקטים. כמו כן, שינויים רוגלאזרים כגון עליה במס רכישה והחפתת פטור מס שבchez עשוויים להוביל לירידת הביקוש בדירות למגורים, להורדת מחירים ומכאן לפגיעה ברוחניות החברה מן הפרויקטים אותם מבצעת.
- תכניות משרד הבינוי והשיכון לשיווק קרקע לדירות בהישג יד**: משרד השיכון משוק קרקעota במסגרת מסלולי שיווק שונים במתווה "דירה בהנחה", "מחיר לשטכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרה". קרקעות הנמצאות במסגרת תכנית זו עשויה להקטין את היצע הקרקעות לרכישה וכן להוביל להורדת מחירי הדירות.

והשכרות בשוק הנדל"ן לאור המחרירים המוזלים במסגרת התוכנית.

**הליידי תכנון ורישיון:** תוכניות קבועות החברה לגבי פיתוח הקרקעות תלויות בהליך רישיון ותכנון, אשר מטבחם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור של הרשות המוסמכות לגבי התוכניות והבקשות שמקדמת קבועות החברה. עיכובים בהמצאת היתרי בניה ואישורי אכליות עלולים לפגוע בתוצאות העסקיות של קבועות החברה.

צוין כי ביום 21.2.2023 פורסמו תקנות חדשות לאישור הקלות בניה ושימושים חורגים- תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטטיה ניכרת), התשפ"ג-2023 ("**התקנות החדשות**"), אשר מחייבות את תקנות התכנון והבנייה (סטטיה ניכרת מתוכנית), תש"ב- 2022 וזאת על מנת לייעל ולקצר את תהליכי התכנון והבנייה בישראל. לתקנות החדשות עשויה להיות השפעה חיובית על קבועות החברה בכך שתbiaה לקיצור הלicity הרישוי זמני הוצאה היתרי בניה ובכך להוביל להזלת עלויות וקיצור מועדים בפרויקטים. לעניין זה ראו גם סעיף 1.7 לעיל.

**מדיניות הממשלה:** מדיניות הממשלה בתחום בנייה, עבודות זרים, שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקראי ישראל וכן קצב הלicity תכנון ורישיון של פרויקטים משפיעים על ההיצע זומיינות קרקעות ולוחות זמינים לגמר פרויקטים וכتوואה לכך על עסקיו החברה. בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת הייצוא הכספיות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות מסוולי "דירה בהנחה". הייצוא הכספיות זומנו, תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמי"י וכן משפיעה על יכולתה של החברה ליוזם פרויקטים חדשים. ביטול מלא או חלק של מדיניות הממשלה בתחום המשכנתאות, הלואות וمعنىים ככל שתחול עלולה לגרום לירידה בביקוש ליחידות דיור באופן העולל להשפעה על עסקיו קבועות החברה ו/או על תוצאותיה.

ראו גם סעיף 1.6 לעיל.

**שינויים במדד תשומות הבניה:** להתייקרות תשומות הבניה יש השפעה על מחירי ההתקשרות של קבועות החברה עם רוכשי דירות וכן עם קבלני המשנה איתם נקשרת הקבוצה מעט לעת חלק מהפרויקטים. בשל הפרע בין ההשקעה לבנייה שנעשית לרוב במחירים צמודים למדד תשומות הבניה ובין ההכנסות, הצמודות לעיתים, למדד המחרירים לצרכן, עלולה החברה להיות חשופה במקרים של שינויים במדדים אלה. ראו גם סעיף 1.6 לעיל.

**עלית הריבית על המשכנתאות:** עשוי להוביל לקיטוון במספר המשכנתאות ובהתאם לקיתוון במספר הדירות הנרכשות. ראו גם סעיף 1.6 לעיל.

**תחרות:** קבועות החברה חשופה לתחרות מצד גורמים נוספים הפעילים בענף הבינוי והנדל"ן בישראל, לרבות כנסitem האפשרית של משלקאים זרים המבקשים לארח הזדמנויות עסקיות בישראל. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.12 לעיל.

**כוח אדם:** זמינות כוח אדם הינה משמעותית לחברת לשם עמידה בלוחות הזמן וכי שנקבעו בחזום של החברה. כמו כן, כאמור לעיל, הסתמכוות על עובדים זרים היא רבה ולאור רגולציה הולכת ומפתחת לצמצום מתן היתרי עבודה לעובדים זרים, הרי שהחברה עשויה לעמוד במצב של חוסר בעובדים דבר שעשוי לפגוע בהתקדמות של פרויקטים. לפרטים נוספים לרבות השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על זמינות כח אדם ראו סעיף 1.6 לעיל.

**1.25.1.16. מגבלות מימון:** ענף הבניה חשוב להשפעות הנובעות מקייטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בחומרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים. הקשות מדיניות הבנקים במתן אשראי בכלל ולענף הבניה בפרט עשויים על יכולת הקבוצה בקבלת מימון פעילותה, על העליות לגיוס ההון הנדרש לצורך הקמת פרויקטים השונים וכן ליצור קושי ברכישת נכסים, וכתוואה לכך להשפיע על תוכנותיה העסקיות של החברה.

#### **סיכוןים מיוחדים לקבוצת החברה -**

**1.25.1.17. תלות בעובדים:** לקבוצת החברה אין תלות בעובדים למעט מר צבי צרפתி, דירקטור בחברה ובעל השכלה בה, ובה"ה רפי ומשה צרפתוי, מנכ"לים משותפים של החברה ושל חברות הבת, דירקטוריים בחברה ובניו של מר צבי צרפתוי. התלותציבי, רפי ומשה צרפתוי נובעת מיכולתם המڪוציאית, ניסיונם המڪוציאי עתיר החנים, היכרותם וקשריהם עם ספקים, מתועכים ולקוחות של קבוצת החברה וכן ניסיונם בעבודה מול הרשויות ורשויות התקנון.

**1.25.1.18. מיןוף פיננסי:** המינוף הפיננסי מבטא את אינטנוות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, אחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסקamazon שלה, ככלור כמה מהפעולות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023, לחברה יחס הון לamazon בשיעור של כ-37.9%.

**1.25.1.19. חסן פיננסי של לקוחות:** שינוי לרעה בחוסנס הכלכלי של רוכשי דירות המגורים איתם מתקשרת החברה, אשר יכול לבוא לידי ביטוי בין היתר באירועים של הלקוחות בתנאי התשלום המוסכמים, עלול לפגוע בתוכנותיה הכספיות של קבוצת החברה וזאת משום שחלק מהכנסות קבוצת החברה נבעות ותלויה ברוכשי דירות אלו.

**1.25.1.20. ליקויי בנייה:** על חברות הקבוצה חלה אחריות לפגמים ואי התאמות בליקויי בנייה כאמור בסעיף 1.7.2 לעיל. ככל שייתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים הדבר עשוי להשפיע על תוכנותיה הכספיות של הקבוצה וכן על המוניטין שלה.

לפרטים נוספים בדבר סיכוןים להם חשופה קבוצת החברה ראה סעיף 7 לדוח הדירקטוריון ולענין השפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.6 ו- 1.7 לעיל.

**1.25.2. בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם ומידת השפעתם על עסקיו הקבוצה:**

<b>מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה</b>				<b>סיכון מקרו</b>
<b>השפעה קטנה</b>	<b>השפעה בינונית</b>	<b>השפעה גדולה</b>		
	✓		מצב המשק בישראל	
	✓		המצב הביטחוני והפוליטי בישראל	
	✓		תנודות בשיעורי האינפלציה וחריבית	
		✓	שינויים פיסקאליים	
✓			תנודות בשערי מטבע זר	

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה				
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
✓			איומי סייבר וابتחת מידע	<b>סיכון עניינים</b>
		✓	מחيري חומר גלם וזמיןנותם	
	✓		רגולציה	
	✓		תכניות משרד הבינוי והשיכון לשיזוק קרקע לדירור בהישג יד	
	✓		הליכי תכנון וירושוי	
		✓	מדיניות הממשלה	
	✓		שינויים במדד תשומות הבניה	
		✓	עלית הריבית על שכנותאות	
✓			תחרות	
	✓		כוח אדם	
	✓		מגבליות מימון	<b>סיכון מיוחדם לקבוצת החברה</b>
		✓	תלות בעובדים	
	✓		מינוח פיננסי	
		✓	חוסן פיננסי של לקוחות	
✓			ליקויי בניה	

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, כוללן מידע צופה בני עתיד בהגדתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון לתאריך הדוח, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. השפעתו של כל גורם סיכון המפורט לעיל, אם יתמשך, עשוייה להיות שונה מהתוצאות של החברה (אף שונה מהותית) וכן הקבוצה עשוייה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים.

#### **1.26. נתונים נוספים על חברות הבת וחברות קשורות**

ראה תקנה 11 בחלק ד' לדוחיך תקופתי זה וסעיף 1.1.4 לעיל.

**צבי צרפתי ובנייה השקעות ובניון בע"מ**  
**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2023**

פרק א' - הסבריו הדירקטוריון למצב עסקיו התאגיד צבי צרפתי ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ ("החברה") וחברות הבת שלה ("חברות הבת"; החברה וחברות הבת יקראו ביחד - "קבוצת החברה" או "הקבוצה") מתקיימות בתחום יזום פרויקטים לבנייה המבוצע בעיקר באמצעות הבת ומتبטא ברכישת קרקעות, בתכנון הפרויקטם, ב揆וצים ובמכירתם, לרבות קידום פרויקטים של תחדשות עירונית. קבוצת החברה פועלת בעיקר בתחום הבניה למגורים.

لتיאור עסקים החברה, תחומי פעילותה וכן שינויים העיקריים בפעולות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדיו"ח, ראו חלק א' – תיאור עסקים התאגיד הכלול בדו"ח תקופתי זה ("חלק א'"').

לפרטים נוספות השפעת מלחמת "חרבות ברזיל", האינפלציה ועלית הריבית על פעילות קבוצת החברה ראו סעיף 1.6 בחלק א' לדוח התקופתי ובאיור 1 ג' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 המצורפים לדוח התקופתי זה ("הדו"חות הכספיים").

**1. המצב הכספי**

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (מאוחד) והסבירים להתרחבות העיקריות שחלו (להלן ש"ח):

הסביר החברה <u>עליקרי השינוי בתקופת הדיו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2022</u>	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)		סעיף אלפי ש"ח
	2022	2023	

**נכסים שוטפים**

ירידה בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, נבעה בעיקר כתוצאה מפירעון תשליםربيיעי, חמישי ושישי תשולם אחרון) של אגרות חוב (סדרה ט) ("אג"ח ט") ותשולם ראשון, שני ושלizioni של אגרות חוב (סדרה יא) ("אג"ח יא"), מתשלומי ריבית של אג"ח ט, אג"ח יי"א' ותשולם ריבית של אגרות חוב (סדרה יב) ("אג"ח יב") בסך של כ- 94 מיליון ש"ח, מחלוקת דיבידנד בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, מרכישת זכויות מחזיקי אגרות חוב על פי הסדר נושם הכלולים בעיקרם זכות לתמורות מתוך עסקת קומבינציה משותפת ביחד עם צדי ג' הלוואה לבני קרקע בעסקת קומבינציה מושתפת (רואו סעיף 1.11.2 ש"ח (רואו סעיף 1.11.2 בחלק א' לדוח התקופתי), ממtan הלוואות לאחרים ולחברה כוללת בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, מהשיקעת קבוצת החברה בפרויקטם בהקמה, בקרקעות זכויות בקרקעות ל"א, מתשלומי ריבית נספחים בניכוי ריבית שהתקבלה (כ- 26 מיליון ש"ח) וממתשלומי מיסים (כ- 16 מיליון ש"ח) בגין תמורה מהענקה לציבור של אג"ח יב בדרך של הרחבת סדרה ע"ס כ- 64 מיליון ש"ח וממתמורה	136,651	65,393	מזומנים ושווי מזומנים
---	---------	--------	--------------------------

סעיף	لיום 31 בדצמבר (מבוקר)		لיום 31 בדצמבר (מבוקר)	
	2022	2023		
	אלפי ש"ח			
מהנפקה פרטית של אג"ח יב בדרך של הרחבת סדרה ע"ס כ- 21 מיליון ש"ח ובנכויי מימוש בטוחות סחריות בסך של כ- 37 מיליון ש"ח. לעיקר השינויים ראה סעיף 3 להלן.				
הירידה בסך של כ- 26 מיליון ש"ח נובעת ממימוש פקדונות ומשכיכת עודפים לצורך תשלומי הוצאותuproיקטים של החברה.	55,824	29,821	مزומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאנות	
הkiton בסך של כ-37 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממימוש חלק ניכר של תיקי ניירות ערך.	39,697	2,826	בטוחות סחרות	
הגידול בנכסים בגין חוזים (סעיף אשר משקף את הפער בין ההכנסות שהוכרו בגין דירות ויחידות מסחריות מכורותuproיקטים שהושלמו וביצועם בין התקבולים בגין אותן דירות ויחידות מסחריות) בסך של כ-72 מיליון ש"ח, נובע מכירותuproיקטים שהושלמו וטרם הגיעו מועד מסירותם ומהתקדמותuproיקטים שביצועם.	30,039	102,121	נכסים בגין חוזים	
הkiton בליךות, חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 36 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מתשלום חובות דירות בעקב פרויקט LIVE בבאר- יעקב ובפרויקט מטרו ראשון לציון מתוך איילון.	64,423	28,213	ליךות חייבים ויתרות חובה	
הוצאות הקמת יחידות שטרם נמכרו ליום הדוחuproיקט ח 370 מגרש 214 בחולון ע"ס כ- 3 מיליון ש"ח, מוניה מסעיף מלאי בניניהם בהקמה לסעיף מלאי שטחים מסחריים ודירות, מנגד סעיף מלאי שטחים מסחריים ודירות קטן בסך של כ-4 מיליון ש"ח כתוצאה מכירת מלאי שטחים מסחרייםuproיקטים שהסתiyaו. בنتו, נרשם kiton של כ-1.5 מיליון ש"ח בסעיף מלאי שטחים מסחריים ודירות.	66,556	65,152	מלאי שטחים מסחריים ודירות	

סעיף	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	לפי ש"ח	
			2022	2023
			אלפי ש"ח	
בנייה בתקופת הדיו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2022	הסבירי החברה			
בבנייה בתקופה של כ- 241 מיליון ש"ח.	עם השלמת בניית פרויקט ח-370 מגersh 214 בחולון והתקדמות בבנייה ובמכירה בפרויקטים האחרים שבונה קבוצת החברה, נרשמה בתקופת הדוח ירידה בסעיף בניינים בהקמה בסך כ- 191 מיליון ש"ח הנובעת ממיון עלויות ההקמה של דירות מגורים ושטחי מסחר ומשרדים שנמכרו, לעלות המכרך בזוז על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר. בנוסף, נרשמה ירידה בסעיף בניינים בהקמה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ממילון עלות בניית יחידות הדיור שטרם נמכרו בפרויקט 370 מגersh 214 בחולון לסעיף מלאי שטחים מסחריים דירות. מנגד, נרשם גידול בסעיף בניינים בהקמה מהמשך השקעות קבוצת החברה בפרויקטים אחרים היא בונה בסך של כ- 241 מיליון ש"ח.	508,801	596,832	בבנייה בתקופה
בקרקעות וזכויות בקרקעות	עם תחילת הבנייה של פרויקט המגורים תמי"א 38/2 בבתים ברוחוב חנה סנש/ארלוזורוב בבת-ים, ושל פרויקט המגורים ח 370 מגersh 207 בחולון נרשמה ירידה בסעיף קרקעיות זכויות בקרקעות לזמן קצר במקביל לעלייה שנרשמה בסעיף בניינים בהקמה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח. בנוסף, עם תחילת הקמתו של פרויקט ח 370 מגersh 207 בחולון, לגביו חתמה קבוצת החברה הסכמי קומביינציה (יחד עם הסכמי רכישת קרקע), רשמה קבוצת החברה גידול בסעיף בניינים בהקמה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח כנגד רישום התחייבות בגין שירותי בניה עם דחיתת בקשה החברה לתב"ע חדשה בקשר עם פרויקט קומביינציה בהוד השaron רשמה קבוצת החברה גידול בסעיף בניינים בהקמה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח כנגד רישום התחייבות בגין שירותי בניה. בנוסף, נרשמה עלייה של כ- 88 מיליון ש"ח בסעיף בניינים בהקמה.	48,999	36,226	קרקעות וזכויות בקרקעות
סה"כ נכסים שותפים		950,990	926,584	סה"כ נכסים שותפים

<b>הסבירי החברה לעיקרי השינוי בתקופת הדיו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2022</b>	<b>ליום 31 בדצמבר (מבוקר)</b>	<b>ליום 31 בדצמבר (מבוקר)</b>	<b>סעיף</b>
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
	<b>אלפי ש"ח</b>		
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>			
הגידול בסך של כ- 74 מיליון ש"ח בסעיף קרקעות לזמן ארוך, נובע בעיקר מתשלומים ע"ח רכישה של כ- 92% מהזכויות (במושיע) בחלוקת 492 בוגשים 3946 במרקעין המועדים לבניה למגורים ברחוב שפרינצק בראשון לציון בסך כ- 79 מיליון ש"ח ומהשיקעות נוספות של קבוצת החברה בקרקעות וזכויות בקרקעות לזמן ארוך בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ובניכוי עלות הקרקע בבאר יעקב ומילון קרקע חקלאית בנס ציונה שמיינה לזמן קצר בסך של כ- 11 מיליון ש"ח כאמור לעיל (בסעיף קרקעות וזכויות בקרקעות בנסיבות השוטפים).	210,989	285,070	קרקעות וזכויות בחקמה
הגידול בסעיף השקעה והלוואה בחברה כולל שבבעלותה קרקע לבנייה בתל אביב בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מלהלוואה שניתנה לחברת כללה (כולל ריבית שנצברה על ההלוואה).	21,428	29,518	השקעה והלוואה בחברה כולל
הגידול בסעיף נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך הפסד לזמן ארוך בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מרכישת זכויות מחזיקי אגרות חוב הכלולים בעיקרים זכות לתמורות מתוך תמורה פרויקט נדל"ן יומי ומftime הלואה לבני קרקע בעסקת קומביינציה משותפת ביחד עם צרכי ג' נספחים בפרויקט שמתכוונת החברה להקים בהודו ומftime הלואה לבני קרקע בעסקת קומביינציה משותפת ביחד עם צרכי ג' נספחים בפרויקט שמתכוונת החברה להקים בחו"ל.	19,437	59,134	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
עיקרי השינוי בתקופת הדיו"ח מורכב מהשקעה ברכוש קבוע בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח ומנגד הוצאות פחות בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח.	14,681	16,892	רכוש קבוע, נטו
-	8,800	4,858	נכסים מייסים נדחים

<b>הסבירי החברה לעיקרי השינוי בתקופת הדיו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2022</b>	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	<b>סעיף</b>
	2022	2023		
	<b>אלפי ש"ח</b>			
	275,335	395,472		<b>סה"כ נכסים לא שותפים</b>
	<b>1,226,325</b>	<b>1,322,056</b>	<b>סה"כ הנכסים</b>	
<b>התchiaטיביות שוטפות</b>				
הגידול נטו בסך של כ- 73 מיליון ש"ח נובע בעיקר מאשראי בחשבונות הליווי שנטלה החברה במהלך תקופת הדוח עבור ביצוע פרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה.	61,889	135,272		אשראי מתאגידים בנקאים ופיננסיים
הגידול נטו בסך של כ- 32 מיליון ש"ח נובע מהענקת אג"ח יב' בדרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ- 64 מיליון ש"ח בתוספת מילון של אגרות חוב לזמן ארוך לחלוויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בניכוי פרעונות של קרן אג"ח ט' ויא' בסך של כ- 74 מיליון ש"ח.	183,071	215,375		אגרות חוב
הkitoon בסך של כ- 25 מיליון ש"ח בסעיף זכאים ויתרות זכות, נובע בעיקר מתשלומי ריבית למחזיקי האג"ח, מקיטoon בהתחייבות לתשלומים שכר דירה לדיררים בפרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בניין, מתשלום לשפקים ולנותני שירותים לפרויקטים השונים ומתשלום לבני קרקע בעיקר בגין רכישת המגרש בשפרינצק.	92,097	67,443		זכאים ויתרות חובה

<b>הסבירי החברה <u>לעיקרי השינוי בתקופת הדיו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2022</u></b>	<b>ליום 31 בדצמבר (מבוקר)</b>	<b>ליום 31 בדצמבר (מבוקר)</b>	<b>סעיף</b>
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
	<b>אלפי ש"ח</b>		
הקייטון בסך של כ- 29 מיליון ש"ח בסעיף התחכיביות בגין שירותים נובע בעיקר מהתקדמות בפרויקטים שביצוע בהם ניתן שירות בנייה ומסיום פרויקט ח 370 מגרש 214 בחולון.	141,221	111,822	התחכיביות בגין שירות בנייה
הקייטון בסך של כ- 54 מיליון ש"ח בסעיף מקומות מלקוחות והתחכיביות בגין חוזים נובע בעיקר מהתקדמות בפרויקטים שביצוע.	122,286	68,079	מקומות מלקוחות והתחכיביות בגין חוזים
הקייטון בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בסעיף התחכיביות בגין מסים שוטפים, נובע בעיקר מתשלום מסים בגין שניהם קודמות על ידי חברות הבת בתקופת הדזוז ומתשלום מקומות מס לשנת 2023 אשר גדולים מההפרשה למס המשוערת לשנת 2023.	52,181	37,741	התחכיביות בגין מסים שוטפים
הקייטון בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בסעיף הפרשות נובע בעיקר מקייטון ביתרת ההפרשות לגמר.	7,012	2,174	הפרשות
	<b>659,757</b>	<b>637,906</b>	<b>סה"כ התחכיביות שוטפות</b>
<b>התחכיביות בלתי שוטפות</b>			
הקייטון נטו בסך של כ- 20 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהנקפת אג"ח יב' בדרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ- 85 מיליון ש"ח בגין מיון אגרות חוב לזמן ארוך לחליות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ- 105 מיליון ש"ח.	63,584	43,527	אגרות חוב
הגידול בהלוואות לז"א בסך של כ- 115 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתקבלת הלוואות מתאגידים בנקאים בקשר עם רכישת כ- 91.925% מהמרקען ברוחב שפרינץ (mgrsh 2).	-	114,892	הלוואות לז"א

<b>הסבירי החברה לעיקרי השינוי בתקופת הדוח'ich בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2022</b>	<b>ליום 31 בדצמבר (מבוקר)</b>	<b>ליום 31 בדצמבר (מבוקר)</b>	<b>סעיף</b>
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
	<b>אלפי ש"ח</b>		
-	15,951	16,837	התחיכיביות בין הנסיבות לעובדים
-	3,516	7,475	התחיכיביות מיסים נדחים
	83,051	182,731	<b>סך</b> <b>התחיכיביות לא שוטפות</b>
	<b>742,808</b>	<b>820,637</b>	<b>סך</b> <b>התחיכיביות</b>
<b>הו</b>			
-	27,825	27,825	הון מנויות
-	126,307	125,973	פרמייה וקרנות הון
הגידול ב יתרת הרווח בסך של כ- 18 מיליון ש"ח נובע מרוווח בתקופת הדוח בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ומנגד חלוקת דיבידנד בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.	342,528	360,764	יתרת רווח
-	(13,143)	(13,143)	מנויות באוצר
הגידול בהון המיחס לבני המניות של החברה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח נובע מרוווח בתקופת הדוח בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ומנגד חלוקת דיבידנד בסך של כ- 15 מיליון.	483,517	501,419	<b>סה"כ הון עצמי המיחס לבני המניות של החברה</b>
	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
הגידול בהון בסך כ- 18 מיליון ש"ח נובע מרוווח בתקופת הדוח בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ומנגד חלוקת דיבידנד בסך של כ- 15 מיליון.	483,517	501,419	<b>סך הון עצמי</b>
	<b>1,226,325</b>	<b>1,322,056</b>	<b>סה"כ הון והתחיכיביות</b>

סעיף	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)		
			2022	2023
			אלפי ש"ח	
-	1.44	1.45	יחס שוטף	
הירידה ביחס המהיר נבעה בעיקר מירידה, בנתו, בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים, פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאמנות, בטוחות סחריות, נכסים בגין חוזים, לקוחות, חיבטים ויתרות חובה בסך של כ- 98 מיליון ש"ח, כמתואר לעיל, לעומת ירידת, בנתו, בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בהתחייבות השותפות.	0.5	0.36	יחס מהיר	

## 2. תוצאות הפעולות

להלן התפלגות דוחות רוחות והפסד מאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לפי

רבעונים:

2023	רביעון 4	רביעון 3	רביעון 2	רביעון 1	
					<b>הכנסות:</b>
293,750	63,552	80,413	70,601	79,184	מכירת בניינים ושטחים מסחריים,
3,320	799	747	861	913	קריקעות וביצוע עבודות
<b>297,070</b>	<b>64,351</b>	<b>81,160</b>	<b>71,462</b>	<b>80,097</b>	דמי שכירות
					<b>עלויות:</b>
203,756	42,413	57,833	49,878	53,632	בנייהים ושטחים מסחריים שנמכרו
362	73	127	113	49	עובדות שבוצעו
<b>204,118</b>	<b>42,486</b>	<b>57,960</b>	<b>49,991</b>	<b>53,681</b>	הוצאות אחזקת
<b>92,952</b>	<b>21,865</b>	<b>23,200</b>	<b>21,471</b>	<b>26,416</b>	<b>רווח גולמי</b>
8,107	1,974	1,915	2,134	2,084	הוצאות מכירה ושוק
19,550	5,082	5,040	4,670	4,758	הוצאות הנהלה וככלויות
21	-	21	-	-	הוצאות אחרות, נטו
<b>27,678</b>	<b>7,056</b>	<b>6,976</b>	<b>6,804</b>	<b>6,842</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>
<b>65,274</b>	<b>14,809</b>	<b>16,224</b>	<b>14,667</b>	<b>19,574</b>	<b>רווח מפעולות רגילים</b>
6,974	1,770	1,747	1,775	1,655	הכנסות מימון
(29,653)	(8,843)	(7,994)	(6,612)	(6,204)	הוצאות מימון
<b>(22,706)</b>	<b>(7,073)</b>	<b>(6,247)</b>	<b>(4,837)</b>	<b>(4,549)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<b>42,568</b>	<b>7,736</b>	<b>9,977</b>	<b>9,830</b>	<b>15,025</b>	<b>רווח לפני מיסים על הבנסה</b>
(23)	(6)	(3)	(6)	(8)	חלוקת החברה בתוצאות של השקעה
<b>42,545</b>	<b>7,730</b>	<b>9,974</b>	<b>9,824</b>	<b>15,017</b>	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<b>9,477</b>	<b>1,400</b>	<b>2,311</b>	<b>2,071</b>	<b>3,695</b>	<b>ממס</b>
<b>33,068</b>	<b>6,330</b>	<b>7,663</b>	<b>7,753</b>	<b>11,322</b>	<b>רווח לפני מיסים על הבנסה</b>
					<b>רווח על ההכנסה (הטבת מס)</b>
					<b>רווח לתקופה</b>
					<b>רווח כולל אחר:</b>
					קיימון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות
					נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס</b>
					<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
<b>32,734</b>	<b>5,996</b>	<b>7,663</b>	<b>7,753</b>	<b>11,322</b>	

להלן התפלגות דוחות רווח והפסד מאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לפי

רבעונים:

<u>2022</u>	<u>רביעון 4</u>	<u>רביעון 3</u>	<u>רביעון 2</u>	<u>רביעון 1</u>	
355,857	74,838	79,393	104,004	97,622	<b>הכנסות:</b> מכירת דירות, משרדים, שטחים מסחריים, וביצוע עבודות
110,797	110,797	-	-	-	מכירת קרקעות
2,856	1,077	547	585	647	דמי שכירות
<u>469,510</u>	<u>186,712</u>	<u>79,940</u>	<u>104,589</u>	<u>98,269</u>	
					<b>רווחות:</b> דירות, משרדים, שטחים מסחריים ובבזות שבוצעו
237,365	51,387	52,849	69,422	63,707	קרקעות שנמכרו
35,316	35,316	-	-	-	פחית והוצאות אחזקה
225	73	38	90	24	
<u>272,906</u>	<u>86,776</u>	<u>52,887</u>	<u>69,512</u>	<u>63,731</u>	
<u>196,604</u>	<u>99,936</u>	<u>27,053</u>	<u>35,077</u>	<u>34,538</u>	<b>רווח גולמי</b>
11,993	3,052	3,706	2,899	2,336	הוצאות מכירה ושוק
15,439	3,568	4,134	4,565	3,172	הוצאות הנהלה וככלויות
(5)	-	-	(5)	-	הכנסות אחרות, נטו
<u>27,427</u>	<u>6,620</u>	<u>7,840</u>	<u>7,459</u>	<u>5,508</u>	<b>סה"כ הוצאות</b>
<u>169,177</u>	<u>93,316</u>	<u>19,213</u>	<u>27,618</u>	<u>29,030</u>	<b>רווח מפעילות רגילים</b>
2,533	1,356	190	373	614	הכנסות מימון
(21,121)	(5,826)	(5,497)	(5,546)	(4,252)	הוצאות מימון
(18,588)	(4,470)	(5,307)	(5,173)	(3,638)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<u>150,589</u>	<u>88,846</u>	<u>13,906</u>	<u>22,445</u>	<u>25,392</u>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b> חלוקת החברה בתוצאות של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו מס
54	235	(15)	(94)	(72)	
150,643	89,081	13,891	22,351	25,320	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
37,110	22,212	3,373	5,519	6,006	מיסים על הכנסה
<u>113,533</u>	<u>66,869</u>	<u>10,518</u>	<u>16,832</u>	<u>19,314</u>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
					<b>הפסד כולל אחר:</b>
(176)	(176)	-	-	-	קייטון בגין מדידות מחדש של החתיכות
(176)	(176)	-	-	-	נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו מס
<u>113,357</u>	<u>66,693</u>	<u>10,518</u>	<u>16,832</u>	<u>19,314</u>	<b>סה"כרווח כולל לתקופה</b>

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח:

הסבירי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
<p>בשנת 2023 הוכרו והכנסות מהפרויקטים : LIVE בבאր יעקב, TLVillage בכפר שלם בתל אביב, ח-370 בחולון מגרש 214 ומגרש 207, רעננה DUO ברחוב ז'בוטינסקי ברעננה, מטרו במתחים איילון ראשון לציון, שלב ג' בפרויקט המגורים פרדייסו בפרדס חנה SELECTED ברוחוב שפרינצק בראשון לציון, צרפתי AZUR באזורי, פרויקט חנה שנש/ארלוזורוב בבת-ים, פרויקט EMBASSY נס ציונה ו- SOKOLOV הוד השרון. כמו כן הוכרו הכנסות ממכירת משרדים ושטחי מסחר בפרויקט מטרו ולפsson ברחוב הלוחמים בחולון.</p> <p>בשנת 2022 הוכרו והכנסות מהפרויקטים : LIVE בבאר יעקב, TLVillage בכפר שלם בתל אביב, ח-370 בחולון מגרש 214, רעננה DUO ברחוב ז'בוטינסקי ברעננה, מטרו במתחים איילון ראשון לציון, שלב ג' בפרויקט המגורים פרדייסו בפרדס חנה SELECTED ברוחוב שפרינצק בראשון לציון, צרפתי AZUR באזורי, פרויקט EMBASSY נס ציונה ו- SOKOLOV הוד השרון. כמו כן הוכרו הכנסות ממכירת משרדים ושטחי מסחר בפרויקט מטרו ולפsson ברחוב הלוחמים בחולון וממכירת החנות האחורה בפרויקט ויצמן 4 בשכונת אברמוביץ בראשון לציון.</p>	394,772	355,857	293,750	הכנסות ממכירת, דירות, משרדים, שטחים מסחריים וביצוע עבודות
בשנת 2022 הוכרה הכנסה ממכירת קרקע ברחובות.	163,382	110,797	-	הכנסות ממכירת קרקע
הגידול בהכנסות, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וברבעון הנוכחי מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול בשטחים המושכרים ומעלהיה בדמי השכירות.	1,883	2,856	3,320	הכנסות מדמי שכירות
	<b>560,037</b>	<b>469,510</b>	<b>297,070</b>	<b>הכנסות</b>
<p>בשנת 2023 הוכרו העלויות מהפרויקטים : LIVE בבאר יעקב, TLVillage בכפר שלם בתל אביב, ח-370 בחולון מגרש 214 ומגרש 207, רעננה DUO ברחוב ז'בוטינסקי ברעננה, מטרו במתחים איילון ראשון לציון, שלב ג' בפרויקט המגורים פרדייסו בפרדס חנה,SELECTED ברוחוב שפרינצק בראשון לציון, צרפתי AZUR באזורי, פרויקט חנה שנש/ארלוזורוב בבת-ים, פרויקט EMBASSY נס ציונה ו- SOKOLOV הוד השרון. כמו כן, הוכרו עלויות</p>	261,048	237,365	203,756	עלויות דירות, משרדים, שטחים מסחריים עבודות שבוצעו

הסבר החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
מכירת משרדים ושטחי מסחר בפרויקט מטרו ולפסון ברוחם הלוחמים בחולון.  בשנת 2022 הוכרו העליות מהפרויקטים : LIVE בבאיר יעקב, TL Village בכפר שלם בתל אביב, ח-370 בחולון מגרש 214, DUO רעננה ז'יבוטינסקי ברעננה, מטרו בתחום אילון ראשון לציון, שלב ג' בפרויקט המגורים פרדייסו בפרדס חנה, SELECTED ברוחב שפרינץ בראשו לציון, צՐפטי AZUR באזור, פרויקט EMBASSY נס ציונה ו- SOKOLOV הווד השרוון. כמו כן הוכרו עליות ממכירות משרדים ושטחי מסחר בפרויקט מטרו ולפסון ברוחם הלוחמים בחולון וממכירת החנות האחורה בפרויקט ויצמן 4 בשכונת אברמוביץ' בראשון לציון.				
עלויות קרקע שנמכרו בשנת 2022 הוכרה העלות ממכירת קרקע ברוחות.	82,364	35,316	-	עלויות קרקע שנמכרו
	86	225	362	פחת והוצאות אחזקה
	343,498	272,906	204,118	עלויות
רווח גולמי  בשנת 2023 עמד הרווח הגולמי של קבוצת החברה על שיעור של כ- 31.3% לעומת שיעור רווח גולמי בשנת 2022 של כ- 41.9%; הרווח הגולמי מפעילות בנייה עמד על שיעור של כ- 30.6% לעומת שיעור רווח גולמי בשנת 2022 של כ- 33.3%. הירידה בשיעור הרווח הגולמי הכלול בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נבעה בעיקר מהכרה ברווח ממכירת קרקע בשנת 2022, ששיעור הרווח הגולמי בגיןה עמד על כ- 68.1%.	216,539	196,604	92,952	רווח גולמי
הוצאות מכירה ושיווק  הקייטו בעליות ביחס לאשתקד נובע בעיקר מירידה בהוצאות מכירה במקביל לקיטו בהכנסות ומירידה בהוצאות פרסום.	10,746	11,993	8,107	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בעליות ביחס לשנת 2022 נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר עובדים לרבות כתוצאה מעליית שכר ומגידול במספר העובדים בקבוצת החברה, וכן מגידול בשכ"ט יועצים ונוטני שירותים לרבות בתחום התאחדות עירונית.	11,600	15,439	19,550	הוצאות הנהלה וככליות
-	(291)	(5)	21	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

הסבירי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
<b>סה"כ הוצאות</b>	<b>22,055</b>	<b>27,427</b>	<b>27,678</b>	<b>רוח מפעולות רגילות</b>
<b>הכנסות ממון</b>	<b>1,230</b>	<b>2,533</b>	<b>6,947</b>	
הוצאות החוב שהנפקה החברה תרמו להוצאות המימון בשנת 2023 סך של כ- 13.4 מיליון ש"ח.  הריבית בגין האשראי הבנקאי בתוספתعمالות בנאיות, ריבית למוסדות, ריבית רעוננית בגין התchiafibiot לשירותי בנייה ובניוכי ההכנסות מריבית מפיקדונות שיקליים, מהלואות שניתנו, ומריבית שהונה לרbesch קבוע, הסתכמו בשנת 2023 להוצאות ממון בסך של כ- 9.2 מיליון ש"ח, נטו.  מניריות ערך נרשם בשנת 2023 הפסד של כ- 0.1 מיליון ש"ח.  הוצאות החוב שהנפקה החברה תרמו להוצאות המימון בשנת 2022 סך של כ- 10.1 מיליון ש"ח.  הריבית בגין האשראי הבנקאי בתוספתعمالות בנאיות, ריבית למוסדות, ריבית רעוננית בגין התchiafibiot לשירותי בנייה ובניוכי ההכנסות מריבית מפיקדונות שיקליים, מהלואות שניתנו, הסתכמו בשנת 2022 להוצאות ממון בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח, נטו.  מניריות ערך נרשם בשנת 2022 הפסד של כ- 3.9 מיליון ש"ח.	(16,217)	(21,121)	(29,653)	הוצאות ממון נטו
<b>רוח לפניו מיסים על הכנסה</b>	<b>179,497</b>	<b>150,589</b>	<b>42,568</b>	
חלק החברה ברוח/הפסדי חברת צרכתי גבריאל אבידר בע"מ המטופלת בשיטת השווי המאזני.-	(152)	54	(23)	חלק החברה בתוצאות של ההשקעה המטופלת לפוי שיטות השווי המאזני, נטו ממנס

הסבירי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
	179,345	150,643	42,545	<b>רוח לפני מיסים על הכנסה</b>
הוצאות המיסים/הטבות המס נובעות מהפרשה למס בגין רוחי החברה וחברות מאוחזדות לתקופה השוטפת וمعدכו מיסים נדחים.	41,897	37,110	9,477	מיסים על הכנסה
	137,448	113,533	33,068	<b>רוח לתקופה</b>
-	(330)	(176)	(334)	קייטון בגין מדידות מחדש של החתחיבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו מס
	(330)	(176)	(334)	<b>הפסד כולל אחר</b>
	<b>137,118</b>	<b>113,357</b>	<b>32,734</b>	<b>סה"כ רוח כולל לשנה</b>

**להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רוח והפסד של רביעון רביעי של שנת 2023 ביחס לרביעון מקביל אשתקד (באלפי ש"ח):**

הסביר החברה	רביעון 3 לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	רביעון 4 לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	סעיף
			<b>הכנסות</b>
<p>ברבעון 4 2023 הוכרו הכנסות מהפרויקטים : LIVE בбар יעקב, ח-370 בחולון מגרש 207, רעננה DUO ברוחב ז'בוטינסקי ברעננה, מטרו SELECTED במתחים אילון ראשון לציון, ברוחב שפרינצק בראשון לציון, צרפתי AZUR באזור, פרויקט חנה שנש/ארלווזרוב בבת-ים, פרויקט EMBASSY נס ציונה ו- SOKOLOV הוד השרון.</p> <p>ברבעון 3 2023 הוכרו הכנסות מהפרויקטים : LIVE בבר יעקב, ח-370 בחולון מגרש 214, רעננה DUO ברוחב ז'בוטינסקי ומגרש 207, רעננה, מטרו במתחים אילון ראשון לציון, SELECTED ברוחב שפרינצק בראשון לציון, צרפתי AZUR באזור, פרויקט EMBASSY נס ציונה ו- SOKOLOV הוד השרון.</p>	80,413	63,552	הכנסות ממכירת בניינים, ושטחים מסחריים, קרקעות וביצוע עבודות
-	747	799	הכנסות מדמי שכירות
			<b>עלויות</b>
<p>ברבעון 4 2023 הוכרו עלויות מהפרויקטים : LIVE בבר יעקב, ח-370 בחולון מגרש 207, רעננה DUO ברוחב ז'בוטינסקי ברעננה, מטרו SELECTED במתחים אילון ראשון לציון, ברוחב שפרינצק בראשון לציון, צרפתי AZUR באזור, פרויקט חנה שנש/ארלווזרוב בבת-ים, פרויקט EMBASSY נס ציונה ו- SOKOLOV הוד השרון.</p> <p>ברבעון 3 2023 הוכרו עלויות מהפרויקטים : LIVE בבר יעקב, ח-370 בחולון מגרש 214, רעננה DUO ברוחב ז'בוטינסקי</p>	57,833	42,413	בנייהים ושטחים מסחריים ועבודות שבוצעו

הסבירי החברה	רבעון 3 לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	רבעון 4 לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	סיעיף
ברעננה, מטרו במתחים אילון ראשון לציוויל, SELECTED ברוחב שפרינץ בראשון לציוויל, צרפתי AZUR באזור, פרויקט SOKOLOV נס ציונה ו- EMBASSY			
—	-	-	קריקעות שנמכרו
-	127	73	פחת והוצאות אחזקה
ברבעון 4 לשנת 2023 הגיע הרווח הגולמי של קבוצת החברה לשיעור של כ- 34.0% לעומת שיעור רווח גולמי בربعון 3 לשנת 2023 של כ- 28.6% בהתאם, והרווח הגולמי מפעולות בניה הגיע לשיעור של כ- 33.3% לעומת שיעור רווח גולמי בربعון 3 לשנת 2024 של כ- 28.1% ברבעון 4 לשנת 2023 לעומת רוחם הגולמי הכלול ברבעון 4 לשנת 2023 נבעה בעיקר מהתקדמות מגידול במכירות ומהתקדמות גדולה יותר בפרויקטים בהם אחוזה הרווחיות גבוהה יותר.	23,200	21,865	רווח גולמי
-	1,915	1,974	הוצאות מכירה ושיווק
-	5,082	5,040	הוצאות הנהלה וככלויות
-	-	21	הוצאות (הכנסות) אחרות, ネット
	6,976	7,056	<b>סה"כ הוצאות</b>
	16,224	14,809	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
	1,747	1,770	הכנסות מימון
אגרות החוב שהנפקה החברה תרמו להוצאות הימון בربعון 4 לשנת 2023 סך של כ- 3.9 מיליון ש"ח.  הריבית בגין האשראי הבנקאי בתוספתعمالות בנקאיות, ריבית למוסדות, ריבית רעונית בגין התחייבויות לשירותי בניה ובנכסי ההכנסות	(7,994)	(8,843)	הוצאות מימון

הסבירי החברה	רבעון 3 לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	רבעון 4 לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	סעיף
<p>מריבית מפיקדונות שיקליים, מהלואות שניטנו, ומריבית שהונה לרכוש קבוע, הסתכמו ברבעון 4 בשנת 2023 להוצאות מימון בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח, נטו.</p> <p>אגרות החוב שהנפקה החברה תרמו להוצאות המימון ברבעון 3 בשנת 2023 סך של כ- 3.9 מיליון ש"ח.</p> <p>הרביבית בגין האשראי הבנקאי בתוספתعمالות בנקאיות, ריבית למוסדות, ריבית ריעונית בגין התחיהיבות לשירותי בניה ובנכוי ההכנסות מריבית מפיקדונות שיקליים, ומהלואות שניטנו, הסתכמו ברבעון 3 בשנת 2023 להוצאות מימון בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח, נטו.</p>			
	(6,247)	(7,073)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	9,977	7,736	<b>רווח לפניו מיסים על הכנסה</b>
-	(3)	(6)	חלק החברה בתוצאות של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממ"ס
—	9,974	7,730	<b>רווח לפניו מיסים על הכנסה</b>
—	2,311	1,400	<b>מיסים על ההכנסה</b>
—	7,663	6,330	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
—	-	(334)	קייטון בגין מדידות מחדש של ההתחיהבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממ"ס
—	-	-	הפסד מתאמת שווי הוגן של נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר, נטו ממ"ס

הסבירי החברה	רבעון 3 לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	רבעון 4 לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	סעיף
—	-	(334)	<b>סה"כ הפסד כולל אחר לשנה</b>
—	7,663	5,996	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>

**3. נזילות**

הסבירי החברה ליתרות ושינויים	לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
בשנת 2023 השקעה קבוצת החברה בקרקעות וזכויות בקרקעות סך נטו של כ- 95.0 מיליון ש"ח. בנטרול השקעות קבוצת החברה בקרקעות כאמור לעיל, תזרים המזומנים נטו, שמשם לפעילויות שוטפת הסתכום בסך של כ-3 168.3 מיליון ש"ח. עיקר המקורות לתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע לקבוצת החברה, בשנת 2023, מתකולים מרכשי דירות, שטחים מסחריים וקרקעות ומניות בעלות פרויקטים אותם בונה קבוצת החברה אשר הסתכמו בסך כולל של כ-8.4 162.8 מיליון ש"ח. התקובלים אלו שיימו להמשך ההשקעה בפרויקטים בהקמה בסך כולל של כ-9.6 240.9 מיליון ש"ח, לתשלומי ריבית, לתשלומי מיסים ולהשקעת קבוצת החברה בקרקעות לבנייה, כאמור לעיל.	320,289	103,327	(263,275)	תזרימי مزומנים מפעילות שותפת
בשנת 2022 השקעה קבוצת החברה בקרקעות וזכויות בקרקעות סך נטו של כ- 96.0 מיליון ש"ח. בטרול השקעות קבוצת החברה בקרקעות כאמור לעיל, נבע לקבוצת החברה תזרים נטו מפעילות שוטפת של כ-3.3 199.3 מיליון ש"ח. עיקר המקורות לתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע לקבוצת החברה, בשנת 2022, מתකולים מרכשי דירות, שטחים מסחריים וקרקעות ומניות בעלות פרויקטים אותם בונה קבוצת החברה אשר הסתכמו בסך כולל של כ-5.5 487.5 מיליון ש"ח. התקובלים אלו שיימו להמשך ההשקעה בפרויקטים				

הסבירי החברה ליתרונות ושינויים	לשנה שהסתכמה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
בחקינה בסך כולל של כ-8.226 מיליון ש"ח, לתשלומי ריבית, לתשלומי מיסים ולהשקעת קובצת החברה בקרקעות לבניה, כאמור לעיל.				
בשנת 2023 מימושה קובצת החברה השקעה בבטוחות סחריות סך של כ- 36.5 מיליון ש"ח ומימושה חלק מההשקעותיה ברכוש קבוע בסך של כ- 0.1 מיליון ש"ח. במקביל, ירדו יתרות המזומנים ופיקדוניות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאנות, נטו, בסך של כ- 26.0 מיליון ש"ח. מאידך, גדלו הלוואות שהעמידה קובצת החברה לחברה כולל סך של כ- 7.8 מיליון ש"ח והלוואות לאחרים בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח, מתוכן הלוואה בקשר עם קרקע ביז'וטינסקי ראשון לציוון בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. בנוסף השקיעה קובצת החברה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך או הפסד בסך של כ- 37.5 מיליון ש"ח כאשר עיקר הגידול בסעיף זה נבע מרכישת זכויות מחזיקי אגרות חוב הכלולים בעיקרם זכות ל-transformations מתוך תמורה פרויקט נדל"ן יומי, ממן הלוואה לבני קרקע בעסקת קומבינציה משותפת בלבד עם צדי ג' נוספים בפרויקט שמתכוonta קובצת החברה להקים בהודו, וממן הלוואה לבן קרקע בעסקת קומבינציה משותפת בלבד עם צדי ג' נוספים בפרויקט שמתכוonta החברה להקים בבאר שבע וברכוש קבוע סך של כ- 3.5 מיליון ש"ח.  בשנת 2022 התקבלו החזרי הלוואות שניתנו לבני קרקע בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח. מאידך, על יתרות המזומנים ופיקדוניות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאנות, נטו, בסך של כ- 16.6 מיליון ש"ח וגדלו הלוואות שהעמידה קובצת החברה לחברה כולל סך של כ- 4.4 מיליון ש"ח והלוואה בקשר עם קרקע בהודו בסך של 3 מיליון ש"ח. בנוסף השקיעה קובצת החברה בבטוחות סחריות סך כולל של כ- 9.8 מיליון ש"ח. השקעות קובצת החברה ברכוש קבוע הסתכמו לסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח.	(105,195)	(32,446)	6,959	תזרימי מזומנים מפורטות ההשקעה

הסבירי החברה ליתרונות ושינויים	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
בשנת 2023 השלימה החברה הנפקה לציבור והנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה יב') בסך, נטו של כ- 85.4 מיליון ש"ח, בנוסף קיבלה קבוצת החברה אשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ- 73.3 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ- 114.9 מיליון ש"ח. מאידך החברה שילמה למחזיקי האג'יח סך של כ- 94.1 מיליון ש"ח (כולל ריבית בסך כ- 20.4 מיליון ש"ח) וחילקה דיבידנד לבני מניות בסך של כ- 14.8 מיליון ש"ח.	(194,588)	(14,561)	185,058	תזרימי مزומנים מפעילות מיומו
בשנת 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (אג'יח יא') בסך, נטו, של כ- 31.6 מיליון ש"ח והנפקה לציבור של סדרת אגרות חוב (אג'יח יב') בסך, נטו, של כ- 84.1 מיליון ש"ח. מאידך, פרעה קבוצת החברה אשראי לזמן קצר מבנקים בסך, נטו, של כ- 87.5 מיליון ש"ח, שילמה למחזיקי האג'יח שהנפקה החברה סך של כ- 27.2 מיליון ש"ח (כולל ריבית בסך כ- 4.4 מיליון ש"ח) וחילקה דיבידנד לבני מניות בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.				

#### 4. מקורות המימון של החברה

הקבוצה רוכשת חלק מהركעות בעסקאות קומביינציה בגין אינה נדרשת למקורות מימון מיידיים. מדיניות הקבוצה לבנות בעיקר ביקוש במרכז הארץ הביאה למימון חלק מפעולות הבניה ממתקומות מרכשי דירות וממצמי עבודות. קבוצת החברה מתקשרת עם בנקים בהסכם מימון לרכישת קרקע ובחסמי ליווי פיננסי לצורך מימון בניהם של פרויקטים. בנוסף, וכי צוין לעיל, החברה ממנת חלק מפעריווותה גם באמצעות הנפקת אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה שלוש סדרות אגרות חוב, כמפורט להלן: (1) 88,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'), (2) 175,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') ו- (3) 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג'). פרטים נוספים ראו סעיף 14 להלן.

##### הרכיב האשראי ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כדלקמן:

4.1. **אשראי מתאגידים בנקאים ופיננסיים לא צמוד** - שיעור הריבית השנתית על האשראי הלא צמוד מתאגידים בנקאים ופיננסיים בשנת 2023 היה בשיעור שבין 5.65% - 10.6%, בריבית משתנה בהתאם לשינוי בריבית ה"פריים". יתרת האשראי הלא צמוד מתאגידים בנקאים ופיננסיים ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בסך כ- 250,164 מיליון ש"ח. יתרה המומצת בתקופה של האשראי כאמור הייתה בסך כ- 165,491 מיליון ש"ח.

4.2. **אגרות חוב לא צמודות** - לחברה התcheinויות מאזנית, בניכוי יתרת הוצאות הנפקה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), שתאריך פירעונה בשנים 2023-2025 בסכום של כ- 88.4- 170.5 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.95% אשר אינה צמודה (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהו. פרטים נוספים תנאית אשראי כמפורט להלן וביאור 16 לדוחות הכספיים.

לחברה התcheinויות מאזנית, בניכוי יתרת הוצאות הנפקה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), שתאריך פירעונה בשנים 2023-2027 בסכום של כ- 170.5 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.1% אשר אינה צמודה (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהו. פרטים נוספים תנאית אשראי כמפורט להלן וביאור 16 לדוחות הכספיים. הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב'), לרבות מגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה לאור התcheinויות במסגרת שטר החוב (סדרה יב'), לרבות מגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה לאור התcheinויות במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב'), ראו סעיף 14 להלן וביאור 16 לדוחות הכספיים.

מסגרות האשראי העומדות לרשות קבוצת החברה אין מנוצלות במלואן.uprojectים הנבנימים בlijoviי בנקאי הושקעו הוו עצמי עדף הניטן למשיכה בסך של כ- 92 מיליון ש"ח. לקבוצת החברה עתודות קרקע, מבנים ודירות שאינם משועבדים בעליות היסטורית בסך כ- 175.9 מיליון ש"ח, שווקים הכספי, על פי הערכת הנהלת החברה, עולה על ערכם המאזני, המאפשרים הרחבת מסגרות האשראי נגד שעבוד הנכסים. להערכת הנהלת החברה, ישם נכסים נוספים שבתנאים מסוימים ניתן לקבל אשראי נוספים נגדם.

יובהר כי האמור לעיל בדבר הערכות החברה לעניין שווי הנכסים העולה על ערכם המאזני ולענין יכולת החברה לקבל אשראי נוספים נגד נכסים הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968. הערכות אלה מtabססות על ניסיון העבר ועל הערכות החברה את מצב השוק בכלל ואת מצב שוק האשראי הבנקאי בפרט, וייתכן שהערכות אלו לא יתממשו או יתממשו באופן שונה מהתהוו, בין

היתר, אם תחליט החברה להשתמש בנכסים העומדים לרשומה לצורך גiros אשראי נוספים, יתברר שלא ניתן לגייס נגדם אשראי ו/או שהיקף האשראי שנitin לגיס הינו נמוך מהערךות החברה. כמו כן, ממנת קבוצת החברה חלק מפעילות השוטפת מתקדמות מלקוחות המתקבלות מרכשים ומאשראי מספקים וזכאים אחרים. ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו מתקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים אותן קיבל קבוצת החברה מרכשים בסך של כ- 68.1 מיליון ש"ח ואשראי מספקים וזכאים אחרים, הסתכם בסך של כ- 67.4 מיליון ש"ח.

לענין בחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות שהתחייבה לעמוד בהן במסגרת הנפקת אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 14 להלן.

4.3. להלן נתונים בדבר הלוואות ומסגרות אשראי עיקריות נכוו ליום 31.12.2023 וליום 24.3.2024 (לפרטים נוספים ראו גם טבלאות מימון בסעיפים 1.9.7 ו- 1.10.1 בחלק א' לדוח תקופתי זה ; לעניין סדרות אגרות חוב מהותיות ראו סעיף 14 להלן (באלפי ש"ח) :

תנויות פיננסיות / אחרות / בטוחות/ שעובדים ופרטים נוספים	הו עצמי הנדרש ואשר הועלם	מועד פירעון ריבית	מועד האשראי	קרן האשראי	שיעור הרביה המשולמת	יתרת ההלוואה	יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי	מסגרות האשראי הכספי הכלולה במסגרות הכלילית	סכום מסגרת כללית	הגוף הממן	שם הפרויקט	
ראו סעיף 1.10.2 ב חלק א' לדוח התקופתי ודוח מיידי של החברה 8.12.2020 מיום : (אסמכתא מס': ,(2020-01-133257 המובא על דרך הפנים).	השיקעת הו עצמי בפרויקט בסך של כ- 11,150 אלף ש"ח	ריבית רבוניאת בתקופת המסגרת	תשלום קרן – בסיוף התקופה 31.8.2024	+ פריים 1%	-	-	134,925	134,925	134,925	336,576	תאגיד בנקאי	שני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE (שלב א')
ראו סעיף 1.9.7 (2) ב חלק א' לדוח התקופתי.	עדף שווי הקרן	ריבית רבוניאת בתקופת המסגרת	תשלום קרן – בסיוף התקופה 28.5.2025	+ פריים 1%	-	-	31,000	31,000	31,000	31,000	תאגיד בנקאי	פרויקט מתחם מרכז מסחרי בבאר יעקב LIVE (שלב ב')
ראו סעיף 1.10.3 ב חלק א' לדוח התקופתי.	למועד הדוח התאגיד הפיננסי אישר לחברת הבות למשוך את ההון העכמי והעדפים בפרויקט	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	-	2,000	תאגיד פיננסי	פרויקט מטרו ראשון לציוון מתחים איילון (2)
ראו סעיפים 1.9.1 (3) 1.9.7 (4) 1.10.1 ב חלק א' לדוח התקופתי ודוח מיידי של החברה 11.1.2022 מיום : (אסמכתא מס': ,(2022-01-005250 המובא על דרך הפנים).	הו עצמי בפרויקט בסך שלא יפתח מ- 7,500 אלף ש"ח (אשר יופחת לסך של 6,800 אלפי ש"ח בהתאם לתנאים שנקבעו ביחסם המימוני) לעת	כפי שישוכם בין התאגיד הבנקאי ללוות מעת להלואות הכלול שישומדו בפועל כאשר נקבע כי מועד הפירעון הסופי של האשראי יהול 30.9.2025	+ פריים 0.6%	15,000	15,000	-	-	15,000	116,300	תאגיד בנקאי	מגרש 207 ח/370/4/ בחולון	
ראו סעיף 1.10.1 ב חלק א' לדוח התקופתי ודוח	הו עצמי בפרויקט בסך שלא יפתח מ- 45,000 אלף ש"ח	לא אחר מיום 1.2.2025	לא אחר מיום 1.2.2025	+ פריים 0.9%	40,487	40,687	47,513	47,313	88,000	274,000	תאגיד בנקאי	פרויקט מגורים SELECTED

תנויות פיננסיות/ אחרות / בתיוחות/ শعبדים ופרטים נוספים	הוּן עצמי נדרש ואשר הועלם	מועד פירעון ריבית	קרן האשראי	שיעור הריבית המשולמת	יתרת ההלוואה		יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי	Magnitude האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית	סכום מסגרת כללית	הגור הממן	שם הפרויקט		
					ליום 24.3.2024	لיום 31.12.2023							
מיידי של החברה 25.11.2020 מיום : (אסמכתא מס': (2020-01-127137 המובא על דרך ההפנייה.	(אשר יופחת לסך של 36,205 אלף ש"ח בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם המיומו).										ברוחב שפרינץק ראשון לציון (מגרש מס' 1)		
1.10.4 ראו סעיף ב חלק א' לדוח התקופתי.	ההוּן העצמי בפרויקט נקבע להיות כ- 43.5 מיליון ש"ח, כאשר הוא עשוי לדודל אם וכאשר מחייבת חרוגות בתקציב הפרויקט.	לא יאוחר מיום 31.12.2025	לא יאוחר מיום 31.12.2025	+ פריים + 0.8%	65,887	65,792	34,113	34,208	100,000	557,000	תאגיד בנקאי	פרויקט פינוי AZUR ברחוב קפלן באזור - שלב א'	
1.9.5 ראו סעיפים (6) ו- (15) (1.9.7 ב חלק א' לדוח התקופתי.	שיעור מקרקעין הפרויקט	לא יאוחר מיום 31.5.2024	לא יאוחר מיום 31.5.2024	+ פריים + 0.9%	34,000	34,000	-	-	34,000	34,000	תאגיד בנקאי	פרויקט קומבינציה באר שבע (3) נתונים לפי 100% - חלקה של החברה 50%	
1.9.7 ראו סעיף ב חלק א' לדוח התקופתי ודוח מיידי מיום 7.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01- 049876 המובא על דרך ההפנייה.	הוּן עצמי בפרויקט בסך 10,500 אלף ש"ח	לא יאוחר מיום 28.2.2024	לא יאוחר מיום 28.2.2024	+ פריים + 1%	-	-	20,890	20,890	20,890	104,442	תאגיד בנקאי	תמי"א ברח' ז'בוטינסקי ברעננה	
1.9.7 ראו סעיף ב חלק א' לדוח התקופתי, דוח מיידי מיום 8.11.2022 (אסמכתא מס': (2022-01-108207 דוח מיידי מיום 25.10.2023 המובא על דרך ההפנייה.	השקעת הוּן העצמי בפרויקט בשיעור של 20% מעליות הפרויקט בהתאם לחלופה הרלוונטיות כאשר מכירה של מכירות מוקדמות הגבאות מ- 15% מחנסות הפרויקט	לא יאוחר מיום 30.3.2025	לא יאוחר מיום 30.3.2025	+ פריים + 0.8%	-	-	25,000	25,000	25,000	157,000 בחלופה אי - 25,000 בחלופה ב' - 35,000 בחלופה ג' <td>בחלופה אי - 25,000 בחלופה ב' - 35,000 בחלופה ג'</td> <td>תאגיד פיננסי</td> <td>קומבינציה EMBASSY נס ציונה (4)</td>	בחלופה אי - 25,000 בחלופה ב' - 35,000 בחלופה ג'	תאגיד פיננסי	קומבינציה EMBASSY נס ציונה (4)

תנויות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שבודים ופרטים נוספים	הוּא עצמי נדרש ואשר הועלם	מועד פירעון ריבית	קרן האשראי	שיעור הרביה המשולמת	יתרת ההלוואה		יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי	Magnitude האשראי הכספי הכלולה הכללית	סכום מסגרת כללית	הגור הממן	שם הפרויקט
					ליום 24.3.2024	لיום 31.12.2023					
(אסמכתא מס': (2023-01-118944 הmobאים על דרך ההפנייה.)	יפחת ההון העצמי בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם הإيمان ועל פי החלופה החלוננטית). בנוסף נקבעו בתנאי מוקדם עמידה בשיעור רווחיות אשר כל וכרטפי ושוטי לא תעמוד בשיעור הרווחיות היא תידרש להשיקע הוּא עצמי נוסך לכיסוי ההפרש בחתאמ ל החלופה החלוננטית								35,000 – ג' – 276,000		
ראו סעיף 1.9.7 (ד' ב חלק אי' לדוח התקופתי	הוּא עצמי בפרויקט בסך 10,000 אלף ש"ח	לא יאוחר מיום 1.4.2025	לא יאוחר מיום 1.4.2025	+ פריים 1.1%	-	-	22,000	22,000	22,000	109,700	תאגיד בנקאי
ראו סעיף 1.9.5 (17) עליל ודוח מידי 14.2.2023 מיום (אסמכתא מס': (2023-01-014683 הmobאים על דרך ההפנייה)	הוּא עצמי בפרויקט בסך 39,760 אלף ש"ח	ריבית רבוננית בתקופת המסגרת לפירעון בחודש 2025	עומדים לפירעון בחודש פברואר 17.1.2025 מיליון עומדים לפירעון בחודש מאי 2025	+ פריים 1.5%	114,892	114,892	-	-	114,892	114,892	תאגיד בנקאי

(1) **שני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE (שלב א')** - בחודש פברואר 2022 אישר הבנק לחברת הבט למשוק הוּא עצמי נסך של 16,850 אלף ש"ח, ובchodש יוני 2022 אישר הבנק לחברת הבט למשוק הוּא עצמי נסך של 33,000 אלף ש"ח. לאחר המשיכות כאמור מסתכם הוּא העצמי אשר הועמד בפרויקט ע"ס של 11,150 אלף ש"ח, בחודש אפריל 2023 אישר הבנק לחברת הבט למשוק עודפים בסך 25 מיליון ש"ח, החברה טרם משכה את העודפים כאמור.

(2) **פרויקט מטרו ראשון לציוון מתמחם איילון** - עם סיום שלב א' של הפרויקט בחודש דצמבר 2023, ועדכנה מסגרת פוליטות חוק מכרך ל-2 מיליון ש"ח, והתאגיד הפיננסי אישר לחברת הבט למשוק את הוּא העצמי והודפים שבפרויקט. נכון למועד הדוח, מלוא הערבויות שנמסרו לרוכשים בוטלו, ובהתאם נסגר חשבון הליווי.

(3) **פרויקט קומבינציה בבאר שבע** - חלקה של חברת הבט בפרויקט בסכומי המסגרת והאשראי הינו 50%. הסכם הפיתוח שחל במרקען ביחס לזכויות של צד ג' (סעיף זה - "הבעליים"), אליו חתמו צרפתי ושוטי וצדדים נוספים על הסכם קומבינציה, עד ליום 3.9.2023 והוארך עד ליום 19.11.2026.

(4) **פרויקט קומביינציה בנס ציונה - בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם מימון, הנפקת פוליסות על פי חוק המכר וערבותות, בקשר עם פרויקט קומביינציה בנס ציונה, להעמדת מסגרת מימון לצורך ליווי ובניית הפרויקט ובחודש אוקטובר 2023 נחתמה תוספת להסכם המימון. פרטים נוספים ראו סעיפים 1.9.1 ו- 1.9.8 בחלק א' לדוח תקופתי זה, דוח מיידי מיום 8.11.2022 (אסמכתא מס': 01-108207) ודוח מיידי מיום 25.10.2023 (אסמכתא מס': 01-118944), המובאים על דרך ההפנייה. בהתאם להסכם המימון ולתוספת להסכם המימון, הפרויקט ייבנה באחת מבין החלופות הבאות: (א) על פי היתר הבניה הקיים שהתקבל בינוואר 2022 בהתאם לתב"ע שבתווך (כהגדرتה בסעיף 1.9.8 בחלק א' לדוח תקופתי זה), יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משוטף ו- 2 מגרשים במרקען ("חולפה א"); (ב) בהתאם ל'tab"u החדש' וקבלת "היתר בניה משלים" (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 1.9.8 (3) בחלק א' לדוח תקופתי זה), הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במרקען, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חלקלית וקומת 7 כוללת שטחי שירות בלבד ("חולפה ב"); (ג) בהתאם ל'tab"u המעודכנת' (כהגדרתה בסעיף 1.9.8 (3) בחלק א' לדוח תקופתי זה) על ידי הוועדה המחווזית וקבלת היתר בניה מתאים, הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במרקען, כך שעליה חולה זו תושלמנה קומות 6 ו- 7 לקומות משרדים מלאות ("חולפה ג"). יצוין כי למועד פרסום דוח זה, הושלמו התנאים המקדימים לפיתוח הליווי.**

(5) **מרקען ברוחב שפרינץ ראשוני לציוו מגש 2 – בחודש פברואר 2023 העמיד התאגיד הבנקאי הלואה לצורך רכישת המרקען בסך של כ- 97.8 מיליון ש"ח. מועד הפירעון הינו בפברואר 2025, בחודש Mai 2023 העמיד התאגיד הבנקאי הלואה נוספת נספת בסך של 17.1 מיליון ש"ח לצורך "הרכישה הנוסףת" (כהגדרתה בסעיף 1.9.5 (17) בחלק א' לדוח תקופתי זה), ממועד הפירעון הינו בחודש Mai 2025, ובריבית בשיעור של פרימס + 1.5%:**

**עדכונים לגבי הסכמי מימון שהסתיימו בתקופת הדוח ועד למועד הדיווח:**

במשך לאחר בחלק א' לדוח התקופתי בעניין מגש 214/4/370, בחולון, בחודש פברואר 2023 התקבלה תעודה גמר לפרויקט, למועד הדוח השубודים לטובת התאגיד הבנקאי בוטלו והליויי הבנקאי הסתיימו.

5. **סימני אזהרה ביחס לאגרות חוב**

לא מתקיימים סימני אזהרה ביחס לאגרות החוב.

6. **איורים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

6.1. לאיורים בתקופת הדוח'ח ולאחריו, ראו סעיף 1.1 בחלק א' לדוח תקופתי זה וביאור 28 לדוחות הכספיים.

6.2. לפרטים בדבר השפעות חיצניות על הקבוצה לרבות השפעת מלחמת "חרבות ברזיל", האינפלציה ושיעורי הריבית על פעילות קבוצת החברה ראו סעיף 1.6 בחלק א' לדוח תקופתי זה.

## **פרק ב' - חשיפה לsicוני שוק ודרך ניהול**

### 7. סיכום בדבר מבחני רגישות

טבלת סיכום (באלפי ש"ח)

מכשור רגיש	רווח (הפסד) מהשינויים						
	שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים	(*) הפחתה של 2%	10%	5%	שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים
ריבית לא צמודה	9,673	2,686	(261,579)	1,349	5%	(1,362)	(2,737)
מדד המחרירים לצרכן		(3,514)	(35,147)	(1,757)	1,757	(35,147)	(10,373)
מדד תשומות הבניה	8,540	4,270	85,402	85,402	(8,540)	(4,270)	

(\*) להערכת החברה, חישוב רגישות לתוספת / הפחתה של 2% בשיעור הריבית מהוועה תרخيص קיזון בגורמי סיכון רלוונטיים.

### 7.1. פרטיים בדבר חשיפה לsicוני שוק ודרך ניהול

#### האחראי על ניהול sicוני שוק בתאגיד:

ביום 31 במרץ 2024 מונה מר רוני דגן, סמנכ"ל הכספיים כאחראי על ניהול sicוני שוק. פרטים הנדרשים בהתאם לסעיף 2.א. לתוספת השניה לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, ראו תקנה 26א לחלק הרביעי – פרטיים נוספים על התאגיד, כולל בדוח תקופתי זה.

### 7.2. תיאור sicוני שוק

#### 7.2.1. Sicוני ריבית

קבוצת החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אstrumentים אשראי שקליל לא צמוד מתאגידים בנקאים. שינויים בשיעור ריבית ה"פריים" במשק עלולים לגרום להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדיות ההשקעה בפרויקטים. עליה בשיעורי הריבית ארוכת הטווח על משכנתאות עלולה לגרום לירידת מחירי הדירות ורווחיות פרויקטים. להשפעת עלית הריבית על פעילות הקבוצה ראו גם סעיף 1.6 בפרק א' לדוח התקופתי.

#### 7.2.2. שינויים במדד המחרירים

חלק ממחירי התשלומות שרכשת החברה מושפע משלינויים במדד המחרירים הרלוונטי. שינויים במדד המחרירים עלול לגרום להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדיות ההשקעה בפרויקטים. להשפעת האינפלציה על פעילות החברה ראה גם סעיף 1.6 בפרק א' לדוח התקופתי.

#### 7.2.3. שינויים בשער החליפין

חלק ממחירי חומרי הגלם שרכשת החברה מושפע משלינויים בשער החליפין של השקל. עליה בשער החליפין עלולה לגרום לעלייה במחירים חומרי הגלם ולפיכך להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדיות ההשקעה בפרויקטים. ראו גם סעיף 1.6 בפרק א' לדוח התקופתי.

### 7.3. מדיניות התאגיד בניהול sicוני שוק

להלן תיאור מדיניות החברה, כפי שנקבעה בהנהלת החברה, באישור הדירקטוריון, בנוגע לניהול כל אחד מסיכוןיו השוק:

### 7.3.1. הקבלת בסיסי הצמדה של הכנסות והוצאות בפרויקטים

ההסכםים עם רוכשי דירות, צמודים בחלקים למדד תשומות הבנייה וזאת כדי ליצור בסיס התאמה דומה לעליות הבניה והקל בכפוף לתיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022.

#### סיכום ריבית ושער החליפין

החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי מהתאגידים בנקאים על חלופותיהם השונות, בעיקר אשראי צמוד מدد, אשראי שקליל לא צמוד ברובית קבועה ואשראי צמוד "פריים" לצורך הקבלתם לתנאי ההצמדה של נכסים קבוצת החברה ותמורותיהם. העדפה לחלופה מסויימת נקבעת על בסיס הערכת החברה את שיעור האינפלציה הצפוי.

החברה בוחנת את תנאי האשראי צמוד המט"ח. מידת החשיפה לאשראי כאמור נקבעת על ידי הנהלת החברה מעט לעת. על פי מדיניותה הנוכחית החשיפה לא עלתה על 25% החוב הפיננסי נושא ריבית של החברה. החברה שוקלת לקבל אשראי כאמור כאשר להערכתה שיעור הריבית בתוספת השינוי בשער החליפין יהיה נמוך מהאשראי האלטרנטיבי. הנהלת החברה אינה צופה בטוחה הקצר עלייה בשער הדולר בשיעור מהותי.

בעקבות בחינת גורמים אלו החלטה הנהלת החברה שלא לבצע עסקאות הגנה על שער החליפין.

### 7.3.2. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכון שוק ואופן מימושה

#### להלן אמצעי הפיקוח למימוש המדיניות הננקטים על ידי החברה:

דיווח ופיקוח תקופתי במסגרת הדירקטוריון לגבי ניהול סיכון.

דיווח ופיקוח חודשי של הנהלת החברה על מדיניות החברה בנושא האשראי וההשקעות. במקרה של התפתחויות חריגות בשוקים השונים מתכונת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך במתן ההנחיות המתאימות לאיורים השונים.

דירקטוריון החברה בוחן את מידת ההתאמה בין מדיניות ניהול סיכון השוק לבין ניהול הסיכון בפועל ומצאן ראיות.

דוח בסיסי הצמדה . 7.4.תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 31 בדצמבר 2023 (היתרות מוצגות באלפי ש"ח) :

ס"כ הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נוסא ריבית	צמוד לממד תשומות הבנייה	צמוד לממד המחירים לצריכן	
						<b>מאזן מאוחז</b>
						<b>נכסים</b>
65,393		17,097	48,296			מזומנים ושווי מזומנים
29,821		738	29,083			מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
2,826			2,826			בטוחות סחריות
102,121		21,403		80,718		נכסים בגין חוזים
28,213	4,122	14,065	5,342	4,684		חייבים ויתרות חובה
65,152	65,152					מלאי שטחים מסחריים ודירות
596,832	596,832					בנייהים בהקמה
36,226	36,226					קריקעות וזכויות בקריקעות
285,070	285,070					קריקעות וזכויות בקריקעות לזמן ארוך
29,518	(803)		30,321			השכעה והלוואה בחברה כלולה
59,134	32,077		18,182		8,875	נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
16,892	16,892					רכוש קבוע
48,58	4,858					נכסים מייסים נדחים
<b>1,322,056</b>	<b>1,040,426</b>	<b>53,303</b>	<b>134,050</b>	<b>85,402</b>	<b>8,875</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

ס"כ הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נוסא ריבית	צמוד לממד תשומות הבנייה	צמוד לממד המחירים לצריכן	<b>התחיהויות</b>
135,272			135,272			אשראי מותאגדים בנקאים ופיננסים
215,375			215,375			חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
67,443	57	59,964	1,141		6,281	זכאים ויתרות זכות
111,822	111,822					התחיהויות בגין שרותי בניה
68,079	68,079					מקומות מלוקחות והתחיהויות בגין חוזים
37,741					37,741	התחיהויות בגין מייסים שוטפים
2,174		2,174				הפרשות
182,731	24,312		158,419			התחיהויות לא שוטפות
820,637	204,270	62,138	510,207	-	44,022	סה"כ התחיהויות
<b>501,419</b>	<b>836,156</b>	<b>(8,835)</b>	<b>(376,157)</b>	<b>85,402</b>	<b>(35,147)</b>	<b>סה"כ, נטו</b>

(\*) בערך פריטים לא כספיים.

תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 31 בדצמבר 2022 (היתרות מוצגות באלפי ש"ח) :תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 31 בדצמבר 2022 (היתרות מוצגות באלפי ש"ח) :

ס"כ הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נושא ריבית	צמוד לדולר	צמוד לממד תשומות הבנייה	צמוד לממד המחירים לצרcn	
							<b>מazon מאוחדר</b>
							<b>נכסים</b>
136,651		24,825	111,703	123			מוזמנים ושווי מזומנים
55,824		3,964	51,860				מוזמנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
39,697		5,510	16,462			17,725	בטוחות סחריות
30,039		1,021			29,018		נכסים בגין חוזים
64,423	4,572	19,600	2,486		37,765		לקחוות, חייבים ויתרות חובה
66,556	66,556						מלאי שטחים מסחריים ודירות
508,801	508,801						בנייהים בהקמה
48,999	48,999						קרקעות וזכויות בקרקעות
210,989	210,989						קרקעות וזכויות בקרקעות זמן ארוך
21,428	(416)		21,844				השקעה והלוואה בחברה כלולה
19,437			16,437			3,000	נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
14,681	14,681						רכוש קבוע
8,800	8,800						נכסים מייסים נדחים
1,226,325	862,982	54,920	220,792	123	66,783	20,725	<b>סה"כ נכסים</b>

ס"כ הכל	אחרים (*)	לא צמוד ללא ריבית	לא צמוד נושא ריבית	צמוד לדולר	צמוד לממד תשומות הבנייה	צמוד לממד המחירים לצרcn	<b>התחביבות</b>
61,889			61,889				אשראי מתאגידים בנקאים ופיננסים
183,071			183,071				חוליות שוטפות בגין אגרות חוב
92,097	182	75,048	6,019			10,848	זכאים ויתרות זכות
141,221	141,221						התחביבות בגין שירות בנייה
122,286	122,286						מקדמות מלקוות והתחביבות בגין חוזים
52,181						52,181	התחביבות בגין מייסים שותפים
7,012		7,012					הפרשות
83,051	19,467		63,584				התחביבות לא שוטפות
742,808	283,156	82,060	314,563	-	-	63,029	סה"כ התחביבות
483,517	579,826	(27,140)	(93,771)	123	66,783	(42,304)	סה"כ, נטו

(\*) בערך פריטים לא כספיים.

### 7.5. מבחני רגישות

**להלן ניתוח הרגישות לפי בסיסי הצמדה/חיפוי ליום 31.12.2023 :**

#### 7.6. בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ריבית לא צמודה (באלפי ש"ח)

הפסד מהשינויים			שווי הוגן	רווח מהשינויים			מכשור רגיש
(*** הפחטה 2% של בריבית	ירידה של 10% בריבית	ירידה של 5% בריבית	התחייבות	עליה של 5% בריבית	עליה של 10% בריבית	(***) תוספת 2% של בריבית	
(2,060)	(565)	(281)	(87,419)	279	557	1,960	אג"ח לא צמוד(*)
(8,313)	(2,172)	(1,081)	(174,160)	1,070	2,129	7,713	אג"ח לא צמוד(**)
(10,373)	(2,737)	(1,362)	(261,579)	1,349	2,686	9,673	סה"כ

(\*) מבוסס על ריבית בשיעור של 5.58%.

(\*\*) מבוסס על ריבית בשיעור של 5.37%.

(\*\*\*) להערכת החברה, חישוב רגישות לתוספת/הפחטה של 2% בשיעור הריבית מהוות תרחיש קיצוני.

#### 7.7. בדיקת רגישות לחיפוי תזרימית למזרע המחרדים לצרכו (באלפי ש"ח)

הפסד מהשינויים		חיפוי תזרימית	רווח מהשינויים			מכשור רגיש
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד	נכס (התחייבות)	עליה של 5% במדד	עליה של 10% במדד	שיינוי	
(888)	(444)	8,875	444	888	נכסים פיננסיים בשוויו הוגן דרך רווח והפסד	
628	314	(6,281)	(314)	(628)	זכאים ויתרות זכות	
3,774	1,887	(37,741)	(1,887)	(3,774)	התחייבות בגין מיסים שוטפים	
3,514	1,757	(35,147)	(1,757)	(3,514)	סה"כ	

#### 7.8. בדיקת רגישות לחיפוי תזרימית למזרע תשומות הבניה (באלפי ש"ח)

הפסד מהשינויים		חיפוי תזרימית	רווח מהשינויים			מכשור רגיש
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד	נכס (התחייבות)	עליה של 5% במדד	עליה של 10% במדד	שיינוי	
(8,072)	(4,036)	80,718	4,036	8,072	נכסים בגין חוזים	
(468)	(234)	4,684	234	468	חייבים ויתרות חובה	
8,5409)	(4,270)	85,402	4,270	8,540	סה"כ	

## **פרק ג' – היבטי ממשל תאגידי**

### **8. מדיניות בנושא תרומות**

לא נקבעה מדיניות מתן תרומות ואין לחברה התchiיביות למתן תרומות בתקופות עתידיות. סך כל הסכומים אותם העניקה הקבוצה כתרומות בשנת 2023 הסתכמו בסך של כ-120 ש"ח, בעיקר למוסדות או ארגונים וולונטריים העוסקים בצדקה או בפעילויות הקשורות למלחמה חרבות ברזיל. יובהר, כי בין מקבלי התרומה בשנת 2023 ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו לא קיימים קשרים כלשהם.

### **9. פרטיים בדבר דירקטוריים בעלי מילונות חשבונאית ופיננסית**

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), קבוע דירקטוריון החברה, כי המספר המזרע הריאו של דירקטורים בעלי מילונות חשבונאית ופיננסית יהיה אחד – דירקטור חייזני בעל מילונות חשבונאית ופיננסית.

קביעה זו נעשתה בהתיחס, בין השאר, לגודלה של החברה, סוג פעילותה העסקית ומורכבותם, וכן בהתחשב בחשיפת החברה לסיכוןים שונים ובצורך לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לחוק, להנחיות הרשות לנירוז ערך ולמסמכיו ההתאגדות ובמיוחד בהתיחס לאחריותו לביקורת מכבהכספי של החברה, לעיריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

לפרטים נוספות כישורייהם, השכלתם, ניסיונם והידע של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכנים בחברה, שבסתמך עליהם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד'.

### **10. דירקטוריים בתפקידים תלויים**

החברה לא אימצה בתקונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות בדבר שיעור הדירקטוריים הבלווים תלויים.

### **11. גיליון בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

11.1. שם המבקר: רוי'ץ דורון לוין מטעם משרד דורון לוין יוועצים בע"מ.

11.2. מועד תחילת כהונתו: 22 באוקטובר 2012.

11.3. השכלה אקדמית: בוגר תואר ראשון במנהל עסקים, המסלול האקדמי של המכללה למנהל, התמחות בחשבונאות.

11.4. בהתאם לאישור המבקר הפנימי, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו- 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

למייטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בנירוז ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או גוף קשור אליה. צוין כי המבקר הפנימי משמש כיוועץ ISO לחברה אך אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.

11.5. דרך המינוי: מינויו של המבקר הפנימי אישר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 22 באוקטובר 2012. בין הנימוקים לאישור מינויו: השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב של המבקר, הנו ב ביקורת פנימית והן בבדיקות של חברות ציבוריות, גודל החברה, סוג פעילותה ומידת המורכבות של הדיווח הכספי בה.

11.6. **שיטת ההעסקה**: המבקר הפנימי אינו עובד החברה ומוסיק כנותן שירותים חיצוני.

11.7. הממונה הארגוני על מבקר הפנים הינו יו"ר דירקטוריון החברה, מר גידי אלטמן.

11.8. המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו, מועסקים בהיקף של כ- 200 שעות שנתיות או בהתאם לדרישות ועדת הביקורת. בשנת 2023, הושקו על ידו כ- 200 שעות עבודה ב ביקורת בחברה ובחברות הבת. עבודות הביקורת מבוצעת בחברות הקבוצה כמקרה אחד, ללא חלוקה בין חברות הבת, שכן עיקר הפעולות מבוצעת על ידי חברות הבת.

11.9. התגמול שניתן לרו"ח דורון לוין בגין השירותים שניתנו על ידו בשנת 2023, הסתכם לסך של כ-36,000 אלף ש"ח. למבקר לא הוענקו ניירות ערך של התאגיד. לדעת דירקטוריון החברה אין לתגמול המבקר השפעה על שיקול דעתו בעת ביצוע עבודות הביקורת.

11.10. תכנית הביקורת של החברה הינה דו שנתית ומבוססת על הערכת סיוכונים שוטפת כך שמירב הנושאים המהותיים יבדקו ב ביקורת הפנימית על פני זמן. סדר הקידמיות של הנושאים מתבסס על הערכת הסיוכון הגלום בהם.

עם תחילת כהונתו של דורון לוין כ מבקר הפנימי, בשנת 2022, הטילה ועדת הביקורת על המבקר לבצע סקר סיוכונים מكيف בחברה ובהתקנים גיבשה ומבשת ועדת הביקורת את תכניות העבודה השנתיות.

#### **תכנית העבודה של מבקר הפנים לשנת 2023 כוללת את הנושאים הבאים:**

(1) רכש וקבלני משנה

(2) בטיחות אתרים

11.11. עיקר פעילותה העסוקית של החברה מתבצעת באמצעות חברות בנות בעלות מלאה של החברה. בהתאם לתרומות עיקרי עבודות הביקורת בפעולות חברות אלו.

11.12. בהתאם להודעת המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עורך את עבודות הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכפי שעולה מחוקים ותקנות שונים. דירקטוריון החברה קיבל את הودעת המבקר הפנימי כי הוא עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים כאמור.

11.13. להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליו"ש ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ש ראש ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיימו דיון בוועדת הביקורת במצאי המבקר :

מספר	זיהוי	נושא הדוח	מועד הגשת הדוח	מועד הדיוון בדו"ח
1	יישום המלצות מבקר הפנים	רכש וקבלני משנה	מרץ 2023	28.3.2023
2	רכש וקבלני משנה	בטיחות אתרים	נובמבר 2023	25.3.2024
3	בטיחות אתרים		מרץ 2024	25.3.2024

11.14. לדעת הדירקטוריון היקף עבודות הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בקבוצה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת הקבוצה וה מבקר הפנימי בוחנים מידיו שנה את ההיקף הנאות של עבודות הביקורת הפנימית בקבוצה.

11.15. למבקר הפנים הומצאו על ידי החברה המסמכים והמידע אשר נדרש על ידו, לצד גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברות הבת שלה, לרבות נתונים ספציפיים.

## **12. גליי בדבר שכר רואה חשבון המבקר**

הפעולות העסיקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברות הבת שלה. הדוחות התקופתיים של החברה מציגים את עסקי קבוצת החברה במאוחד. מטבע הדברים מבוצעת הביקורת ע"י רואה החשבון המבקר ("המבקר") על פעילות הקבוצה בכללותה ללא שניינן להפריד את שכר המבקר או את השעות שהושקעו על ידו ב ביקורת לכל אחת מחברות קבוצת החברה.

המבקר של קבוצת החברה הכוללת כאמור את החברה ואת חברות הבת הינו משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון - A firm in the Deloitte Global Network

להלן הוצאות שכר הטרחה לרואה החשבון המבקר של הקבוצה, לשנים 2022 ו- 2023 באלפי ש"ח:

	שנת 2023		שנת 2022		שם החברה צרפתי צבי ובני הSKUות ובני (1992) בע"מ
	סכום ששולם בגין שירותים אחרים (אלפי ש"ח)	סכום ששולם בגין שירותים ביקורת ומס (אלפי ש"ח)	סכום ששולם בגין שירותים ביקורת ומס (אלפי ש"ח)	שם רואה החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות'	
228	467	111	389	בריטמן אלמגור זהר ושות'	

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעולות שלה. שכר הטרחה מאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצה ועדת הביקורת בהתאם להחלטת האסיפה הכללית.

## **פרק ד' – הדיוח הכספי**

### **13. מצבת התחביביות לפי מועד פירעון**

נתונים בדבר מצבת התחביביות של החברה ליום 31.12.2023, ראה דיווח מיידי בדבר מצבת התחביביות לפי מועד פירעון שפורסםה החברה במקביל לפרסום דו"ח זה, אשר המידע הנכללו בו מובא בזאת על דרך ההפנהה.

## פרק ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

### 14. פרטים בדבר תעוזות התחיהיבות שהנפקה החבורה ושנמצאו בידי הציבור בתאריך הדוח:

#### 14.1. פרטים אודות אגרות החוב של החברה:

<sup>3</sup> <b>אגרות חוב (סדרה יא')</b>		<sup>2</sup> <b>אגרות חוב (סדרה יב')</b>			<sup>1</sup> <b>אגרות חוב (סדרה יג')</b>		
<b>(3)</b>	<b>הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית</b>	<b>הנפקה לציבור</b>	<b>הרחבת סדרה בדוח של דוח הצעת מדף</b>	<b>הנפקה לציבור</b>	<b>הנפקה לציבור</b>		
2.2.2022	17.9.2020	13.7.2023	13.6.2023	30.6.2022	7.3.2024	מועד ההנפקה	
30,000,000	70,000,000	22,424,000	67,576,000	85,000,000	150,000,000	סך שווי נקוב במועד ההנפקה	
26,400,000	61,600,000	22,424,000	67,576,000	85,000,000	-	ערך נקוב ליום 31.12.2023	
26,400,000	61,600,000	22,424,000	67,576,000	85,000,000	150,000,000	ערך נקוב ליום 24.3.2024	
26,400,000	61,600,000	22,424,000	67,576,000	85,000,000	-	ערך נקוב משוערך 31.12.2023	
26,400,000	61,600,000	22,424,000	67,576,000	85,000,000	150,000,000	ערך נקוב משוערך ליום 24.3.24	
-	-	-	-	-	-	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023	
27,008,254	61,367,768	21,496,054	64,608,051	84,422,409	-	ערך האג"ח כפי שנכל בדו"חות הכספיים ליום 31.12.2023	
87,419,200		174,160,000			--	שווי בורסאי ליום 31.12.2023	
88,616,000		177,975,000			150,825,000	שווי בורסאי ליום 24.3.24	
4.95% / קבועה		קבועה/ 5.1%			קבועה / 5.79%	סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	
抬起头 להמשך ה-detachement		抬起头 להמשך ה-detachement			抬起头 להמשך ה-detachement	抬起头 להמשך ה-detachement	מועד תשלום הקרן
抬起头 להמשך ה-detachement		抬起头 להמשך ה-detachement			抬起头 להמשך ה-detachement	抬起头 להמשך ה-detachement	抬起头 להמשך ה-detachement

<sup>1</sup> לפרטים נוספים ראו דוח' הצעת מדף אשר פורסם ביום 5.3.2024 (ASMCTA מס' : 2024-01-019540) וشرط הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג') אשר צורף לדוח' הצעת המדף הניל ("شرط נאמנות לאג"ח יג"), המובאים על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> לפרטים נוספים ראו דוח' הצעת מדף אשר פורסם ביום 28.6.2022 (ASMCTA מס' : 2022-01-067164) וشرط הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב') אשר צורף לדוח' הצעת המדף הניל ואשר פורסם בדוח' מיידי מיום 3.7.2022 (ASMCTA מס' : 2022-01-069303) ("شرط נאמנות לאג"ח יב"), המובאים על דרך ההפניה. ראו גם דוח' מיידי מיום 29.6.2022 (ASMCTA מס' : 2022-01-067953), המובא על דרך ההפניה.

<sup>3</sup> לפרטים נוספים ראו דוח' הצעת מדף אשר פורסם ביום 15.9.2020 וشرط הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') אשר צורף לדוח' הצעת המדף הניל (ASMCTA מס' : 2020-01-101679) ("شرط נאמנות לאג"ח יא").

אגרות חוב (סדרה יא') <sup>3</sup> (3)	אגרות חוב (סדרה יב') <sup>2</sup> (2)	אגרות חוב (סדרה יג') <sup>1</sup> (1)	
הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית	הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית	הנפקה לציבור	
31 בדצמבר 2022. תשלום שני אשר יהווה 2% מערכן הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 30 ביוני; תשלום שלישי אשר יהווה 8% מערכן הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 31 בדצמבר 2023; תשלום רביעי תשומם נושא אשר כל תשומם יהווה 22% מערכן הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 30 ביוני ו ביום 31 בדצמבר של כל שנה משנים 2024 עד 2025 (כולל).	31 בדצמבר 2024; תשלום שלישי ורביעי אשר כל תשלום יהווה 7% מערכן הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני ו ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם; שלושה תשלוםים נוספים אשר כל תשלום יהווה 25% מערכן הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יב') כאשר שני תשלוםיהם ישולם ביום 30 ביוני ו ביום 31 בדצמבר בשנת 2026 ו תשלום אחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027.	הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 31 בדצמבר 2027; תשלום שני אשר יהווה 28% מערכן הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני 2028; תשלום שלישי אשר יהווה 29% מערכן הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום רביעי (אחרון) אשר יהווה 15.5% מערכן הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני 2029.	
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יא') תשומם בתשלומים חצי שנתיים, ביום ה- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים עד 2026 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים עד 2027 (כולל). מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יב') תשומם בתשלומים חצי שנתיים, ביום ה- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים עד 2029 (כולל) וביום 31- בדצמבר 2023 עד 2027 (כולל).	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יג') תשומם בתשלומים חצי שנתיים, ביום ה- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים עד 2024 (כולל) וביום 31- בדצמבר 2024 עד 2028 (כולל).	מועד תשלום הריבית
אגרות חוב (סדרה יא') אין צמודות קרן וריבית לבסיס הצמדה כלשהו	אגרות חוב (סדרה יב') אין צמודות קרן וריבית לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות חוב (סדרה יג') אין צמודות קרן וריבית לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס ההצמדה ותנאייה
אין ניתנות להמרה	אין ניתנות להמרה	אין ניתנות להמרה	האם ניתנות להמרה להמרה
חברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא') במרקחה בו יוחלט על ידי הבורסה על מכירת מהריושים למסחר של אגרות החוב כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב לאגרות החוב (סדרה יא'). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה יא') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').	חברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יב') במרקחה בו יוחלט על מכירה מהריושים למסחר של אגרות החוב בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו והכל כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב'). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה יב') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה יג') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').	חברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יג') במרקחה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מכירה מהריושים למסחר של אגרות החוב בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו והכל כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה יג') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג').	זכות החברה לביצוע פירעון מוקדם או המרה כפואה להמרה לביצוע

אגרות חוב (סדרה יא') <sup>3</sup> (3)		אגרות חוב (סדרה יב') <sup>2</sup> (2)			אגרות חוב (סדרה יג') <sup>1</sup> (1)		
הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית	הנפקה לציבור	הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית	הרחבת סדרה בדך של דוח הצעת מדף	הנפקה לציבור	הנפקה לציבור		
					לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג').		
אין		אין			אין	ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות	
אין		אין			אין	שבודים	
כן		כן			כן	האם הסדרה מהותית	

(1) ביום 7.3.2024 הנפקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג'), על פי דוח הצעת מדף מיום 5.3.2024 מכוח תشكיף מדף נושא تاريخ 30.8.2023 (asmcta מס' : 2023-01-081298). לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5.3.2024 (asmcta מס' : 2024-01-019540) ודיוקן אודות תוכאות הנפקה מיום 6.3.2024 (asmcta מס' : 2024-01-019921), המובאים על דרך ההפניה. לפרטים נוספות תנאי אגרות חוב (סדרה יג') ראו שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף הניל', ודוח מידי בדבר פרסום שטר הנאמנות מיום 7.3.2024 (asmcta מס' : 2024-01-023613), המובא על דרך ההפניה.

(2) ביום 30.6.2022 הנפקה החברה 85,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'), על פי דוח הצעת מדף מיום 28.6.2022 מכוח תشكיף מדף נושא تاريخ 7.8.2020 (asmcta מס' : 2020-01-085611). לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28.6.2022 (asmcta מס' : 2022-01-067164) ודיוקן אודות תוכאות הנפקה מיום 29.6.2022 (asmcta מס' : 2022-01-067953), המובאים על דרך ההפניה. לפרטים נוספות תנאי אגרות חוב (סדרה יב') ראו שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף הניל', ודוח מידי מיום 3.7.2022 (asmcta מס' : 2022-01-069303), המובא על דרך ההפניה.

ביום 13.6.2023 הנפקה החברה 67,576,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 12.6.2023 (asmcta מס' : 2023-01-055102), בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יב'), בתמורה כוללת, ברוטו, בסך של 66,156,904 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה מיום 12.6.2023 (asmcta מס' : 2023-01-055102) ודיוקן אודות תוכאות הנפקה מיום 13.6.2023 (asmcta מס' : 2023-01-055528), המובאים על דרך ההפניה.

ביום 13.7.2023 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') במסגרת הנפקה פרטית, סכום קרן כולל של 175 מיליון ש"ח ע.ג. (לרבות אגרות חוב שהונפקו עד למועד זה). קרי, הרחבה של 22,424,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11.7.2023 (asmcta מס' : 2023-01-065632) ודו"ח מידי מיום 13.7.2023 (asmcta מס' : 2023-01-079695), המובאים על דרך ההפניה.

(3) ביום 17.9.2020 הנפקה החברה 70,00,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') על פי דוח הצעת מדף מיום 15.9.2020 מכוח תشكיף מדף נושא تاريخ 7.8.2020 (asmcta מס' : 2020-01-085611). לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה מיום 15.9.2020 (asmcta מס' : 2020-01-101679) ודיוקן אודות תוכאות ההנפקה (asmcta מס' : 2020-01-102429), המובאים על דרך ההפניה.

ביום 2.2.2022 הנפקה החברה בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה, 30,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 32 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה

מימים 30.1.2022 ו- 2.2.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-011622 ו- 2022-01-012861, בהתאם), המובאים על דרך הפניה.

#### פדיונות לשנת 2023 ועד למועד הדוח

- א. ביום 1.1.2023 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של 22,750,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 1,359 אלף ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 1.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-000781), המובא על דרך הפניה.
- ב. ביום 1.1.2023 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 2,000,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,475 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 1.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-000781), המובא על דרך הפניה.
- ג. ביום 30.6.2023 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של 22,750,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 857 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 2.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-061621), המובא על דרך הפניה.
- ד. ביום 30.6.2023 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 2,000,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,424 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 2.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-061621), המובא על דרך הפניה.
- ה. ביום 31.12.2023 פדתה החברה פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של 16,250,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 358 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 31.12.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-118375), המובא על דרך הפניה.
- ו. ביום 31.12.2023 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 8,000,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,376 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 31.12.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-118375), המובא על דרך הפניה.

#### 14.2. פרטיים בדבר הנאמן לאגרות החוב של החברה שבמחזור:

אגרות חוב (סדרה יג')	אגרות חוב (סדרה יב')	אגרות חוב (סדרה יג')	שם חברת הנאמנות
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	שם החברה
מספר עופר או דן אבנון	מספר עופר או דן אבנון	מספר עופר או דן אבנון	שם האחראי על הסדרה בחברת הנאמנות
טלפון			
fax			
דוא"ל			
כתובת למשלוח דואר			

#### 14.3. פרטיים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור:

שם החברה המדרגת	סטנדרט אחד פורס מעלות בע"מ	סטנדרט אחד פורס מעלות בע"מ	סטנדרט אחד פורס מעלות בע"מ

<u>הזרה הסדרה יג'</u>	<u>אגרות חוב (סדרה יב')</u>	<u>אגרות חוב (סדרה יא')</u>	<u>אגרות חוב (סדרה יג')</u>	
ILA-	ILA-	ILBBB+	ILBBB+	<u>הציגו למועד הנפקת הסדרה</u>
ILA-	ILA-	ILBBB+	ILBBB+	<u>דירוג הסדרה למועד התשליך</u>
				<b>באים 3.9.2020 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ILBBB+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 70 מיליון ש"ח לקרות הנפקת סדרה יג' כמפורט בדוח המידי מיום 3.9.2020 (אסמכתא מס' : 097980-01-2020).</b>
				<b>באים 26.5.2021 קיבלה החברה את אישור מעלות על דירוג "ILBBB+ IL". כמפורט בדוח מיידי מיום 26.5.2021 (אסמכתא מס' : 030877-01-2021).</b>
				<b>באים 30.1.2022 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ILBBB+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח ע.ג. לקרות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יא'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 30.1.2022 (אסמכתאות מס' : 011586-2022-01-011607 ו-2022-01-011586).</b>
				<b>באים 25.5.2022 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג עדכני הקובע העלתת דירוגי החברה ודירוגי סדרות אגרות חוב של החברה מ- "ILBBB+" ל- "ILA+" לאור גידול בהיקפי הפעולות ושיפור ביחסים הפיננסיים. כמו כן נקבע דירוג של "ILA+" לקרות הנפקה אפשרית של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יב') כאשר באים 28.6.2022 אישר הדירוג ביחס להיקף של עד 85 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25.5.2022 (אסמכתאות מס' : 064417-2022-01-052023 ו-2022-01-052023), ומיום 28.6.2022 (אסמכתאות מס' : 066687-2022-01-066813 ו-2022-01-066687).</b>
				<b>באים 12.6.2023 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ILA+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח ע.ג. לקרות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 12.6.2023 (אסמכתאות מס' : 064695-2023-01-055093 ו-2023-01-064695).</b>
				<b>באים 10.7.2023 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ILA+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 23 מיליון ש"ח ע.ג. לקרות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 10.7.2023 (אסמכתאות מס' : 064990-2023-15-077745).</b>
				<b>באים 12.2.2024 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ILA+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח לקרות הנפקה אפשרית של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יג') כמפורט בדוח המידי מיום 12.2.2024 (אסמכתא מס' : 15-015459).</b>
				<b>דווחות הדירוג הניל נכללים בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה.</b>
				<b>כוונת החברה המדרגת לבחו שינוי הדירוג הקיימים</b>
				<b>נכון למועד הדוח'ich, לא ידוע לחברה על כוונה כאמור.</b>

#### 14.4. התחייבויות נוספות ביחס לאגרות חוב (סדרה יג'), לאגרות חוב (סדרה יב') ולאגרות חוב (סדרה יא')

החברה התחייבה למחזיקי אגרות חוב להתחייבויות שונות במסגרת שטרי הנאמנות ובין היתר -

##### 14.4.1. התחייבויות נוספות ביחס לאגרות חוב (סדרה יג') להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות

לאג'ich יא':

(א) שעבד שוטף שלילי - כל עוד אגרות חוב במחזור, החברה מתחייבת לא לייצור שעבוד

שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובות צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התהווות כלשהו, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלහן :

(1) החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו/או העתידיות לטובות צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למטען הودעה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובות צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיזור לטובות הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השعبد השוטף לטובות הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשותם כל זמן שהשعبد לטובות הצד השלישי הניל רשותם או עד לפירעון מלא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם ; או

(2) החברה תקבל מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השعبد לטובות הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.

(ב) יחס ההון עצמי למאזן - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקוריים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרונים, לא יפחח מ- 18.5%. בנוסף, החברה התחייב להתאמות בשיעור הריבית במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן משיעור של 19.5%, כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

(ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקוריים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%. בנוסף, החברה התחייב להתאמות בשיעור הריבית במקרה של עלייה יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לשיעור של 75%, כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

(ד) הון עצמי מינימאלי - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון עצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקוריים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחח מ- 140 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרונים. בנוסף, החברה התחייב להתאמות בשיעור הריבית במקרה של ירידת ההון העצמי מתחת ל- 160 מיליון ש"ח, כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

(ה) מגבילות על פעילות החברה - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, החברה לא תפעל מחו"ל בישראל.

(ו) מגבילות על חלוקת דיבידנד - כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יא) במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בכל התנאים הבאים במצטבר : (א) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחח ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו מ- 21%; (ב) כתוצאה מחלוקת לא יפחח יחס ההון העצמי למאזן על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו מ- 21%; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויות המהוות למחזיקי אגרות החוב; (ד) לא מותקימת עילית פירעון מיידי; (ה) לא מותקימים סימני זהירות כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתאם על

הדווחות הכספיים האחרונים שפרשמה החברה עבר לקבלת החלטה, או שככל וمت�יים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להציג על בעית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה יא') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרוח המציגר", כפי שהיא מעת רכישה עצמית של מנויות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוח המציגר", כפי שהיא מעת לעת.

(ז) בנוסף, נקבע מגנון התאמת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יא') בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה יא'), בהתאם כאמור בסעיף לשטר הנאמנות לאג"ח יא', וכן נקבע מגנון התאמת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יא') במקרה של חריגת באמת מידת פיננסיות כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

(ח) לעניין אג"ח יא'

"**CAP נטו**" : הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

"**הון עצמי**" : הון עצמי כМОצג בדווחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיועט), השנתיים או הרביעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

"**חוב פיננסי נטו**" : כל האשראיים והחלואות מתאגידים בנקאים וכן מכל גופ אחר שעיקר פעילותו בתחום אשראי שנתן הלואה לחברה, המוגדרת כחלואה או אשראי בדווחות הכספיים של החברה והתחייבויות לאגרות החוב בתוספת חוליות שוטפות בגין הניל ובנכויו יתרות כספיות ותיק נזיל, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד).

"**יתרות כספיות ותיק נזיל**" : מזומנים ושווי מזומנים, פרודונות ובתוחות סחרירות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פרודונות ובתוחות סחרירות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאמנות, למעט בטוחות שהועמדו נגד ערביות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאים לצורך הקמת פרויקטים סגורים ולצורך רכישת קרקעות למטרה ייזמתה.

"**מאזן**" : סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקומות מלוקחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירות בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרביעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

"**רוב מיוחד**" : שני שלישים או יותר מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים.

"**הרוח המציגר**" : ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותתי הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שייפורסמו מעת לעת ולBIN יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2013, כך שיחסוב הרוח יהיה על בסיס מצביר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערוכים.

"**רווחי שערוכים**" : רווחים נטו (קררי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסים נדל"ן להשקעה.

(ט) להתחייבויות נוספות של החברה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'. לעילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

14.4.2. התחייבויות נוספות ביחס לאגרות חוב (סדרה יב') להו התחייב החברה במסגרת שטר הנאמנות

**לאג"ח יב':**

(א) שעבוד שוטף שלילי- כל עוד אגרות החוב במחוזר, החברה מתחייבת לא ליצר שעבוד שוטף על נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהו, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלහן:

(1) החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו/או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למטען הودעה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצר שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תצרור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשות כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הניל רשות או עד לפירעון מלא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם ; או

(2) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצר את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.

(ב) יחס הון עצמי למאזן- כל עוד תהינה אגרות החוב במחוזר, יחס ההון העצמי למאזן נתו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקוריים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרונים, לא יפחט מ- 19.5%. בנוסף, החברה התחייבת להתאמות בשיעור הריבית במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן משיעור של 20.5%, כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').

"**הון עצמי**" : הון עצמי כמפורט הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיועטו), השנתיים או הרביעוניים, המבוקרים או הסקוריים, לפי העניין ;

"**מאזן נתו**" : סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקומות מלוקחות והתחייבויות בגין חזים ושל התחייבויות בגין שירות בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרביעוניים, המבוקרים או הסקוריים, לפי העניין .

(ג) יחס חוב פיננסי נתו ל- CAP- כל עוד תהינה אגרות החוב במחוזר, יחס חוב פיננסי נתו ל- CAP נתו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקוריים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%. בנוסף, החברה התחייבת להתאמות בשיעור הריבית במקרה של עליית יחס חוב פיננסי נתו ל- CAP נתו לשיעור של 75%, כאמור בסעיף 2 CAP לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').

"**חוב פיננסי נתו**" : כל האשראיים וההלוואות מתאגידים בנקאים וכן מכל גופ אחר שעוסק במטען אשראי שהעמיד הלואה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וההתחייבויות לאגרות החוב בתוספת חליות שוטפות בגין הניל ובNICCO יתרות כספיות ותיק ניזל, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) ;

"**יתירות כספיות ותיק ניזל**" : מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובתווחות סחרירות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובתווחות סחרירות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאמנות, למעט בטוחות שהועמדו נגד ערביות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון

בנקאים לצורך הקמת פרויקטים סגורים ולצורך רכישת קרקעות למטרות ייזמת.

(ד) **הון עצמי מינימלי** - כל עוד תהינה אגרות החוב בmphozor, ההון עצמי של החברה (בניטול זכויות מיעוט ככל שתהינה) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקוריים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחט מ-200 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרונים. בנוסף, החברה התחייבה להתאמות בשיעור הריבית במקרה של ירידת ההון העצמי מתחת ל- 215 מיליון ש"ח, כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').

(ה) **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה יב') בmphozor, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונה זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בתנאים הבאים במצטבר : (1) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחט ההון העצמי של החברה על פי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מ- 240 מיליון ש"ח ; (2) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחט יחס ההון העצמי למאזן על פי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ- 21.5% ; (3) החברה עומדת בכל התחייבותיה המהוותיה למחזקי אגרות החוב ; (4) לא מתקימת עילת פירעון מיידי וכותואה מבוצע החלוקה לאנתקים איזו מהעלות לפירעון מיידי ; (5) לא מתקיים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמה החברה עבור לקבלת החלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבוע כי אין בכך כדי להציב על בעיות נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה יב') בmphozor, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרוח המציג", כפי שהיא מעת ורכישה עצמית של מנויות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוח המציג", כפי שהיא מעת לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרוח המציג שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך ש רק הרוח המציג אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינותר מהчисוב הבא של הרוח המציג של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית, לפי העניין.

**הרוח המציג**" משמעו - הפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחות הכספיים (מאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שפורסמו מעת לעת ולבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) ליום 31.12.2020, כך שחישוב הרוח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטול השפעתם של רוחי שערוכים.

"**רווחי שערוכים**" משמעם - רווחים נטו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוץ נכסים נדל"ן להשקעה.

(ו) **מגבלות על נטילת הלואות סולו** - החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יב') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונה זה להן, לא יעלה על 30% מАЗן החברה המאוחד על פי דוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקוריים (לפי העניין) האחרונים.

"**חוב סולו מוגבל**" – הלואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "המלואה")

שאינה הלואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלואה במסגרת רכישת זכויות במרקעין ו/או בנכס אחר, ושאינה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התchiיבתה החברה כי המלווה יפרע מתוך ספי עודפים.

למען הסר ספק, גiros חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכלל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

**"עודפים"** עניין סעיף זה – הוא עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

(ז) בנוסף, נקבע מנגנון לפיו שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יב'), יותאם כתוצאה משינויו דירוג אגרות החוב (סדרה יב') או במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן נטו או עליית יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו או ירידת בהון העצמי, הכל כמפורט בסעיפים 5.20 ו- 5.21 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב'), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

(ח) להתחייבויות נוספות של החברה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').  
לעילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב'), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

#### 14.4.3. התchiיבויות נוספות בגין אגרות חוב (סדרה יג') להן התchiיבתה החברה בתחום שטר הנאמנות לאג"ח יג':

(א) שעבוד שוטף שלילי – כל עוד אגרות החוב במחוזר, החברה מתחייבת לא לייצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התchiיבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלහן :

(1) החברה תהיה רשאית לייצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו/או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למטען הودעה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם לצירתה שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה לצורך שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירתה השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביןיהם, שיישאר רשות כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לפירעון מלא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם ; או

(2) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב לייצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיום.

(ב) יחס ההון עצמי למאזן נטו – כל עוד תהינה אגרות החוב במחוזר, יחס ההון העצמי למאזן נטו על פי דוחות כספיים (ማוחדים) סקוריים או מבוקרים האחראונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרונים, לא יפחט מ- 19.5%.

**"הון עצמי"** : הון עצמי כמשמעותו הכספי של החברה על בסיס אחד (כולל זכויות מיעוט), השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקוריים, לפי העניין ;

**"מאזן נטו"** : סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקומות מלוקחות והתחייבויות בגין

חויזים ושל התחביבות בגין שירותו בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (בماוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקרים, לפי העניין.

(ג) **יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP** – כל עוד תהיה אגרות החוב במחוזר, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרים, לא עלתה על 75%.

"**חוב פיננסי נטו**" : כל האשראיים וההלוואות מותאגדים בנקאים וכן מכל גופי אחר שעוסק במתן אשראי שהעמיד הלואה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והתחביבות לאגרות החוב בתוספת חליות שוטפות בגין הניל ובኒוי יתרות כספיות ותיק נזיל, על פי הדוחות הכספיים של החברה (בماוחד);

"**יתרות כספיות ותיק נזיל**" : מזומנים ושווים מזומנים, פקדונות ובטוחות סחרירות, לרבות מזומנים ושווים מזומנים, פקדונות ובטוחות סחרירות מוגבלים בשימוש בחשבנות ליווי ובנאמנות, למעט בטוחות שהועמדו נגד ערבות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאים לצורך הקמת פרויקטים סגורים ולצורך רכישת קרקעות למטרה יזמית.

(ד) **הון עצמי מינימאלי** – כל עוד תהיה אגרות החוב במחוזר, ההון עצמי של החברה (בנתורל זכויות מיעוט ככל שתהיה) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקרים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יחת מ-280 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרים.

(ה) **מגבילות על חלוקת דיבידנד** – כל עוד תהיה אגרות החוב (סדרה יג') במחוזר, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמדו בכל התנאים הבאים במצטבר : (א) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחח ההון העצמי של החברה על פי דוחותנית הכספיים המאוחדים שפורסמו לסכום הנמוך מס' של 330 מיליון ש"ח ; (ב) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחח יחס ההון העצמי למאزن נטו, על פי דוחותנית הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ-22% ; (ג) החברה עומדת בכל התחביבותיה המהוות למחזיקי אגרות החוב ; (ד) לא מתקיימת עילית פירעון מיידי וכ吐וצאה מביצוע החלוקת לא תתקיים איזו מהעלות לפירעון מיידי ; (ה) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרכם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"יל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עבור לקבלת החלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"יל-1970, דירקטוריון החברה קבוע כי אין בכך כדי להציג על בעית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיה אגרות החוב (סדרה יג') במחוזר, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרוח המציג", כפי שהיא מעת לעת ורכישה עצמית של מנויות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוח המציג", כפי שהיא מעת לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרווח המציג שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שرك הרוח המציג אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינותר מהחישוב הבא של הרוח המציג של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית, לפי העניין.

**הרוח המציג** משמעו – ההפרש שבין יתרות העודפים של החברה (בماוחד), על פי

דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת ולבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדז'וחות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2020, כך שחשיבות הרוחם יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רוחוי שערוכים.

**"רווחי שערוכיים" ממשמע -**רווחים נטו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.

(א) **מגבליות על נטילת הלואות סולו** - החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יג') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונה זה להלן, לא יעלה על 30% מסך מazon החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקוררים (לפי העניין) האחרונים.

**"חוב סולו מוגבל"** – הלואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "הملולה") שאינה הלואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלואה במסגרת רכישת זכויות במרקען ו/או בנכס אחר, שאינה מוצעת בשבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכמים ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים.

למען הסר ספק, גiros חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכלל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

**"עודפים"** עניין סעיף זה – הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

(ב) בנוסף, נקבע מנגנון לפיו שיעור הריבית שתישנה אגרות החוב (סדרה יג'), בהתאם לשינויו דירוג אגרות החוב (סדרה יג') או במקרה של ירידת יחס ההון העצמי לamazon נטו או עלילית יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP 5.20 ו- 5.21 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

(ג) להתחייבויות נוספות של החברה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג').  
עלילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יג') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

14.5. להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023 והתחייבויות נוספות על פי פרמטרים אשר החברה התחייבה לעמוד ב亨 על-פי תנאי אגרות חוב (סדרה יא'), אגרות החוב (סדרה יב') ואגרות חוב (סדרה יג') כאמור<sup>4</sup> בשטרוּר הנאמנות לאג"ח יא', אג"ח יב' ואג"ח יג' ( בהתאם לפרטט המחייב באחת מהסדרות):

תוצאת חישוב ליום 31.12.2023 של דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח (***)	תוצאות החישוב ליום 31.12.2023 (****)	התcheinות החברה למחזקי אג"ח יא', אג"ח יב' ואג"ח יג' לפי הפרטט המחייב (*)	אמת המידה הפיננסית במפורט בשטר
<b>491,243</b>	<b>501,419</b>	[**] [300,000] 280,000 אש"ח	הון עצמי מינימלי
<b>43.40%</b>	<b>43.90%</b>	[**] [(20.5%)] 19.5%	יחס ההון נטו לamazon נטו
<b>46.17%</b>	<b>45.12%</b>	[**] 75% 75%	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו
חברה אינה פועלת בתחום פעילותה מחוץ לישראל	חברה אינה פועלת בתחום פעילותה מחוץ לישראל	כל עוד תהינה אגרות חוב שבמחזור החברה לא תפעל מחוץ לישראל	חלוקת המצבבר של השקעות החברה (במאוחד) בנכסי נדלין מחוץ לישראל לא עלה על -
"ILA"	"ILA"	" ilBBB " (**)	דירוג מינימלי
<b>491,243</b>	<b>501,419</b>	בתוצאה מחלוקת דיבידנד לא יפחית ההון העצמי של החברה על פי דוחותיו הכספיים האחרונים שпорסמו לסכום הנמוך מס' של 330 מיליון ש"ח.	
<b>43.40%</b>	<b>43.90%</b>	בתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחיתיחס ההון העצמי לamazon נטו על פי דוחותיו הכספיים האחרונים שпорסמו מ- 22%.	
לענין התחייבויות לעמידה במסות מידע פיננסיות רואו לעיל.	לענין התחייבויות לעמידה במסות מידע פיננסיות רואו לעיל.	חברה עומדת בכל התחייבויותיה המהוות למחזיקי אגרות חוב.	מגבליות על חלוקת דיבידנד
ראו סעיף 14.4 לדוח זה	ראו סעיף 14.4 לדוח זה	לא מתקינה עילת פירעון מיידי.	
לא מתקייםים סימני אזהרה	לא מתקייםים סימני אזהרה	לא מתקייםים סימני אזהרה או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל-1970, ודיקטוריון החברה קבוע כי אין בכך כדי להציב על בעיות נזילות בחברה.	
25% מהרווח המצבבר בניכוי הדיבידנד שחולק,	25% מהרווח המצבבר בניכוי הדיבידנד שחולק,	כל עוד תהינה אגרות חוב במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25%	

<sup>4</sup> ראו סעיף 5 בשטר נאמנות לאג"ח יא', שטר נאמנות לאג"ח יב' ושטר נאמנות לאג"ח יג', אשר האמור בהם מובא על דרך ההפניה.

תוצאת חישוב ליום 31.12.2023 חלוקת דיבידנד בסך של 10,000 אלף ש"ח (***)	תוצאות החישוב 31.12.2023 ליום *****)	התcheinיות החברה למחזיקי אג"ח יא', אג"ח יב' ואג"ח יג' לפי הפרט המוחמי (*)	אמת המידה הפיננסית במפורט בשטר
הינו 26,606 אש"ח.	הינו 36,651 אש"ח.	מ- "הרוח המctrבר", כפי שייה מעת ורכישה עצמית של מנויות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוח המctrבר", כפי שייה מעת לעת.	
אין לחברה חובות סולו כהגדרת המונח בסעיף 5.23 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' ולשטר הנאמנות לאג"ח יג'.	אין לחברה חובות סולו כהגדרת המונח בסעיף 5.23 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' ולשטר הנאמנות לאג"ח יג'.	כל זמן שагרות חוב (סדרה יב' וסדרה יג') טרם נפרעו במלואן, כולל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 5.23 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' ולשטר הנאמנות לאג"ח יג'), לא עלה על 30% מסך AMAZON החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.	חוב סולו מוגבל

(\*) כפי שנקבע באחת מסדרות אגרות חוב (סדרה יא') או (סדרה יב') או (סדרה יג').

(\*\*) התcheinיות החברה להתקامت שיעור הריבית.

(\*\*\*) הורדת דירוג אגרות חוב מדירוג "ILBBB" מהויה עיליה לפירעון מיידי; להתקامت ריבית במקרה של ירידת  
בדירוג ראו סעיף 5.20 לשטר הנאמנות לאג"ח יא', לשטר הנאמנות לאג"ח יב' ולשטר הנאמנות לאג"ח יג'. יובהר כי  
ביחס להתקامت ריבית כאמור, הפרט המוחמי ביותר הוא ירידת מדירוג "-ILA" לדירוג "+ILBBB+".

(\*\*\*\*) חלוקת דיבידנד בסך של כ-10,000 ש"ח אישורה על ידי אסיפת בעלי מנויות החברה ביום 21.1.24 ושולמה  
ביום 6.2.24.

14.6. בהתאם לתוצאות החישוב הנ"ל החברה עומדת באמצעות המידה הפיננסית שהcheinיות במסגרת הנפקת  
אגרות חוב (סדרה יא'), אגרות חוב (סדרה יב') ואגרות חוב (סדרה יג'). למייטב ידיעת החברה, ליום  
31.12.2023 ונכון למועד דוח' זה, החברה עמדה בכל התנאים והcheinיות לפי שטר הנאמנות  
לאגרות חוב (סדרה יא'), שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב') ושטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה  
יג'). לא התקיימו תנאים כלשהם המקיים עיליה להעמדת אגרות חוב (סדרה יא') או אגרות חוב  
(סדרה יב') או אגרות חוב (סדרה יג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמנים לאגרות  
ה חוב הנ"ל בדבר אי עמידה בתנאים ובcheinיות שלפי שטרו הנאמנות הנ"ל.

14.7. להלן דוח בדבר היקף המכירות של החברה (לפי הסכם מכירה מחייב) ביחס/ד/במ"ר לגבי שטחי מסחר ומשרדים:

שם הפרויקט	חלוקת החברה בדירות/ יחידות	ליום 31.12.2022	מכירות עד הריאוון של שנת 2023	מכירות ברבעון השני של שנת 2023	מכירות ברבעון השלישי של שנת 2023	מכירות ברבעון הרביעי של שנת 2023	מכירות עד דצמבר 2023	מכירות עד ינואר 2024	סה"כ מכירות עד ליום 24.3.24
פרויקט מטרו ראשון לציווילBAB'י	כ- 10,924 מ"ר משרדים וכ- 4,744 מ"ר שטחי מסחר	כ- 8,742 מ"ר משרדים וכ- 536 מ"ר משרדים	כ-(67) מ"ר משרדים	-	-	כ- 9,211 מ"ר משרדים וכ- 2,971 מ"ר שטחי מסחר	כ- 294 מ"ר משרדים (***)	כ- 9,505 מ"ר משרדים וכ- 2,971 מ"ר שטחי מסחר	כ- 9,505 מ"ר משרדים וכ- 2,971 מ"ר שטחי מסחר
מטרו ולפסון חולון - פרויקט מבנה מסחרי ומשרדים רח' הלחמים חולון /	כ- 4,911 מ"ר משרדים וכ- 1,048 מ"ר שטחי מסחר	כ- 4,515 מ"ר משרדים וכ- 186 מ"ר משרדים	-	-	-	כ- 4,701 מ"ר משרדים וכ- 567 מ"ר שטחי מסחר	-	כ- 4,701 מ"ר משרדים וכ- 567 מ"ר שטחי מסחר	כ- 4,701 מ"ר משרדים וכ- 567 מ"ר שטחי מסחר
צראטי פרדייסו, פרדס חנה, פרדס ג'י' שלב ג'	56	56	-	-	-	-	-	-	56
214 מגרש ח/ר 370/4/(*) בחולון / (*)	13	12	-	1	-	-	-	11	15
LIVE-שני מגדלי מגורים בבאר יעקב	176	171	(1)	3	1	2	166	190	176
SELECTED ברחוב ספרינצק ראשון לציוויל מס' 1 (מגרש מס' 1)	46	38	8	4	1	2	-	31	106
פרויקט רעננה-DUO תמי'א 38/2 ברחוב ז'בוטינסקי ברעננה)	16	14	2	-	-	-	-	14	32
פרויקט תמי'א 38/2 בתת ים, רחוב חנה סנש 16- 22	28	23	5	-	(1)	-	1	23	41
פרויקט פינוי AZUR ביןויי קפלן ברחוב באזור- שלב א' (**)	34	25	9	2	3	2	5	13	204
פרויקט קומביינציה EMBASSY נס ציונה (***)	4,781 מ"ר משרדים וכ- 244 מ"ר שטחי מסחר	1,440 מ"ר משרדים וכ- 105 מ"ר שטחי מסחר	כ- 3,341 מ"ר משרדים וכ- 139 מ"ר שטחי מסחר	כ- 190 מ"ר משרדים וכ- 82 מ"ר שטחי מסחר	כ- 1,388 מ"ר משרדים וכ- 57 מ"ר שטחי מסחר	כ- 1,303 מ"ר משרדים	כ- 285 מ"ר משרדים	כ- 175 מ"ר משרדים	כ- 5,467 מ"ר משרדים וכ- 1,049 מ"ר שטחי מסחר
207 מגרש 4/370/(*) בחולון (*)	4	3	1	-	-	3	-	-	22

לפרטים נוספים הפרויקטים לעיל ראו סעיפים 1.9 ו- 1.10 בחלק א' לדוח התקופתי.

(\*) חלק קבועה החברה בדירות למכירה הינו 50% מהנתונים בטבלה.

(\*\*) חוזה מכרז אחד נחתם לפני יום 1.1.2024 אך התשלום הראשון ע"ח התמורה בגין התקבל בחודש ינואר 2024 ולפייכן רשם בטבלה כמפורט מיום 1.1.2024 ועד ליום 24.3.2024.

(\*\*\*) כ- 179 מ"ר משרדים נחתמו לפני יום 1.1.2024 אך התשלום הראשון ע"ח התמורה בגין התקבל בחודש ינואר 2024 ולפייכן רשם בטבלה כמפורט מיום 1.1.2024 ועד ליום 24.3.2024.

הנהלת החברה מודה לעובדייה על מסירותם ועלمامציהם להתפתחות החברה ולקידום עסקיה.

תפקיד

שמות החותמים

יו"ר הדירקטוריון

גדעון אלטמן

דирקטור ומנכ"ל משותף

משה צרפתי

דирקטור ומנכ"ל משותף

רפי צרפתי

ראשון לציון, 31 במרץ 2024

**צבי צרפת ובני השקעות ובני (1992) בע"מ**

**דוחות כספיים לשנת 2023**

## צבי צרפתי ובני השקות ובני (1992) בע"מ

### דוחות כספיים לשנת 2023

#### תוכן העניינים

#### ע מ I T

2-4

דוחות רואי החשבון המבקרים

#### **הדוחות הכספיים:**

5-6

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

7-8

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

9-11

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

12-13

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

14-78

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של צבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **צבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ** והחברות הבנות שלה (להלן - החברה) לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרוח או הפסד רווח כולל אחר, השינויים בהן ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותם היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתنا.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולה של רואי חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש>Mainן לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביצוען בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבdochות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונות שישמו ושל האומדנים המשמשים שנعوا על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותה הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתי, בהתאם על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקיפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהן ותזרימי המזומנים שלן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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.

### עניני מפתח בביקורת

עניני מפתח בביקורת, המפורטים להלן, הם העניינים, אשר תוקשו, או שנדרש היה לתקן, לדירקטוריון החברה, ואשר, לפיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביטחון הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים; וכן (2) שיקול דעתנו לגבי הינה מתagger, 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 לנו נזנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה, או על הסעיפים או ה吉利ים שלהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אוטם קבענו כעניני מפתח בביטחון הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

<b>בית שמש</b> יאל אלון 1 בית שמש 9906201	<b>משרד נסורת</b> מרג' אבן עאמר 9 נסורת, 16100	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המdaemon 3 מגדל הור חביבם ירושלים, 914510
---	--	--	---	---

## אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעור השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם

כמפורט בבאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה מלאי שטחים מסחריים ודירות ובניינים בהקמה, בערך ב- 597 מיליון ש"ח. בשנת 2023 זקרה החברה הכנסות מכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים בהיקף כולל של 243 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 87 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 2 י.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות מכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים לאורך זמן. קרי, ככל, באופן שוטף על פני תקופה הקמתם, בהתאם לתקומות הביצוע ושיעור השלמה. שיעור השלמה נקבע בהתאם על שיטת התשומות, אשר לצורך ישומה בחנה החברה את התשומות שהושקעו בפועל בפרויקטים היżמים עד ליום 31 בדצמבר 2023 וא마다 את העליות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן - אומדן עלויות לגמר).

כמפורט בבאור 4.ג.(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קרייטי, הכרוך באירועים והמתבסס על הנחות שחלקו סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומר גלם ושירותים להם מדרשת החברה לצורק הקמת הפרויקטיטים, הנסיבות הנדרשות לבנייתם, שניים אפשריים בהיקף ולוחות זמינים צפויים ליום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המוצע של מהנדסי החברה וההנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב במסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2023. אומדן העליות לגמר הינו גם רכיב קרייטי באמידת התקומות הביצוע ושיעור השלמה, אשר מצד אחד משמש לקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרוח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות אחרים עשויים להשפיא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי הכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרוח או הפסד בגין מכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים, כמו גם על עיתוי רישוםן ועל הרוח הגולמי הנובע מהעובדות היżמיות, וכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוכנות פועלותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קרייטי, הכרוך באירועים והמתבסס על הנחות שחלקו סובייקטיבי, וכי הינו גם רכיב קרייטי באמידת התקומות הביצוע ושיעור השלמה של פרויקטים יזמיים, קבענו, על פי שיקול דעתנו המוצע, כי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרוח או הפסד בגין מכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים, בדגש על קביעת אומדן העליות לגמר, הינם עניין מפתח בבדיקות.

כמענה לאי הוודאות הרכוכות בזקיפות הכנסות מכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים ועלויות הקמתם, ביצענו בעיקר את הנחלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העליות לגמר, אשר שימוש בקביעת שעור השלמה של הפרויקטיטים:(1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בוגנע לזקיפות הכנסות מכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים ועלויות הקמתם, בעיקר על רקע תקציבים לפרויקטיטים, ביצוע עדכונים להם והבקרה התקציבית החלה עליהם, אמידה העליות לגמר וקביעת שעור השלמה; (2) ביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות החלות על דילן' ימי, בדגש על בקרות מפתח שענין קביעת אומדן עלויות לגמר; (3) בדיקה וניתוח של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שעור השלמה, לרבות השוואת התקופות קודמות ובוחנת סבירות השינויים; (4) ביטוס, על בסיס מדגמי, של מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי השלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, בדגש על התקשרויות עם קבלני משנה, תקורות ולוחות זמינים; (5) בחינה של שעור הרוח הגולמי וסקום הרוח הגולמי המתבררים הכספיים מהפרויקטיטים בהשוואה לתקופות קודמות, בוחנת סבירות השינויים וה הפרושים; (6) בחינת "ישום נאות של הנחות הבסיס שמשו בקביעת אומדן העליות לגמר ובבדיקה התחשיבים; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות התקשרות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במרץ 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 03-6085555 | טלפון: 6116402 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

בית שמש אלון 1 בבנין 9906201	משרד נסורת מגדל עומר 9 נסורת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המdaemon 3 מגדל הור חצבים ירושלים, 914510
------------------------------------	---	---	--	--

טלפון: 073-3994455 טלפון: 073-399445 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6375676 טלפון: 08-6371628 <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: 04-8607333 טלפון: 04-8672528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 טלפון: 02-5374173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>
---	--	--	--

**דוח רואי החשבון המבוקרים לבעלי המניות של  
צבי צרפתி ובניו השקעות ובני (1992) בע"מ  
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות נירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **צבי צרפתி ובניו השקעות ובני (1992) בע"מ** וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחרים לקים בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכות את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצוופת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעתה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתאם על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי החשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליכי העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלויות של מערכות מידע; (2) הכנסות וניהול פרויקטים (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מעתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהציג מידה סבירה של ביחסן אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהוות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערצת הסיכון שקיים מחלוקת ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכתם של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתאם על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים ככלא שחשבנו כנחותם בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכי המהוותים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין אלה שאינם מבוקרים ולפיכך חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מוגנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא לפגות הצעה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערצת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שהקרויה לבלי מתחיומיות בכלל שינויים בסיסיים או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהוות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימי 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שנלו, מיום 31 במרץ 2024, כל חוות דעת בלתי מסогת על אותם דוחות כספיים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במרץ 2024

בית שמש יאל און 1 בית שמש 99 9906201	משרד נסורת מרג' אבן עאמר 9 נסורת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אלית, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המデע 3 מגדל הור חביב ירושלים, 914510
---	---	---	--	---

טלפון: 073-3994455 טלפון: 073-399445 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-63756676 טלפון: 08-6371628 <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: 04-8607333 טלפון: 04-8672528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 טלפון: 02-5374173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>
---	---	--	--

**ארגוני צרכתי ובינוי השקעות ובניין (1992) בע"מ****דוחות מאוחדים על המצב הכספי****ליום 31 בדצמבר**

<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>	<b>ב'יאור</b>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

**נכסים**

136,651	65,393	5
55,824	29,821	
39,697	2,826	6
30,039	102,121	ג7
64,423	28,213	א7
66,556	65,152	8
508,801	596,832	א9
48,999	36,226	10
<b>950,990</b>	<b>926,584</b>	

**סה"כ נכסים שוטפים**

210,989	285,070	10
21,428	29,518	11
19,437	59,134	ה10
14,681	16,892	12
8,800	4,858	18
<b>275,335</b>	<b>395,472</b>	
<b>1,226,325</b>	<b>1,322,056</b>	

**סה"כ נכסים לא שוטפים****סה"כ נכסים****נכסים שוטפים**

נכסים שוטפים  
מדוברנים ושווי מזמןנים  
מדוברנות ופקיונות מגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
בתוחות סחריות  
נכסים בגין חזים  
לקחות, חייבים ויתרות חובה  
מלאי שטחים מסחריים ודירות  
בנייהים בהקמה  
קרקעות וזכויות בקרקעות

**נכסים לא שוטפים**

קרקעות וזכויות בקרקעות  
השקעה והלוואה בחברה כלולה  
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך או הפסד  
רכוש קבוע, נטו  
נכסים מיסים נדחים

הبيانים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אָבִי צְרָפְטִי וּבָנָיו הַשְׁקֻעֹת וּבָנָין (1992) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

(הmarsh)

**ליום 31 בדצמבר**  
**2 0 2 2 2 0 2 3**  
**אלפי ש"ח**

**ביאור**

**התchia'biooth והו**

**התchia'biooth שוטפות**

61,889	135,272	13	ישראלים מתאגידים בנקאים ופיננסים
183,071	215,375	16	אגרות חוב
92,097	67,443	א'14	זכאים ויתרות זכות
141,221	111,822	ב'14	התchia'biooth בגין שירות בנייה
122,286	68,079	ד'14	מקדמות מלוקחות והטה'biooth בגין חוזים
52,181	37,741	18	התchia'biooth בגין מסים שוטפים
7,012	2,174	15	הפרשות
<b>659,757</b>	<b>637,906</b>		<b>סה"כ התchia'biooth שוטפות</b>

**התchia'biooth לא שוטפות**

63,584	43,527	16	אגרות חוב
-	114,892	ה'13	הלוואות לזמן ארוך
15,951	16,837	17	התchia'biooth בגין הטבות לעובדים
3,516	7,475	18	התchia'biooth מסים נדחים
<b>83,051</b>	<b>182,731</b>		<b>סה"כ התchia'biooth לא שוטפות</b>

**הו**

27,825	27,825	20	הו מנויות
126,307	125,973		פרמייה וקרנות הו
342,528	360,764		יתרת רווח
(13,143)	(13,143)		מנויות באוצר
<b>483,517</b>	<b>501,419</b>		<b>סה"כ הו</b>

**סה"כ התchia'biooth והו**

**31 במרץ, 2024**

תאריך אישור הדוחות הכספיים

**רוני דגן**  
**סמנכ"ל כספים**

**משה צרפת'**  
**מנכ"ל משותף**

**גדעון אלטמן**  
**יו"ר הדירקטוריון**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאווחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ארגוני ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				ב'או
2021	2022	2023	אלפי ש"ח	
394,772	355,857	293,750		א21
163,382	110,797	-		ג,10
1,883	2,856	3,320		
<b>560,037</b>	<b>469,510</b>	<b>297,070</b>		

**הכנסות:**

מכירת דירות, משרדים, שטחים מסחריים וביצוע עבודות  
מכירת קרקע  
דמי שכירות

**עלויות:**

דירות, משרדים, שטחים מסחריים ועבודות שבוצעו  
קרקע שטחים  
פחית והוצאות אחזקה

**רווח גולמי**

10,746	11,993	8,107	ג21
11,600	15,439	19,550	ג21
(291)	(5)	21	

הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכליות  
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

**סה"כ הוצאות**

194,484	169,177	65,274	
1,230	2,533	6,947	22
(16,217)	(21,121)	(29,653)	23

**רווח מפעילות רגילות**

הכנסות מימון  
הוצאות מימון

**הוצאות מימון, נטו**

179,497	150,589	42,568	
(152)	54	(23)	

חלק החברה בתוצאות של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני,  
нетו ממס

179,345	150,643	42,545	
41,897	37,110	9,477	18
137,448	113,533	33,068	

**רווח לשנה**

**הפסד כולל אחר:**

**סכוםים אשר לא יסווגו בעתיד לרוח או הפסד, נטו ממס:**  
קייטן בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת,  
нетו ממס

(330)	(176)	(334)	
(330)	(176)	(334)	

**סה"כ הפסד כולל אחר לשנה**

137,118	113,357	32,734	
---------	---------	--------	--

**סה"כ רווח כולל לשנה**

הبيانים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

(המשך)

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  
**2021 2022 2023** **ביקורת**

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיחס לבעלי מנויות

חברה:

רווח בסיסי ומודולן למניה

7.900 6.526 1.901 24

**17,398 17,398 17,398**

**כמות המניות ששימשה בחישוב הרווח:**

הבסיסי ומודולן למניה (באלפיים)

hbviorim ha-matzorfiim ledochot haccpsiim ha-maochdim mahaovim chlek balti nafad mahem.

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהן**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

								בראש הדוח
								בגין מדדoot מחדש של התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת
סך - הכל	מניות באוצר	יתרת רווח	קרנות הון	פרמייה על	הון מניות	אלפי ש"ח		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
483,517	(13,143)	342,528	(469)	2,668	124,108	27,825		יתרה ליום 1 בינואר 2023
(334)	-	-	(334)	-	-	-		התנועה בשנת החשבון:
33,068	-	33,068	-	-	-	-		קיטוע בגין מדידות מחדש של התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת
32,734	-	33,068	(334)	-	-	-		רווח לשנה סה"כ רווח כולל לשנה
(14,832)	-	(14,832)	-	-	-	-		דיבידנד
501,419	(13,143)	360,764	(803)	2,668	124,108	27,825		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהן**  
**(הmarsh)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

		קרן הון בגין מדידות חדש של התchiebויות נטו בגין הטבה		פרמייה על קרן הון מטידות אלפי ש"ח		הון מנויות אלפי ש"ח		מניות באוצר אלפי ש"ח		סך - הכל אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2022											
390,160	(13,143)	248,995	(293)	2,668	124,108	27,825					
(176)	-	(176)	-	-	-	-					
113,533	-	113,533	-	-	-	-					
113,357	-	113,533	(176)	-	-	-					
(20,000)	-	(20,000)	-	-	-	-					
483,517	(13,143)	342,528	(469)	2,668	124,108	27,825					

**התנועה בשנת החשבון:**

קייטון בגין מדידות חדש של התchiebויות וטו בגין הטבה מוגדרת  
רואה לשנה

**סה"כ רוח כולל לשנה**

דיבידנד

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

הبيانים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**צבי צרפתी ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהן**  
**(המשך)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

סה"כ - הכל	אלפי ש"ח	מניות באוצר	אלפי ש"ח	יתרת רווח	אלפי ש"ח	חדש של התחייבות	קרן הערכה חדש של התחייבות	קרן הון
258,422	(13,143)	115,046	1,881	37	2,668	124,108	27,825	
(330)	-	-	-	(330)	-	-	-	
137,448	-	137,448	-	-	-	-	-	
137,118	-	137,448	-	(330)	-	-	-	
-	-	1,881	(1,881)	-	-	-	-	
(5,380)	-	(5,380)	-	-	-	-	-	
390,160	(13,143)	248,995	-	(293)	2,668	124,108	27,825	

**יתרה ליום 1 בינואר 2021**

התנוועה בשנת החשבון:

קייטון בגין מדידות חדשות של התchia'בות וטו בגין הטבה מוגדרת  
רווח נקי לשנה

**סה"כ רווח כולל לשנה**

מיימוש כססים פיננסיים

**דיבידנד**

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2021**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אבי צרטפי ובני השקעות ובני (1992) בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>

137,448	113,533	33,068
139,287	85,764	(201,366)
276,735	199,297	(168,298)
43,554	(95,970)	(94,977)
320,289	103,327	(263,275)

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רוח לשנה  
התאמות הדורשות להציג תזרימי המזומנים מפעולות שוטפת (נספח א')

**مزומנים, נטו - פעילות שוטפת לפוי ירידה (עליה) בקרקעות זכויות בקרקעות**

ירידה (עליה) בקרקעות זכויות בקרקעות

**مزומנים, נטו - מפעילות שוטפת, לאחר ירידה (עליה) בקרקעות זכויות בקרקעות**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

תמורה ממילוש בטוחות סחרות (השקעה בבטוחות סחרות), נטו  
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך או הפסד

מתן הלואות אחרים לזרים

החזר הלואות מאחרים

השקעות ברכוש קבוע

תמורה ממכירת רכוש קבוע

מתן הלואאה לחברה כלולה

ירידה (עליה) במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאנות

**مزומנים, נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

(45,500)	(22,750)	(73,750)
-	-	114,892
-	115,727	85,365
(5,380)	(20,000)	(14,832)
(143,708)	(87,538)	73,383

(194,588)	(14,561)	185,058
-----------	----------	---------

**עליה (ירידה) במזומנים ושוו מזומנים**

**יתרת מזומנים ושוו מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושוו מזומנים לסוף השנה**

**הبيانים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**אַבִּ צְרָפִי וּבְנֵי הַשְׁקֻעֹת וּבְנֵי (1992) בָּעֲמָד**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

(המשך)

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

**נספח א' - התאמות הדרושים להציג תזרימי המזומנים מ פעילות שוטפת:**

הכנסות והוצאות שאין כרכות בתזרימי מזומנים:		
958	1,159	1,177
143	(5)	21
28,386	(12,017)	7,911
293	(134)	632
(268)	5,115	(775)
152	(54)	23
2,881	-	-
(22,870)	37,867	(72,082)
(27,630)	(25,668)	42,689
(1,616)	2,029	-
36,634	15,069	4,612
62,761	(15,550)	(50,048)
(2,679)	54,452	(19,278)
400	220	542
(461)	(4,295)	(62,583)
62,203	27,576	(54,207)
<u>139,287</u>	<u>85,764</u>	<u>(201,366)</u>

**נספח ב' - מידע נוסף:**

ריבית ששולם	17,767	7,148	31,677
ריבית שהתקבלה	272	1,555	5,754
מיסים ששולם	19,911	106	16,119

**נספח ג' - פעילות שנייה במזומנים:**

עליה בבניינים בהקמה, בקריעות וזכויות בקריעות נגד זכאים ויתרות זכות ותחייבות בגין שירות בנייה	87,480	93,888	8,530
רכוש קבוע בהקמה שהועבר מבניינים בהקמה	-	9,718	-
מכירת רכוש קבוע נגד חייבים ויתרות זכות	1,080	-	-

**הبيانורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 1 - כללי

- א. החברה והחברות המוחזקות שלה עוסקות ב פעילות ייזום, הקמה ומכירה של מבנים. הפעולות כוללות בין השאר רכישת קרקע, תכנון הפרויקטים, ביצועם ומכירתם. החל מיום 1 בינואר 2021 החברה חדלה להיות "תאגיד קטן" כהגדرتה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- בהתאם לתקנה 5(ג) בתקנות האmortות, החברה דיווחה לפי תקנה 5 ד תור "שם ההקלות לתאגיד קטן", עד וכולל הדוח הרביעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2021.

ב. הגדרות:

- |               |   |
|---------------|---|
| החברה         | - צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ.                  |
| הקבוצה        | - החברה והחברות המאוחדות שלה.                                 |
| צדדים קשוריים | - כהגדרתם ב- 24IAS.   |
| בעלי עניין    | - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.           |
| בעל שליטה     | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. |
| מדד           | - מדד המחייבים לצרkan, כפי שມפרטת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.   |

**מדד תשומות הבניה למגורים** - מדד תשומות הבניה למגורים, כפי שມפרטת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה (כהגדرتה ב- 10 IFRS ) בהן, במישרין או בעקיפין, שודוחותיה הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. גילוי בדבר מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בין מדינת ישראל לארגוני טרור שונים ובראשות חמאס, בעקבות מתקפת טרור חסורה תקדים מוצפנת עזה על מדינת ישראל אשר הובילה גם להסלמה ולהתפתחותה של לחימה בגבול הצפון. המלחמה השפיעה על כל המשק וקיימות האטה כלכלית ופגיעה בענפים רבים במשק, אשר נגרמה, בין היתר, מסגירה זמנית של עסקים, הפסקה לסייען של לימודי במערכות החינוך, גיוס מספר גדול של כוחות מילואים, הוצאה לחיל"ט ועוד. גם בענף הנדל"ן ניכרת פגיעה והאטמה כלכלית, וזואת בין היתר, לאור סגירת אתרי בנייה ברחבי הארץ עם פרוץ הלחימה ופותיחתם בכפוף להנחיות פיקוד הערף ורשויות מקומיות, מהסוו בכוח אדם בענף הבנייה הן של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועל, בנייה פלסטיניים שנארסה כניסה הארץ. מתחילה הלחימה, היעדרות העובדים הפלשתינים וקייטון במצבת כה האדם של העובדים הזרים, משבשת את פעילות ענף הבניה, גורמת לעיכוב בלוחות הזמן של הפרויקטים השונים ומעלה את מחיר שכיר העבודה של העובדים הנוגרים.

**RBI צרכתי ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 1 - כל 1 (המשך)

ג. גילוי בדבר מלחמת "חרבות ברזל": (המשך)

(1) כח אדם:

מיד עם פרוץ המלחמה נסגרו אתרי הבנייה ומשרד' המכירות של קבוצת החברה וזאת בהתאם להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשותות המקומיות. כשבועיים לאחר פרוץ המלחמה, החלו להיפתח אתרי הבנייה בהדרגתיות בכפוף למילוי אחר הנחיות שונות וכן נפתחו משרד' המכירות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, עובדי META החברה פעילים באופן מלא, כולל אתרי הבנייה של החברה פעילים. צוין כי בעקבות המלחמה הוטלו מגבלות על כניסה תושבי הרשות הפלשינית אשר גרמו למחסור בכוח אדם בענף הבנייה, כמו כן רשותות המדינה טרם הסדרו את מסכנות העובדים הזרים מדינות זרות באופן שייתן מענה למחסור בכוח אדם, לפיק, בין היתר, מהרי לשעה של פועל זר התקירה באופן מהותי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין לחברה מחסור מהותי בחומר גלם ובעובדים (למעט עובדים המועסקים אצל קבלני משנה של החברה ובעיקר קבלני חשמל) והחברה מעריכה כי היא תידרש לשלים תוספות שכר לקבלני כח אדם בשיעור לא מהותי. בנוסף, להערכת החברה, לא צפויים להיות עיכובים מהותיים במועד סיום הביצוע של הפרויקטאים השונים, כאשר הדבר תלוי בין היתר בהטמעות המלחמה ובמידה ולא תחול החמרה במצב הביטחוני במדינה.

(2) הכנסות:

צוין כי ההשפעה המידית העיקרית של המלחמה ברבעון הרביעי של שנת 2023 הייתה בשיווק הפרויקטאים, כאשר הוגשה האטה בביקושים לרכישת דירות ובמכירתן אשר החלה עוד טרם המלחמה עקב עלית הריבית והחמרה עם פרוץ המלחמה, בהתאם לכך במהלך הרביעון הרביעי בשנת 2023 הייתה ירידת במספר יחידות הדיור שנמכרו ביחס לרבעון 3 של שנת 2023. עם זאת צוין כי ברבעון הראשון של שנת 2024 החלו התאוששות בביקושים ובמכירת הדירות והמשדרים, בו נמכרו 30 יח"ד (יוטר מהכמות הכוללת של יח"ד שהחברה מכירה בכלל שנת 2023), בנוסף מכירה החברה 1,734 מ"ר משרדים.

(3) מימון:

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהתחייבותה הפיננסית ובכלל זאת באמצעות מידת פיננסיות להן התחייבה כלפי תאגידיים בנקאים ומחזיקי אגרות החוב. בנוסף צוין כי החברה הנפיקה במהלך מרץ 2024 אג"ח (סדרה יג') בהיקף של 150 מיליון ש"ח. לחברה אינונומ פיננסית המתבטאת ביתרות מזומנים ומסגרות כספיות העומדות לרשותה אשר יסייעו לה לקידום פעילותה. אולם ככל שמצב המלחמה יתארך והמצב במשק ובשוק הנדל"ן יחמיר, וDOIוג האשראי של המדינה יפגע, הדבר עלול להשפיע ולגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה, עקב התיקות תנאי המימון.

יובהר כי בשים לב לחסור הוודאות בדבר הימשכות הלחימה והרחבתה גם לחזית הצפון, ובשים לב לחסור הוודאות בדבר ההשלכות הכלכליות בשל המלחמה, הרי שלמועד אישור הדוחות הכספיים אין ביכולת החברה גם להעיר את מלאה ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכללי בישראל בכלל ועל פועלתה של הקבוצה בפרט. יודגש כי הימשכות הלחימה לאורך זמן /או החרפת העימות בחזית גבול הצפון /או החרפת האיים על העורף עלולים להשפיע על המשק בכלל ועל פעילות הקבוצה בפרט, הן בירידה בביקושים ובקצב מכירת הדירות,علاיה בעלות ביצוע הפרויקטאים, וכפועל יוצא לש晖קה ברוחניות, מנגד החברה מחזקקה בירתרת מזומנים גבוהה, יתרות אשראי לא מנוצלות ועופדים מפרויקטאים שעמידים להסתדרים בשנה הקרובה, כל אלו מעניקים לחברה, להערכת הנהלתה, חווון פיננסי לצלוח את תקופת המלחמה.

## RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית

#### a. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IASB") ופרשניותיהם להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עיקרי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מישום תקנים, תיקונים לתקנים ופרשניות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביורו 3.

#### b. יישום תקנות נירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות נירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

#### c. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי ומהזור תפעולי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבותיו בדוח על המצב הכספי בחלוקת לפריטים שוטפים ולא שוטפים. תקופת המזהזר הכספי הרגיל של הקבוצה הינה 3 שנים.

הקבוצה מסוגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר יתר הבניה צפוי להתקבל בתוך פרק זמן של שנה מעוד הדוח על המצב הכספי

לאור העובדה שתקופת המזהזר התפעולי של הקבוצה הינה 3 שנים כולל התחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (לרבבות אגרות חוב) מסוגות על בסיס מהזור תפעולי של 3 שנים, למעט הללוואות קרקע המסוגות לפי מהזור תפעולי של שנה וזאת כל עוד הקרקע הספציפית בגין נלקחה ההלוואה מסוגת כניסה לא שוטף.

#### d. מטבע הפעולות ומטרע ההציג:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטרע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטרע הפעולות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצבי הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעולות של החברה ויתר חברות הקבוצה.

#### e. מזומנים ושוי מזומנים, פקדיונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים ושוי מזומנים - מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדיונות לפי דרישת. שוי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלשה חודשים או פחות מעוד השקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתן להמרה בנקל לסוכמים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסייעון בלתי משמעותי של שירותי בשווי. שוי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

#### f. מזומנים תחת פקדיונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטיהם אלו, באופן שהගרים אצלן מופקדים הכספיים מפקח על חשבונות אלו ונכון מעוד הדוח על המצב הכספי טרם התקבל דוח מפקח מטעם הגורם הממן המאפשר משיכה של כספים כאמור - מזומנים על ידי הקבוצה מזומנים מוגבלים בשימוש בדוח על המצב הכספי. כל עוד התקבל אישור מהגורם המפקח כי למועד הדוח על המצב הכספי ניתן למשוך חלק מהכספיים הנמצאים בחשבונות הליווי, כספים אלו מסווגים כמזומנים ושוי מזומנים גם אם החברה טרם משכה אותם בפועל. פיקדיונות אחרים אשר קיימת מגבלה אחרת לגבי השימוש בהם מסווגים אף הם במסגרת סעיף פיקדיונות מוגבלים בשימוש.

#### g. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה,โดย ישיר או בעקיפין.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרונות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

## RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ באיורם לדוחות הכספיים

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

### ד. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, או להקמה של נכסים כשיירים (בעיקר מלאי קרקע ורכוש קבוע בהקמה) אשר הנטנתם לשימוש המועד שלהם או למכירותם מצריכה פרק זמן משמעוני, מהוונת עלות אותן נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המועד או למכירותם. לאחר ובוחזוי המכירה של החברה, השליטה על הדירות, שטחי המסחר והמשרדים הנמכרים מועברת על פni זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על מלאי במועד בו החברה יכולה לבצע מכירות שאין מוגנות, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לצורך המכירה.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורכי השקעה בנכסים כשיירים, מוניות מעליות האשראי הכספיות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכנות ברוח והפסד במועד היוציארונות.

### ה. מלאי שטחים מסחריים, דירות ובניינים בהקמה:

מלאי שטחים מסחריים, דירות ובניינים בהקמה וכן מלאי קרקע מוצג לפני הנמור מבין עלותה לבין השווי מימוש נטו של. עלות המלאי כוללת את העליות הישירות של רכישת מקרקעין (כולל מסי רכישה ודמי כירה ששולם מראש), חומרים, הוצאות לעובדים, עבודות קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון. כמו כן, עלות המלאי כוללת עלות בגין ערביות חוק מוכר (לרובות עלות בגין מסגרות כאמור) וערביות ביצוע, ככל שרלוונטי.

ככל, שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הריגל בגין השלמה, אומדן העליות הדרשות לביצוע המכירה ואומדן עלויות מימון עתידיות בגין הפרויקט. במרקמים בהם לא ניתן לבצע אומדן מהימן לשווי מימוש נטו של קרקע לאור השלב ההתחלתי בו מצוי הפרויקט, שווי המימosh נטו של הקרקע נAMD על בסיס שווייה ההוגן.

בתיקופות עוקבות, בגין דירות, שטח מסחר ומשרדים שנמכרו, עלויות המלאי נזקפות לעלות המכירה בהתאם לשיעור ההתקדמות. בגין מכירת קרקע, עלות המלאי נזקפת לעלות המכירה עם השלמת עסקה והעברת השילטה בקרקע בידי הקונה.

הקבוצה מייחסת את העליות לכלי חזה מכיר נפרד על מנת לשקף את תמחור עליות החזה מול הליקוי כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרובות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתן לפחותן עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסק' המכירות שתנבענה מהבניין כולם.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למטען שירות בנייה לבני' המקרקעין, מוכרת כנסס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה לבני' הקרקע, במועד בו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למטען שירות בנייה. שווים ההוגן של שירותי הבניה נAMD בהתאם על העליות הצפויות להתחווות לחברת לצורך מטען שירות הבניה בתוספת מרווה.

בתיקופות עוקבות, התchia'יות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. במידה וחל שינוי באומדן העליות הדרשות לצורך מטען שירותי הבניה לבני' הקרקע, לא מבוצע עדכון של ההתחייבות. ההתחייבות למטען שירותי הבניה נזקפת להכנסות בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בחלוקת במקביל להכרה בעליות שהתחווו לחברת בגין מטען שירותי הבניה. ככל וצפוי הפסד ממטען שירותי הבניה כך שמדובר על חזה מכיביד, הפסד כאמור נזקף מיידית לדוח על הרוון או הפסד.

שטחים שמיועדים למכירה המושכרים באופן זמני, בד בבד עם המשך מאczy' השיווק של שטחים אלה ממשיכים להיות מסווגים כמלאי בדוחות הכספיים של החברה.

## RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ באיורים לדוחות הכספיים

**באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

### **ט. הסדרים משותפים:**

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הcpfqa לשילטה משותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלי בזכויות ומחוביות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיויחסים להסדר.

בorders משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

לענין שיטת השווי המאזני - ראה [באיור 2 ב. להלן](#).

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחוביות בנוגע להתחייבות, המיויחסים להסדר.

בorders משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלוקת היחס' בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבותה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שה坦הו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחס' של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעולות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקן והוצאות שה坦הו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעל זכויות בנכסים, ומחוביות להתחייבות המיויחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלי שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בעילות המשותפת.

### **ההשקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:**

**ו.**

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברת בת או הסדר משותף.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, העורכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדייניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים והתחייבות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלוקת הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בגין ירידת ערך, במידה וchlha, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן בזמן ארוך אשר במהותן הינם חלק בהשקעות הקבוצה Neto, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימות מחוביות משפטית או משתמשת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תלומים בעבר החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לענין בוחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות - ראה [באיור 2 ג.](#)

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבצעות בין החברה לבין חברת כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחוקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

**RBI ובניין השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יא. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתחווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרים המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבועה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר החשבה שלחן חלה העלייה.

יב. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים לבדוק על המצב הכספי כאשר הקבועה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויו ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותן נכסים פיננסיים המסוגים בשווי הוגן דרך והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויוים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרוח או הפסד.

לאחר הכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יידדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכシリ חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבועה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קבועים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשומני קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים של הקבועה נמדדים בשווי הוגן דרך רוח והפסד.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשומני קרן, בתוספת או בניכוי ההפחטה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהו.

הכנסות ריבית מוחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי.

**RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

**(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך או הפסד:**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופה דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשער חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או הפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלים בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

לקבוצה נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך או הפסד. כמו כן, החברה העמידה מספר הלוואות אשר אין עמודות בתנאים למידה בעלות מופחתת ומשכרים הם נמדדים בשווי הוגן דרך או הפסד. להרחבת ראה ביאורים 10 ד' ו-10 ח'.

לענין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 25ח. שינויים בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן דרך או הפסד נזקפים לשיערי המימון בדוח על הרווח או הפסד.

**(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:**

לגביה לקוחות, חיבטים בגין חכירה ונכסים חזזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה לישם את הגישה המתקלה למדידת הפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדרות פירעון לכל אורך חי המכשיר (lifETIME). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נמדדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על נסיען העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומתאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזואה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכספי לפי הצורך.

לגביה כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, سيكون האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את הפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדרות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבדיקה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשההכרה התרחש בפועל.

**(6) גריעה של נכסים פיננסיים:**

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו האזויות החזויות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי. בעת גՐיעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

**RBI ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יג. התchieビיות פיננסיות ומכשרים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

**(1) סיווג כהחיבות פיננסית או כמכ舍יר הוני:**

מכשרים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהחיבות פיננסית או כמכ舍יר הוני, בהתאם למטרות ההסדרים החזויים שבבסטם ולהגדרת התchieビיות פיננסית ומכ舍יר הוני.

מכ舍יר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שיר בנקס' הקבוצה לאחר הפחתת כל התchieビותה. מכשרים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורה הנפקתם בניכוי הוצאות המתיחסות במישרין להנפקת מכשרים אלו. רכישה עצמית של מכ舍יר ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכ舍יר ההון של הקבוצה.

**(2) התchieビיות פיננסיות:**

התchieビיות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התchieビיות פיננסיות בשווי הון דרך רווח או הפסד.
- התchieビיות פיננסיות בעלות מופחתת.

**התchieビיות פיננסיות בעלות מופחתת:**

התchieビיות הפיננסיות בעיקר בגין מתאגידים בנקאים ופיננסיים ואגרות חוב שהונפקו לציבור מוכרכות לראשונה בשווי הון לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מעוד ההכרה הראשונית התchieビיות פיננסית אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התchieビות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטי. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של מזרמי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההחיבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לענין הטיפול בתchieビיות פיננסיות אחרות הצמודות לממד המחרירים לצרכן, ראה סעיף 4 להלן.

**(3) מנויות באוצר:**

עלות מנויות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתת מההון העצמי כמרכיב נפרד.

**(4) התchieビיות פיננסיות הצמודות לממד המחרירים לצרכן:**

לקבוצה התchieビיות פיננסיות הצמודות לממד המחרירים לצרכן (להלן - הממד) שאין נמדדות לפי שווי הון דרך רווח או הפסד. בגין התchieビיות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פני השינויים במדד שהוא בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

**(5) גריית התchieビיות פיננסיות:**

הקבוצה גורעת התchieビות פיננסית כאשר ורק כאשר התchieビות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של התchieビות הפיננסית ששולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברוח או הפסד.

**ציבי צרפתី ובינוי השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יד. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחזדים עם לקוחות מוכרת בדוח על הרוח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח.

שליטה בנכס מועברת ללקוח על פני זמן אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- הלקוח מקבל ווצר בזמן את התבות המוסף על ידי ביצוע הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת; או,
- ביצוע הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהילך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- ביצוע הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלקטרוני ל\_kvוצה ול\_kvוצה יש הזכות לתשלום הנינתה לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

כאשר אף לא אחד מהקריטריונים לעיל מתקיים, השליטה בנכס מועברת ללקוח בנקודת זמן.

על מנת לקבוע את נקודת הזמן שבה הלקוח משיג שליטה על נכס שהובטה וה\_kvוצה מקיימת מחויבות ביצוע, הקבוצה מביאה בחשבון סימנים להעברת שליטה, אשר כוללים בעיקר את הסימנים הבאים:

- ל\_kvוצה יש הזכות לתשלום בהווה עבור הנכס;
- ללקוח יש בעלות משפטית על הנכס;
- הקבוצה העבירה חזקה פיזית על הנכס;
- ללקוח יש את הסיכונים וההתבות המשמעותיים מהבעלויות על הנכס;
- הלקוח אישר את קבלת הנכס;

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה צפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בגין הסכומים שנגבי לטבות צדדים שלישיים (כגון, מס'ם). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רוח או הפסד עד למידה צפויה שההתבות הכלכליות תזרוםנה ל\_kvוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למידה מהימנה.

ה\_kvוצה פועלת בתחום הנדל"ן ביחס להקמה ומכרה של דירות, שטחי מסחר ומשרדים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאי, הקבוצה מזיהה את יחידת הדיר, המסחר או המשרד כמחויביות ביצוע. מטלות ציבור שהחברה מחויבת לבצע חלק מהפרויקט מהוות חלק ממחייבות הביצוע של הקמת יחידת הדיר, המסחר או המשרד.

ה\_kvוצה הגיעו למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחווות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה למכירת יחידות דיר, שטחי משרדים או מסחר לא נוצר נכס עם שימוש אלקטרוני ל\_kvוצה, וכן קיימת לה הזכות לתשלום הנינתה לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחזדים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה החל ממועד החתימה על הסכם מכיר שאינו מותנה/שהינו בר אכיפה.

בכל הנוגע למכירת קרקע, לאחר ומחייבות הביצוע הינה מסירת הקרקע, הכנסה מוכרת עם השלמת העסקה וההעברת השליטה בקרקע ללקוח.

## **ציבי צרפתית ובנייה השקעות ובנייה (1992) בע"מ** **באיורים לדוחות הכספיים**

**באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאות (המשך)**

### **יד. הכרה בהכנסה: (המשך)**

#### **קביעת מחירי העסקה:**

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוחות. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבועה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתאם להנחהות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במצוון ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה שאינה במצוון נמדדת בשווי הוגן. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למtan שירות בנייה על ידי הקבועה, מוכר לפי שוויום ההוגן של שירות הבניה בתוספת מרווה.

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכספי אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבועה הטבה משמעותית של מימון. בסיסות אלה, החוזה מכיל רכיב מימוןמשמעותי.

בתוךם הנדל"ן היזמי התמורה מלוקחות מתකבלת בהתאם לאבני דרך מקובל בענף. במקרים בהםلوح התשלומים החוזי אינם חופף לקצב התקדמות העבודה, הקבועה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם, ככל שהוותה.

בעסקת קומבינציית דירות, הלוקח למעשה משלם מראש על הדירות/שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרן מעביר את הקרן לעובדיה כבר בעת ההתקשרות בעסקה). לאחר מכן פער זמן העולה על 12 חודשים בין מועד העברת הקרן לבין מועד מסירת הדירות/ביטחוני הבניה מתחווות לקבועה הטבות הנbowות מערך הזמן של הכספי. בהתאם לכך, בעסקאות אלה מופרד רכיב מימון אשר מסוג במסגרת הוצאות המימון בדוח על הרוח או הפסד.

הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, במקרים בהם הקבועה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות / השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

#### **מדדית התקדמות הביצוע:**

הקבוצה מיישמת את שיטת התשלומים (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מזקימת למשך זמן. הקבועה מאמינה כי שימוש בשיטת התשלומים, לפיו ההכנסה מוכרת על בסיס תשלומים שהשקיעה הקבועה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשלומים, הקבועה מעריצה את העלות הדרישה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העליות של הספקת תשתיות (גונג, חומרם, שעوت עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של לקוחות כפי שהוערכו על ידי ייעוץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבועה אינה כוללת במידית "שיעור ההשלמה" עלויות שאין משקפות התקדמות ביצוע גונג עלות קרנק, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. בפרויקטים של נדל"ן יומי עבורם מכירה הקבועה בהכנסה על פני זמן, הקבועה קובעת את שיעור התקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור התקדמות הבניין בכללותנו.

#### **הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות ביצוע:**

בקרים בהם הקבועה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד לפני חתימת חוזה מהיבט עם הלקוח, או לפני הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימתה על החוזה הקבועה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

**צבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יד. הכרה בהכנסה: (המשך)

**עלויות חוזה:**

עלויות נוספות של השגת חוזה עם לקוחות כגון عمילות מכירה ללקוחים, מוכרות נרכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשתתפות חוזה שהיו מתחווות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוזאה בעת התהווותן, אלא אם ניתן לחיב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהונו נרכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחרות או השירותים אליהם מתיחס הנרכס. עלויות חוזה שלא הוכרו נרכס מוכרות כהוזאה בעת התהווותן.

**אחריות:**

לצורך ההערכת האמ' אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם לקוחות יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורך של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היزم' הקבוצה מספקת שירות' אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שנitin ללקוח. לפיכך, במקרים אלו הקבוצה לא מזדהה את האחריות כמחייבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות 37 IAS ומירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

**נכס חוזה והתחייבות חוזה:**

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת הזכות לתרומות עבור סחרות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר הזכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בנסיבות העתידיים של הקבוצה. נכס' החוזה מסווגים לסעיף "נכסים בגין חוזים" כאשר הזכויות בגין הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחרות או שירותים ללקוח שבಗינם היא קיבלה תשלום מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנתו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס' והתחייבות חוזה הנובעים מחויזם שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

**טו. חכירות:**

הכנסות מדמי' שכירות בגין חכירה תפוקית מוכرات על בסיס הקו היישר על פני תקופת החכירה.

**RBI צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הפרשות:

(1) כללי:

הפרשות מוכנות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין ציפוי שימוש במשאים כלכליים הניטנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכם המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של הנהלה לגבי הסכם שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הנוכחי תוך הבאה בחשבון של הסיכון ואי הוודאות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך ישוב המחויבות, הערך הפנסיה של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינוים בגין ערך הזמן נזקפים לדוח רווח והפסד.

כאשר כל הסכם או חלקו נדרש ליישוב המחויבות בהווה ציפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכוס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר ודאי למשה (Virtually Certain) שהשייפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

(2) הפרשה לבדיק ואחריות:

הפרשות לבדיק ואחריות מוצגות בהתאם לאומדן הטוב ביותר של הנהלה לגבי היציאות הנדרשות ליישוב מחויבות הקבוצה בגין. הפרשה לבדיק מוכרת בהתאם עם קצב ההכרה בהכנסה של הסchorות או השירותים אליהם היא מתיחסת.

טז. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על הכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרונות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו לשירות להון.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתאם על הכנסה החיבורית לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופה הדיווח. נסכים והתחייבויות בגין מסים שוטפים מחושבו בהתאם על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חוקיקתם הושלמה למשה עד תאריך הדוח על המ冊ה הכספי.

נסכים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישوت קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לפחות את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או למש את הנכס ולסלק את ההתחייבויות בו בזמן.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמינים בין ערכם לצרכי מס של נסכים והתחייבויות לבין ערכם לדוחות הכספיים. יתרונות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתאם על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חוקיקתם הושלמה למשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים זמינים בין ערכם לצרכי מס של נסכים והתחייבויות לבין ערכם לדוחות הכספיים. נסכי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים זמינים הניטנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חיבורית שכגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הנitin לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חילים במקרה של מיושם השקעות בחברות מזוהקות, לאחר וכוכנות הקבוצה להוכיח בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, לאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס.

נסכי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לפחות נסכי מסים שוטפים נגד התחייבויות מסים שוטפים, וכך אשר הם מתיחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוננות הקבוצה לסלק את נסכי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

**צבי צרפת ובני השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. הטבות עובדים:

**(1) הטבות לאחר סיום העסקה:**

הטבות החברה לאחר סיום העסקה כוללות: פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורי. הטבות החברה לאחר סיום העסקה הין בחלוקת תוכניות להפקדה מוגדרת. הוצאות בגין תכנית להפקדה מוגדרת נזקפות לדוח רווח או הפסד או מהוונות לעולות נכס (בעיקר מלאי), במועד הספקת שירותיה העבודה, בגין מחויבת החברה לביצוע ההפקדה. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כתחייבות בגין הטבות לעובדים.

הוצאות בגין תוכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לדוח והפסד או מהוונות לעולות הנכס (בעיקר מלאי בניינים בהקמה) בהתאם לשיטת יתרות החזיה, תוך שימוש בהערכתאות אקטואריות בנסיבות כל תקופת דיווח. בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו שלא הונה לנכס נכללת בהוצאות הנהלה וכליות בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרוח האחר במועד היוצרותם, או מהוונות לעולות נכס (בעיקר מלאי בניינים בהקמה).רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרוח כולל אחר לא יסווgo מחדש לרוח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסים התוכניות נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכס תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות ונזקפת לרוח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת ריבית על נכס תוכנית לבין התשואה הכלולת על נכס התוכנית נזקף לרוח כולל אחר ולא יסווgo מחדש לרוח או הפסד במועד מאוחר יותר.

התחייבויות הקבוצה בגין תוכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת, בגין שוויים הוגן של נכס התוכנית.

**(2) הטבות עובדים לטווח קצר:**

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסוליקות במלואן לפני 12 חודשים מתום התקופה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבויות הקבוצה בגין היעדריות לזמן קצר, תשלומי בניויסים, שכר, חופשה והבראה. הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד או מהוונות לעולות נכס (בעיקר מלאי בניינים בהקמה) במועד הייצורותם. הטענות נמדדות על בסיס לא מהוון. הפרש בין גובה הטענות לבין זמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר נכס, או כתחייבות.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יט. רוח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרוח הבסיסי למניה לגבי רוח או הפסד, המיחס לבני המניות של החברה על ידי חלוקת רוח או הפסד, המיחס לבני המניות הרגליות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגליות הקיימות במחזור תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרוח המודול למיניה מתאמת החברה את הרוח או הפסד, המיחס לבני המניות הרגליות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המدلولات.

כ. בסיס ההצמדה:

(1) יתרות הצמודות למדד המחרירים לצרכן מוצגות בהתאם לממד הידע האחרון בתאריך המאזן. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם לממד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(2) להלן נתונים על הממד:

		מדד תשלומיות הבניה(**)			
		מדד המחרירים לצרכן (*)			
ידע	בגין	ידע	בגין	נקודות	נקודות
129.8	129.8	119.66	119.54		
127.3	127.3	115.78	116.11		
%	%	%	%		
2	2	3.3	3		
5	4.8	5.3	5.3		
5.76	5.56	2.4	2.8		

תאריך הדוחות הכספיים:

יום 31 בדצמבר 2023  
יום 31 בדצמבר 2022

שיעור השינוי:

לשנה שהסתיימה:  
ביום 31 בדצמבר 2023  
ביום 31 בדצמבר 2022  
ביום 31 בדצמבר 2021

(\*) לפי בסיס ממוצע 2010.

(\*\*) לפי בסיס يول 2011.

כא. סיגוג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסוגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידייה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולם כתזרימי מזומנים אשר שימושו או נבעו מפעולות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככל תזרימי מזומנים אשר שימושו לפעולות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לפחות בגין כל עם תזרימי מזומנים אשר שימושו לפעולות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעולות מימון.

**צבי צרפת ובני השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 3 - **תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו**

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית /או על תקופות דיווח קודמות:

**תיקון 1IAS "הציג דוחות כספיים" (בדבר גליוי לגבי מדיניות חשובונאית):**

- התקון מחליף את המונח "מדיניות חשובונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשובונאית". מידע לגבי מדיניות חשובונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפייע באופן סביר על החלטות שימושיים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלויות מקבלים על בסיס אוטם דוחות כספיים.

בנוסף, התקון מבahir שמידע לגבי מדיניות חשובונאית המתיחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינם מהותי ואין צורך לתת לגבי גליוי. מידע לגבי מדיניות חשובונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, אירועים או התנאים המקוריים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים, עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשובונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא ככלעצמו מהותי.

התיקון יושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. החברה יושם את התקון בדוחות כספיים אלה.

**תיקון 12IAS "מסים על ההכנסה" (בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחביבות הנובעים מאותה עסקה):**

התיקון מבahir כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכוס ובהתחביבות הנובעים מהן, גורמות לה הפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמינים אלו.

התיקון חל לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. התקון יושם למפרע לגבי עסקים שהתרחשו החל מעתה תקופת ההשווה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים.

בנוסף, בתחלת תקופת ההשווה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים, ישוט תכיר בנכוס מס נדחה ובהתחביבות מסים נדחים הנובעים מ:

- נכסים זכויות שימוש והתחביבות בגין חכירה וכן
- התחביבות בגין פירוק ושיקום והתחביבות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכוס הקשור.

השפעה המצתברת של יישום התקון לתחלת תקופת ההשווה המוקדמת ביותר המוצגת תוכר נגד התאמת יתרת הפטיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון לפי הצורך) לאותו מועד. לתקן לא הייתה השפעה מהותית על דוחות הכספיים של החברה.

**RBI צרכתי ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 4 - **שיקולי דעת בישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן**

**א. כללי:**

בישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתווארת באיור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב וכן לקבוע הערכות ואומדן.

**ב. שיקולי דעת חשבונאים קרייטיים:**

шиקל דעת חשבונאי נרחב מתייחס לאיום הכלל החשבונאי הנאות ביותר במסיבות העניין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו מלא או מפורש במסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי קרייטי הוא כזה אשר בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה כמשמעותה בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחה בסיס אחריות היה יכול להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. מטבעו, שיקול דעת חשבונאי כאמור הינו בחלוקת סובייקטיבי. עם זאת, בהפעלת שיקול דעת חשבונאי קרייטי מتبוססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאים היישומים לפועליותם ובונוסף, ככל שרלבנטי, מוגגת החברה להתייעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

**קביעת קיום על פני זמן של מחויבויות הביצוע בפרוייקטים של נדל"ן יזמי למגורים:**

כאמור באיור 2יד. הקבוצה הגיעה למסקנה כי היא רשאית להכיר בהכנסות ממכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים בישראל לאורך זמן, חלף הכרה בהן במועד מסירתם. בקביעה כי השליטה מעברת לכך לאורך זמן וכתוכאה מכיש להכיר בהכנסות אלה לאורך זמן, הקבוצה מתבססת על הוראות החוזה, חוות דעת משפטיות והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת הזכות לאכוף את קיומו של החוזה. אי קיומם של תנאים אלו ישפיע על מועד רישום ההכנסות ממכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים, ובכך גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

**ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:**

בעת ערכית הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדן או בהערכתות לגבי עסקאות או עניינים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים, אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הנוכחי של אומדן הוא הנהנת שאותן מחלוקת הנהלת החברה לאusz, בהתחשב במסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתן. מטבע הדברים, בהיות אומדן והערכתות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים ממשוערת במיוחד, שינויים בהנחה הבסיסים נגזרים של שינוים תלויים בהכרה בהנהלת החברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא יהיה נמצא בראשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הנוכחי של האומדן, לעיתים באופן מוחות, וכך להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדן או הערכתibus נעשה לפי מיטב שיקול הדעת של הנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלו בהתחשב בגורמים הייחודיים לנسبות של כל מקורה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכתומית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לשינויים. לפיכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעות אומדן והערכתות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדן וערכתות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

האומדן והערכתות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלה באופן שוטף ומתעדכנים בעקבות מידע שבא לידי עתם או אירוע שהתרחש לאחר המועד האחרון בו נקבע האומדן, ואשר לא היו בידייהם בתקופה הקודמת שבה נקבע האומדן, או נבחן לאחרונה. שינויים לאומדן החשבונאים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

**RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 4 - **שיקולי דעת ביחסם מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)**

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

המובא להלן מתייחס לאומדנים קרייטיים, שביצעה הנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

**(1) אומדן עליות לגמר:**

כאמור בביור 2 טז לעיל, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים לאורך זמן, קרי, כלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתם, בהתאם לתקומות הביצוע ושיעור ההשלמה. הקבוצה אומדת את התקומות הביצוע של עבודות יזומות, לצורך קביעת שיעור ההשלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו ואומדן סך העליות הדרשות להשלמת העבודות היזומות (להלן - **אומדן עליות לגמר**). אומדן עליות לגמר של עבודות יזומות ועבודות ביצועם הינו אומדן קרייטי, הכרוך באז וודאות, והמתבסס על הנחות שחלקו סובייקטיביות, בעיקר בהתיחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרם גלם ושירותים להם נדרשת החברה לצורך הקמת פרויקטים, הconomics הנדרשות לבנייתם, שיטות אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לשימוש הקמתם ומסירותם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המוצע של מהנדסי החברה והנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתאם לניסיות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. אומדן העליות לגמר הינו גם רכיב קרייטי באמידת התקומות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מכך משמש לקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועבודות ביצוע, כפי שהם מוצגים בדוח הרוח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות אחרים עשויים להשיאו לשיבא לשינויים, לעיתים ממשמעותיים, בסכומי ההכנסות הנזקפות בדוח הרוח או הפסד בגין מכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים, וביצוע עבודות, כמו גם על עיתוי רישום ועל הרוח האגולמי הנובע מהעבודות היזומות והעבודות ביצוע, וכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

**(2) הערכת שווי מימוש נטו של מלאי שטחים מסחריים ודירות, מלאי בניינים בהקמה וקרקעות:**

לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו יתרות מלאי שטחים מסחריים ודירות מלאי בניינים בהקמה וקרקעות, מבעצת הנהלה אומדן של שווי המימוש נטו הצפוי ליתרות המלאי. לצורך כך אומדת הנהלת החברה, ככל שרלונטי, את העליות הדרשות להשלמה (לרבנות מכירה ושיכון ומימון) וכן את מחيري השוק הקיימים לתום תקופת הדיווח המתבססים על עסקאות שבוצעו לאחרונה באזרור הרלבנטי שבו מצוי המלאי או למחרי שוק לתקופת הדיווח למלאי דומה בשוק. שני באומדן העליות או באומדן מחירי השוק, יכול להשפיע באופן משמעותי על השווי מימוש נטו של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה, וכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

**ציבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכיב:

		שיעור ריבית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2023	%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
24,948	17,097		
111,703	48,296		
136,651	65,393		

מזומנים ו יתרות בנקים  
פקידנות לזמן קצר  
**סה"כ מזומנים ושווי מזומנים**

באיור 6 - בטוחות סחריות

הרכיב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,510	-
708	-
17,018	-
16,310	214
151	2,612
<b>39,697</b>	<b>2,826</b>

מניות  
אגרות חוב ממשלתיות צמודות מدد  
אגרות חוב קונצראניות - צמודות מدد  
אגרות חוב קונצראניות - לא צמודות מدد  
אגרות חוב ממשלתיות - לא צמודות

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

בайור 7 - **לקוחות, חייבים ויתרות חובה**

א. **הרכיב:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
43,956	5,226
342	321
4,231	3,801
2,486	5,342
8,496	-
4,912	13,523
<b>64,423</b>	<b>28,213</b>

לקוחות  
הוצאות מראש  
עלויות להשגת חוזים עם לקוחות (\*)  
להלן  
(\*\*)  
חייבים ממכירת קרקע  
חייבים אחרים

לענין סכומים ששוכרים צפוי מעל 12 חודשים ראה ביאור 25.

(\*) עלויות להשגת חוזים עם לקוחות:

הקבוצה מכירה בעלות התוספות של השגת החוזה עם הלוקו (عملות תיווך, משפטיות ואחרות ספציפיות לחוזה עם לקוחות) כנכס, כאשר היא צופה להשב עליות אלה. נכון זה מופחת לרוח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

סך העליות שהוכרו כחזאה בגין נכון להשגת חוזה בשנת 2023 הינו 3,632 אלפי ש"ח (בשנת 2022: 6,834 אלפי ש"ח).

(\*\*) החזר הוצאות לקבלת בגין המגרש בנטניה לחברת הבית שלימה.

ב. **חלוקת לפי תנאי הצמדה:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
26,658	23,529
37,765	4,684
<b>64,423</b>	<b>28,213</b>

ללא הצמדה  
בהצמדה למדד תשומות הבניה

ג. **נכסים בגין חוזים:**

כאשר הקבוצה מבצעת העברה של סחורות או שירותים לקוחות לפני תשלום תמורה או לפני שחל מועד פירעונו של תשלום, החברה מציגה את החוזה כנכס בגין חוזה, למעט סכומים כלשהם המוצגים במסגרת חייבים ויתרות חובה ("לקוחות"). נכון בגין חוזה הוא זכות הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים שהעבירה לקוחות. "לקוחות" הם זכויות הקבוצה לתמורה שאינה מותנית. זכות לתמורה אינה מותנית אם נדרש רק חלוף זמן לפני שיגיע מועד פירעונה של תמורה זו.

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
67,906	30,039
(34,848)	(2,562)
(17,856)	44,229
(482)	(374)
15,319	30,789
<b>30,039</b>	<b>102,121</b>

**תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות:**

יתרהה לתחילת השנה  
שינוי בגין סיווג לחיבים  
התאמת מצטברת  
ביטול חוזים  
נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים  
יתרהה לסוף השנה

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 8 - מלאי שטחים מסחריים ודירות

הרכיב:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	אלפי ש"ח
2,517	5,733	
63,361	58,741	
678	678	
<u>66,556</u>	<u>65,152</u>	

דירות מגורים  
 משרדים וחניות  
 מבנה לתעשייה

באיור 9 - בניינים בהקמה  
א. הרכיב:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	אלפי ש"ח
333,732	398,514	
175,069	198,318	
<u>508,801</u>	<u>596,832</u>	

בנייה למגורים  
 מבנים לתעשייה ולמסחר

ב. התנועה:

לשנה שhortהימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	אלפי ש"ח
338,938	508,801	
433,390	282,126	
(9,718)	-	
(39,477)	(3,216)	
(214,332)	(190,879)	
<u>508,801</u>	<u>596,832</u>	

עלויות מצטברות שהוכרו בגין מלאי בניינים בהקמה:  
 יתרה לתחילת השנה  
 עלויות שנוספו בשנה (1)  
 עלויות שמוניינו לרכוש קבוע בהקמה  
 עלויות שמוניינו למלאי שטחים מסחריים ודירות  
 עלויות שהוכרו בשנה  
 יתרה לסוף השנה (2)

(1) כולל עלויות בסך של 32,669 אלף ש"ח (שנה קודמת - 125,112 אלף ש"ח) אשר מוננו מסעיף קרקענות זכויות בקרקע, כולל קרקענות בעסקאות קומבינציה בסך 8,530 אלף ש"ח (שנה קודמת - 78,396 אלף ש"ח) אשר נרשמו נגד התcheinבות לממן שירות בנייה והתחייבות לתשלום שכר דירה.

(2) היתרה כוללת עלויות אשר אי שהוโน בסך 2,206 אלף ש"ח (שנה קודמת - 5,398 אלף ש"ח).

**RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 9 - **בנייהים בהקמה (המשך)**

ב. **תנוועה: (המשך)**

**עסקת מכיר כפר שלם: (3)**

ביום 30 ביוני 2020, חברת הבת התקשרה בהסכם מכיר דירות עם צד שלישי שאינו קשור לחברת (בסעיף זה - "הרכשת"), למכירת 78 יחידות דירות בפרויקט TLVillage T בכפר שלם הכלול שני בנייני מגורים בהם 90 יחידות דירות (בסעיף זה - "הפרויקט"), המהוות את יתרת יחידות הדירות שנותרו למיכירה בפרויקט (בסעיף זה - "המכיר" ו- "ההסכם", בהתאם).

תמורה המכיר תשלם לרוכשת לחברת הבת סך כולל של כ- 159.83 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (בסעיף זה - "התמורה"), בתשלומים כדלקמן: (א) 25% מההתמורה בסך של כ- 39.96 מיליון ש"ח תשולם תוך 10 ימים ממועד החתימה; (ב) 65% מההתמורה בסך של כ- 103.89 מיליון ש"ח תשולם 12 חודשים לאחר מועד החתימה (ג) יתרת התמורה בשיעור של 10% מההתמורה בסך של כ- 15.98 מיליון ש"ח תשולם 5 ימים לפני מועד מסירת המכיר בפועל לרוכשת

ביום 30 באוקטובר 2022, התקבל אישור אקלואס לפרויקט, ובחודש מרץ 2023 נמסרו כל הדירות לרוכשים.

**עסקת מכיר באר יעקב: (4)**

ביום 27 באוקטובר 2021, חברות בנות התקשרו בהסכם מכיר דירות עם צד שלישי שאינו קשור לחברת ("הרכשת"), למכירת 57 יחידות דירות ("ההסכם" ו- "המכיר", בהתאם) בפרויקט באאר יעקב LIVE. תמורה המכיר תשלם לרוכשת לחברות הבנות סך כולל של כ- 128,720 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) צמוד למדד תשומות הבניה בשבועה תשולמים: (א) תשלום ראשון בגובה 2% מההתמורהשולם עד ליום 31.12.2021 (ב) תשלום שני הושלם למשך של 15% מההתמורהשולם עד ליום 11.1.2022 (ג) 25% מההתמורהשולמה עד ליום 30.12.2022 (ד) 25% נוספים מההתמורהשולמה עד ליום 30.6.2022 (ו) 10% מההתמורהשולם עד ליום 30.12.2023 (ז) יתרת התמורה בשיעור של 10%, תשלום בסמוך לפני מועד מסירת החזקה בדירות אשר צפוי להיות ביום 1.4.2024 וכתנאי לביצוע המסירה כאמור. הדירות נרכשות בתנאי חוק המכיר (דירות), התש"ג-1974 לרבות התcheinיות צרכתי ושות' להבטיח את התמורה שתשלם העמדת ערבויות כבתוחה על פי הוראות חוק המכיר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה- 1974 ופיצוי בגין אי-חזר במועד המשירה על פי חוק המכיר.

ביום 16 בנובמבר 2023, נחתם הסכם לפיו, בעקבות בקשה של הרוכשת וכחלק מהירכotta לעמוד בהתחייבותה לרכישת נכס נדל"ן להשקעה לרבות אלו מהחברה, מועד התשלום החמשי בסך של כ- 21 מיליון ש"ח, אשר היה אמור להשתלם בחודש יוני 2023 נדחה למועד מסירת הדירות, אשר צפוי להיות במהלך הרביעון השני של שנת 2024 וכן גם התשלום השישי בסך של כ- 14 מיליון ש"ח אשר היה אמור להשתלם בסוף שנת 2023, נדחה למועד מסירת הדירות, הסכומים הדוחים ישאו ריבית שנתית בשיעור של 10% אשר תשולם אף היא במועד מסירת הדירות. עד לתאריך אישור הדוחות הכספיים שלימה הרוכשת כ- 89 מיליון ש"ח, כאשר יתרת התמורה בגין רכישת הדירות הניה כ- 51 מיליון ש"ח, להערכת הנהלת החברה צפוי שהרוכשת תשלם את מלאה התמורה במועד החדש שנקבע

עד ציון כי חברות הבנות הגיעו באוקטובר 2021 למשרד הכלכלה בקשה לפי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("חוק עידוד השקעות"), לפיה מבקש להכיר במכיר בפרויקט כיחידות דירות המיועדות להשכרה בהתאם לחוק עידוד השקעות ("הבקשה"). בהתאם להסכם, נקבע שהרוכשת תיכנס בבעל חברות הבנות בכל הקשור בבקשת הנ"ל ולרבות לעניין קבלת כל הטבות המס בקשר למכיר וחברות הבנות אין אחריות לאישור או אי אישור הבקשה.

לענין סכומים שישילוקם צפוי מעל 12 חודשים - ראה באיור 25.

**צבי צרפתी ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 9 - **בנייהים בהקמה (המשך)**

ב. **תנוועה: (המשך)**

**עסקת מכיר אזרח: (5)**

ביום 8 באוגוסט 2022, הגישה חברת הבת בקשה למשרד הכלכלה במסגרת פרויקט פינוי - בניין ברוחוב קפלן 3 וקפלאן 5 באזרע, בו היא מקימה שני בניינים למגורים לצכאים להיכל ב- "בניין חדש להשכלה" לפי הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לבקשתה שהוגשה, חברת הבת מייעדת, 107 דירות להשכלה ו- 97 דירות למינירה. הבקשתה מוגשת לצורך קבלת מעמד "נכס מאושר", אשר ככל ותואשר תקנה הטבות מס בגין לח"ד חברת הבת הכלולות בעיקר אי החלטת מע"מ על הדירות שתושכרנה במסגרת הבקשה, והחלפת מס חברות מופחת בגין הכנסתה מהשכרת/מכירת לח"ד חברת הבת, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים שונים, לרבות השכרת ייחדות הדיר או בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים לפחות ממועד 7 השנים שלאחר מועד ההקמה

ביום 31 באוגוסט 2022, החליט דירקטוריון החברה, להוסיף לפעילותה גם מיזמים ואו פרויקטים בייעוד להנבת דמי שכירות, אשר יסוזגו בעתיד כndl"ן להשכעה בשווי הוגן, בין היתר, תוך ניצול הסינרגיה, הכספיים והיכולות בין פעילות החברה הקיימת בתחום הנדל"ן היזמי. בהתאם, בכוונת החברה לבחון השקעות שונות בפרויקטים/מיזמים קיימים ואו חדשים, לרבות פרויקטים/מיזמים תחת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.

ביום 25 ביוני 2023, התקבל בידי חברת הבת אישור ממשרד הכלכלה והתעשייה לבקשתה, כאשר מועד הביצוע של התוכנית יהיה עד ליום 1 ביוני 2028. יובהר כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חברת הבת ממשיכה לשוק את הדירות למינירה וכי החברה טרם קיבלה החלטה האם לנצל את הטבות המס בפרויקט בהתאם לאישור שניתן כאמור והחברה תבחן כיצד לפועל, בין היתר, לאור תנאי השוק והכדיות הכלכליות ולפיכך אין כל וודאות לחברת הבת תקבל את הטבות המס

**עסקת מכיר נס ציונה: (6)**

בהתאם להתחייבות החברה בסכם הלויי ובתוספת להסכם הלויי (הפרויקט "בנייה באחת מבני החולפות הבאות": (1) על פי היתר הבניה הקיימים שהתקבל בינוואר 2022 בהתאם ל"تب"ע שבתוקף" יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים במרקען ("חולפה א"); (2) בהתאם ל"تب"ע החדש" וקבלת "היתר בנייה משלים" הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במרקען, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חולקית וקומה 7 כוללת שטחי שירות בלבד ("חולפה ב"); (3) בכפוף לאישור הבקשה ל"تب"ע המעודכנת", על ידי הוועדה המחויזת וקבלת היתר בנייה מתאים הקמת 2 בני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במרקען, כר שעפ"י חולפה זו תושלמנה קומות 6 ו-7 לקומות משרדים מלאות ("חולפה ג").

צוין כי צרפתי ושות' מייעדת את שתי הקומות העליונות בבניין המשרדים שנבנה לשימוש כמשדי החברה.

בחודש ינואר 2022 התקבל היתר בניה בפרויקט ובchodש בפברואר 2022 החלה הבניה לפי חולפה א'.

**ציבי צרכתי ובינוי השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

באיור 10 - קרקעות וזכויות במרקען

א. הצגה במאזן:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

48,999      36,226

**נכסים שותפים:**

בשיעור קרקעות וזכויות בקרקע (ג)

210,989      285,070

**נכסים לא שותפים:**

בשיעור קרקעות וזכויות בקרקע (ה)

- (1) יתרת הקרקעות וזכויות במרקען כוללת עלויות אשראי שהונו בסך 5,668 אלפי ש"ח (שנה קודמת 5,668 אלפי ש"ח).

לענין סכומים שסילוקם צפוי מעל 12 חודשים - ראה איור 25.

ב. **שבודים ובטחנות:** ראה איור 19ט.

ג. **עסקת מכירת תנאי בפרויקט במערב נתניה:**

ביום 25 בנובמבר 2020, חברת הבת התקשרה בהסכם על תנאי עם צדדים שלישיים בלתי קשורים למכירת מלא זכויות חברת בקשר עם המקרקעין שבפרויקט במערב נתניה בתמורה לסך של כ- 162 מיליון ש"ח. ההסכם כפוף להתקיימות תנאי מתלה שעיקרו אישור תכנית חדשה ואשר על פיה ניתן יהא להוציא 76 יחידות הדיור על המקרקעין (סה"כ 300 יח"ד) כולל 20% דירות קטנות ו- 1,900 מ"ר מסחר (כולל שטחי שירות) בחזיות מסחרית בקומת הקרקע תוך שישה חודשים ועוד 6 חודשים נוספים במרקם של התנאנציגות ועררים.

בחודש ינואר 2021 פרעה החברה הלוואה שהיתה רשומה על הנכס בסך של כ-44.8 מיליון ש"ח באמצעות כספי המקדמה ששולמה בגין עסקת מכירת תנאי זו. ליום 31.12.2021 הושלמה העסקה.

סך של 2.5 מיליון ש"ח מכסי ההתמורה הופקד בナンמות.

החברה רשמה רווח בסך כ-80 מיליון ש"ח ממכירה זו.

**RBI צרכתי ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

**באיור 10 - קרקע וזכויות במרקען (המשך)**

בחדש אפריל 2021 התקשרה חברת הבת בעסקה משותפת ביחד עם צד שלישי בלתי קשור ("יחדי" "הרוכשות") בעלות הפרויקט ("להלן - "בעל הפרויקט") בהסכם לבצע עסקת קומבינציה בimilar שבע בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירותים ושרותים, חלקה של החברה הינו 50%. בוגנות הצדדים לעסקה לפעול לשינוי התב"ע, הגדלת זכויות הבניה והתרת עירוב שימושים לתכנית שתכלול כ- 90 אלף מ"ר.

בתמורה למינית הזכויות במרקען, בעלות הפרויקט תהא זכאית לאחת מלאה, לפי בחירתה:

(1) 5,300 מ"ר משטחי המסחר בהתאם לתוכנית החדש;

(2) 12% נטו, משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שמאית התאגיד הפיננסי, וכן חניות צמודות בהתאם לחלקת היחס בפרויקט, כאשר לא יעברו לידי המוכרת שטח מלונאות.

בעסקה נקבעו מגנינים המאפשרים להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת, באמצעות שטחים או קומבינציית תמורה.

עסקת הקומבינציה מותנית בקבלת אישורים שונים, הארכת תקופת הפיתוח והעברת הזכויות ע"פ הסכם הפיתוח לרוכשות ובין היתר באישור תכנית חדשה עד ליום 1 במאי, 2026.

כמו כן, העסקה המשותפת נתנה להלוואה לבעלת הפרויקט בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 17 מיליון ש"ח), שמוסאגת במסגרת נכסים לא שוטפים - חייבים אחרים, שתיפער מכסי התחומות להן זכאיות בעלות הפרויקט או במקרה של אי עמידה בתנאי המתלה, במועד פיקיעתו. בהסכם ההלוואה נקבע כי במקרה שהተכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026 יהיה על בעלת הפרויקט לפזרו את האשראי. הרוכשות התchieby להעמיד לבעלת הפרויקט מימן נוספת לצורך תשלום מס השבח בהתאם לעסקה יוקדם בשל העברת הזכויות על פי הסכם הפיתוח על שם הרוכשות או בהתאם להחלטת הצדדים. על פי הסכם הקומבינציה, ככל שהאשראי לא יעמוד מסיבות התולויות ברישום השubbuds ברם", אזי הסכם הקומבינציה יהיה בטל מבלי שצד כלשהו תהיה טעונה, בכפוף לפירעון האשראי שיעמוד על ידי הרוכשות.

הלוואה לבעלת הפרויקט מוננה מהלוואה מבנק שנתקבלה במסגרת העסקה המשותפת.

- קרן ההלוואה - 34 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הוא 17 מיליון ש"ח (50%).
- שיעור הריבית - פר"ים + 1.1%, המשולמת רבונית (لتאריך חתימת הדוחות הכספיים - 6.85%).
- מועד פירעון קרן ההלוואה - 31 במאי 2024.
- התchiebyות הרוכשות לפני הבנק הן ייחד ולוחוד.

הביטחונות שניתנו לבנק בגין ההלוואה: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות ג' במרקען והתchiebyות של רם"י לרשותו משכנתא בדרגה ראשונה לטבות הבנק, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות כלפי בעלות הפרויקט לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרושיות המס בקשר עם המקרקעין, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספיים שייעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת ההלוואה, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות בעלת הפרויקט לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במרקען וחברת צבי צרכתי ובניין (1992) בע"מ נתנה ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת חובות העסקה המשותפת לבנק.

כ- 3,000 מ"ר מהמרקען מושקרים על ידי בעלת הפרויקט לצד אחר ("להלן - "השוכרת") על פי הסכם שכירות של ימים מסתיים ביום 28 בפברואר, 2024 בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ- 0.9 מיליון ש"ח לשנה, ההסכם הוורך עד ליום 30 באפריל 2026.

השוכרת רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה בהודעה מראש של 180 ימים, בעלת הפרויקט רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה במתן הודעה מראש ובכתב של 9 חודשים מיום הצגת היתר בניה לשוכרת.

דמי השכירות מועברים לרוכשים قريبת על האשראי, ומבטאים שיעור ריבית שנתית של כ- 2.55% על ההלוואה.

ביום 18 בדצמבר 2023, הועדה דוחתה את התוכנית לשינוי תב"ע כפי שהוגשה על ידי הרוכשות, כעת הרוכשות פועלות מול הועדה המקומית והמחוזית על מנת לשנות את התוכנית כך, שבפרק תתוכנה דירות קטנות, יבוטל חלקן של המלונות, ושינוי שטחי המסחר וה תעסוקה). בנוסף, תוקפו של הסכם הפיתוח שחיל במרקען ביחס לזכויות של בעלת הפרויקט אותה חתמו הרוכשות על הסכם קומבינציה הוואר ביום ה- 1.1.2024 עד ליום 19.11.2026.

**RBI צרכתי ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 10 - **קרונות וזכויות במרקען (המשך)**

בchodש מאי 2021 התקשרה החברה בת בקשר עם מגש אשר 60% ממנו בבעלותה ברוחב ז'בוטינסקי בראשון לציון, בעסקת קומבינציה עם הבעלים האחרים במגרש ביחס ליתרת המגרש שבבעלותם (40%) וזאת ביחס של 61:39. עוד נקבע בהסכם הקומבינציה כי מסירת החזקה בחולקם של הבעלים במרקען לצרכתי ושות' כבר רשות בלבד ולצורך ביצוע בניית הפרויקט, מותנית בחתימתה על הסכם לויי עם בנק מלואה, רישום כל השעבודים הנדרשים לטבות הבנק המלאה לצורך קבלת המימון לבניית הפרויקט ומסירת ערךיות חוק המכר לבעים.

בנוספ', חברת הבת התחייבה להשלים את בניית הפרויקט ולמסור לבעים את כל ייחדות הבעלים לא יותר מ- 48 חודשים ממועד הוצאה היתר הבניה.

בchodש יוני 2022 הושלם הרישום בלשכת רישום המרקען ונרשמה משכנתא לטובת התאגיד הפיננס. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בהיליך תכנון מול העירייה לצורך מתן היתר לפרויקט.

**I. עסקת מכרז בגין קרקע ברחובות:**

ביום 19 במאי 2022, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים למכירת קרקע ברחובות. תמורה הממכר הינה 109.5 מיליון ש"ח. ביום 27 באוקטובר 2022 שלימה הרוכשת את מלאו התמורה, כאשר סך של 2.8 מיליון ש"ח מסכום זה הופקד בנאמנות ושוחרר בחודש מאי 2023 לאחר רישום התכנית החלה על הממכר, ונمرة החזקה בממכר לרוכשים. החברה רשמה רוח ממכירת הקרקע בסך של כ- 73 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט, 2022 נרכשו על ידי חברת בת של החברה, כ- 80% מהחזויות (במושע) בחולקה 492 בגוש 3946 במרקען בשטח 5,964 מ"ר, המיועדים לבניה על מגוריים בראשון לציון (בסעיף זה - "המכר"), לחברת הנמצאת בהיליך של פרויקט בפיקוח בית משפט, בתמורה של כ- 136.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף החברה בתsea בהוצאות המוכרת בסך של 1.56 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 4 לאוגוסט, 2022 בית המשפט אישר למפרקים של המוכרת /או בא כוחם לחתום על הסכם מכרז למכירת זכויות המוכרת בממכר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כל תשלומי התמורה בגין הממכר, כפי שנקבעו בהסכם המכרצה, שלומו במלואם לאחר שבועות 14 בפברואר, 2023 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי לצורך מסגרת אשראי לצורכי רכישת הממכר.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כל תשלומי התמורה בגין הממכר, כפי שנקבעו בהסכם המכרצה, שלומו במלואם לאחר שבועות 14.2.2023 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון לקבالت מסגרת אשראי לצורכי רכישת הממכר (בסעיף זה - "הסכם המימון"). בהתאם להסכם המימון, התאגיד הבנקאי העמיד לחברה מסגרת אשראי בסך של כ- 97.8 מיליון ש"ח לצורכי תשלום בגין רכישת המרקען. כמו כן, העמדת מסגרת האשראי הייתה מותנית בהתקיימות תנאים מוקדמים אשר נכון למועד הדוח על המצב הכספי התק"מ. בנוסף, החברה התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות צרכתי ושות' במרקען; (2) מיד לאחר רישום הלואה כבעל זכויות במרקען, רישום משכנתה בדרגה ראשונה ובלתיידית ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי. מועד הפירעון הסופי של קרן האשראי יכול ביום 14.2.2025 ותשולם הריבית ישולמו מיד רבעון החל מיום 14.5.2023, ויהיו בשיעור ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווה של 1.5%.

כמו כן, רכישת הזכויות בממכר, תיעשה על ידי חברת הבת ללא הזכיות בתביעת שהגישה המוכרת לירידת ערך, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בגין זכויותה במרקען, זכויות אשר יותר בידה של המוכרת.

בהתאם לתוכנית המתאר החלה על המרקען, הקרקע מיועדת להקמת 112 יחידות מגורים בבנייה רוויה (מעל מרთפי חניה). על מנת>Create ושות' תוכל להקים פרויקט על המרקען היא תידרש להשלים את רכישת יתרת הזכויות במרקען לרבות במסגרת הליך פירוק השיתוף. בחודש מאי 2023 הוגשה תביעה ע"י צרכתי ושות' לבית המשפט לפירוק השיתוף בדרך של מכירת המרקען, הוגש כתבי הגנה שבהם הוסכם על הליך פירוק שיתוף. בחודש פברואר 2024 התקיים דיון בבית המשפט והוא החלט כי בית המשפט יפנה למספר כונסים על מנת לקבל הצעת שכר טרחה לצורך הליך היכנס. ביום אחד בבית המשפט צרכתי לחתם החלטה בדבר זהות הכוונה. לאור האמור, בשלב זה, אין ביכולת החברה להעריך את העליות הצפויות להקמת הפרויקט.

בהמשך לעיל, בקשר עם אפשרות הקמת הפרויקט לאחר הסדרת רכישת יתרת הזכויות במרקען, יצוין כי ביום 29 לדצמבר 2022 חתמה צרכתי ושות' על הסכם מכרז נוסף עם צד שלישי אחר שאינו קשור לחברת ("הצד השלישי") לרכישת זכויותיו (as is) במרקען שהין כ- 11.925% מהחזויות בחולקה 492 בגוש ("הסעיף") ו- "זכויות הצד השלישי", בהתאם בתמורה לסך של 25,890,055 ש"ח (בתוספת מע"מ) אשר שלומה עד ליום 26.3.2023. יצוין כי ביום 3.1.2023 הודיעו הצדדים לבית המשפט בו מתנהל הליך פירוק השיתוף במרקען על דבר חתימת הסכם זה.

בחודש מאי 2023 העמיד התאגיד הבנקאי מימון חלק נוסף לרכישת זכויות הצד השלישי בסך של כ- 17 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 1.5%.

**ציבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 10 - **קרקענות וזכויות במרקיען (המשך)**

צרפתי ושות' התקשרה בחודש יוני 2022, בהסכם שאושר על-ידי בית-המשפט, עם נאמן שಮונה לתאגיד (שהינו צד שלישי שאנו קשור לצרפתי ושות') לצורך ביצוע הסדר נושם עם מחזקי אגרות החוב שלו (בסעיף זה - "התאגיד", "הנאמן" ו- "מחזקי האג'"ח", בהתאמה), לרכישת זכויות מחזקי האג'"ח על-פי הסדר הנושם בתמורה לסר של כ- 31 מיליון ש"ח. זכויות מחזקי האג'"ח כוללים בעיקר זכות לתמורות מתוך תמורות פרויקט נדל"ן ימי' בהתאם לחלוקת החברה בת של התאגיד, אשר הינה בעלית המקרקעין של הפרויקט (בסעיף זה - "החברה הבת"), על פי הסכם תמורות בו התקשרה עם צד שלישי (בסעיף זה - "הצד השלישי" ו- "הסכם התמורות", בהתאמה), שענינו בניית פרויקט למוגרים בתוספת מסחר ומשרדים (בסעיף זה - "הפרויקט"). יצוין כי נרשם שעבוד על נכסיה של חברת הבת, לרבות על נכסיה בפרויקט לטובות מחזקי אגרות החוב. ההתקשרות כאמור הייתה כפופה לתנאי מתלה, שענינו מתן פסק-דין חלוט המבטל את ההסכם הפשרה שנחתם בין חברת הבת לצד השלישי ואת הסכם למכירת הזכויות שנחתם בין צד שלישי לבין צד נוסף אחר (בסעיף זה ידיית הנaan) (בסעיף זה ביחד - "העסקאות"). בימי 2022, ניתן צו מנעה לביצוע העסקאות הנ"ל וניתן פס"ד המבטל חלק מערכת ההסכם שנחתמו בין חברת הבת לבין צד שלישי וכן ביטול את ההסכם למכירת הזכויות לצד נוסף אחר. בחודש אפריל 2023 התקיים התנאי המתלה לעסקה מול האnan כאמור לעל וברחמים מסורה העורות לאמן בסך של כ-31 מיליון ש"ח שמהווה את התמורה וזאת לאחר שהתקבלו המסמכים אצל ב"כ צרפתי ושות' בעסקה, ובهم מסמכים לרישום השבעודים ברשם החברות. בנוסף, צרפתי ושות' התקשרה עם חברת הבת בהסכם הלוואה, לפיו העמידה לחברת הבת הלואה בסך של 8 מיליון ש"ח, ונרשמו שעבודים ברשם החברות על נסוי התאגיד לטובות צרפתי ושות'.

במרץ 2023 נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין צרפתי ושות' לחברת הבת (בסעיף זה - "הסכם שיתוף הפעולה") בקשר לפרויקט, אשר נועד להבטיח תחילת כי צרפתי ושות' תהיה זכאית להשבת ההסכם ששילמה לנאמן עבור רכישת זכויות מחזקי האג'"ח, להשבת ההלוואה לפני תנאייה וכל סכום ששילמה בגין העסקה מתוך התמורות הראשונות שייתקבלו מהפרויקט, ככל שתיקבלו, יתרת התקabolim תחלק שווה בשווה בין צרפתי ושות' לחברת הבת. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה התchiaiba החברה, בין היתר, לפעול לביטול הסכם התמורות.

למייבן ידיית צרפתי ושות', חברת הבת והצד השלישי (בסעיף זה - "הצדדים"), ניהלו הליך בוררות בקשר עם הסכם התמורות, ובינואר 2024 הודיעו הצדדים לבורר כי הם הגיעו להסכמה שמייתרת את המשך ההליכים ביניהם. לגישתה של צרפתי ושות' לאור הוודה זו ופעולות נוספות שביצעה חברת הבת, חברת הפרה את מערכת ההסכם שנחתמה ביניהן לרבות הסכם שיתוף הפעולה ולפיכך, הגישה צרפתי ושות' תביעה לבית משפט המחוזי לפס"ד הצהרתי לאכיפת העסקה לרכישת זכויות מחזקי האג'"ח של התאגיד ויתר ההסכם שנחתמו בין חברת הבת לצרפתי ושות' וכן הגישה בקשה לימוש השבעודים הרשומים לזכותה על נסוי חברת הבת. בקשות לسعدים זמינים לצרפתי ושות' הגישה בעניינים הנ"ל נדחו על ידי בית המשפט המחוזי.

בנוסף, חברת הבת הגישה תביעה לבית המשפט המחוזי כנגד צרפתי ושות' למתן סעד הצהרתי במסגרת מבקש להורות על ביטול ההסכם שנחתמו בין חברת הבת לצרפתי ושות' וכן ביטול השבעודים הרשומים לטובות צרפתי ושות' על נסוי חברת הבת. טרם הגיע מועד הגשת כתוב הגנה מטעם צרפתי ושות'.

ט. ביום 26 בספטמבר 2023, חתמה חברת בת של הקבוצה על הסכם לרכישת מלא זכויותיו (50%) של צד שלישי בפרויקט עיבוי בניין בבנייה בתל אביב, תמורת סך כולל של 7,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

בכפוף להתקיימות התנאים ע"י הצד השלישי ותשולם מלאה התמורה ע"י החברה הבת לצד השלישי תהפור החברה לבעלת מלאו הרוחים בפרויקט, וכן דירות הימן בפרויקט תה"נה בעלותה. במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות סך של 9 יח"ד (מתוך שלושה פנטהאוזים). נכוון למועד הדוח כל הדירות חתמו על הסכם התמ"א וביום 4 בדצמבר 2023 התקבל היתר בנייה לפרויקט.

החברה פועלת להגשת היתר שינויים במסגרתו מוקש לנצל את מלא זכויות הבניה במגרש שנוספו מכח תוכנית רובע 4 בתל אביב (לא שינוי מספר היחידות), בכפוף לקבלת היתר שינויים יוגדל השטחים של 9 הדירות החדשות.

נכון למועד הדוח שילמה החברה לצד השלישי סכום של 4,000,000 ש"ח. כמו כן, בתוך 90 ימים ממועד קבלת היתר הבניה לשינויים כאמור, התchiaiba חברת הבת לשלם לצד השלישיTamora נוספת של 3,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 11 - השקעה בחברות מאוחדות וחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני

א. פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מקום תושבות ופעילות	שיעור ההחזקה %	שיעור הבעילות %	שיעור הזכויות הבעלות %
צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולבנינות (1983) בע"מ (1)	ישראל	100%	100%	100%
צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ולבנינות בע"מ (1)	ישראל	100%	100%	100%
צרפתי חיתום וקידום עסקים בע"מ	ישראל			

(1) החברות עוסקות בפעילויות ייזום, הקמה ומכירה של מבנים. הפעולות כוללות בין השאר רכישת קרקע, תכנון פרויקטים, ביצועם ומכירתם.

ב. חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני:

שם החברה	מקום תושבות ופעילות %	שיעור ההחזקה %	שיעור הבעילות %	שיעור הזכויות הבעלות %	יתרת הלוואה אלף ש"ח
צרפתי גבריאל אבידר בע"מ	ישראל	50%	50%	50%	30,321

בחודש Mai 2021 התקבלה הודעה מأت עירית תל אביב על זכייה של חברת המזקקת ב-50% ("צרפתי ושות' ("חברה המשותפת") במכרז לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במושען בmgrshim בשכונת בבל-אביב. החברה המשותפת תרכוש בתמורה לסך כולל של כ-138 מיליון ש"ח את זכויות העירייה לבניית 52.547 יחידות דירות (מתוך 104.29 יחידות דירות) במושען, בmgrshim.

עד יוני 2021 נחתם הסכם מייסדים בין צרפתי לשותפה בפרויקט לפוי כל אחד מהצדדים מחייב ב-50% מהוון המניות המונפק של החברה המשותפת. ביוני 2021 נחתמה תוספת להסכם ליפה הויסכן, בין היתר, על שניינ' בחלוקת היחסים בין צרפתי ושות' לחברת גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ (השותפה בפרויקט), בקשר עם העמדת המימון ובקשר עם חלוקת הרוחות בניהם ביחס לפרויקט. הויסכם כי מימון ההון העצמי בסך של כ-18 מיליון ש"ח שיידרש לחברת המשותפת בקשר עם הפרויקט יועמד כהלוואת בעליים באופן הבא: החברה תעמיד מסך הלואות בעליים וגבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ תעמיד 16% מסך הלואות בעליים ("הלוואות בעליים").

הלוואות בעליים תישא ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ז) לפקודת מס הכנסת בתוספת מע"מ. בנוסף לריבית זו, החברה תהיה זכאית לקבל תשומתי ריבית נוספים על בסיס של אחוז מתוך רווח הפרויקט בסך השווה ל-40% מסך רווח הפרויקט (מובחר כי הרוחה מהפרויקט, לאחר ניכוי הריבית העודפת, יחולק בין הצדדים בהתאם לאחזקותיהם בחברה המשותפת).

כמו כן, בחודש יוני 2021 התקשרה החברה המשותפת עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי לצורר רכישת המקרקעין וצרכים נלווים. הזכיות במרקען האמורים מהווים בטוחנות לאשראי שינתן לחברת המשותפת. החברה חותמה ביחד עם גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ לשלוקם המלא הסכומים המבוקשים כהגדרתם בכתב הערכות. סך האשראי הבנקאי שהועמד לחברת המשותפת ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 131 מיליון ש"ח.

עד יעודן כי ביום 28 ביוני 2021, התקשרה החברה המשותפת בהסכם מכרז מחייב עם העירייה ונוסח ההסכם שנחתם תואם לנוסח הסכם המכרז שצורף כנספח למסמכי המכרז ("הסכם המכרז"). מלאה התמורה כאמור בהסכם המכרז שולמה לעיריה. נרשמה הערת אזהרה לטובה החברה המשותפת ובלשכת רישום המקרקעין ונשם כתוב התching'יבות לטובה התאגיד הבנקאי.

בהתאם להסכם המכרז, החברה המשותפת פנתה לעיריית תל אביב בבקשת רכישת הזכיות האופציונאליות (כהגדרותם במכרז). במקביל החברה מנהלת מגעים עם בעליים עיקרי נוספים בmgrsh, צד' לא שאים קשור לחברת או לשותפה, להתקשרות בהסכם שיתוף בmgrsh שככל מגנון רכישת הזכויות של יתר בעליים בmgrsh (המחזיקים בכ-6% מהוונים את "יתרת הזכויות בmgrsh"), תכנון והקמת הפרויקט על המקרקעין.

במסגרת שיתוף הפעולה הנ"ל והכוונה לרכישת זכויות הוגשה לתאגיד ההחלטה לפרק השיתוף בmgrsh ובקשה לבית המשפט לענייני משפחה, שכן בעליים המחזיקי-6% היו עזבו. בינואר 2023 התקיים דיון בתיק פירוק וניתנה החלטה הצדדים לתיק ינהלו מ"מ על מנת להגיע להסכמה וככל ולא יגעו ינתנו הוראות להגשת תצהירי עדות ראשית ויקבע מועד דיון נוסף, הצדדים לא הגיעו להסכמה ונקבע מועד דיון בבית המשפט ליום 2 באפריל 2024.

ג. ערביות: ראה איור 19א.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

**בайור 12 - רכוש קבוע**

בעקבות שלבים מתקדמים בהם מצויות תוכניות החברה להעביר את משרדיה ל-2 קומות בפרויקט פארק המדע בנס ציונה, שמצוין נכון למועד הדוח על המצב הכספי בהיליכי הקמה, בוצע בשנת 2022 שניי' ייעוד מלאי בניינים בהקמה לרכוש קבוע בסך של 9.7 מיליון ש"ח.

**באיור 13 - אשראי מתאגידים בנקאים ופיננסיים**

א. **הרכיב התchia"ביות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

התchia"ביות שוטפות ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית سنوية ליום 31 בדצמבר		<b>בנקים: הלוואות</b>
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>%</b>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	פרטים + 0.8% - פרטים + 1.1%		
61,889	135,272			

ב. **בטחונות:** ראה ביאור 19ט.

חברות מאוחדות מתקשרות בהסכם ליווי עם בנקים ותאגידים פיננסיים, במסגרת מקובלות החברות המאוחדות מסגרות של אשראי מגש. במסגרת הסכמי הלויי האמורים מתחייבות החברות המאוחדות לעמוד בתנאי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם.

ד. **שיעור ריבית הפרטים ליום 31 בדצמבר 2023 היה % 6.25.**

לענין סכומים ששילוקם צפוי מעל 12 חדשים, ראה ביאור 25.

ה. **הלוואות בזמן ארוך מתאגידים בנקאים:**

התchia"ביות שוטפות ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית سنوية ליום 31 בדצמבר		<b>בנקים: הלוואות</b>
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>%</b>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	פרטים + 1.5%		
-	114,892			

החברה לקחה בשנת 2023 שתי הלוואות מתאגיד בנקאי לצורךימון רכישת הקרקע בשפרינצק, ראשון לציון (ראה ביאור 10 ז' לעיל). הלוואה בסך 97.8 מיליון ש"ח עומדת לפירעון בחודש פברואר 2025, והלוואה בסך 17.1 מיליון ש"ח במאי 2025. הלוואות מובטחות ברישום \_ שעבוד על הקרקע לטובות התאגיד הבנקאי.

**באיור 14 - פרטיים נוספים על התchia"ביות השוטפות**

א. **זכאים ויתרות זכות:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		<b>(1)</b> ספקים חשבונות פתוחים והוצאות לשלם המחאות לפירעון מוסדות ממשלתיים בעלי עניין (2) זכאים אחרים והוצאות לשלם התchia"בות פיננסית לד"רים מפונים שכר והוצאות נלוות לשלם (2)
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,864	37,435	
21,962	11,079	
74	57	
162	195	
13,349	8,170	
10,686	6,087	
4,000	4,420	
92,097	67,443	

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

(1) תקופת האשראי הממצעת הניתנת בגין רכישת סחרות היא כ-90 ימים, בגין הקבוצה לא משפטת ריבית. הקבוצה מנהלת את פעולותיה כך שכל היתרות תשולמנה בתקופת האשראי הקבועה.

(2) ראה איור 26.

**ב. התחייבות בגין שירות בנייה:**

ההתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בגין עסקת דירות בפרויקט מגורים תמ"א 38/2 ברעננה הכלול 48 יחידות דיר או אשר בעלי הקרקע זכאים לכ- 16 יחידות דיר בפרויקט, בגין עסקת דירות בפרויקט פינוי בגין באזורי הכלול 280 דירות אשר בעלי הקרקע זכאים לכ- 64 יחידות דיר, בגין עסקת דירות בפרויקט מגורים תמ"א 38/2 בתים הכלול 57 יחידות דיר אשר בעלי הקרקע זכאים לכ-16 יחידות דיר, בגין עסקת קומבינציית שטחי ומשרדים בסיס ציונה אשר בעלי הקרקע זכאים לכ- 30% משטחי המסחר והמשרדים בגין עסקת קומבינציית שטחי מסחר ומשרדים בהוד השרון אשר בעלי הקרקע זכאים לכ- 31% משטחי המסחר והמשרדים, בגין עסקת קומבינציית דירות בפרויקט בגין מגורים בחולון הכלול 33 יחידות דיר אשר בעלי הקרקע זכאים לכ- 11 יחידות דיר (חלק החברה בפרויקט בחולון - 50%).

לענין סכומים ששילוקם צפוי מעל 12 חדשים, ראה איור 25.

ג. בטיחונות: ראה איור 19ט.

**ד. התחייבות בגין חוזים עם לקוחות:**

הקבוצה מציגה בדוח המאויש על המיצב הכספי "התחייבות בגין חוזים עם לקוחות" במסגרת הסעיף מקומות מלוקחות והתחייבות בגין חוזים. אם לקוחות משלם תמורתה לפני שהקבוצה מעבירה סחרה או שירות לקוחות, הקבוצה מציגה את התמורה כ'התחייבות בגין חוזה' כאשר התשלומים מתבצעו או כאשר חל מועד פירעונו של התשלומים (המועדם מביהם). התחייבות בגין חוזה היא מחויבות של הקבוצה להעביר סחרות או שירותים ללקוח שבינם הקבוצה קיבלה תמורה (או סכום של תמורה שחל ממועד פירעונה) מה לקוחות.

**מקומות מלוקחות והתחייבות בגין חוזים:**

תגובה לשנת			
2022	2023	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
94,710	122,286		
(23,059)	35,145		
487,451	162,833		
(436,816)	(252,185)		
<b>122,286</b>	<b>68,079</b>		

**יתרה לסיוף השנה**

התואמת מצבירת מקומות אשר התקבלו השנה הכנסות שהוכרו במהלך השנה

**יתרה לסיוף השנה**

הנהלת החברה מעריכה כי 62% מחמיר העסקה שהוקצה למוחייבויות הביצוע שטרם קיימו נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יוכרו כהכנסות בתקופת הדיווח הבאה (140,142 אלף ש"ח בשנת 2024), 35% מחמיר העסקה יוכרו בשנת 2025 (79,116 אלף ש"ח) והיתרה תוכר בשנת 2026 (6,250 אלף ש"ח).

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 15 - הפרשות

א. **הרכיב:**

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,795	1,865	
217	309	
<b>7,012</b>	<b>2,174</b>	

הפרשה לתיקונים, בדק ואחריות ואחריות  
 הליכים משפטיים  
**סה"כ הפרשות**

ב. **התנועה:**

<b>סך-הכל</b>	<b>הפרשה</b>		<b>הליכים</b> משפטיים
	<b>لتיקונים</b>	<b>אחרות</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
4,650	3,795	855	
3,204	3,100	104	
(842)	(100)	(742)	
<b>7,012</b>	<b>6,795</b>	<b>217</b>	
296	100	196	
(5,134)	(5,030)	(104)	
<b>2,174</b>	<b>1,865</b>	<b>309</b>	

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
 הפרשות נוספות שהוכרו  
 סכומים שבוטלו במהלך השנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**  
 הפרשות נוספות שהוכרו  
 סכומים שבוטלו במהלך השנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

באיור 16 - אגרות חוב

א. **אגרות חוב סדרה ט:**

寥תאריך הדוחות הכספיים החברה פרעה את מלא אגרות החוב (סדרה ט') של החברה.

ב. **אגרות חוב סדרה יא:**

בחודש ספטמבר 2020, הנפקה הקבוצה לציבור 70,000,000 ש"ח ערך. אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה נטו של 69,121 אלפי ש"ח. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-7 תשלומים חצי שנתיים כללהן: תשלום ראשון אשר היהו 2% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 31 בדצמבר 2022. תשלום שני אשר היהו 8% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 30 ביוני 2023; תשלום שלישי אשר היהו 8% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 31 בדצמבר 2023; ארבעה תשלום נוספים אשר כל תשלום היהו 22% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2024 עד 2025 (כולל). אגרות החוב נשאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 4.95% לא צמודה. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על אגרות חוב אלו הינו כ- 5.33%. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2021.

**RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**ב'אורם לדוחות הכספיים**

ב'אורם 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב סדרה יא': (המשך)

אמות מידת פיננסיות בקשר לאגרות החוב להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב:

**(1) שעבוד שוטף שלילי:**

כל עוד תהינה אגרות החוב במחזור, החברה לא תיצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובות הצד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התcheinבות כלשהו, אלא אם יתקיים אחד התנאים שללhn:

(א) החברה תהיא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ואו העתידיות לטובות הצד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמתה מחייבי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למטען הודיעה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור הצד שלישי כלשהו כאמור, אודות כונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לטובות הצד השלישי, לטובות הנאמן עבור מחייבי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובות הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרט פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובות הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לפירעון מלא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם; או

(ב) החברה תקבל מראש הסכם מחייבי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובות הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוח מיוחד.

**(2) הון עצמי מינימלי:**

הון העצמי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו של החברה, לפי העניין, לא יפחח מ- 140 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רביעונים רצופים.

**(3) יחס הון עצמי למאזן:**

כל עוד תהינה אגרות החוב במחזור, ייחס ההון העצמי למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרים, לא יפחח מ- 18.5%.

**(4) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו:**

כל עוד תהינה אגרות החוב במחзор, ייחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקוריים האחרון שפורסםו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרים, לא יעלה על 75%.

**(5) מגבלות על השקעות החברה:**

כל עוד תהינה אגרות החוב במחזור, החברה לא תפעל מחוץ לישראל.

**RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב סדרה יא': (המשך)

מגבילות על חלוקת דיבידנד - כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה יא') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בתנאים הבאים במצטבר: - (א) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחית ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו בסכום הנמוך מס' של 180 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחית יתר ההון העצמי למאזן על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו מ- 21%; (ג) החברה עומדת בכל התcheinויותיה למחזיקי אגרות החוב; (ד) לא מתקימת עילית פירעון מיידי; (ה) לא מתקימים סימני אזהרה כהגדרתם בתיקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התשל"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמה החברה עבור לקבלת החלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התשל"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להציג על בעית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה יא') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על מ- "הרוח המctrבר", כפי שהיא מעת לעת מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוח המctrבר", כפי שהיא מעת לעת.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל מהוועילה לפירעון מיידי.

בנוסף, החברה התcheinה ריבית במקורה של שינוי בדירוג אגרות החוב, רידת יתר ההון העצמי למאזן מתחת ל- 19.5% או עליית חוב פיננסי נטו ל- CAP לשיעור של 75% וכן במקורה של רידת בהון העצמי (כולל זכויות מיעוט) מס' של 160 מיליון ש"ח והכל בתנאים האמורים בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא').

ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בהתנויות הפיננסיות כאמור.

**הנפקה פרטיאת של אג"ח מסדרה יא:**

ביום 30 בינואר 2022 קיבלה החברה את אישור חברת דירוג על דירוג BBB+ להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח ע.ג. לקרוואת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יא').

בחודש פברואר, 2022 הנפקה החברה 30,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') של החברה במסגרת הנפקה פרטיאת בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה יא) בתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 32 מיליון ש"ח.

שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על הרחבת אגרות חוב אל הינו כ- 3.07%.

ביום 1 בינואר, 2023 פדתה החברה פדיון חלקו של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 2,000,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,475 אלפי ש"ח).

ביום 30 ביוני, 2023, פדתה החברה פדיון חלקו של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 2,000,000 ש"ח ע.ג. (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,425 אלפי ש"ח).

ביום 31 בדצמבר 2023 פדתה החברה פדיון חלקו של אגרות החוב (סדרה יא') של החברה בסך של 8,000,000 ש"ח (ושילמה ריבית בסך של כ- 2,376 אלפי ש"ח).

לתאריך הדוחות הכספיים יתרת אגרות החוב סדרה יא' הינה כ- 88,376 אלפי ש"ח.

**RBI צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 16 - **AGEROT CHOB (המשך)**

ג. ביום 25 במאי, 2022 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג להעלאת דירוג החברה ל- A+. לאור גידול בהיקפי הפעולות ושיפור ביחסים הפיננסיים. בהתאם להודעת חברת הדירוג, גדל היקף הפרויקטים בפיתוח ובשיווק של קבוצת החברה וחלתה צמיחה משמעותית בתוצאות התפעוליות שהתבטאו בגידול ניכר בהכנסות ובשיווק מהוות ביחסיו הכספי והמיןף בשנת 2021. ביום 28 ביוני, 2022 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג A+. לאור אגרות חוב חדשות בהיקף של עד 85 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקה של אגרות חוב (סדרה יב').

**ד. אגרות חוב מסדרה יב:**

ביום 30 ביוני, 2022 הנפקה החברה לציבור 85,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') בתמורה נטו של כ- 84,119 אלפי ש"ח. אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים חצי سنתיים כליהן: תשלום ראשון אשר יהווה 5% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סידרה יב'), ישולם ביום 30 ביוני 2024. תשלום שני אשר יהווה 6% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סידרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024. תשלום שלישי אשר יהווה 7% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סידרה יב'), ישולם ביום 30 ביוני 2025. תשלום רביעי אשר יהווה 7% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סידרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025. שלושה תשלום נוספים אשר כל תשלום יהווה 25% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סידרה יב'), ישולם ביום 30 ביוני ובימים 31 בדצמבר בשנת 2026 ותשולם אחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027. אגרות החוב נשאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 5.1% לא צמודה. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על אגרות חוב אלו הינו כ- 5.46%. הריבית תשולם בתשלומים חצי سنתיים החל מיום 31 בדצמבר 2022.

אמות מידת פיננסיות בקשר לאגרות החוב להן התching'בה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב:

**(1) הון עצמי מינימלי:**

כל עוד תהינה אגרות החוב במחזור, ההון עצמי של החברה (במרכז זכויות מיעוט ככל שתהinya) על פי הדוחות הכספיים (ማוחדים) המבוקרים או הסקרים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רביעונים רצופים.

**יחס הון עצמי למאזן נטו:**

כל עוד תהינה אגרות החוב במחזור,יחס ההון העצמי **למאזן נטו** על פי דוחות כספיים (ማוחדים) סקרים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרים, לא יפחת מ 19.5%.

**"מאזן נטו":** סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקומות מלוקחות והתching'ויות בגין חוזים ושל התching'ויות בגין שירותים נייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (בماוחד) השנתיים או הרביעוניים, המבוקרים או הסקרים, לפי העניין;

**יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו:**

כל עוד תהינה אגרות החוב במחזור,יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו על פי דוחות כספיים (ማוחדים) מבוקרים או סקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רביעונים עוקבים אחרים, לא יעלה על 75%.

אי עמדה באמות מידת הפיננסיות האמורות לעיל מהווע עילה לפירעון מיד.

בנוסף, החברה התching'בה להתאמות ריבית במרקחה של שני דירוג אגרות החוב, רידית יחס ההון העצמי למאזן מתחת ל- 20.5% או עלייה של יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לשיעור של 75% וכן במרקחה של רידית בהון העצמי (כולל זכויות מיעוט) מסך של 215 מיליון ש"ח והכל בתנאים האמורים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סידרה יב').

**RBI צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 16 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב מסדרה יב: (המשך)

(3) **יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו: (המשך)**

ליום 31 דצמבר 2023, החברה עומדת בתנויות הפיננסיות כאמור.

להלן התcheinויות נוספות של החברה בקשר לאגרות החוב:

• **שעובד שוטף שלילי:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליזור שעבוד שוטף על כל נכסיה לטובות צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התcheinויות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלහן:

(א) החברה תהיה רשאית ליזור שעבוד שוטף על כל נכסיה וזכויותיה הקיימות ואו העתידיות לטובות צד שלישי כלשהו, לא לצורך בקבלה הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף לממן הודה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם לצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובות צד שלישי כלשהו כאמור, אוזות כוונתה ליזור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיזור לטובות הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, אך בבד עם יצירת השעובד השוטף לטובות הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פריטסן על פייחס החובות ביניהם, שיישאר רשות כל זמן שהעובד לטובות הצד השלישי הנ"ל רשות או עד לפירעון מלאו אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם; או

(ב) החברה תקבל מראש הסכם מחזיקי אגרות החוב ליזור את השעובד לטובות הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.

• **מגבליות על השקעות החברה:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, לפחות 60 מסך נכסיו החברה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משוייכים לפעילויות החברה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד ללא יותר מ 20% - מסך נכסיו החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים יהיו משוייכים לפעילויות שאינה בישראל.

• **מגבליות על חלוקת דיבידנד:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בכל התנאים הבאים במצטבר: (א) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחית ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים שפורסמו לסכום הנמור מסך של 240 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקת כאמור לא יפחיתיחס העצמי למאזן נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים שפורסמו מ- 21.5%; (ג) החברה עומדת בכל התcheinויות המהוויות למחזיקי אגרות החוב; (ד) לא מתאפשרת עילית פירעון מיידי וכותואה מבוצע על החלוקת לא תקין איזו מהעלות לפירעון מיידי; (ה) לא תקין סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האוחדנים שפורסמה החברה עובר לקבالت החלטה, או שככל ומתקיים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות 10 (ב)(14)(א) (4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להציג על בעיתת ציבורית בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרוווח המצטבר", כפי שהיא מעת לעת ורכישה עצמית של מנויות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרוווח המצטבר", כפי שהיא מעת לעת.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 16 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב מסדרה יב: (המשך)

(3) **יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו: (המשך)**

"הרוח המctrber" משמעו:

ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (בما�חד), על פי דוחות הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת ולBIN יתרת העודפים של החברה (בماואה), על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2020, כך שהחשבון הרוח המctrber יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערוכים.

**הרחבת של אג"ח מסדרה יב:**

ביום 12 ביוני 2023, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "A+/-" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח ע.ג. לראות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'), וביום 14 ביוני 2023 הנפקה החברה 67,576,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יב'), בתמורה כוללת, ברוטו, בסך של כ- 64.6 מיליון ש"ח, בתנאים זהים לאגרות החוב המקוריים שייעור הריבית השנתית האפקטיבית על הרחבת אגרות חוב אלו הינו כ- 7.13%.

**הרחבת פרטית של אג"ח מסדרה יב:**

ביום 10 ביולי 2023, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג להעלאת דירוגיה החברה ל- "A+" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 23 מיליון ש"ח ע.ג. לראות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'), וביום 13 ביולי 2023 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') במסגרת הנפקה פרטית, לסכום קמן כולל של 175 מיליון ש"ח ע.ג. (לרבוט אגרות החוב שהונפקו עד למועד זה). קרי, הרחבה של 22,424,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'), בתנאים זהים לאגרות החוב המקוריים שהונפקו ובתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 21.4 מיליון ש"ח. שייעור הריבית השנתית האפקטיבית על הרחבת אגרות חוב אלו הינו כ- 7.01%.

لتאריך הדוחות הכספיים יתרת אגרות החוב סדרה יב' הינה כ- 170,526 אלפי ש"ח.

ה. ביום 7 במרץ 2024, הנפקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') ראה ביאור 28 ו' לעיל.

ו. **הרכיב:**

סך הכל	התחריביות לשוטפות		התחריביות לשוטפות ליום 31 בדצמבר	התחריביות לשוטפות ליום 31 בדצמבר	התחריביות לשוטפות ליום 31 בדצמבר	התחריביות לשוטפות ליום 31 בדצמבר	התחריביות לשוטפות ליום 31 בדצמבר	התחריביות לשוטפות ליום 31 בדצמבר
	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר						
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
246,655	258,902	63,584	43,527	183,071	215,375			

במסגרת  
התחריביות:  
אגרות חוב

**ציבי צרכתי ובניין השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ד. חילוקה לפי מועד הפירעון ליום 31 בדצמבר 2023:

**אלפי ש"ח**

	<b>פירעון קראן:</b>
63,250	2024
68,500	2025
87,500	2026
<hr/>	
219,250	
(3,875)	
<hr/>	
215,375	

**בניכוי - הפחתת ניכוי  
סה"כ חוליות שותפות (מוחג בהתחייבויות שותפות)**

חילוקה לפי מועד הפירעון ליום 31 בדצמבר 2023:

**אלפי ש"ח**

**פירעון קראן:**

43,750	2027
(223)	
<hr/>	
43,527	

**בניכוי - הפחתת ניכוי  
סה"כ בהתחייבויות לא שותפות**

חילוקה לפי מועד הפירעון ליום 31 בדצמבר 2022:

**אלפי ש"ח**

**פירעון קראן:**

73,750	2023
53,350	2024
55,900	2025
<hr/>	
183,000	
71	
<hr/>	
183,071	

**בתוספת - פרמיה  
סה"כ חוליות שותפות (מוחג בהתחייבויות שותפות)**

חילוקה לפי מועד הפירעון ליום 31 בדצמבר 2022:

**אלפי ש"ח**

**פירעון קראן:**

42,500	2026
21,250	2027
(166)	
<hr/>	
63,584	

**בניכוי - הפחתת ניכוי  
סה"כ בהתחייבויות לא שותפות**

ה. שווי הוגן של אגרות החוב: ראה ביאור 25ח.

**ארגוני צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיור לדווחות הכספיים**

באיור 17 - הטבות לעובדים

א. **הרכבה:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		<b>2022</b>	<b>2023</b>
		<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
15,951	16,837		
89	89		
2,519	2,817		
<b>18,559</b>	<b>19,743</b>		

**הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:**  
**התchiaיות בגין פיצויי פרישה ופיטורי (לא שוטף)**

**הטבות עובד לטוווח קצר:**

**התchiaיות בגין פיצויי פרישה ופיטורי (שוטף)**  
**חופשה (מוגזב בסעיף זכאים ויתרות זכות)**

ב. **הטבות לאחר סיום העסקה:**

(1) **תוכניות להפקדה מוגדרת:**

**תוכניות בגין פיצויי פרישה ופיטורי:**

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן - החוק) מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורי לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם (לרובות עובדים העוזבים את מקומ העבודה תחת נסיבות מיוחדות אחרות). חישוב התchiaיות בשל סיום יחסית עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר לדעת הנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

לחברה ו לחברות מאוחדות אישור ממשרד העבודה והרווחה עבור חלק מעובדייה בהתאם לסעיף 14 לחוק, (עבור חלק אחר של העובדים - ראה תכנית להטבה מוגדרת בסעיף (2) להלן) על פי הפקודות השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התchiaיות נוספת לעובדים, בגין הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הקבוצה מפקידה בתכנית % 8.33-8.33% מהשכר החדש של עובדיה. לקבוצה לא תהיה מחויבת משפטית או משתמשת לשולם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיה מספיק נכסים כדי לשולם את כל הטבות העובד המתיחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.

הסכום הכלול של הוצאות שהוכרו ברוחו והפסד בגין תוכניות להפקדה מוגדרת בשנה שהסתיים מה ביום 31 בדצמבר 2023 הינו סך של 779 אלפי ש"ח (בשנת 2022: 633 אלפי ש"ח, בשנת 2021: 544 אלפי ש"ח).

(2) **תכנית להטבה מוגדרת:**

**התchiaיות בגין פיצויי פרישה ופיטורי:**

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן - החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורי לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי ביום עומד על גיל 65 לאיישה וגיל 67 לגבר. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת בר齊יפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) וпотוך לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורי. שעורו הפיצויים המוני בחוק הוא משכורת האחونة של העובד לכל שנת עבודה.

במסגרת התכנית, מחויבות החברה וחברות מאוחדות, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורי המגיעים לעבוד כאמור לעיל. נקבע בצו הרחבה (נוסף משלב) לפני חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים תש"ג-1957 (להלן - "צו הרחבה"), בשנת הדיווח שייעור הפרשות החברה לפיצויים עומד על 6.8-8.33% אשר יופקדו בקרן פנסיה/ קופת ביטוח. החברה רשאית להפקיד את השלמת פיצויי הפיטורי עד ל- 8.33% מרכיבי השכר שבಗינם מפרישה החברה לקופת גמל (לקופת גמל אישית לפיצויים על שם העובד או לקופת גמל לказבה).

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 17 - הטבות לעובדים (המשך)

ב. הטבות לאחר סיום העסקה: (המשך)

(2) תכנית להטבה מוגדרת: (המשך)

**התchiaיות בגין פיצויי פרישה ופייטורי: (המשך)**

התוכנית המפורטת לעיל, חושפת את החברה לסתוקנים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכס התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכס התוכנית באופן שלא ישפיקו לכיסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחהות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפוי, תוערכנה בהתאם לעומת עלויות השכר בפועל וכן חושפות את החברה לסיכון שהמחובות תגדל בהתאם. המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בשיטת יחידת הзначות החזיה, המבוססת על הערכה אקטוארית. לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה לגבי תכניות להטבה מוגדרת ראה באיור 2.c. להלן גלייזים לשם זיהוי והסביר הסכומים המוכרים בדוחות הכספיים בגין תכניות להטבה מוגדרת.

**הנחהות אקטואריות העיקריות לתום תקופת הדיווח:**

(א) ההנחהות אקטואריות לכלל העובדים:

		لיום 31 בדצמבר
2022	2023	
%	%	
5.1	5.35	שיעור היון
2.75	2.45	שיעור העלות משכורות חזויים
2.75	2.45	שיעור אינפלציה חזיה
10	10	שיעור תחלופה ועקביה

(ב) ההנחהות אקטואריות לבכירים ובעלי שליטה:

		ליום 31 בדצמבר
2022	2023	
%	%	
5.15	5.4	שיעור היון
6.67	-	עליות שכר (*)
2.75	2.55	שיעור אינפלציה חזיה
0	0	שיעור תחלופה ועקביה

(\*) עבור העובדים הבכירים ובעלי שליטה לשנים 2023 ו-2022:

עבור עובד אחד - חלק סעיף 14.

עבור עובד אחד - לא צפואה הعلاה בשכר אך במקורה של הפחתה בשכר, צפואה שמיירה על הзначות לפיצויים בגין תקופת קודמת כשהיא צמודה למדד.

עבור ארבעה עובדים - צפואה הعلاה בשכר בגובה של כ- 6.67% ב-1 בינואר 2022 וב-1 בינואר 2023.

הנחהות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים ולוחות תמורה שפורסמו על ידי האוצר מעודכנים לירוי 2022.

הקבוצה עשתה שימוש בשיעור היון המתאים לתשאות השוק על אגרות חוב קונצראניות.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

ביאור 17 - הטבות לעובדים (המשך)

ב. הטבות לאחר סיום העסקה: (המשך)

(2) תוכנית להטבה מוגדרת: (המשך)

(ג) ניתוח רגישות להנחות אקטואරיות עיקריות:

ניתוח הרגישות שלහן נקבעו בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האקטואරיות לתוכם תקופת הדיווח. ניתן הרגישות אינו מתחשב בתלות הדידית כלשהי הקיימת בין ההנחות:

- אם שיעור ההיוון היה גדול (קטן) בנסיבות אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 1,287 אלף ש"ח (גדלה ב- 1,359 אלף ש"ח).

- אם שיעור העלאות משכורות חוזים היה גדול (קטן) בנסיבות אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדולה ב- 1,401 אלף ש"ח (קטנה ב- 1,411 אלף ש"ח).

אין כל שינוי מהתקופה הקודמת בשיטות ובהנחות ששימשו בהערכת ניתוח הרגישות.

(3) התנוועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת:

		לשנה הסטטיסטיקה ביום 31 בדצמבר	
		2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,440	18,937		יתרת פתיחה
224	235		עלות שירות שוטף
273	536		עלות ריבית
			<b>ഫסדים (רווחים) בגין מדידות חדשות:</b>
846	656		ഫסדים אקטואריים הנובעים ממשינויים בבסיסין
(837)	(109)		ഫסדים (רווחים) אקטואריים הנובעים ממשינויים בהנחות פיננסיות
(9)	-		התבות ששולמו
<u>18,937</u>	<u>20,255</u>		<b>יתרת סגירה</b>

**צבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

באיור 17 - הטבות לעובדים (המשך)

ב. הטבות לאחר סיום העסקה: (המשך)

(4) התנועה בשווי ההוגן של נכסים תוכניות:

		<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
		<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
		<b>אלפי ש"ח</b>	
2,865	2,986		יתרת פתיחה
66	153		הכנסות ריבית
(66)	150		<b>רווחים (ഫסדיים) בגין מדידות חדשות:</b>
(4)	(4)		התשואה על נכסים תוכניות (למעט סכומים שנכללו בעלות ריבית נטו) תשואה ריאלית שהועברה מסעיף הפיצויים לשיעיף התגמלים
125	133		הפקדות על ידי הממשק
			<b>יתרת סגירה</b>
<b>2,986</b>	<b>3,418</b>		

(5) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין תכנית להטבה המוגדרת והשווי ההוגן של נכסים תוכניות:  
לנכסים והתחייבויות שהוכרו במאזן:

		<b>לשנה שסתמיימה ביום 31 בדצמבר</b>	
		<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
		<b>אלפי ש"ח</b>	
18,937	20,255		ערך הנוכחי של מחויבויות ממומנות
(2,986)	(3,418)		שווי ההוגן של נכסים תוכניות
<b>15,951</b>	<b>16,837</b>		

ג. הטבות לעובדים לזמן קצר:

(1) **ימי חופשה בתשלום:**

בהתאם לחוק חופשה שנתיות התשי"א-1951, זכאים עובדים החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

(2) **צדדים קשורים:**

למיידע בדבר התחייבויות שוטפות בגין הטבות לעובדים שניתנו לצדדים קשורים, ראה איור 26.

**ציבי צרכתי ובניין השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 18 - מסים על הכנסה

א. **הרכב נכסיו (התחיהויות) מס נדחה מפורטים כדלהלן:**

ס.ה. " כ	אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	הפסדים מוסברים ומקרקעים אלפי ש"ח	הפרש עתידי בגין מלאי, בנייה בהקמה
(6,713)	188	638	(7,539)	ליום 1 בינואר 2022
11,997	67	(87)	12,017	תנוועה בשנה
5,284	255	551	4,478	<b>ליום 31 בדצמבר 2022</b>
(7,901)	76	557	(8,534)	תנוועה בשנה
(2,617)	331	1,108	(4,056)	<b>ליום 31 בדצמבר 2023</b>

**מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
8,800	4,858
(3,516)	(7,475)

בנכסים לא שותפים - נכס מסים נדחים (\*)  
בהתחיהויות לא שותפות - מיסים נדחים

(\*) בתבסס על תחזית הרוחמים הצפויים בפרויקטם שטרם הגיעו ברוחם לצרכי מס, הקבועה צופה את קיומה של הכנסה חיבת בעתיד מעבר לרווחים אשר יגבעו מההיפוך של הפרשי עיתוי חייבים במס. כמו כן קיימים בקבוצה הפסדים לצרכי מס. לאור האמור נוצרו נכס מסים נדחים.

לחברה הפסדי הון שלא הוכר בגינם נכס מס נדחה על סך 6,406 אלפי ש"ח (שנה קודמת - 1,926 אלפי ש"ח).

ב. **הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר:**

<b>לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2 0 2 1</b>	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
13,618	48,424	2,211	<b>מסים שותפים:</b>
(107)	203	(645)	הוצאות מסים שותפים
13,511	48,627	1,566	הוצאות (הכנסות) מסים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשי זמנים
<b>סה"כ מסים שותפים</b>			<b>סה"כ הוצאות מסים</b>
28,386	(11,517)	7,911	<b>מסים נדחים:</b>
41,897	37,110	9,477	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשי זמנים

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באישור לדוחות הכספיים**

באיור 18 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. **המס האפקטיבי:**

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

179,497	150,589	42,568	
23%	23%	23%	
41,284	34,635	9,791	

סה"כ רווח לפני מסים על הכנסה  
שיעור מס סטטוטורי  
**הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי**

784	1,213	421	
-	1,108	80	
(64)	(49)	(170)	
(107)	203	(645)	
41,897	37,110	9,477	

תוספת (חיסכון) במס בגין:  
הוצאות לא מוכרות והפרושים אחרים  
הפסדים והטבות לצרכי מס שלא הוכרו בגין מסים נדחים  
בעבר, אשר הוכרו בגין מסים נדחים בתקופת הדיווח  
הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בגין שנים קודמות  
סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו בדוח רווח והפסד

ד. **יתרונות מסים שוטפים:**

יום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52,181	37,741	

התחיהויות בגין מסים שוטפים

ה. **מידע נוספת:**

לחברה ולחברות בנות הוצאה שומות מס סופיות עד וככל שנת המס 2018.

שיעור המס החל על החברה וחברות הבנות שלה הינו 23%.

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 19 - ערביות והתקשרות

א. ערביות:

החברה ערבה להתחייבות חברות מאוחדות וחברה כלולה לבנים ותאגידים פיננסיים, ללא הגבלה בסכום, המסתכמה ליום 31 בדצמבר 2023 ב- 1,117,016 אלף ש"ח, מהם סך 705,531 אלף ש"ח בגין ערביות ביצוע, אחריות, טיב הבנייה, ערביות לפי חוק המכר (דיירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דיירות) התשל"ה-1974, ערביות לקיום מכרזים ואחרות, שניתנו על ידי חברות מאוחדות וחברה כלולה.

ב. התקשרות:

ביום 19 בינואר 2021, אישרה אסיפה בעלי מנויות החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון ועדת המתגמול של החברה כדלקמן:

- (1) אישור מדיניות תגמול מעודכנת.
- (2) מנויים חדש של רפי צרפתי ומשה צרפתי כמנכל"ים משותפים בחברה, לתקופה של 3 שנים, ממועד אישור האסיפה, במקביל להענקתו של צבי צרפתי, מבעלי השליטה בחברה ובאים של רפי צרפתי ומשה צרפתי, כי"ר דירקטוריון החברה.
- (3) אישור ואישורו תנאי כהונתו והעסקתו של מר צבי צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, המכון כי"ר דירקטוריון פעיל של החברה והחברות הבנות של החברה, לתקופה שמינימум 15.11.2017 ועד ליום 14.11.2020 (כולל).
- (4) אישור ואישורו תנאי כהונתו והעסקתו של מר צבי צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, בגין כהונתו כי"ר דירקטוריון החברה והחברות הבנות של החברה, לתקופה שמינימум 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל).
- (5) אישור ואישורו תנאי כהונתם והעסקתם של מר רפי צרפתי ושל מר משה צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, כמנהל קשי"ר כמנכל"ים משותפים של חברות הבת של החברה לתקופה שמינימום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל).
- (6) אישור ואישורו תנאי כהונתה והעסקתה של גב' ملي' קאירי, בתו של בעל השליטה בחברה, כמנהל קשי"ר ל쿄חות, מנהלת מערכ השיווק ואחריות על הקשר עם הרשות לעניין הוצאה היתרי בנייה בקבוצה, לתקופה שמינימום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל).
- (7) אישור ואישורו תנאי העסקתה של גב' אירית צרפתי בן חני בתו של בעל השליטה בחברה, בתפקיד מנהלת תפעול בקבוצה, לתקופה שמינימום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל).
- (8) אישור ואישורו תנאי העסקתו של מר אופיר בן אירית בן חני, המכון כסמנכ"ל הנדסה, אשר אחראי על התחום ההנדסי, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדיקה של חברות הבת, לתקופה שמינימום 14.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל).
- (9) אישור חלוקת דיבידנד בגין שנת 2019 בסך של 4,367 אלף ש"ח.

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 19 - ערביות והתקשרות (המשך)

ב. התקשרות (המשך)

תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 ("תנאי העסקה 2020"):

עיקרי תנאי העסקה 2020:

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואישרתה אסיפות בעלי מנויות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 2023 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

שכרם החודשי (ברוטו) של כל אחד מרפי ומשה בגין כהונתם כמנכ"לים משותפים של חברות הבת (לא כולל שווי גלים מס רכב וטלפון) יהיה כדלקמן:

בתקופה שמיום 15 בנובמבר 2020 ועד לסוף שנת 2021 - סך של כ-63 אלפי ש"ח; (2) בשנת 2022 - סך של 67 אלפי ש"ח -(3) בשנת 2023 ואילך - סך של כ-71 אלפי ש"ח.

כל אחד מרפי ומשה זכאי לungan שנתי בהתאם למנגנון הבא:

א.ungan שנתי מבוסס רווחים עד ל- 50% מתקררת המענק לשנה דלוונית אשר יחשב כדלקמן: 1.5% מהרווח השנתי העולה על הרוח השנתי אשר חושב על בסיס ממוצע הרוח השנתי בשלוש שנים הקלנדריות המסתीמות לשנה הרלוונטית בגין משולם המענק.

"הרוח השנתי" משמעו רווח שנתי לפני מס ולפניהם מענקים, על בסיס הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה.

כל שבסנה מסוימת "הרוח השנתי" יהיה שלילי (הפסד), אז שנה זו לא תילקה בחשבון לצורכי חישוב הממוצע.

ungan שנתי מבוסס על ביצועי מנויות החברה כרך שככל שמחיר המניה לשנה הרלוונטי בגין משולם המענק גבוה ממחיר המניה לשנה הקודמת לה, כל אחד מרפי ומשה יהיו זכאים למנענק אשר יחשב באופן 'יחס' לביצועי מנויות החברה מפורט להלן:

- בשיעור של 10% (כולל) -ungan בגובה של 25% מתקררת המענק; ובנוסף -  
בשיעור של בין 10% עד 15% (כולל) - כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למנענק בגובה של עד 25%  
נוספים מתקררת המענק אשר יחשב באופן 'יחס' לעלייה במחיר המניה כאמור; ובנוסף -  
בשיעור בין 15% ל-20% ומעלה - כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למנענק בגובה של עד 25%  
נוספים מתקררת המענק שייחס באופן 'יחס' לעלייה במחיר המניה כאמור; ובבלבד שהענק השנתי  
על בסיס ביצועי מנויות החברה ( כאמור בסעיף ב' זה) ביחד עם המענק השנתי מבוסס רווחים ( כאמור  
בסעיף א' לעיל) לא יעלה תקררת המענק כאמור בסעיף ד' להלן.

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורם לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - ערביות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 ("תנאי העסקה 2020"):

- ג. המענק השנתי יחולק בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:
- (1) פירעון מלא של תשלומי קרן וריבית בשנה הרלוונטית (בגינה ניתן המענק) למחזיקי אגרות החוב של החברה.
- (2) כתוצאה מחלוקתתו החברה לא תציג הפסד בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.
- (3) כתוצאה מחלוקתתו לא תתקיים עילה לפירעון מיידי של סדרה כלשהיא של אגרות חוב של החברה שבמחזור.
- (4) מובהר כי גם במקרה שרך חלק מתשלום המענקים לנושאי המשרה בחברה יגרום לאו התקיימות אחד מהתנאים האמורים לעיל, אז באונה שנה החברה לא תחלק מענקים המבוססים על רוחוי החברה לנושאי המשרה.
- (5) חלוקת דיבידנד בגין השנה בגין משולם המענק עד לשיעור של 25% מהרווח השנתי הנקי (בנטroleל רוחוי/הפסדי שיעור של נדל"ן להשקעה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה ובכפלן לכפוף לעמידה במגבלות ותנויות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב שהונפקו או יונפקו על ידי החברה ("שיעור הדיבידנד המקסימלי"). סכום המענק בפועל לכל אחד בין רפי ומשה יהיה באופן ייחודי לשיעור הדיבידנד שיחולק בפועל בהתאם לדיבידנד המקסימלי. מען הסר ספק, מובהר כי חלוקת הדיבידנד תאושר בנפרד על פי הדין והוא תהיה כפופה בין היתר למגבלות הקבועות בהסכם המימון ובתנאי אגרות החוב של החברה כאמור. עוד מובהר כי הлик אישור חלוקת דיבידנד יהיה בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות.

ד. בכל מקרה, גובה המענק השנתי לכל אחד מרפי ומשה לא יעלה על הסכומים האמורים להלן:

- (1) בגין שנת 2021 - סך של 600 אלפי ש"ח;
- (2) בגין שנת 2022 - סך של 650 אלפי ש"ח;
- (3) בגין שנת 2023 - סך של 700 אלפי ש"ח.

ביום 19 בינואר 2021, אישרה אסיפות בעלי מנויות החברה חלוקת דיבידנד במזומנים בגין שנת 2019 בסך 4,367 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי כהונתם של רפי ומשה צרפתי, סכום המענק השנתי לו זכאי כל אחד מהם היה 132 אלפי ש"ח.

רפי ומשה יהיו זכאים לתנאים נלוויים שונים כמקובל לעבודים בכירים ובין השאר, רכב צמוד (דרגת רכב מרבית) לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לדיזוןימי חופשה על פי הדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

**RBI צרפתית ובניין השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 19 - ערביות והתקשרות (המשך)

ב. התקשרות (המשך)

תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 ("תנאי העסקה 2020"):

ד. (המשך)

כאמור במסגרת עלות השכר החודשית לרפי ומשה הם זכאים להעמדת רכב צמוד (כולל הוצאות וגילום מס), כאשר כל אחד מבין רפי ומשה יהיו זכאים להחליט האם להעמיד לרשותם רכב חברת (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשני יעשה כנגד התאמת השכר החודשי של רפי ומשה, באופן שעלות השכר החודשית של רפי ומשה לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכן יכול ועשה בדרך של תשלום חלוף שוו שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד זה, רפי ומשה עושים שימוש ברכב החברה.

רפי ומשה זכאים לתשלום ולהחזיר הוצאות בפועל במסגרת תפקידם והכל בהתאם לנוהג בקבוצה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין.

בנוספ', החברה (או מי מחברות הקבוצה) תהיה רשאית להעניק לרפי ומשה מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמות מקצועית ולימודים, השתפות בכנסים, ארוחות,ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנוהג בקבוצה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומיחשוב.

הסכם רפי ומשה החדשנים הינו לתקופה החל מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל), כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את הרעiska בתקופה ההעסקה בהזדעה מוקדמת של 90 ימים אשר במהלךה רפי או משה, לפי העניין, ימשיך לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותו ממחייבות זו, יהיה זכאי להמשך כל תנאי הכהונה והעסקה ללא שינוי.

רפי ומשה זכאים לכיסוי ביטוח ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.

הוצאות הכלולות בגין רפי ומשה לשנת 2023 הינה כ- 3,859 אלף ש"ח (בשנת 2022 - 3,455 אלף ש"ח, בשנת 2021 - 3,080 אלף ש"ח). הוצאות הכלולות לשנת 2020 כוללות הוצאות שכר של כ- 67 אלף ש"ח שעיליהם יתרו רפי ומשה ולא שולמו להם בפועל, שנרשמו כנגד קרן הון מיותר שכר בעלי שליטה כראום בלבדן).

ביום 26 במרץ 2020, אישרו דירקטוריון החברה ועדת התגמול של החברה, בהתאם להצעתם של משה ורפי, ויתור והפחטה ולונטרית של 30% משכרם החודשי בגין כהונתם כמנכ"לים מושתפים של חברות הבת של החברה, לתקופה של חודשים ממועד ההחלטה, וזאת לאור אי הוודאות השורר במשק נוכח התפשטות מגיפת הקורונה וכחלק מהיערכות למשבר.

mobbar Ci אין בויתור והפחטה השכר הזמןית והולונטרית של רפי ומשה כדי לשנות את תנאי כהונתם והעסקתם כפי שאושרו על ידי החברה (לרבות זכאותם לכל יתר רכיבי התגמול על פי תנאי כהונתם והעסקתם כפי שאושרו).

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו כי הפחטה השכר הין לטובת החברה ואין אלא לזכות את החברה בהתאם לתקנה 1א(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

ביום 28 בפברואר 2024, אישר ואישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את עדכון תנאי כהונתם והעסקתם של רפי צרפת, משה צרפת, מל' קאררי, אירית צרפת בן חני ואופיר בן חני, בתקוף מיום 15 למרץ 2024. אישור ואישר עדכון תנאי כהונתם והעסקתם כאמור, כפוף לקבלת אישור אסיפות בעלי מנויות החברה אשר עתידה להתכנס ביום 9 באפריל 2024.

**צבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

באיור 19 - ערביות והתקשרות (המשך)

ב. התקשרות: (המשך)

**תנאי כהונתה והעסקתה של ملي בחברה הבת מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023:**

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואישרה אסיפות בעלי מנויות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, גם את תנאי כהונתה והעסקתה של ملي, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (להלן), אשר עיקריים מפורטים להלן:

מلي זכאית לשכר חודשי (ברוטו) (לא כולל שווי גיגלים מס טלפון) כדלקמן: (1) בתקופה שמיום 15.11.2020 ועד לסוף שנת 2021 - סך של כ-24 אלפי ש"ח; (2) בשנת 2022 - סך של 25 אלפי ש"ח -(3) בשנת 2023 ואילך - סך של כ-26 אלפי ש"ח.

מלי מועסקת במשרת אמון, כך ששכירה החודשי כאמור לעיל, כולל את הפיצוי והתשלום הגלובלי עבור הצורך לעבוד בשעות נוספות והוא אינה זכאית לקבל כל גמול נוסף עקב לכך.

מלי זכאית גם לתנאים נלוויים מקובל לעובדים בכירים ובין השאר, אחוזת טלפון (כולל גיגלים מס), חופשה כולל זכות לפדיוןימי חופשה בהתאם לדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

במסגרת עלות השכר החודשית של ملي, ملي זכאית להעמדת רכב צמוד לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גיגלים מס), כאשר ملي זכאית להחיליט האם להעמיד לרשותה רכב החברה (כולל הוצאות וגיגלים מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של ملي, באופן שעלות השכר החודשית של ملي לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכו יכול ועשה בדרך של תשלום חלוף שווי שימוש רכב וגיגלים המס בשכר ברוטו). ניתן כי נכון למועד זה, ملي אינה עשויה שימוש ברכב החברה ותשלום חלוף שווי שימוש רכב ישולם למלי בשכר הברוטו.

כמו כן ملي זכאית לתשלום והחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידה והכל בהתאם לנוהג בקבוצה. אחות לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרו ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין.

בនוסף, החברה (או מי מחברות הקבוצה) תהיה רשאית להעניק למלי מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמות מקצועית ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות,ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנוהג בקבוצה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון תשלום עבור אינטרנט ומיחשוב.

הודעה מוקדמת: תקופת העסקתה של ملي ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, וב└בד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב בהתאם לדין. בתקופת ההודעה המוקדמת מל' תמשיך לעסוק בתפקיד החברה, אלא אם יחולט הדירקטוריון לשחרר אותה ממחייבות זו, ותאה זכאית להמשך כל תנאי כהונתה והעסקתה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.

מלי זכאית לכיסוי ביטוח ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושא המשרה בחברה.

**צבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 19 - ערביות והתקשרות (המשך)

ב. התקשרות (המשך)

תנאי כהונתה והעסקתה של אירית בחברה הבת מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023:

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואישרה אסיפות בעלי מנויות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתה והעסקתה של אירית, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל), אשר עיקריים מפורטים להלן:

airyit מושסקת במשרת אמון, כך ששכירה החודשי כאמור לעיל, כולל את הפיזי והתשולם הגלובלי עבור הצורך לעבוד בשעות נוספות והיא אינה זכאית לקבל כל גמול נוסף עקב לכך.

airyit זכאית לשכר חדש (ברוטו) (לא כולל שווי וגילום מס טלפון) כדלקמן:

(1) בתקופה שמיומ 15.11.2020 ועד לסוף שנת 2021 - סך של כ-24 אלפי ש"ח;

(2) בשנת 2022 - סך של 25 אלפי ש"ח ו-

(3) בשנת 2023 ואילך - סך של כ-26 אלפי ש"ח.

airyit זכאית גם לתנאים נלוויים שונים ובין השאר, אחיזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה בהתאם לדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

במסגרת עלות השכר החודשית של airyit, airyit זכאית להעמדת רכב צמוד לרבות תשולם הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), כאשר airyit זכאית להחליט האם להעמיד לרשותהרכב החברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה נגד התאמה של השכר החדש של airyit, באופן שูลות השכר החדשית של airyit לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכו יכול ויעשה בדרך של תשולם חלף שווי שימוש הרכב וגילום המש בשכר ברוטו). בכך למועד זה, airyit אינה עשו שימוש לרכב החברה ותשולם חלף שווי שימוש לרכב ישולם לairyit בשכר הברוטו.

כמו כן airyit זכאית לתשולם ולהחזיר הוצאות בפועל במסגרת תפקידה והכל בהתאם לנוהג החברה. אחות לשנה יבואו ההוצאות הנ"ל לאשרו ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין.

בנוסף, החברה תהיה רשאית להעניק airyit מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמות מקצועית ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות,ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנוהג בחברה וכן להשתתף בהוצאות תקשורתית כגון: תשולם עבור אינטרנט ומחשב.

תקופת העסקתה של airyit ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, בלבד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב מראש בהתאם לדין. בתקופת ההודעה המוקדמת מל' המשיר לעסוק בתפקיד החברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותה מחויבות זו, ותאה זכאית להמשך כל תנאי כהונתה והעסקתה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 19 - ערביות והתקשרות (המשך)

ב. התקשרות (המשך)

תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר בחברה הבת מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023:

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואישרה אסיפות בעלי מנויות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

אופיר זכאי לשכר חודשי (ברוטו) (לא כולל שווי גילום מס טלפון) כדלקמן:

- (1) בתקופה שמיומם 15.11.2020 ועד לסוף שנת 2021 - סך של כ-45 אלף ש"ח;
- (2) בשנת 2022 - סך של 48 אלף ש"ח.
- (3) בשנת 2023 ואילך - סך של כ-51 אלף ש"ח.

אופיר זכאי לתנאים נלוים שונים ובין השאר, רכב צמוד בשווי דומה לשווי של רכבים של סמכ"לים בחברה, לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), אחזקה טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה על פי הדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

במסגרת עלות השכר החודשית של אופיר, אופיר זכאי להעמדת רכב צמוד (כולל הוצאות וגילום מס), כאשר אופיר זכאי להחליט האם להעמיד לרשותו רכב החברה (כולל הוצאות וגילום מס) וגם לאו, והשני יעשה נגד התאמה של השכר החודשי של אופיר, באופן שעלות השכר החודשית של אופיר לא תשתנה כתוצאה מהשני כאמור (העדכן יכול ועשה בדרך של תשלום חלק שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו).

כמו כן אופיר זכאי לתשלום ולהחזיר הוצאות בפועל במסגרת תפקידי והכל בהתאם לנוהג החברה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בענין.

בנוסף, החברה תהיה רשאית להעניק לאופיר מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמות מקצועית ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות,ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנוהג בחברה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומחשבוב.

תקופת העסקתו של אופיר ניתנת לסו' על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבך שנייתה הودעה מוקדמת בכתב על פי הקבוע בדיון. בתקופת ההודעה המוקדמת אופיר י Mish'ir לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותו ממחייבות זו, והוא זכאי להמשך כל תנאי כהונתו והעסקתו בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.

הוצאות הכלולות בגין שולשת העובדים הללו לשנת 2023 הינה כ- 1,992 אלף ש"ח (לשנת 2022 כ- 1,992 אלף ש"ח, לשנת 2021- 1,674 אלף ש"ח).

**צבי צרכתי ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 19 - ערביות והתקשרות (המשך)

ב. התקשרות (המשך)

**עיקרי תנאי ההעסקה 2020: (המשך)**

**תנאי כהונתו והעסקתו של צבי מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023:**

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואישרתה אסיפות בעלי מנויות החברה, בין השאר ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של צבי, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל), אשר עיקריים מפורטים להלן:

צבי ייחד לכך כי"ר דירקטוריון פעיל של החברה ויכהן כי"ר דירקטוריון החברה והחברות הבנות. תפקידו של צבי כי"ר דירקטוריון כולל, בין היתר, את סמכויות הי"ר על פי הדין, פיקוח שוטף על הפעולות התאגידית של החברה והחברות הבנות שלה.

צבי יהיה זכאי לגמול דירקטוריים בהתאם לגמול הנitinן לדירקטוריים החיצוניים והבלתי תלוי המכהנים כיום בחברה, אך שייהי זכאי לגמול והוצאות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות המשולמים לדירקטורי חיצוני), התש"ס-2000. נכון למועד זה, הגמול השנתי וגמול השתתפות הימם בסכום השווה לסכום המזערתי כאמור בתוספת השנייה ובתוספת השלישייה בהתאם לתקנות הגמול. בנוסף, צבי זכאי לתנאים נלווהים שונים מקובל לעובדים בכירים, אשר אושרו ואושרו על ידי אסיפות בעלי מנויות החברה ביום 11.6.2020, כדלקמן:

- אחזקת טלפון והעמדת רכב צמוד (דרגת רכב מרבית), לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, בטיחותם, חניה ותיקונים, וכן גילום מס בגין הנטבות לעיל - הן לתקופה שמויים 15.11.2017 ועד ליום 14.11.2020 והן לתקופה שמויים 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023.
- תשלום והחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידו והכל בהתאם לנוהג בקבוצה. אחת לשנה יobaoו ההוצאות הנ"ל לאישור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין - הן בתקופה שמויים 15.11.2017 ועד ליום 14.11.2020 והן לתקופה שמויים 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023.
- לצבי תישמר הזכאות לפיזי" פיטורים בגין התקופה שעדי ליום 14.11.2017 לפי גובה השכר שעדי לו בהתאם לתנאי העסקתו הקודמים של צבי צמוד למזה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה בכך לארוע מאישור שניתן בעבר לגבי שמירת זכאות לפיזי" פיטורים בקשר לתקופות קודמות ביחס לתנאי כהונה והעסקה קודמים של צבי.
- צבי זכאי ליחסו ביטוחי וככתב שיפוי כפ' שהחברה מעניקה מעט לעת ליתר נושא המשרה בחברה על פי כתוב שיפוי שאושרה הענקתו לדירקטוריים ונושא משרה בחברה שניים בעלי שליטה בחברה או קרובם.
- בגין תקופה שמויים 15.11.2017 ועד ליום 14.11.2020 צבי זכאי לשכר חדש (ברוטו) בסך של כ- 85 אלף ש"ח (לא כולל שווי גילום מס רכב וטלפון) בתוסוף צבי זכאי לתנאים הנלוים שאושרו לתקופה שמויים 15.11.2017 ועד ליום 14.11.2020 כמפורט לעיל וכן לתנאים סוציאליים מקובלים. הูลות הכוללת של השכר ברוטו בגין תקופה זו מסתכמה בסך של כ- 3,060 אלף ש"ח. עוד צוין בהחלטה כי צבי יהיה רשאי לקודז סכומים אשר יגיעו לו בגין תנאי העסקתו כאמור מסכם הפשרה כאמור בביור 27(ה)(4).

ביום 7 בפברואר 2021, צבי הודיע לחברת בהתאם להסכם הפשרה, כי שכר עבודתה בסך של 3 מיליון ש"ח (ברוטו) שעליו להחזיר לחברת יקוזז מסך שכר העבודה אשר מגיע לצביו בעבודה סך של 3 מיליון ש"ח שבסהית' חס לסר הניל', החברה לא תשלם לצבי כשכר עבודה סך של 3 מיליון ש"ח ומайдך צבי לא יחזיר לחברת את הסך שנקבע בסכם הפשרה.

הูลות הכוללת בגין צבי בשנת 2023 הינה כ- 471 אלפי ש"ח (בשנת 2022: כ- 631 אלפי ש"ח, בשנת 2021: כ- 405 אלפי ש"ח)..

**RBI צרכתי ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - ערביות והתקשרות (המשך)

ג. ביום 24 במאי 2023, קיבל דירקטוריון החברה מבני משפחת צרכתי, בעלי השליטה בחברה ("בעלי השליטה"), יחד עם גופים מוסדיים מקבוצת הפניקס ("הפניקס"), הצעה לניהול משא ומתן בקשר עם רכישת מנויות החברה המוחזקות על ידי הציבור על ידי בעלי השליטה והפניקס, בדרך של מיזוג משולש הפci, לפי מחיר מניה של 26 ש"ח, המשקף שווי חברה של כ- 452 מיליון ש"ח ("ההצעה" ו- "עסקת המיזוג", בהתאמה). שווי זה משקף פרמיה של כ- 16% ביחס למחיר הנעליה האחורה לבורסה לפני מועד ההצעה, ושל כ- 20% לעומת ממחיר המוצע של מנויות החברה בבורסה ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההצעה.

לפי המתווה המוצע, בסופו של הליך המיזוג כאמור, אם יושלם, יחס האחזקות בחברה יהיה כרך ששיעור של 24.99% מהוון המניות המונפק והנפרע יהיה בידי הפניקס ושיעור של 75.01% מהוון המניות המונפק והנפרע יהיה בידי בעלי השליטה. ככל שתתකבל ההצעה, עם השלמת עסקת המיזוג, תהפוך החברה לחברה פרטית שהינה חברת אגרות חובב (כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999), ותוורר תאגידי מדווח לפי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

ובהר, כי ההצעה, ככל שדירקטוריון החברה יבחר לקבללה, כפופה לחותמת הצדדים על הסכם מיזוג ("הסכם המיזוג") וכן לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכל זאת אישוריהם של הארגונים המוסמכים של הצדדים (לרבות אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה) וקבלת אישורי הצדדים שלישים, ככל שאלה ידרשו. כל עוד לא נחתם הסכם מיזוג בין הצדדים, לא יהיה כאמור לעיל כדי לחיב את בעלי השליטה והפניקס בהצעה וביצוע עסקת המיזוג על פיה.

תוקף ההצעה הותנה בחותמת הסכם המיזוג בתוך 60 ימים ממועד ההצעה, ביום 25 ביולי 2023 הודיעו בעלי השליטה והפניקס לדירקטוריון החברה, כי הוואיל ובוים 11 ביוני 2023 הסתיימה כהונתו של דירקטטור חיצוני בחברה וכי שנמסר להם, בתקופה שעדי למועד מינוי ביום 16 ביולי 2023, הוועדה הבלתי תלوية שמונתה על ידי דירקטוריון החברה, לא התכנסה, ניתנה הארוכה לתוקף ההצעה עד ליום 14 בספטמבר 2023 ולאחר מכן ניתנה הארוכה נוספת עד ליום 31 באוקטובר 2023. ביום 31 באוקטובר 2023 נמסר לחברה שבעלי השליטה בחברה והפניקס החליטו לא להאריך את תוקפה של ההצעה פעם נוספתuge להגעה להסכם מחייב.

ד. ביום 4 ביוני 2023, התקשרה החברה הבת בהסכם עסקה משותפת עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבוטלי השליטה בה ("צד השלישי" ו- "ההסכם", בהתאם), במטרה לבצע פרויקט פינאי בגין מקרקעין המהווים חלק מtower מתחם "ביאליק בית ממש". עם זאת, ביום 12 ביוני 2023, עדכנה החברה כי שלחה מכתב לפיו היא מודיעה לצד השלישי על שימוש זכותה להפסיק ולבטל את ההתקשרות לפי ההסכם וכן דרשנה השבה מלאה מהצד השלישי לתשלומים שלולים (3.5 מיליון ש"ח) בהתאם להסכם. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הצד השלישי דוחה את דרישת החברה להשבת סכומים שלולים ובין הצדדים מתנהל הליך משפטי להשבת סכום של כ- 3.5 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הצדדים מנהלים את התקיך בהליך בוררות, לדעת הנהלת החברה בהתאם על ייעוץ המשפטי, יותר סביר שהחברה הבת תקבל את הכספיים מאשר לא תקבעם.

ה. ביום 8 ביוני 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התקומול של החברה התקשרות החברה בפולישה לביטוח אחרים דירקטוריים ונושאים אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחלתה ביום 1 ביולי, וסיומה ביום 30 ביוני 2024 ("תקופת הביטוח" ו- "פוליסת הביטוח", בהתאם). הרכינה הכספי הביטוחי יהיה בגבול אחריות בסך של 10 מיליון דולר למשך לתקופת הביטוח, תשמ"א-1981. הרכינה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח תהיה בסך של עד 50 אלפי דולר.

ו. ביום 28 באוגוסט 2023, קיבלה החברה אישור עקרוני של הבורסה לנירות ערך לתשקיף המדף שהחברה הגישה.

ז. ביום 14 בדצמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה כי בהתאם לסעיף 11 לחוק הארכת תקופות ודוחית מועדים (הוראת שעה - חברות ברזל) (סדי' מינהל, תקופות כהונה ותאגידיים), התשפ"ד - 2023, את הארכת תקופת תנאי הכיהנה של בעלי השליטה. בתקופה נוספת של ארבעה חודשים מיום 15 בנובמבר 2023 ועד ליום 14 מרץ 2024.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

בайור 19 - ערביות והתקשרות (המשך)

ח. **תביעות משפטיות:**

בחודש נובמבר 2021, הומצאה לחברת הבת בקשה לאישור תובענה "ցողիտ" שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (בסעיף זה - "בית המשפט"), אליה צורפה גם תובענה "ցողիտ בסך 7 מיליון ש"ח (סכום התביעה האישית עומד על סך של 117 ש"ח) בקשר עם פרויקט E-LIVE בבאר יעקב. עניינה של הבקשה בטענה כי החברה הפרה את הוראות הדין בקשר למנגנון הצמדה למדד המפורט בהסכם רכישת הדירה בו עשויה החברה שימוש והינו בגין תנאי מוקף בחזזה אחד. במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט לאשר את התובענה כתובענה "ցողիտ ולהגדיר את הקבוצה שששמה תנוהל התביעה. בפברואר 2023 התקבל פס"ד לאישור הסכם פשרה בין הצדדים, לפיו נקבעה הסדרה לעתיד לפחות אופן חישוב המדד בהסכם המכרך וכן נקבע פיצוי בגין העבר עבור כל מי שהתקשר עם חברת הבת לרכישת נכס או קיבל זכות וбо נקבעו תנויות הצמדה כאמור בתובענה בסכום שאינו מהותי וכן נקבע ש"ט לתובע ולබא כוחו והחזרי הוצאות בסכומים לא מהותיים. הסכומים שנקבעו בהתאם לפסק הדין שלמו כנדרש.

כמו כן נגד החברה הוגשו תביעות נוספות במהלך העיסוקים הרגילים בהיקף כספי של כ-3,255 מיליון ש"ח בעיקר בגין קבלת רוחוי פרויקט התחדשות עירונית ובגין ליקויי בניה. בדוחות כספיים אלה נכללו הפרשות מתאימות בהתבסס על הערכת ייעוץ המשפטים.

ט. **שבודים ובטענות:**

(1) להבטחת התchieביותיהם לבניםיהם רשמו החברה, חברה כלולה והחברות המאוחדות שבודים קבועים  
ושוטפים ללא הגבלה בסכום על שטרות, מסמכים סחרים וニירות ערך המופקדים לבניםיהם, נכסים מקרקעין,  
זכויות על פי הסכמים בגין קרקעןות שנרכשו, זכויות לקבלת כספים מרכשי דירות ופרויקטים בביצוע החברות  
המאוחדות.

(2) חברות המאוחדות קשורות עם בניםיהם לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטיהם שונים אשר במסגרת  
מקבלות החברות מסגרות של אשראי גישור. החזים מחיבים את חברות המאוחדות לשעבד לבנק את כל  
זכויותיהן בגין הפרויקט, לשעבד לטובת הבנק את חשבונות הבנק המתיחסים לפרויקט ולקלל את אישור  
הבנק למשיכות מחשבונות אלו.

באיור 20 - הון מנויות ופרמה על המניות

א. **הון רשום:**

יום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי מנויות	אלפי מנויות
35,000	35,000

מניות רגילות בננות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. **הון מונפק ונפרע:**

פרמה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
יום 31 בדצמבר	לים 31 בדצמבר	יום 31 בדצמבר	לים 31 בדצמבר	לים 31 בדצמבר	לים 31 בדצמבר
2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באلافים	באلافים
124,108	124,108	27,825	27,825	19,217	19,217

מניות רגילות בננות  
1 ש"ח ע.ב.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים**

בайור 20 - **הון מנויות ופרמייה על המניות (המשך)**

- ג. ליום 31 בדצמבר 2019, החזיקה החברה מأוחדת במניות החברה בסך של 1,818,780 ש"ח ע.ג. המוצגות כמניות באוצר בעלות של 13,143 אלף ש"ח. החזקת מנויות אלו לא הקנו זכויות הצבעה כלשהן לחברת המאוחדת.
- ביום 23 במרץ 2020 מכירה החברה המאוחדת לחברת, בעסקה מחוץ לבורסה, את כל מנויות החברה שהוחזקו על ידה, במחיר של 8.987 ש"ח למניה. לאחר מכן, החברה המאוחדת חידלה להיות בעלת עניין בחברה והמנויות הפכו למניות רזרומות באופן מלא.
- ד. בחודש מרץ 2018, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה תחולק החברה דיבידנד בהיקף של עד 25% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה (בנטרול רוחוי/ഫסדי שערוך של נדל"ן להשקעה), בכפוף למגבליות והתנויות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בסכמי המימון של החברה, ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד ובכפוף ל מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999. צוין כי תשלום מענק לבני שילטה כפוף בין השאר לחלוקת דיבידנד ולפרק חלוקת דיבידנד כאמור צריכה להיות מאושרת על ידי אסיפות בעלי המניות.
- ה. ביום 19 בינואר 2021, אישרה אסיפות בעלי מנויות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2019 בסך 4,367 אלף ש"ח (דיבידנד למניה בסך כ- 0.251 ש"ח). חלקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות"). ההחלטה על חלוקת הדיבידנד הובאה גם לאישור אסיפות בעלי מנויות החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, לאור העובדה שבהתאם לתנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה צרכתי, מנכ"לים משותפים ובעלי השילטה בחברה, תשלום המענק לשנת 2021 לכלי אחד מרפי ומשה צרכתי מענק שנייה בגין שנת 2019 בסך של כ- 132 אלף ש"ח לכל אחד מהם.
- ו. ביום 6 באוגוסט 2020, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 7 באוגוסט 2020. רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה בסנה נוספת עד לתאריך 6 באוגוסט, 2023.
- ז. ביום 31 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בגין שנת 2020 בסך של 1,013 אלף ש"ח. חלקת הדיבידנד אושרה לאחר שדרירקטוריון החברה קבע כי החברה עומדת ב מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. צוין כי לאור העובדה שכחוצה מחלוקת הדיבידנד הנ"ל ה"ה רפי ומשה צרכתי, מנכ"לים משותפים של החברה ומבעלי השילטה בה לא יהיה זכאים למענק בגין שנת 2020 בהתאם לתנאי העסקתם, איזו לא נדרש אישור האסיפה הכלכלית של בעלי המניות.
- ח. ביום 23 במאי 2022, אישרה אסיפות בעלי מנויות של החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2021 בסך של 20 מיליון ש"ח. חלקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בעקבות אישור האסיפה שלימה לה"ה רפי ומשה צרכתי, בהתאם לאישור האסיפה כאמור החברת שילמה לה"ה רפי ומשה צרכתי, בהתאם לתנאי כהונתם, מענק שנייה בגין שנת 2021 בסך של כ- 345 אלף ש"ח, לכל אחד מהם.
- ט. ביום 10 בינואר 2023, אישרה אסיפות בעלי מנויות של החברה חלוקת דיבידנד בגין שנת 2021 בסך של 14,832 אלף ש"ח. חלקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בעקבות אישור האסיפה ובהתאם לתנאי כהונתם של רפי ומשה צרכתי, שולם לכל אחד מהם מענק שניתי משלים בגין שנת 2021 בסך של כ- 255 אלף ש"ח לכל אחד מהם.
- ב. ביום 21 בינואר 2024, אישרה אסיפות בעלי מנויות של החברה חלוקת דיבידנד בגין חלק מרוחוי 2022 בסך של 10,000 אלף ש"ח, חלקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בעקבות אישור האסיפה ובהתאם לתנאי כהונתם של רפי ומשה צרכתי, שולם לכל אחד מהם מענק שניתי משלים בגין שנת 2021 בסך של כ- 114.5 אלף ש"ח לכל אחד מהם.

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 21 - **פרטים נוספים על הכנסות והוצאות**

הרכיב:

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

**הכנסות ממכירת דירות, משרדים, שטחים מסחריים, קרקע**

272,450	244,763	207,486	
109,326	76,690	35,715	
12,996	34,404	50,549	
<b>394,772</b>	<b>355,857</b>	<b>293,750</b>	

א. **מבצע עבודות:**

בנייה למגורים  
בנייה למסחר ומשרדים  
מבצע עבודות

41,723	40,164	38,317	
73,171	69,609	65,076	
35,008	31,372	26,260	
5,853	4,814	5,859	
32,965	30,971	31,732	
5,313	(2,517)	(3,216)	
<b>194,033</b>	<b>174,413</b>	<b>164,028</b>	

ב. **הוצאות הכנסות:**

בנייה למגורים ומבצע עבודות:  
קרקע ופיתוח  
קבליי משנה  
חומרិי בנייה  
הוצאות בגין שכר עבודה ונלוות  
אחרות  
(גידול) קיטון במלאי בניינים למכירה

7,957	13,975	5,057	
15,422	45,188	18,902	
6,398	8,642	4,058	
1,024	1,773	872	
7,667	13,031	6,216	
<b>28,547</b>	<b>(19,657)</b>	<b>4,623</b>	
<b>67,015</b>	<b>62,952</b>	<b>39,728</b>	
<b>261,048</b>	<b>237,365</b>	<b>203,756</b>	
<b>12,841</b>	<b>33,178</b>	<b>47,486</b>	

( \*) עלויות מביצוע עבודות:

בנייה למסחר ומשרדים ומבצע עבודות:  
קרקע ופיתוח  
קבליי משנה  
חומרិי בנייה  
הוצאות בגין שכר עבודה ונלוות  
אחרות  
(גידול) קיטון במלאי שטח מסחר

7,644	6,834	3,632	
522	670	653	
2,580	4,489	3,822	
<b>10,746</b>	<b>11,993</b>	<b>8,107</b>	

ג. **הוצאות מכירה ושיווק:**

תיווך, משפטיות ואחרות  
פחית  
פרסומת וקידום מכירות

7,368	8,957	10,065	
1,506	3,065	5,266	
428	479	515	
<b>2,298</b>	<b>2,938</b>	<b>3,704</b>	
<b>11,600</b>	<b>15,439</b>	<b>19,550</b>	

ד. **הוצאות הנהלה וככלויות:**

משכורות ונלוות  
שירותים מקצועיים  
פחית  
אחרות

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורם לדוחות הכספיים**

בайור 22 - הכנסות מימון

הרכיב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
30	1,311	4,513	
778	905	2,418	
56	317	16	
<b>864</b>	<b>2,533</b>	<b>6,947</b>	

א. **הכנסות ריבית:**  
 הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר  
 הכנסות ריבית בגין חייבים מסחריים  
 הכנסות ריבית אחרות  
**סה"כ הכנסות ריבית**

366	-	-	
1,230	2,533	6,947	

ב. **אחרות:**  
 רווחים מבוטחות סחירות  
**סה"כ הכנסות מימון**

באיור 23 - הוצאות מימון

הרכיב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
6,365	3,543	12,192	
8,964	10,084	13,390	
886	3,635	3,994	
<b>16,215</b>	<b>17,262</b>	<b>29,576</b>	

-	3,849	74	
2	10	3	
	<b>3,859</b>	<b>77</b>	
<b>16,217</b>	<b>21,121</b>	<b>29,653</b>	

א. **הוצאות ריבית:**  
 הוצאות ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאים ופיננסים  
 הוצאות ריבית בגין אגרות חוב שאין ניתנות להמרה  
 הוצאות ריבית אחרות  
**סה"כ הוצאות ריבית**

-	3,849	74	
2	10	3	
	<b>3,859</b>	<b>77</b>	
<b>16,217</b>	<b>21,121</b>	<b>29,653</b>	

ב. **אחרות:**  
 הפסדים מבוטחות סחירות  
 הפרשי הצמדה בעל שליטה  
**סה"כ אחרות**  
**סה"כ הוצאות מימון**

באיור 24 - רוח למנה

הרכיב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
137,448	113,533	33,068	
<b>17,398</b>	<b>17,398</b>	<b>17,398</b>	

**רוח בסיסי ומדדול למנה:**  
 רוח ששימש לצורך חישוב רוח בסיסי ומדדול למנה  
 הממוצע המשוקל של מספר המניות הרגיליות ששימש לצורך חישוב  
 רוח בסיסי ומדדול למנה

**ציבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 25 - **מכשירים פיננסיים**

**א. עיקרי המדיניות החשבונאית:**

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדייה והבסיס לפוי הוכרו הכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של כסים פיננסיים, התchia'ויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בバイור 2.

**ב. קבוצות מכשירים פיננסיים:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		<b>נקודות פיננסיים:</b>
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>בטוחות סחרות</b>
39,697	2,826	הלוואות וחיבים (כולל מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש)
252,326	119,305	הלוואה לכלולה
21,844	30,321	השקעה בשווי הוגן
19,437	59,134	
		<b>התchia'ויות פיננסיות:</b>
308,544	509,066	התchia'ויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
92,097	67,443	זכאים ויתרות זכות
52,181	37,741	התchia'ויות בגין מיסים שוטפים

במועד הדיווח לא קיימים ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי לגבי הלוואות וחיבים למעט כמפורט בバイור 9(ב) (4). הערך הפנסוני המוצג לעיל מייצג את החשיפה המרבית של הקבוצה לסיכון אשראי לגבי הלוואות וחיבים כאמור.

**ג. מטרות ניהול סיכון פיננסיים:**

פעילות הקבוצה חושפה אותה לsicונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות Sicicon מטבע, Sicicon שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), Sicicon אשראי, Sicicon נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים בקבוצה נוהל על ידי י"ר דירקטוריון החברה אשר מזהה, מעריך ומגדיר סיכונים פיננסיים של הקבוצה, ביום 31 במרץ 2024 אישר הדירקטוריון את החלפת הנהלה הסיכונים של החברה, לתפקיד מונה סמנכ"ל הכספיים של החברהخلف י"ר הדירקטוריון.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 25 - **מכשורים פיננסיים (המשך)**

**ד. סיכון ריבית:**

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לווות ומלוות בשיעורי ריביות קבועות ומשתנות. הסיכון מוגבל ע"י הקבוצה בהתאם לציפיות הנהלת החברה להשתנות שיעורי הריבית. יתרת אשראי מתאגידים בנקאים ופיננסים הנושאת ריבית משתנה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 250,164 אלפי ש"ח.

**ניתוח רגישות שיעורי הריבית:**

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשורים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתאריך המאזור.ניתוח הרגישות בדבר התחריביות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך המאזור עומד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח ברגעו לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתחה הניתולאים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 5% המציג את הערכת הנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעורי הריבית היי גדלים/קטנים ב- 5% ושאר הפרמטרים היי נשאים קבועים, ההשפעה לפני מס היתה כלהלן:

- רוח הקבוצה לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023 קטן ב- 0.9 / גדל ב- 0.9 מיליון ש"ח. שנייה זה נובע בעיקר מחשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית בגין הלוואותיה בריבית משתנה.

**ה. סיכון מדד:**

הסכום נטו של התחריביות פיננסיות אשר צמודות לממדד (המחירים לצורכי או תשומות הבניה) ושבוגנים קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים בממדד, הינו כ-30,463 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

**ו. ניהול סיכון אשראי:**

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכגד לא יעמוד בהתחביבותיו החוזיות ויגרם להפסד פיננסי לקבוצה. להקבוצה לא קיימת חשיפת סיכון אשראי ספציפית לגבי כל צד ג' בלבד לשווה או כל קבוצה של צדי ג' עם מאפיינים דומים למעט צד שלישי שאינו קשור לחברה שרכש 57 יח"ד בפרויקט באר יעקב מתוך 9 ב(4) לעיל. הקבוצה מגדרה צדי ג' כבעלי מאפיינים דומים אם הן ישויות הקשורות.

העריכים הפנסוניים של נכסים פיננסיים שנרשמו בדוחות הכספיים, מייצגים את החשיפה המרבית של הקבוצה לסיכון אשראי, זאת מבלתי לקחת בחשבון את הערך של בטוחה כלשהיא שהושגה.

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 25 - **מכשורים פיננסיים (המשך)**

ז.  **ניהול סיכון נדליות:**

הקבוצה מנהלת את סיכון הנדליות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאים ואמצעי הלואאה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הכספיים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחביבויות פיננסים.

**טבלאות סיכון ריבית ונדליות:**

**התחביבויות פיננסיות שאין מהוות מכשורים פיננסיים נגזרים:**

הטבלאות הבאות מפרטות את מועד הפירעון החוזיים הנוגעים של הקבוצה בגין התחביבויות פיננסיות, אשר אין מהוות מכשור פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתאם על תזרימי המזומנים הבלטי מהוונים של ההתחביבויות הפיננסיות בהתקבוס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפ્રોસુઅન.

הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

סה"כ	5-1 שנים	עד שנה	שיעור ריבית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
59,964	-	59,964	
271,046	158,394	112,652	7.8 - 7.1
291,471	215,708	75,763	7.1 - 3.1
<b>622,481</b>	<b>374,102</b>	<b>248,379</b>	

**ליום 31 בדצמבר 2023:**

שאן נושאות ריבית  
מכשורים נושא ריבית משתנה  
מכשורים נושא ריבית קבועה

סה"כ	5-1 שנים	עד שנה	שיעור ריבית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
75,048	-	75,048	
67,746	43,057	24,689	5.9 - 5.7
279,750	189,629	90,121	5.5 - 3.1
<b>422,544</b>	<b>232,686</b>	<b>189,858</b>	

**ליום 31 בדצמבר 2022:**

שאן נושאות ריבית  
מכשורים נושא ריבית משתנה  
מכשורים נושא ריבית קבועה

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 25 - **מכשירים פיננסיים (המשך)**

ח. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:**

**(1) פירוט הנכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:**

לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים, מסווגת אותן הקבוצה בהתאם למדרג הכלול את שלוש הרמות שלහן:

רמה 1: מחירים מצטטתיים (שלא תואמו) בשוקים פעילים עבור נכסים זהים או התchyיבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצטטתיים שכליילים ברמה 1, שהם ניתנים לצפיה עבור הנכס או ההתchyיבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפיה עבור הנכס או ההתchyיבות.

סיווג הנכסים או ההתchyיבות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתאם להנחה הנמוכה ביותר בה נעשו שימושים משמעותיים לצורכי מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתchyיבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים הוגן, בהתאם לرمות המדידה שלהם.

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
39,697	2,826	בטווחות סחריות - רמה 1
<b>19,286</b>	<b>58,975</b>	<b>נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רוח והפסד - רמה 3 (*)</b>

ליום 31 לדצמבר, 2023 השווי הוגן של ההלוואות נקבע בהתאם למודל מортון ע"י מעריך שווי בלתי תלי.

ליום 31 בדצמבר, 2022 טכנית הערכה ששימשה בקביעת השווי הוגן של הנכס הפיננסי (שהינו הלואה) הינה היון תזרימי המזומנים.

מתקופה לתקופה, בוחנת החברה את השינויים בשווי הוגן של הפריטים הנמדדים ביחס לנכס הפיננסי.

**(2) שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.**

<b>שווי הוגן-רמה 1</b>		<b>ערך פנסוני (*)</b>	
<b>ליום 31 בדצמבר</b>		<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
242,304	261,579	252,674	258,902

אגרות חוב

(\*) הערך בספרים כולל ריבית לשלים.

פרט למפורט בטבלה לעיל סבורה הקבוצה כי ערכם הפנסוני של הנכסים וההתchyיבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקרוב לשוויים הוגן

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים**

באיור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ט. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיס הצמדה וסוגי מטבע:

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	לא צמוד נושא ריבית אלפי ש"ח	долר אלפי ש"ח	תשומות הבנייה אלפי ש"ח	צמוד למדד המכשירים לצורך אלפי ש"ח	צמוד למדד המכשירים אלפי ש"ח
<b>ליום 31 בדצמבר 2023:</b>							
65,393	-	17,097	48,296	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
29,821	-	738	29,083	-	-	-	מזהומים ופקודנות מוגבלים
2,826	-	-	2,826	-	-	-	בשימוש
28,213	4,122	14,065	5,342	-	4,684	-	בטוחות, חיבטים ויתרות
29,518	(803)	-	30,321	-	-	-	לקוחות, חובות ויתרות
59,134	32,077	-	18,182	-	-	8,875	נכסים פיננסים בשווי הagan
<b>214,905</b>	<b>35,396</b>	<b>31,900</b>	<b>134,050</b>	<b>-</b>	<b>4,684</b>	<b>8,875</b>	<b>דרך רווח או הפסד</b>
<b>התchiaיות פיננסיות:</b>							
250,164	-	-	250,164	-	-	-	אשראי מתaggiדים בנקאים
258,902	-	-	258,902	-	-	-	ופיננסיים
67,443	57	59,964	1,141	-	-	6,281	אגירות חוב
37,741	-	-	-	-	-	37,741	זכאים ויתרות זכות
<b>614,250</b>	<b>57</b>	<b>59,964</b>	<b>510,207</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44,022</b>	<b>התchiaיות בגין מיסים</b>
<b>لיום 31 בדצמבר 2022:</b>							
136,651	-	24,825	111,703	123	-	-	מזהומים ושווי מזומנים
55,824	-	3,964	51,860	-	-	-	מזהומים ופקודנות מוגבלים
39,697	-	5,510	16,462	-	-	17,725	בשימוש
64,423	4,572	19,600	2,486	-	37,765	-	בטוחות, חיבטים ויתרות
21,428	(416)	-	21,844	-	-	-	לקוחות, חובות ויתרות
19,437	-	-	16,437	-	-	3,000	חוובות
<b>337,460</b>	<b>4,156</b>	<b>53,899</b>	<b>220,792</b>	<b>123</b>	<b>37,765</b>	<b>20,725</b>	<b>השקעה בחברה כלולה</b>
<b>התchiaיות פיננסיות:</b>							
61,889	-	-	61,889	-	-	-	אשראי מתaggiדים בנקאים
246,655	-	-	246,655	-	-	-	ותaggiדים פיננסיים
92,097	182	75,048	6,019	-	-	10,848	אחרים
52,181	-	-	-	-	-	52,181	אגירות חוב
<b>452,822</b>	<b>182</b>	<b>75,048</b>	<b>314,563</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63,029</b>	<b>זכאים ויתרות זכות</b>
<b>התchiaיות בגין מיסים</b>							
<b>שותפים</b>							

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 25 - **מכשורים פיננסיים (המשך)**

. סכומים שסילוקם חוזי לאחר יותר מ-12 חודשים:

להלן מידע בדבר סכומים שהזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח אשר מסווגים במסגרת הנכסים והתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

25,715	27,695	
4,698	11,664	
456,007	517,595	
48,999	25,246	
<b>535,419</b>	<b>582,200</b>	

**במסגרת הנכסים השוטפים:**

נכסים בגין חוזים  
לקוחות, חייבים ויתרות חובה  
בבנייהם בהקמה  
קריקעות וזכויות בקרקעות

166,571	266,953	
10,693	6,094	
140,684	111,325	
122,206	55,184	
<b>440,154</b>	<b>439,556</b>	

**במסגרת ההתחייבויות השוטפות:**

אשרαι ואגרות חוב  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין שירות בנייה  
מקומות מלקות והתחייבויות בגין חוזים

הן חוזר ל-12 חודשים מוצג תוך חלוקה בהתאם לפרויקטים בכלליהם כך שסכום שמיוחס לפרויקט שייגמר בתקופה העולה על שנה מיויחסים בכלליהם למשך 12 חודשים.

בайור 26 - **עסקאות עם בעלי עניין**

. **יתרות עם בעלי עניין:**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

**בעלי עניין:**

**במסגרת ההתחייבויות השוטפות:**

זכאים ויתרות זכות:  
בחצמלה למדד

הוצאות:  
מיימון

. **תגמול אנשי מפתח ניהול (\*) :**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
162	195	
10	3	
<b>309</b>	<b>769</b>	

הוצאות לזמן קצר (חופש)  
הוצאות בגין פיטורים (\*\*)

(\*) חלק מהוצאות אלו מועסמות על בניינים בהקמה וקרקעות.  
(\*\*) עדכון עתודה לפיצויים המועסמת בחלוקת על בניינים בהקמה וקרקעות.  
(\*\*\*) ראה גם 19(ב)(ד).

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 26 - **עסקאות עם בעלי עניין (המשך)**

ג. הטבות שניתנו לבעלי עניין:

لיום 31 בדצמבר		
2 0 2 2	2 0 2 3	אלפי ש"ח
6,078	6,322	
6	6	
313	529	
4	4	

שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה - לא כולל שכר דירקטורי ליו"ר הדירקטוריון  
מספר האנשים אליום מתיחסת ההטבה  
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה ושכר דירקטורי ליו"ר הדירקטוריון  
מספר האנשים אליהם מתיחסת ההטבה

ד. התקשרות: ראה בайור 19ב.

ה. עסקאות:

(1) ביום 31 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה התקשרות החברה לפוליס לביטוח אחוריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו /או מכהנים /או יכהנו בחברה /או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה /או קרוביהם, כפי שייהיו מעת לעת, לתוקף ביטוח של שנה, שתיכילתה ביום 1 ביולי, 2022 וסיומה ביום 30 ביוני, 2023 ("תקופת הביטוח" - "פוליסת הביטוח", בהתאם). הכספי הביטוח יהיה בגבול אחריות בסך של 10 מיליון דולר למקורה ולתקופת הביטוח, תשמ"א-1981. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח תהיה בסך של עד 50 אלפי دولار. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על סך של 15 אלפי דולר לתביעות בישראל בלבד ובסך של 50 אלפי דולר לתביעות ני"ע בישראל בלבד. בכל מקרה בו כוללת פוליסת הביטוח כיסוי לחברה עצמה, תהא לנושאי המשרה זכות קידמה על פני החברה בקבالت תגמול הביטוח.

(2) ביום 31 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, ניהול עסקאות בעלי עניין הכלול, בין היתר, אמות מידה לשינוי עסקה כעסקה חריגה או שאינה חריגה ואמות מידה לשינוי עסקה עסקה זניחה. בהתאם לנוהל הנ"ל, בהיעדר שיקולים איקוטיים מיוחדים העולים מכל נסיבות העניין, עסקה עם בעל עניין שאינה עסקה חריגה תיחשב עסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטי, אחת או יותר, אותה עסקה (כפי שנקבע בנוהל) אינה בשיעור השווה או נמוך מ- 1% או בהיקף שאינו עולה על סך של 1,500 אלפי ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. במהלך העשקיים הרגלי, שכירה החברה הبت במחירים שוק בהתאם לצורר, ציוד בניה מחברת בעלות בעל עניין בסכומים לא מהותיים. הוצאות שכירות הצד בسنة 2022 כמפורט, הסתכמו לסך של כ- 616 אלפי ש"ח (2021: 1,318 אלפי ש"ח).

(3) ביום 13 ביולי 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (המחלקה הכלכלית), בקשה לאישור תובענה כתביעה נגזרת (להלן - "בקשת האישור") על ידי בעלת מנויות בחברה לשעבר (להלן - "המבקשת") שהוחולפה על ידי בעל מנויות אחר בחברה (להלן - "המבקש"), כנגד החברה וכנגד מר צבי צרפתי, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה (להלן - "צבי"). עניינה של התביעה נשוא הבקשה, על פי טענתה המבקשת, הוא השבת כספים על ידי צבי לחברת בסך של כ- 13 מיליון ש"ח בגין תשלום שכר לצבי שלכאורה לא אושר כדין וחרג מהמקובל, וזאת בקשר לתקופה שתחלתה ביום 10.8.2009 וסיומה ביום 14.11.2011 (להלן - "התקופה הרלוונטית"). החברה וצבי (להלן - "המשיבים") הגיעו לבית המשפט הנכבד תגבות, בהן הוכחשו טענות המבקשת ונטען בתמצית כי תשלומי השכר ששילמה החברה לצבי בתקופה הרלוונטית, שלומו כדין.

**ציבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 26 - **עסקאות עם בעלי עניין (המשך)**

ה. **עסקאות: (המשך)**

(3) **(המשך)**

בהמשך להליכים קודמים בקשר עם בקשה האישור, ביום 29.7.2020 הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסכם פשרה אשר נחתם בין הצדדים (להלן - "הסכם הפשרה"). בהסכם פשרה זה הסכימו הצדדים, כי לסיולוק סופי ומוחלט של כל הטענות בבקשת האישור ובמבי' שהדבר מהו הודה בטענה כלשי' שנטענה בבקשת האישור אלא מתוך רצון לסייע אתehler משפט' ולאפשר לחברת ולמנמלה להתרצע בניהול החברה ובפיתוחה, יחולו מספר הוראות ובין היתר: צבי' יחזיר לחברת שכר עבדה ברוטו שקיבל בגין התקופה הרלוונטיית בסך 3 מיליון ש"ח (להלן - "סכום הפשרה") באופן הבא: (א) בתור שישה (6) חודשים ממועד אישור הסכם הפשרה יחזיר צבי' לחברת מחצית מסכום הפשרה; (ב) יתרת סכום הפשרה תשולם בתור שנה ותשעה חודשים ממועד אישור הסכם הפשרה. עוד הוסכם בהסכם הפשרה כי ככל ויגיעו לצבי' כספים מהחברה, הוא יהיה זכאי לקזז בהודעה בכתב, סכומים המגיעים לו, שהגיעה מועד פירעונים מסכום הפשרה ולענין זה יוכל להקדים כל תשלום. עוד נקבע על-פי הסכם הפשרה כי החברה תשלם למבקש האישור גמול ולב"כ המבקש שכר טרחה כפי שייקבע על ידי בית המשפט.

ביום 2 בנובמבר 2020, ניתן פסק דין על ידי בית המשפט המאשר את הסכם הפשרה, בכפוף להגשת תצהיר מטעם המבקש, לפיו הוא לא קיבל ואינו צפוי לקבל כל טובת הנאה מצבי, וכי אין לו כל התchy'יות נספנות כלפי צבי', החברה או מי מטעם. עוד נקבע בפסק דין כי הצדדים יגישו את עמדתם בקשר לגמול ולשכר הטרחה למבקש ובאו כוחו. ביום 11.11.2020 הוגש תצהיר כאמור לעיל מטעם המבקש.

לאחר הגשת הצדדים עמדות מטעם בנושא גמול ושכר טרחה, ביום 14.12.2020 ניתנה החלטת בית המשפט הקובעת כי המבקש זכאי לגמול בסכום של 67,000 ש"ח וכי בא כוחו זכאי לשכר טרחה בסכום של 267,000 ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, נדחתה בקשה המתנגד לפסיקת הוצאות ושכר טרחה בקשר עם ייזוגה של המבקש 2021 שלימה החברה את הגמול ושכר הטרחה האמור.

ביום 8 במרץ 2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה עסקה לא חריגה וכעסקה זיניחה עסקה לרכישת זכויות בדירה על ידי בנו של משה צרפתי (בעל השליטה בחברה) ובת זוגו (ביחד בסעיף זה "הרוכשים") מצד שלישי שאינו קשור לחברת, כך שייכנסו בנעלי' של הצד השלישי בהסכם שירותי בניה עם חברת בת בעלות מלאה של החברה, בפרויקט שהינה מבוצעת להקמת בניין מגוריים ברחוב שפרינצק בראשון לציון (להלן - "הפרויקט" ו- "העסקה", בהתאמה). הרוכשים התקשרו בינואר 2021 עם הצד השלישי שהינו חלק מהმהנים (בסעיף זה "הモוכר"). לפי ההסכם, הרוכשים רכשו מה莫וכר חלק מזכויותיו במרקיען (8,923/1,000,000), אשר בגין יוחדה למוכר זכויות מיוחדת להקמת יחידה, הכוללת דירת 5 חדרים וכן מחסן וחניה, שעתידה להיבנות בפרויקט ("היחידה" ו- "הזכויות הנרכשות", בהתאם).

בתמורה לרכישת הזכויות הנרכשות, ישלמו הרוכשים למוכר סכום שיטומי ביןיהם, וזאת בנוסף לסך של 950,000 ש"ח בתוספת מע"מ שישולם לחברת הבת של החברה בגין שירותי בניה. בנוסף, בכפוף לביצוע התשלומים למוכר, המוכר ימחה לרוכשים את כל זכויותיו לקבלת ערבויות מחברת הבת ומהבנק המלווה בגין היחידה ובהתאם לכך הרוכשים יחתמו על ההסכם הרלוונטיים חלף המוכר בגין הזכויות הנרכשות ולשעבד את חלקם במרקיען לטובות הבנק. במסגרת ההסכם, הרוכשים התהוו בראוף מפורש ובلت' חזיר להכנס בנעלי' המוכר בקשר עם כל ההתחייבויות שנטול על עצמו ובנסיבות ובנסיבות הקשורים לזכויות הנרכשות לרבות הסכם שירותי בניה.

ביום 23 באוקטובר 2022 אישרה אספהת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה, הענקת מענקים חד פעמיים בגין שנת 2021 בגובה של 2 משרות חודשיות, לשולשה בעלי עניין שהם קרוביהם של בעל השליטה בחברה, בסכום כולל של כ-196 אלף ש"ח.

לענין מענקים לבעלי שליטה לאור חולקות דיבידנד שאושרו על ידי אספהת בעלי המניות, ראה בайור 19 ובайור 28.

**ארגוני צרכתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ**  
**באישור לדוחות הכספיים**

באיור 27 - **שינויים בהתחייבות הנובעת מפעילויות מימון**

הרכיב:

יתריה ליום 31 בדצמבר 2023	אלפי ש"ח	תזרימי שינויים אחרים	מצומנים מפעליות מיון (א)	יתריה ליום 1 בינואר 2023	אלפי ש"ח
135,272	-	73,383	61,889		
114,892	-	114,892	-		
258,902	632	11,615	246,655		

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי  
אחרים

הלוואות לזמן ארוך

אגרות חוב

יתריה ליום 31 בדצמבר 2022	אלפי ש"ח	תזרימי שינויים אחרים	מצומנים מפעליות מיון (א)	יתריה ליום 1 בינואר 2022	אלפי ש"ח
61,889	-	(87,538)	149,427		
246,655	(134)	92,977	153,812		

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי  
אחרים

אגרות חוב

(א) תזרימי מצומנים מפעליות מימון כוללים את תזרימי המצומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי  
מצומנים כתזרימי מצומנים הנובעים מפעליות מימון.

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים**

בайור 28 - **אירועים לאחר תאריך הדוח על הממצב הכספי**

א. ביום 19 בינואר 2024, הסתימה כהונתם של רפי ומשה צרפתי מבעלי השליטה בחברה, מנכ"לים משותפים של החברה, והם המשיכו לכהן כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה ודיםיקטוריום בחברה. לאחר התפטרותו של צבי צרפתי מתפקיד יו"ר הדירקטוריון, נכנס לתוקף ביום 1 במרץ 2024 מינויים של משה ורפי צרפתי כמנכ"לים משותפים של החברה.

ב. ביום 21 בינואר 2024, אישרה אסיפה בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 בסך של 10,000 אלף ש"ח. חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת במבחן החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. לאור אישור האסיפה כאמור, החברה שילמה לרפי ומשה צרפתי, בהתאם לתנאי כהונתם, מענק שנתי חלקי בגין שנת 2022 בסך של כ- 114.5 אלף ש"ח לכל אחד מהם.

ג. ביום 28 בפברואר 2024, הודיעה גבי מל' קאי ("מל") לדירקטוריון החברה על סיום כהונתה כדירקטוריית בחברה ביום 29 בפברואר 2029.

ד. ביום 29 בפברואר 2024, חדל צבי צרפתי לכהן כיו"ר הדירקטוריון ומונה לתפקיד נשיא החברה, במקומו מונה גدعון אלטמן כיו"ר הדירקטוריון, ביום 28 בפברואר 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, בין היתר, כי צבי יהיה זכאי למיל' דירקטוריום בהתאם לגמול הניתן לדירקטוריום החיצוניים והבלתי מלאי המכנהנים כיום בחברה, קר שיהיה זכאי למיל' והוצאות בהתאם לתקנות הגמול בהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת.

ה. ביום 28 בפברואר 2024, אישר ואישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את עדכון תנאי כהונתם והעקבותם של רפי צרפתי, משה צרפתי, מל' קאי, אירית צרפתי בן חמי ואופיר בן חמי, בתוקף מיום 15 במרץ 2024. אישור ואישרעדן תנאים כהונתם והעקבותם כאמור, כפוף לקבלת אישור אסיפה בעלי מניות החברה אשר עתידה להתכנס ביום 9 באפריל 2024.

ו. ביום 7 במרץ 2024, הנפקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') של החברה, בריבית של 5.79% על פי דוח הצעת מדף מיום 5 במרץ 2024, יתרת התמורה נטו בגין ההנפקה הינה כ-5.5 מיליון ש"ח.

ז. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-4 תשלומים לא שווים לפי החלוקה להן, תשלום ראשון אשר יהיה 27.5% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 31 בדצמבר 2027;

תשלום שני אשר יהיה 28% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני 2028;

תשלום שלישי אשר יהיה 29% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 31 בדצמבר 2028;

תשלום רביעי (אחרון) אשר יהיה 15.5% מערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני 2029;

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יג') תשולם בתשלומים צוי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים 2024 עד 2029 (כולל) וביום ה-31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2024 עד 2028 (כולל).

תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 30 ביוני 2024 ותשלום הקון הריאון יהיה ביום 31 בדצמבר 2027, ותשלומי הקון והריבית האחרונים יהיו ביום 30 ביוני 2029.

א. ביום 15 במרץ 2024, הודעה החברה למיטב טריד ששימוש כעווה שוק של החברה על סיום ההסכם בין החברה למיטב טריד לפחותה השוק יחול לפועל ביום 8 באפריל 2024.

ב. ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד של 18,383 אלף ש"ח, חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת במבחן החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. חלוקת הדיבידנד כפופה לאישור אסיפה בעלי מניות של החברה.

ג. ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, מכירה של רכב החברה לצבי צרפתי, בעל שליטה, בתמורה ל肃 של 650,000 ש"ח. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי העסקה אינה חריגה ובכלל זאת אינה מהותית לחברת

## חלק ד' - פרטיים נוספים על התאגיד

שם החברה: צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ

מספר חברה ברשס: 520039090

כתובת: רחוב הרצל 91 ראשון-לציון מיקוד 75262 (תקנה 25א')

טלפון: 03-9673336

פקס/מייליה: 03-9660453

דואר אלקטרוני: [\(תקנה 25א'\)](mailto:office@zarfat.co.il)

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2023 (תקנה 9)

תאריך הדוח: 31 במרץ 2024 (תקנה 1 ו- 7)

### **תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכללי רביעוניים**

ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

### **תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך**

1. ביוני 2022 הנפקה החברה 85,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בהתאם לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-085611) ודוח הצעת מדף מאיוני 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-067164) (בסעיף זה – "דו"ח הצעת מדף 2022"). בדו"ח הצעת מדף 2022 נקבע כי Tamora hanefka תשמש לפיתוח העסקי של החברה ומיחזור חוב פיננסי, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, על פי שיקול דעתה. בדו"ח הצעת מדף 2022 לא נקבע על ידי החברה לוח זמינים חזוי לשימוש Tamora hanefka.
- ביוני 2023 הנפקה החברה 67,576,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') שהונפקו בהתאם לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-085611) ודוח הצעת מדף מאיוני 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-055102) (בסעיף זה – "דו"ח הצעת מדף 2023"). בדו"ח הצעת מדף 2023 נקבע כי Tamora hanefka תשמש לפיתוח פעילותה העסקית של החברה ומיחזור חוב פיננסי, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, על פי שיקול דעתה. בדו"ח הצעת מדף 2023 לא נקבע על ידי החברה לוח זמינים חזוי לשימוש Tamora hanefka.
- בиюלי 2023 הנפקה החברה 22,424,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') שהונפקו בהתאם לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-085611), דו"ח הצעת מדף 2022 ודו"ח הצעת מדף 2023.
- עד למועד פרסום הדו"ח, כל Tamora hanefka אגרות חוב (סדרה יב') (לרבבות התמורה בגין הרחבת סדרה אגרות חוב (סדרה יב'), כאמור לעיל), שימושה את החברה לפועלותה השוטפת ובכלל זאת לרכישת קרקעות, להשקעות בפרויקטים ולפרעון התchiebivothy למחזיקי אגרות חוב.
- במרץ 2024 הנפקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') של החברה בהתאם לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-081298) ודוח הצעת מדף מרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-019540) (בסעיף זה – "דו"ח הצעת מדף 2024"). בדו"ח הצעת מדף 2024 נקבע כי Tamora hanefka תשמש לפיתוח העסקי של החברה ומיחזור חוב פיננסי, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, על פי שיקול דעתה. בדו"ח הצעת מדף 2024 לא נקבע על ידי החברה לוח זמינים חזוי לשימוש Tamora hanefka. עד למועד הדוח החברה טרם השתמשה בתמורת הנפקה.

**תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כוללות מהוויות בתאריך הדוח על המצב הכספי**

<u>צרפתי גבריאל אבירדר בע"מ</u>	<u>צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ולקבלנות בע"מ</u>	<u>צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ</u>	<u>שם החברה</u>
אין	אין	אין	<u>מספר המניה בבורסה</u>
מ"ר	מ"ר, מנינית מנהל	מ"ר	<u>סוג המניה</u>
500	101	40	<u>מספר המניות</u>
500	101	40	<u>סך הכל ע.ג.</u>
(*)	379,028	81,599	<u>ערך בדו"ח הכספי הנפרד (אלפי ש"ח)</u>
<u>שיעור החזקה</u>			
50%	100%	100%	<u>בהתו</u>
50%	100%	100%	<u>בחכבה</u>
50%	100%	100%	<u>בسمכות למניות דירקטוריים</u>
אין	אין	אין	<u>שער בבורסה לתאריך המאוזן</u>

(\*) נכלל בדוחות צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ולקבלנות בע"מ

<u>תנאי ההצמדה של קרן או ריבית</u>	<u>מועד הפירעון</u>	<u>יתרת ההצלאות בדו"חות הכספיים (אלפי ש"ח)</u>	<u>שם חברה</u>
לא צמוד כולל ריבית	טרם נקבע	44,266	<u>צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ</u>
לא צמוד	טרם נקבע	(*) 8,000	<u>צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ</u>
לא צמוד כולל ריבית	טרם נקבע	254,015	<u>צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ולקבלנות בע"מ</u>
לא צמוד	טרם נקבע	(*) 11,000	<u>צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ</u>
(**)	(**)	(**)	<u>צרפתי גבריאל אבירדר בע"מ</u>

(\*) שטר הו

(\*\*) נכלל בדוחות צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ולקבלנות בע"מ.

**תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כוללות מהוויות בתקופת הדוח**

. אין.

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות ובחברות כוללות מהוויות מהן בשנת הדיווח**

<u>ריבית שהתקבלה בשנת 2023 או שהחברה זכאייה לקבל בגין שנת 2023 או בגין תקופה שלאחר מן</u>	<u>השתתפות השתתפות בהתוצאות המוחזר/ מכירה/ הניהלה וככליות לקבל</u>	<u>דמי נייחול שהתקבלו בשנת 2023 או לאחר יום 31.12.2023 או שזכאייה החברה לקבל</u>	<u>דייבידנד שהתקבל בשנת 2023 או לאחר יום 31.12.2023 או שזכאייה החברה לקבל</u>	<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר</u>	<u>רווח (הפסד) אחר מס</u>	<u>רווח (הפסד) פנוי מס</u>	<u>שם החברה</u>			
<u>מועד תשלומים</u>	<u>באלפי ש"</u>									
טרם קבע	1,215	289	288	93	אין	13,190	(31)	13,221	17,183	<u>צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ</u>

שם החברה	רשות (הפס"ד) לפניהם מס	רשות (הפס"ד) אחריהם מס	רווח (הפס"ד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפס"ד) כולל	דיבידנד שהתקבלו בשנת 2023 או לאחר יום 31.12.2023 או שזכהית החברה לקבל	דמי ניהול שהתקבלו בשנת 2023 או לאחר יום 31.12.2023 או שזכהית החברה לקבל	השתתפות בהוצאות/ הנהלה וככליות	השתתפות בת הוצאות/ הנהלה וככליות	השתתפות בהוצאות/ הנהלה וככליות	ריבית שהתקבלה בשנת 2023 או שהחברה זכתה לקבל בגין שנת 2023 או בגין תקופה של אחר מכון
מועד תשלום	באלפי ₪									
טרם נקבע	7,064	4,869	4,344	1,407	אין	18,399	(303)	18,702	23,872	צՐפְתִי צַבִי ושות' חברה לבניין ולבנות בע"מ בע"מ
(*)	(*)	אין	אין	(*)	אין	(*)	(*)	(*)	(*)	צՐפְתִי גֶּבְּרִיאֵל אֲבִידֶר בע"מ

(\*) נכלל בדוחות צՐפְתִי צַבִי ושות' חברה לבניין ולבנות בע"מ.

#### תקנה 14 - רשימת הלואות

מתן הלואות אינם העיסוק העיקרי של החברה.

#### תקנה 20 - מסחר בבורסה; ני"ע שנרשמו למסחר בשנת 2023; מועד וסיבות הפסקת מסחר בשנת הדיווח

1. ביוני 2023 הנפקה החברה חוב (סדרה יב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') שהונפקו בהתאם לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2020 (אסמכתא מס' : 2023-01-055102) ודו"ח הצעת מדף מיליון מס' : 2020-01-085611. לפרטים נוספים ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון הכלול תקופתי זה.
2. ביולי 2023 הנפקה החברה חוב (סדרה יב') של החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') שהונפקו בהתאם לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2020 (אסמכתא מס' : 2020-01-085611), דוח הצעת מדף מיליון (אסמכתא מס' : 2022-01-067164) ודו"ח הצעת מדף מיליון (אסמכתא מס' : 2023-01-055102). לפרטים נוספים ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון הכלול בדו"ח תקופתי זה.
3. במרץ 2024 הנפקה החברה חוב (סדרה יג') של החברה בהתאם לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-081298) ודו"ח הצעת מדף מרץ 2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-019540). לפרטים נוספים ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון הכלול בדו"ח תקופתי זה.

## תקנה 21 - תשלוםם לנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים (במונחי עלות לחברה), כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023 : (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושא המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר ; (ב) לכל אחד מששנת נושא המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמישת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) ; ו- (ג) לכל אחד מבעלי עניין בחברה אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שננתנובעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה :

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבר שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התגמולים				
	אחר - שינוי בעודה לפיצויי pitroin (***)	אחר גמול דיוקטור	ריבית (10)	אחר (רכב צמוד ושווי התבות)	דמי נהול, יעוץ ועלות	תשלום mbos מניות	מענק	סה"כ שכר כולל תנאים ולוים	שיעור החזקה ב瞳 התאגיד נכון ליום 31.12.2023	מין	היקף משרה	תפקיד	שם
560	245	88	1	207	-	-	-	19	(*) 40.05%	זכר	100%	יי"ר דירקטוריון עד ליום (****) (1) 29.2.2024	צבי צרפתי
1,936	326	-	1	4	-	-	¹255	1,350	(**) 8.10%	זכר	100%	דירקטטור בחברה, מנכ"ל משותף בחברה ובחברות הבת (****) (2)	משה צרפתי
1,925	264	-	1	197	-	-	²255	1,208	(**) 8.10%	זכר	100%	דירקטטור בחברה, מנכ"ל משותף בחברה ובחברות הבת (****) (2)	רפי צרפתי
464	16	-	-	3	-	-	-	445	(**) 0.23%	נקבה	100%	ديرקטוריית בחברה עד ליום 29.2.2024, מנהלת מערך קשר לקוחות בחברה (3) (*****)	מלי קאירי
978	-	-	-	97	-	-	-	881	0.02%	זכר	100%	סמנכ"ל כספים עד ליום 1.8.2023 ומשנה למנהל הכללי החל מיום 1.8.2023 (*****) (4)	אבי ליפשיץ
322	-	-	-	28	-	-	-	294	-	זכר	100%	סמנכ"ל כספים החל מיום (*****) (5) 1.8.2023	רוני דגן
424	-	-	-	60	-	-	-	364	-	זכר	100%	חשב (6)	עדן חייה
442	(2)	-	-	3	-	-	-	441	(**) 0.14%	נקבה	100%	מנהל תפעול ומלאכי אניות של החברה, אחראית מערכות צרפתי בן	AIRIAT BEN

<sup>1</sup> מענק בגין שנת 2021 אשר שולם בשנת 2023 לאחר אישור אסיפות בעלי מנויות החברה חלוקת דיבידנד וככמורות בסעיף (2) להלן.

<sup>2</sup> מענק בגין שנת 2021 אשר שולם בשנת 2023 לאחר אישור אסיפות בעלי מנויות החברה חלוקת דיבידנד וככמורות בסעיף (2) להלן.

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים				
	אחר - שינוי בעתודה לפיוצוי pitotron (***)	אחר גמול דיקטור	ריבית (10)	אחר (רכב צמוד ושווי הטבות)	דמי הויל, יעוץ ועלות	תשולם מבוסס מניות	מענק	סה"כ שכר כולל תנאים ndlweis	שיעור החזקה בהתואגיד נכון ליום 31.12.2023	מיון	היקף משרה	תפקיד	שם			
													מידע ונוסא הרכב (פיתוח והסכמי ליסינג) בחברה (7)	חני		
1,086	-	-	-	4	-	-	-	1,082	-	זכר	100%	סמנכ"ל ביצוע של חברה בת (8)	אופיר בן חני			
441	-	441	-	-		-	-	-	-	-	-	שני דח'צים, דיקטור בלתי- תלוי (9)	דיקטורים			

(\*) שיעור החזקות יישירות. יצוין כי נכון ליום 31.12.2023 שיעור החזקothים המשותף של צבי וריעיתו רינה צרפתי יחד היוו כ- 42.08%. היחיד משפחת צרפתי נוהגים בהתאם ביניהם את אופן הצעדים באסיפות הכלליות של החברה והם מחזיקים ביחד כ- 64.97%. ראו גם תקנה 21 ו- 24 להלן.

(\*\*) שיעור החזקה ישירה. ראו גם (\*) לעיל ותקנה 21א להלן.

(\*\*\*) השינוי בעתודה לפיצויים חושב לפי חישוב אקטוארי.

(\*\*\*\*) ביום 29.2.2024 חזל מר צבי צרפתי ("צבי") לכחן כי "דר' דיקטוריון החברה במקביל, החל מיום 1.3.2024 נכנס לתוקף מינויו של צבי כນשיא החברה, כאשר הוא ממשיך את כהונתו כדיקטור בחברה. פרטים נוספים ראו סעיף (1) להלן.

(\*\*\*\*\*) ביום 19.1.2024 הסתימה כהונתם של משה צרפתי ("משה") ורפי צרפתי ("רפי") כמנכ"לים משותפים של החברה והמשיכו לכחן כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה וכדיקטוריון בחברה. בנוסף, לאור סיום כהונתו של צבי כיו"ר דיקטוריון החברה כאמור, נכנס לתוקף ביום 1.3.2024 מינויים של משה ורפי כמנכ"לים משותפים של החברה בהמשך לכיהונם כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה וכדיקטוריון בחברה. פרטים נוספים ראו סעיף (2) להלן.

(\*\*\*\*\*\*) ביום 28.2.2024 הודיעה גב' ملي קאיiri (" ملي") לדיקטוריון החברה על סיום כהונתה כדיקטוריון בחברה ביום 29.2.2024. כמו כן, ملي ממשיכה להיות מושסקת כמנהלת מערך קשרי לקוחות בחברה. פרטים נוספים ראו סעיף (3) להלן.

(\*\*\*\*\*\*) ביום 1.8.2023 חזל מר אבי ליפשץ ("אבי") לכחן כסמנכ"ל הכספי של החברה והחל מיום 1.8.2023 מכחן כמשנה למנהל הכללי. פרטים נוספים ראו סעיף (4) להלן.

(\*\*\*\*\*\*) ביום 1.8.2023 התחממה מר רוני דגן לכחן כסמנכ"ל הכספי של החברה. פרטים נוספים ראו סעיף (5) להלן.

## תקנה 21 - תלומים לנושאי משרה בכירה (המשך)

### (1) תנאי כהונתו והעסקתו של צבי צרפתי ("צבי")

צבי, בעל השליטה בחברה, הועסק ו/או נתן שירותים לחברת וחברות הבת של החברה ("הקבוצה") החל מינואר 1993. צבי כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 29.2.2024 ושל . החל מיום 1.3.2024 צבי מכהן כנסיא החברה, וזאת בהמשך לכיהונתו כדירקטור בחברה.

ביום 19.1.2021, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מנויות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של צבי, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל). כמו כן, ביום 14.12.2023 אישר דירקטוריון החברה כי בהתאם לסעיף 11 לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חברות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידיים), התשפ"ד – 2023 ("חוק הארכת מועדים"), את הארכת תקופת תנאי הכהונה של צבי, בתקופה נוספת של ארבעה חודשים. בהתאם לכך, תנאי הכהונה של צבי הוארכו לתקופה שמיום 15.11.2023 ועד ליום 14.3.2024 (כולל).<sup>3</sup> עם זאת, לאור סיום כהונתו של צבי כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 29.2.2024, תנאי הכהונה היו בתוקף רק עד ליום 29.2.2024 (כולל) ועיקריים מפורטים להלן :

צבי היה זכאי לגמול דירקטורים בהתאם לגמול הנינתן לדירקטורים החיצוניים והבלתי תלוי המכהנים בחברה, כך שהיה זכאי לגמול והוצאות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות המשולם לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") שהינו גמול שנתי וגמול השתתפות בסכום השווה לסכום הקבוע כאמור בתוספת השנייה ובתוספת השלישייה בהתאם לתקנות הגמול.

בנוסך, צבי היה זכאי לתנאים נלוונים שונים כמקובל לעובדים בכירים, אשר אושרו על ידי אסיפת בעלי מנויות החברה, הכוללים בין היתר : 1) אחזקת טלפון והעמדת רכב צמוד (דרגת רכב מרבית), לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים חניה ותיקונים וכן גילום מס בגין החטבות לעיל ; ו-2) תשלום והחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידו והכל בהתאם לנוהג בקבוצה. אחת לשנה הובאו ההוצאות הניל'אל לאישור ועדת התגמול של החברה והחברה פعلاה בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין.

צבי זכאי לכיסוי ביטוחיו ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושא המשרה בחברה על פי כתוב שיפוי שאושרה הענקתו לדירקטורים ונושא משרה בחברה שהינים בעלי שליטה בחברה או קרובם.<sup>4</sup>

לפרטים נוספים ראו דוחות זימון אסיפה מימים 14.12.2020 ו- 6.5.2020 – 01-01-2020-040522, בתאמה, תיקון מיום 17.1.2021 (מס' אסמכתאות : 2021-01-007027) ודוחות תוכאות אסיפה מימים 11.6.2020 ו- 19.1.2021 (מס' אסמכתאות : 2020-01-008092 ו- 2021-01-052981, בתאמה), המובאים על דרך ההפניה.

כאמור לעיל, החל מיום 1.3.2024 צבי חדל להיות יו"ר הדירקטוריון אך ממשיך לכהן כדירקטור בחברה וכן נכנס לתוקף מינויו של צבי כנסיא החברה. יצוין כי החברה רואה חשיבות רבה בהמשך כהונתו של צבי בחברה ובמינויו לתפקיד נשיא, כך שימושו לתרום מניסיונו הרב ומקצועותו לחברה.

ביום 28.2.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, בין היתר, כי צבי יהיה זכאי לגמול דירקטורים בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בהתאם לגמול הנינתן לדירקטורים החיצוניים והבלתי תלוי המכהנים כו"ם בחברה, כך שהיה זכאי לגמול והוצאות בהתאם לתקנות הגמול ובהתאם

<sup>3</sup> ראו גם דיווח מיידי של החברה מיום 14.12.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-113497), המובא על דרך ההפניה.

<sup>4</sup> ראו דוח זימון אסיפה מיום 13.4.2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-039630) ודוח תוכאות אסיפה מיום 23.5.2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-050799).

לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת. נכון למועד זה, הגמול השנתי וಗמול ההשתתפות הינם בסכום השווה לסכום הקבוע כאמור בתוספת השנהית ובתוספת השלישייה בהתאם לתקנות הגמול. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתא מס' : 018046-01-01), המובא על דרך הפניה. בנוסף, צבי זכאי לכיסוי ביטוחו ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה<sup>5</sup>, וכן יהיה זכאי לכתב פטור בכפוף לאישור אסיפה בעלי מנויות החברה, אשר עתידה להתכנס ביום 4.9.2024.<sup>6</sup>

**(2) תנאי כהונתם והעסקתם של משה צרפתי ("משה") ורפוי צרפתי ("רפוי")**

משה ורפוי מועסקים ו/או נוטנים שירותים לקבוצה החל מינואר 1993. ביום 19.1.2024 הסתיימה כהונתם של משה ורפוי כמנכ"לים משותפים של החברה והם המשיכו לכהן כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה וכديرקטורים בחברה. עם זאת, לאור סיום כהונתו של צבי כיו"יר דירקטוריון החברה כאמור בסעיף (1) לעיל, נכנס לתוקף ביום 1.3.2024 מינויים של משה ורפוי כמנכ"לים משותפים של החברה<sup>7</sup> כך שנכוון למועד דוח זה, משה ורפוי מכחנים כמנכ"לים משותפים של החברה וכديرקטורים בה וכן כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה.

מובחר כי תנאי העסקה כאמור להלן הם בגין תפקדים של רפואי ומשה כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה. בגין תפקדים כמנכ"לים משותפים של החברה וכדרקטורים בחברה הם אינם מקבלים גמול נוספת (למעט ביטוח אחריות נושא המשרה, כתבי שיפוי כפי שנוהג בחברה ופטור בכפוף לאישור האסיפה).

**תנאי כהונתם והעסקתם של רפואי ומשה מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.3.2024 :**

בימים 19.1.2021, אישרה ואשררה אסיפה בעלי מנויות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התקגמול ודיקטוריון החברה, את תנאי כהונתם והעסקתם של רפואי ומשה, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל) (בסעיף זה – "תנאי העסקתם של רפואי ומשה"). כמו כן, ביום 14.12.2023 אישר דיקטוריון החברה בהתאם לחוק הארכת מועדים, את הארכת תקופת תנאי העסקתם של רפואי ומשה, בתקופה נוספת של ארבעה חודשים. בהתאם לכך, תנאי העסקתם של רפואי ומשה הוארכו לתקופה שמיום 15.11.2023 ועד ליום 14.3.2024 (כולל)<sup>8</sup> ועקריהם מפורטים להלן:

শכרם החודשי (ברוטו) של כל אחד מרפי ומשה בגין כהונתם כמנכ"לים משותפים של חברות הבת (לא כולל שוויי גילום מס רכב וטלפון) יהיה כדלקמן ("שכר הבסיס המעודכן של רפואי ומשה") : בשנת 2023 ואילך – סך של כ-71 אלפי ש"ח.

כל אחד מרפי ומשה זכאי למענק שנתי בהתאם למנגנון הבא:

א. מענק שנתי מבוסס רווחים עד ל- 50% מתקרת המענק בשנה רלוונטית אשר יחולש כדלקמן :

1.5% מהרווח השנתי העולה על הרווח השנתי אשר חושב על בסיס ממוצע הרווח השנתי בשלוש שנים הקלנדריות המסתגלימות בשנה הרלוונטיות בגינה משולם המענק ("ממוצע הרווח השנתי").

לענין זה, "הרווח השנתי" משמעו- רווח שנתי לפני מס ולפני חישוב מענקים, על בסיס הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה. מובהר כי ככל שבונה מסוימת "הרווח השנתי" יהיה שלילי (הפסד),

<sup>5</sup> ולאחרונה אושרה הענקתו ביום 23.5.2022 כמפורט בדיוח מיידי של החברה מיום 23.5.2022 (אסמכתא מס' : 050799-01-01), המובא על דרך הפניה.

<sup>6</sup> ראו דוח מיידי מיום 29.2.2024 בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מנויות החברה (אסמכתא מס' : 021210-01-01), המובא על דרך הפניה.

<sup>7</sup> לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתאות מס' : 018067-01-01 ו- 018073-01-01), המובאים על דרך הפניה.

<sup>8</sup> ראו גם דוח מיידי של החברה מיום 14.12.2023 (אסמכתא מס' : 113497-01-01), המובא על דרך הפניה.

אזי שנה זו לא תילך בחשבון לצורך חישוב המוצע.

**ב. מענק שנתי מבוסס על ביצועי מנית החברה אשר יחוسب כدلקמן :**

לענין זה "מחיר המניה" – ממוצע מחיר המניה ב- 30 ימי המספר האחרונים של השנה הרלוונטית.

ככל שמחיר המניה בשנה הרלוונטית בגינה משולם המענק גבוה ממחיר המניה של השנה הקודמת לה, כל אחד מרפי ומשה יהיו זכאים למענק שנתי אשר יחוسب באופן יחסית לביצועי מנית החברה, כמפורט להלן :

- (1) בשיעור של 10% (כולל) – מענק בגובה של 25% מתקרת המענק ; ובנוסף -
- (2) בשיעור של בין 10% עד 15% (כולל) – כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למענק בגובה של עד 25% נוספים מתקרת המענק אשר יחוسب באופן יעליה במחיר המניה כאמור ; ובנוסף -
- (3) בשיעור בין 15% לבין 20% ומעלה – כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למענק בגובה של עד 25% נוספים מתקרת המענק שיוחשב באופן יעליה במחיר המניה כאמור ; ובלבד שהמענק השנתי על בסיס ביצועי מנית החברה ( כאמור בסעיף ב' זה) ביחס עם המענק השנתי מבוסס רוחחים ( כאמור בסעיף א' לעיל) לא יעלה תקרת המענק כאמור בסעיף ד' להלן.

**ג. המענק השנתי יחולק בכפוף לעמידה בתנאים הבאים :**

- (1) פירעון מלא של תשומתי קרן וריבית בשנה הרלוונטית (בגינה ניתנו המענק) למחזיקי אגרות החוב של החברה.
- (2) כתוצאה מחלוקתו החברה לא תציג הפסד בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.
- (3) כתוצאה מחלוקתו לא תתקיים עילה לפירעון מיידי של סדרה כלשהיא של אגרות חוב של החברה שבמחזור.
- (4) מובהר כי גם במקרה שרק חלק מתשלומי המענקים לנושאי המשרה בחברה יגרום לאי התקיימות אחד מהתנאים האמורים לעיל, אזי באותה שנה החברה לא תחלק מענקים המבוססים על רוחוי החברה לנושאי המשרה.
- (5) חלוקת דיבידנד בגין השנה בגינה משולם המענק עד לשיעור של 25% מהרווח השנתי הנקי (בנטROL רוחוי/הפסדי שיעורן של נדלין להשקעה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה ובכפוף לעמידה במוגבלות ותנויות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהסכם המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב שהונפקו או יונפקו על ידי החברה ("שיעור הדיבידנד המקסימלי"). סכום המענק בפועל לכל אחד בין רפי ומשה יהיה באופן יחסית לשיעור הדיבידנד שיחולק בפועל ביחס לשיעור הדיבידנד המקסימלי. מען הסר ספק, מובהר כי חלוקת הדיבידנד תאושר בנפרד על פי הדין והיא תהיה כפופה בין היתר למוגבלות הקבועות בהסכם המימון ובתנאי אגרות החוב של החברה כאמור. עוד מובהר כי הליך אישור חלוקת דיבידנד יהיה בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות.

**ד. מובהר כי בכל מקרה, גובה המענק השנתי לכל אחד מרפי ומשה לא עלתה על סך של 600 אלפי ש"ח בגין שנת 2023.**

**ה. תנאים נוספים בקשר עם תשלום המענק השנתי :**

- (1) במקרה של סיום העסקה במהלך שנה קלנדרית אזי המענק השנתי יחוسب על בסיס הדוחות המאוחדים השנתיים של אותה שנה בה הופסקה העסקה והוא ישולם באופן יחסית לתקופת ההעסקה באותה שנה.

(2) למען הסר ספק, מענק שנתי לא ייחסב לכל דבר ועניין כשכר ולא יקנה זכויות סוציאליות.  
 (3) במקורה בו ישולם, סכומים בגין המענק השנתי על בסיס נתונים שהתבררו כמוסעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, ובלבד שלא מדובר בהציג מחדש מחדש בדוחות הכספיים שנובעים מתיקון ו/או עדכון שחל בקשר עם הוראות התקינה החשבונאית, רפואי או משה, לפי העניין, יהיה מחויב להשיב לחברת את אותם סכומים ששולם לו ביותר בגין הנתונים שהתבררו כמוסעים, במהלך תקופה של עד 3 דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר הדוחות הכספיים על בסיסם שלום המענק. סכום ההשבה ייחסב בהתאם לחלק המענק ששולם עקב טעות. היה ותיקון הטעות כאמור יגרום למענק מחושב גבוה מהענק ששולם בפועל, תשלים החברה לנושא המשרה את סכום המענק.

ביום 10.1.2023 אישרה אסיפה בעלי מנויות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד נוספת בגין שנת 2021 בסך של 14,832 אלף ש"ח. לאור אישור האסיפה כאמור, החברה שילמה בשנת 2023, לה"ה רפואי ומשה צרפתי, בהתאם לתנאי כהונתם, מענק שנתי ממשלים בגין שנת 2021 בסך של כ-255 אלפי ש"ח, לכל אחד מהם. פרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 10.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-004696), המובא על דרך הפניה. ראו העורות שולטים 1 ו- 2 לעיל.

ביום 21.1.2024 אישרה אסיפה בעלי מנויות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 בסך של 10,000 אלפי ש"ח. לאור אישור האסיפה כאמור, החברה שילמה לה"ה רפואי ומשה צרפתי, בהתאם לתנאי כהונתם, מענק שנתי חלקי בגין שנת 2022 בסך של כ- 114.5 אלפי ש"ח לכל אחד מהם. פרטים נוספים ראו דוח' מיידי של החברה מיום 22.1.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-007543), המובא על דרך הפניה. יובהר כי סכום המענק הנ"ל לא הוכר בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

בנוסף, רפואי ומשה זכאים לתנאים נלוונים שונים כמקובל לעובדים בכירים ובין השאר, רכב צמוד (דרגת רב מרבית) (כולל גילום מס), אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיוןימי חופשה על פי דין), הראה, ביטוח מנהלים וקרון השתלמות.

כל שמי מבין רפואי ומשה יכול למכור ו/או להחליף את הרכב הנוכחי, אזי תעשה התאמה של שכר הבסיס המעודכן של רפואי ומשה, באופן שעלות השכר לכל אחד מבין רפואי ומשה לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלוף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד הדוח, משה אינה עשו שימוש ברכב חברה ותשלום חלוף שווי שימוש רכב משולם למשה בשכר הברוטו.

כמו כן, רפואי ומשה זכאים להחזיר הוצאות בפועל במסגרת תפקדים והכל בהתאם לנוהג בקבוצה. אחת לשנה יובהו הוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין. בנוסף, החברה (או מי מחברות הקבוצה) רשאית להעניק לרופי ומשה מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמות מקצועית ולימודים, השתפות בכנסים, ארכחות,ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנוהג בקבוצה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כדוגמת: תשלום עבור אינטרנט ומיחשוב.

הסכום רפואי ומשה הינם לתקופה החל מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.3.2024 (כולל), כאשר כל אחד מהצדדים היה רשאי להפסיק את העבודה בתקופת העסקה בהזדעה מוקדמת של 90 יום אשר במהלךה רפואי או משה, לפי העניין, ימשיך לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותו ממחויבות זו, יהיה זכאי להמשך כל תנאי הכהונה וההעסקה ללא שינוי.

רפואי ומשה זכאים לכיסוי ביטוחיו וככתב שיפוי כפי שהחקרה מעnickה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה. פרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 14.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-135240), תיקון מיום

2021.1.17 (מס' אסמכתא : 2021-01-007027) ודו"ח תוצאות אסיפה מימים 19.1.2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-008092), המובאים על דרך הפניה.

יצוין כי ביום 29.2.2024 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר כניסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מנויות החברה (אסמכתא מס' : 2024-01-021210) (בסעיף זה – "דו"ח זימון האסיפה"), אשר עתידה להתכנס ביום 9.4.2024 וועל סדר יומה, בין היתר, אישור ואישור עדכון תנאי כהונתם והעסקתם של משה ורפי צרפתי, כמנכ"לים משותפים של החברות הבנות של החברה, בתוקף מיום 15.3.2024. לפרטים נוספות תנאי כהונתם והעסקתם המוצעים של משה ורפי ראו סעיף 4.1 לדוח זימון האסיפה. בנוסף, בכפוף לאישור האסיפה הנ"ל רפי ומשה יהיו זכאים לככתב פטור כאמור בסעיף 5 לדוח זימון האסיפה.

בנוסף, ביום 31.3.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 בסך של 18,383 אלף ש"ח, אשר כפופה לאישור אסיפת בעלי מנויות החברה. בכפוף לאישור אסיפת בעלי מנויות החברה, החברה תשלם לכל אחד מרפי ומשה מענק נוסף בגין שנת 2022 בסך של כ-210.5 אלף ש"ח לכל אחד.

### **(3) תנאי כהונתה והעסקתה של ملي קאירי ("מלוי")**

מלוי בתו של צבי, בעל השליטה בחברה, מועסקת בקבוצה החל משנת 1993. נכון למועד דוח זה מלוי מועסקת כמנהלת מערכת קשרי ללקוחות בהיקף של משרה מלאה. במסגרת תפקידיה של מלוי כמנהלת מערכת קשרי לקוחות, היא מנהלת את כל מערכת השיווק והקשר שבין רוכשי הדירות לקבוצה, וזאת החל משלב חתימת החוזה ועד למסירת הדירה בפועל ורישום בית משותף (ולרובות בכל הקשור לתשלומי רוכשי הדירות לקבוצה). בנוסף מלוי כיהנה כديرקטוריית בחברה עד ליום 29.2.2024. מובהר כי שירותה של מלוי (במסגרת תחומי אחראיותו ותפקידו) ניתנים לחברות הקבוצה (או מי מהן) לפי הצורך, כאשר ההתקשרות הקבוצה עם מלוי בפועל, יכול שתיעשה באמצעות מי מחברות הקבוצה.

מובהר כי מלוי לא קיבלה גמול נוסף בגין כהונתה כديرקטוריית בחברה, למעט ביטוח אחראיות נושאี้ משרה וכתבי שיפוי כפי שנהוג בחברה.

### **תנאי כהונתה והעסקתה של ملي מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.3.2024**

ביום 19.1.2021, אישרה ואישרתה אסיפת בעלי מנויות החברה, בין היתר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול וديرקטוריון החברה, את תנאי כהונתה והעסקתה של מלוי, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל) (בסעיף זה – "תנאי העסקתה של מלוי"). כמו כן, ביום 14.12.2023 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוק הארכת מועדים, את הארכת תקופת תנאי העסקתה של מלוי, בתקופה נוספת של ארבעה חודשים. בהתאם לכך, תנאי העסקתה של מלוי הוארכו לתקופה שמיומם 15.11.2023 ועד ליום 14.3.2024 (כולל)? ועיקריים מפורטים להלן:

מלוי זכאית לשכר חודשי (ברוטו) (לא כולל שוויו וגילום מס טלפון) בסך של כ-26 אלף ש"ח בשנה 2023 ואילך.

מלוי מועסקת במשרת אמון, כך שכורה החודשי כאמור לעיל, כולל את הפיצוי והתשולם הגלובלי עבור הצורך לעבוד בשעות נוספות והיא אינה זכאית לקבל כל גמול נוסף עקב כך.

מלוי זכאית לתנאים נלוונים שונים ובין היתר, אחוזת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיוןימי חופשה בהתאם לדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. מובהר כי במסגרת עלות השכר

החודשית של ملي, ملي זכאית להעמדת רכב צמוד לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), כאשר ملي זכאית להחלטת האס להעמיד לרשותה רכב חברת (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של ملي, באופן שעלות השכר החודשית של ملي לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכו יכול ויעשה בדרך כלל של תשלום חלק שווי שימוש וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד הדוח, ملي אינה עשו שימוש ברכב החברה ותשלום חלק שווי שימוש רכב משולם למלי בשכר הברוטו.

כמו כן ملي זכאית להחזיר הוצאות בפועל במסגרת תפקידיה והכל בהתאם לנוהג בחברה. אחת לשנה יובאו הוצאות הניל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין. בנוסף, החברה רשאית להעניק למלי מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמות מקצועית ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות,ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנוהג בחברה וכן להשתתף בהוצאות הקשורות כגון: תשלום עבור אינטרנט ומיחשוב.

תקופת העסקתה של ملي ניתנת לסיום עלי ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבך שניתנה הודעה מוקדמת בכתב בהתאם לדין. בתקופת הודעה המוקדמת ملي תמשיך לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אם יחליט הדיקטוריון לשחרר אותה ממחויבות זו, ותhea זכאית להמשך כל תנאי כהונתה והעסקתה בתקופת הודעה המוקדמת ללא שינוי.

ملي זכאית לכיסוי ביטוחיו ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה. פרטיים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 14.12.2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-135240), תיקון מיום 17.1.2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-007027) ודוח תוצאות אסיפה מיום 19.1.2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-008092), המובאים על דרך הפניה.

יצוין כי ביום 29.2.2024 פרסום החברה דוח מיידי בדבר כניסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מנויות החברה (אסמכתא מס' : 2024-01-021210) (בסעיף זה – "דוח זימון האסיפה"), אשר עתידה להתכנס ביום 9.4.2024 וועל סדר יומה, בין היתר, אישור ואשרור תנאי כהונתה והעסקתה של ملي, בתקוף מיום 15.3.2024. פרטיים נוספות תנאי כהונתה והעסקתה המוצעים של ملي ראו סעיף 4.2 לדוח זימון האסיפה.

#### (4) **תנאי העסקתו של אבי ליפשיץ ("אבי")**

אבי מעסיק על ידי החברה מפברואר 2001 כחשב ומנהל כספים של החברה והחל מאוגוסט 2013 כיהן כסמנכ"ל כספים של החברה. ביום 1.8.2023 חדל אבי לכהן כסמנכ"ל הכספי של החברה והחל מיום 1.8.2023 מכחן כמשנה למנכ"ל החברה. ביום 31.8.2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה כי תנאי כהונתו של אבי לאור מנינו כמשנה למנכ"ל כאמור, יותרו זהים לתנאי כהונתו והעסקתו כפי שהיו בגין כהונתו כסמנכ"ל הכספי, אשר עיקרייהם מפורטים להלן:

על פי הסכם העסקה עם אבי מפברואר 2001 כפי שעודכו מעת לעת ("הסכם אבי"), אבי זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) החל מרץ 2021 של כ-50 אלף ש"ח, כמודה למדיד המחרירים לצרכו. מדי תום שנת עבודה המשכורת של אבי מוגדלת בשיעור שיקבע בהסכם בין החברה לאבי, בכפוף לאיישורים הנדרשים על פי דין. בנוסף זכאי אבי לתנאים נלוונים שונים הכוללים רכב צמוד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש ברכב), אחזקת טלפון נייד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש), קרן השתלמות (כולל גילום מס בגין שווי קרן השתלמות), קרן פנסיה, חופשה,ימי מחלה והבראה. החברה רשאית לסייע את הסכם אבי על ידי הודעה בכתב 60 ימים מראש. בנוסף, אבי זכאי לכיסוי ביטוחיו ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.

**(5) תנאי העסקתו של רוני דגן ("רוני")**

רוני מועסק על ידי החברה מאז ספטמבר 2023 כסמנכ"ל הכספיים של החברה. תפקידו של רוני כסמנכ"ל הכספיים של החברה כולל, בין היתר, ניהול הכספיים של החברה תוך דיווח שוטף להנהלת החברה על מצב הכספיים של החברה, אחראי על הכנת הדוחות התקופתיים והעתידיים של החברה לרבות הדוחות כספיים, ביצוע בקרה המיסוי בחברה וטיפול בסוגיות מיסוי וחשבונאות, וסיעוע להנהלת החברה בנושאים חשבונאיים ומיסויים.

ביום 31.8.2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של רוני בגין כהונתו כסמנכ"ל הכספיים של החברה בתוקף מיום 1.8.2023, ואשר עיקריים מפורטים להלן:

בגין תפקידו כסמנכ"ל הכספיים של החברה, רוני זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של כ- 40 אלפי ש"ח בשנה הראשונה. לאחר השלמת שנת עבודה מלאה יהיה זכאי לתוספת של 2,500 ש"ח. בנוסף, רוני זכאי לתנאים נלוויים כגון: רכב צמוד (מדרגה 4) ונשיאה בכל העליות וההזאות בגין הרכב וגילום שוויי רכב, אחזקת טלפון נייד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש), תנאים סוציאליים מקובלים בחברה, לרבות ביתוח פנסיוני, קרן השתלמות והחלת סעיף 14 לחוק פיצויי פיטוריון. כל זאת רשיים את ההסכם בהודעה מוקדמת של 45 ימים. בנוסף, רוני זכאי לכיסוי ביטוחיו ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושא המשרה בחברה.

**(6) תנאי העסקתו של עידן חייה ("עדן")**

עדן מועסק על ידי החברה מפברואר 2007 כעוזר למנהל הכספיים של החברה ומאוגוסט 2013 כחشب של החברה. על פי הסכם העסקה עם עדן כפי שמתעדכן מעת לעת ("הסכם עדן"), עדן זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) של כ-22 אלפי ש"ח. בנוסף זכאי עדן לתנאים נלוויים שונים הכוללים רכב צמוד, אחזקת טלפון נייד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש), קרן השתלמות, קרן פנסיה, חופשה,ימי מחלה והבראה. החברה רשאית לסייע את הסכם עדן בהודעה מוקדמת בת 30 ימים מראש. בנוסף, עדן זכאי לכיסוי ביטוחיו ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושא המשרה בחברה.

**(7) תנאי העסקתה של אירית צרפתי בן חני ("אירית")**

אירית, בתו של צבי, בעל השכלה בחברה, מועסקת בקבוצה החל מיום 1.11.1994. נכון למועד דוח זה, אירית מועסקת כמנהלת התפעול, מנהלת משאבי אנוש, אחראית מערכאות מידע, אחראית על נושא הרכב (bijtowich והסכמי ליסיניג) של הקבוצה ("תפקיד מנהלת תפעול בקבוצה"<sup>10</sup>). אירית מועסקת בתפקיד מנהלת תפעול בקבוצה בהיקף של משרה מלאה. מובהר כי שירותיה של אירית (במסגרת תחומי אחוריותה ותפקידיה) ניתנים לחברות הקבוצה (או מי מהן) לפי הצורך, כאשר ההתקשרות הקבוצה עם אירית בפועל, יכול שתישנה באמצעות מי מחברות הקבוצה.

**תנאי כהונתה והעסקתה של אירית מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.3.2024 :**

ביום 19.1.2021, אישרה ואשררה אסיפה בעלי מנויות החברה, בין היתר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתה והעסקתה של אירית, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל) (להלן – "תנאי העסקתה של אירית"). כמו כן, ביום 14.12.2023 אישר דירקטוריון החברה בהתאם לחוק הארכת מועדים, את הארכת תקופת תנאי העסקתה של אירית, בתקופה נוספת של ארבעה

<sup>10</sup> לאור מגוון תפקידיה ולמען הבחרות, הוחלט להגדיר את תפקידיה כמנהל תפעול בקבוצה, ללא שינוי במשמעות התפקידים שהיא משמשת כאמור לעיל.

חודשים. בהתאם לכך, תנאי העסקתה של אירית הוארכו לתקופה שמיום 15.11.2023 ועד ליום 14.3.2024 (להלן) ועיקריים מפורטים להלן:

אירית מועסקת במשרת אמון, כך ששכורה החודשי כאמור לעיל, כולל את הפיזי והתשולם הגלובלי עבור הצורך לעבוד בשעות נוספות והיא אינה זכאית לקבל כל גמול נוסף עקב לכך.

אירית זכאית לשכר חודשי (ברוטו) (לא כולל שוויי וגילום מס טלפון) בסך של כ-26 אלף ש"ח בשנה 2023 ואילך.

אירית זכאית לתנאים נלוויים ובין השאר, אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיוןימי חופשה בהתאם לדין), הברהה, ביתוח מנהלים וקרן השתלמות. מובהר כי במסגרת עלות השכר החודשית של אירית, אירית זכאית להעמדת רכב צמוד לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), כאשר אירית זכאית להחליט האם לרשימת רכב החברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה נגד התאמה של השכר החודשי של אירית, באופן שעלות השכר החודשית של אירית לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכן יכול ויעשה בדרך של תשלום חלוף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד הדוח, אירית אינה עשויה שימוש ברכב החברה ותשולם חלוף שווי שימוש רכב מסוים לאירית בשכר הברוטו.

כמו כן אירית זכאית להחזיר הוצאות בפועל במסגרת תפקידה והכל בהתאם לנוהג בחברה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הניל' לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין. בנוסף, החברה רשאית להעניק לאירית מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמות מ��יעיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות,ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנוהג בחברה וכן להשתתף בהוצאות הקשורות כגון: תשלום עבור אינטרנט ומיחשוב.

תקופת העסקתה של אירית ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב בהתאם לדין. בתקופת הודעה המוקדמת אירית תמשיך לעסוק בתפקיד בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותה ממחויבות זו, ותhea זכאית להמשך כל תנאי כהונתה והעסקתה בתקופת הודעה המוקדמת ללא שינוי.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 14.12.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-135240), תיקון מיום 17.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-007027) ודוח תוצאות אסיפה מיום 19.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-008092), המובאים על דרך ההפנייה.

יצוין כי ביום 29.2.2024 פרסום החברה דוח מיידי בדבר כניסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מנויות החברה (אסמכתא מס': 2024-01-021210) (בסעיף זה – "דוח זימון האסיפה"), אשר עתידה להתקנס ביום 9.4.2024 ועל סדר יומה, בין היתר, אישור ואישור תנאי כהונתה והעסקתה של אירית, בתוקף מיום 15.3.2024. לפרטים נוספות תנאי כהונתה והעסקתה המוצעים של אירית ראו סעיף 4.3 לדוח זימון האסיפה.

#### (8) תנאי העסקתו של אופיר בן חני ("אופיר")

אופיר מועסק בקבוצה החל מיום 1.9.2007. אופיר נשוי לאירית, בתו של צבי, בעל השכלה בחברה, מינואר 2010. אופיר מכיהן כסמנכ"ל הנדסה, אשר אחראי על התחום ההנדסי, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדיקה של החברות הבנות בהיקף של מרירה מלאה. תפקידו של אופיר כולל, בין היתר, ניהול התחום ההנדסי, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדיקה של צרפתית ושות', לרבות פיקוח וניהול פרויקטים המבצעים על ידה, פעילות מול חברות ונותני שירותים.

<sup>11</sup> ראו גם דיווח מיידי של החברה מיום 14.12.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-113497), המובא על דרך ההפנייה.

תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.3.2024

ביום 19.1.2021, אישרה ואשררה אסיפה בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודיקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר, בתוקף מיום 15.11.2020 ועד ליום 14.11.2023 (כולל) (להלן – **"תנאי העסקתו של אופיר"**). כמו כן, ביום 14.12.2023 אישר דיקטוריון החברה בהתאם לחוק הארכת מועדים, את הארכת תקופת תנאי העסקתו של אופיר, בתקופה נוספת של ארבעה חודשים. בהתאם לכך, תנאי העסקתו של אופיר הוארכו לתקופה שמיום 14.3.2024 ועד ליום 15.11.2023 (כולל)<sup>12</sup> ועיקריהם מפורטים להלן:

אופיר זכאי לשכר חודשי (ברוטו) (לא כולל שוויי וגילום מס טלפון) בסך של כ-51 אלף ש"ח בשנה 2023 ואילך.

מובחר כי במסגרת עלות השכר החודשית של אופיר, אופיר זכאי להעמדת רכב צמוד בשווי דומה לשווי של רכבים של סמכ"לים בחברה, (כולל הוצאות וגילום מס), כאשר אופיר זכאי להחלטת האמ' להעמיד לרשותנו רכב חברת (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה נגד התאמה של השכר החודשי של אופיר, באופן שעלות השכר החודשית של אופיר לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכו יכול ויעשה בדרך כלל תשלום חלוף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד הדוח, אופיר אינו עושה שימוש ברכב חברת ותשלום חלוף שווי שימוש רכב משולם לאופיר בשכר הברוטו.

כמו כן, אופיר זכאי להחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידו והכל בהתאם לנוהג בחברה. אחת לשנה יובאו הוצאות הניל' לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעוני. בנוסף, החברה רשאית להעניק לאופיר מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמות מקצועית ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות,ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנוהג בחברה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומיחשוב.

תקופת העסקתו של אופיר ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, וב惟ב שנייתה הודיעה מוקדמת בכתב על פי הקבוע דין. בתקופת ההודיעה המוקדמת אופיר י Mishik לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אלא אם יחליט הדיקטוריון לשחרר אותו מחויבות זו, והוא זכאי להמשך כל תנאי כהונתו והעסקתו בתקופת ההודיעה המוקדמת ללא שינוי.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 14.12.2020 (מס' אסמכתא : 135240-2020-01-135240), תיקון מיום 17.1.2021 (מס' אסמכתא : 007027-2021-01-007027) ודוח תוצאות אסיפה מיום 19.1.2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-008092), המובאים על דרך ההפנייה.

יצוין כי ביום 29.2.2024 פרסום החברה דוח מיידי בדבר כניסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה (אסמכתא מס' : 021210-2024-01-021210) (להלן – **"דוח זימון האסיפה"**), אשר עתידה להתכנס ביום 9.4.2024 וועל סדר יומה, בין היתר, אישור ואישור תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר, בתוקף מיום 15.3.2024. לפרטים נוספות תנאי כהונתו והעסקתו המוצעים של אופיר ראו סעיף 4.4 לדוח זימון האסיפה.

(9) הגמול הנינתן לדיקטורים החיצוניים לדיקטורים בלתי תלויים בחברה הינו בהתאם לסכום הקבוע על פי דרגת החברה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדיקטור חיצוני), תש"ס – 2000 ("**תקנות הגמול**").

(10) הריבית שנזקפה הינה הצמדה לממד המהירים לצרכן בלבד עד לגובה תקרת סכום הפטור לבעלי שליטה לפי התקנות מס הכנסה (פטור ממש על הפרשי הצמדה בשל יתרה מזכה של בעלי שליטה), התשנ"ח – 1998.

<sup>12</sup> ראו גם דיווח מיידי של החברה מיום 14.12.2023 (אסמכתא מס' : 113497-2023-01-113497), המובא על דרך ההפנייה.

### (11) תנאי כהונתו של גدعון אלטמן ("גדעון")

ביום 28.2.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של גדעון כديرקטור בחברה עד למועד כדרקטור באסיפה השנתית הקרובה וכיו"ר דירקטוריון החברה, החל מיום 1.3.2024<sup>13</sup>. ביום 29.2.2024 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר כניסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה (אסמכתא מס' : 01-2024-01-021210) (להלן – "דוח זימון האסיפה"), וועל סדר יומה, בין היתר, אישור תנאי כהונתו של גדעון כיו"ר דירקטוריון החברה. פרטים אודות תנאי כהונתו המוצעים של גדעון כיו"ר דירקטוריון בחברה ראו סעיף 3 לדוח זימון האסיפה.

### **תקנה 21א – השליטה בתאגידי**

בעלי השליטה בחברה הינם : צבי צרפתי, רינה צרפתי, רפי צרפתי, משה צרפתי, שמעון צרפתי, ملي קאיiri ואירית צרפתי בן חני. צבי צרפתי הינו בעל רינה צרפתי ואביהם של רפי צרפתי, משה צרפתי, שמעון צרפתי, ملي קאיiri ואירית צרפתי בן חני. יחידי משפחת צרפתי נוהגים בהתאם ביניהם את אופן הצבעתם באסיפות הכלליות של החברה. לעניין אחיזותיהם של בעלי השליטה בחברה ראו תקנה 24 להלן.

### **תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה**

#### 1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות")

1.1. לעניין אישור תנאי כהונתם של צבי, רפי, משה, ملي, אירית ואופיר ראו תקנה 21 לעיל. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 14.12.2020 (אסמכתא מס' : 2020-01-135240), תיקון מיום 17.1.2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-007027) ודוח תוצאות אסיפה מיום 19.1.2021 (אסמכתא מס' : 2021-01-008092), המובאים על דרך הפניה וזוו"ח זימון אסיפה מיום 11.9.2022 וزو"ח תוצאות אסיפה מיום 23.10.2022 (אסמכתאות מס' : 2022-01-104622 – 2022-01-094131, בהתאם), המובאים על דרך הפניה.

1.2. ביום 10.1.2023 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד נוספת בגין שנת 2021 בסך של 14,832 אלף ש"ח.<sup>14</sup> חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברהקבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. החלטתה על חלוקת הדיבידנד המפורטת לעיל הובאה גם לאישור אסיפת בעלי מניות החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, לאור העובדה שההתקאות לתנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה (כאמור בתקנה 21 לעיל) תשולם המענק השנתי המשלים כפוף, בין היתר, לחוקת דיבידנד על ידי החברה.<sup>15</sup> בהתאם לכך שולם לכל אחד מרפי ומשה צרפתיי מענק שנתי משלים בגין שנת 2021 בסך של כ-255 אלף ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 5.12.2022 (אסמכתא מס' : 2022-01-117198), דוח תוצאות אסיפה מיום 10.1.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-004657) ודוח מיידי של החברה מיום 10.1.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-004696), המובאים על דרך הפניה.

1.3. ביום 21.1.2024 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 בסך של 10,000 אלף ש"ח.<sup>16</sup> חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברהקבעו כי החברה עומדת ב מבחני החלוקה

<sup>13</sup> לפרטים נוספים ראו דוח זיכון מיידי של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-018049), המובא על דרך הפניה.

<sup>14</sup> ראו גם דוח מיידי מיום 29.3.2018 (אסמכתא מס' : 2018-01-026544) בעניין אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה.

<sup>15</sup> ראו דיווחים מיידיים מימים 18.4.2018 ו-27.5.2018 (אסמכתאות מס' : 2018-01-032061 ו-2018-01-051778, בהתאם), וכן תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי.

<sup>16</sup> ראו גם דוח מיידי מיום 29.3.2018 (אסמכתא מס' : 2018-01-026544) בעניין אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה.

הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. ההחלטה על חלוקת הדיבידנד המפורטת לעיל הובאה גם לאישור אסיפות בעלי מניות החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, לאור העובדה שבהתאם לתנאי כהונתם והעסקתם של רפואי ומשה (כאמור בתקנה 21 לעיל) תשולם המענק השנתי המשלים כפוף, בין היתר, לחלוקת דיבידנד על ידי החברה.<sup>17</sup> בהתאם לכך שולם לכל אחד רפואי ומשה צרפתי מענק שנתי חלקית בגין שנת 2022 בסך של כ-5.114 אלף ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח זיון אסיפה מיום 14.12.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-136428), דוח תוצאות אסיפה מיום 21.1.2024 (אסמכתא מס' : 2023-01-008844) ודו"ח מיידי של החברה מיום 21.1.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-008841) המובאים על דרך הפניה.

1.4. ביום 28.2.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התקגמול של החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, כי צבי, מבעלי השיטה בחברה, יהיה זכאי לגמול דירקטורים בהתאם לגמול הניתן לדירקטורים החיצוניים והבלתי תלוי המכהנים ביום בחברה, כך שהיה זכאי לגמול והוצאות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות המשולם לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") ובהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת. בנוסף, צבי זכאי לכיסוי ביטוח ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת לנושאי המשרה בחברה<sup>18</sup>, וכן יהיה זכאי לכתב פטור בכפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה, אשר יובה לאישור במסגרת דוח זיון אסיפה שפרסמה החברה ביום 29.2.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-021210), המובא על דרך הפניה.

1.5. ביום 28.2.2024 אישר ואישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התקגמול של החברה, את עדכון תנאי כהונתם והעסקתם של היה רפואי צרפתי, מליק ארי, אירית צרפתי בן חני ואופיר בן חני, בתוקף מיום 15.3.2024. אישור ואישרור עדכון תנאי כהונתם והעסקתם כאמור, כפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי מניות החברה אשר עתידה להתכנס ביום 9.4.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 בדו"ח זיון אסיפה שפרסמה החברה ביום 29.2.2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-021210), המובא על דרך הפניה.

1.6. ביום 31.3.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 בסך של 383,18 אלף ש"ח, אשר כפופה לאישור אסיפת בעלי מניות החברה. בכפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה, החברה תשלם לכל אחד רפואי ומשה נוספת בגין שנת 2022 בסך של כ-5.210 אלף ש"ח לכל אחד. בכוונה החברה לפרסם דוח זיון אסיפה ביום הקרובים.

1.7. לעניין התקשרויות החברה בפוליזות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה והענקת כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים בחברה ולנושאי משרה בה, ראו תקנה 29 להלן.

## 2. **עסקאות אשר אינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות**

2.1. ביום 8.3.2021 אישרה ועדת הביקורת של החברה עסקה לא חריגה עסקה לרכישת זכויות בדירה על ידי בנו של משה צרפתי (בעל השיטה בחברה) ובת זוגו (ביחד בסעיף זה – "הרוכשים") מצד שלישי, שאינו קשור לחברת (בסעיף זה – "הצד השלישי"), כך שכחוצאה מהעסקה בין הרוכשים לצד השלישי,

<sup>17</sup> ראו דיווחים מיידיים מימיים 18.4.2018-1.1.2018 (אסמכתאות מס' : 2018-01-032061, 2018-01-051778), ו- 27.5.2018 (בהתאמה), וכן תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי.

<sup>18</sup> ולאחרונה אושרה הענקתו ביום 23.5.2022 כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 23.5.2022 (אסמכתא מס' : 2022-01-050799), המובא על דרך הפניה.

ייכנסו הרוכשים בnellyo של הצד השלישי בהסכם שירותים בניה שנחתם בין חברה בת בעלות מלאה של החברה לבין הצד השלישי ו- 5 צדדי ג' נוספים שאינם קשורים לחברה ('יבסיעף זה- "המזמינים"), בפרויקט שהינה מבצעת להקמת בנין מגורים ברוחב שפרינץ בראשון לציון המשווק בשם SELECTED כמפורט בסעיף 1.10.1 בחלק א' לדוח התקופתי זה.

כאמור לעיל, הרוכשים התקשרו עם הצד השלישי שהינו חלק מהמזמינים בהסכם, לפיו הם רכשו מהצד השלישי חלק מזיכויתו במרקען (8,923/1,000,000), אשר בגין יוחדה לו זכות ספציפית להקמת יחידה מס' 54, הכוללת דירת 5 חדרים בקומת 14 הפונה לכיוון דרום מזרח וכן מחסן וחניה, שעתידה להיבנות בפרויקט ("היחידה" ו- "הזכויות הנרכשות", בהתאם). בתמורה לרכישת הזכויות הנרכשות, ישלמו הרוכשים לצד השלישי סך של כ- 1,000 אלף ש"ח, וזאת בנוסף לסך של כ- 950 אלף ש"ח בתוספת מע"מ שימוש לחברת הבת של החברה בגין שירות בנייה. בנוסף, בכפוף לביצוע התשלומים לצד השלישי כאמור, הוא ימחה לרוכשים את כל זיכויתו לקבלת ערבותות מחברת הבת ומהבנק המלווה בגין היחידה ובהתאם לכך הרוכשים יחתמו על ההסכם הROLONETICS חלף הצד השלישי בגין הזכויות הנרכשות ושיעבוד חלקם במרקען לטובת הבנק. במסגרת ההסכם, הרוכשים התחריבו באופן מפורש ובלתי חוזר להיכנס בnellyo הצד השלישי בקשר עם כל התחייבויות שנטלו על עצםם ובהסכםם ובסמכם הקשורים לזכויות הנרכשות, לרבות הסכם שירותים בניה והתוספת להסכם שירותים בניה כמפורט בסעיף 1.10.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

2.2. ביום 31.3.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, עסקה שאינה חריגה, מכירה של הרכב החברה לצבי צרפתி, מבעלי השיטה בחברה, בתמורה לסך של 650,000 ש"ח.

2.3. **עסקאות זניות** – ביום 25.3.2024 אישרה מחדש מחדש ועדת הביקורת של החברה, נוהל עסקאות בעלי עניין הכולל אמות מידת לסייע עסקה חריגה/שאינה חריגה, אמות מידת לסייע פועלה המוניה בסעיף 255 לחוק החברות כפועלה מהותית/ שאינה מהותית ואמות מידת לסייע עסקה זניתה ("נוהל עסקאות בעלי עניין"), לתקופה של שנה נוספת.

בהתאם לנוהל עסקאות בעלי עניין בהיעדר שיקולים איקוטיים מיוחדים העולים מכל נסיבות העניין, עסקה של החברה ו/או חברת בשליטתה ו/או חברת קשורה שלה עם בעל השיטה או שלבעל השיטה יש באישורה עניין אישי שאינה עסקה חריגה (קרי – היא נעשית במהלך העסקים הרגילים, בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחות החברה, רכושה או התהווותה), תחשיב עסקה זניתה אם אמת המידע הרולונטייה המחוותבת לעסקה (אחת או יותר) כאמור להלן, הינה בשיעור השווה או פחות מ- 1% או בהיקף שאינו עולה על סך של 1,500 אלף ש"ח, לפי הנמוך מבנייהם.

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיוגה כעסקה זניתה, תחושב אחת או יותר ממאות המידע הרולונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחוריים של החברה ("הדווחות הכספיים") (למעט אם נאמר אחרת): (א) בעסקה (לרובות מכרזים) לרכישה או מכירה של מוצרים או לממן או לקבלת שירותים - סכום העסקה (או השפעתה המסתברת) אינו עולה על 1% או על סך של 1,500 אלף ש"ח, הנמוך מבנייהם מסך הכנסות החברה בהתאם לדוחות הכספיים; (ב) ברכישת נכס קבוע (נכס שאינו שוטף) – היקף העסקה אינו עולה על 1% מסך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים. (ג) במכירת נכס קבוע (נכס שאינו שוטף) – הרווח / ההפסד מהעסקה אינו עולה על 1% או על סך של 1,500 אלף ש"ח, הנמוך מבנייהם, מסך הרווח / ההפסד השנתי של החברה (ל- 4 רביעונים) הממוצע לפי 12 רביעונים אחרים שפורסמו לגביים דוחות כספיים מאוחדים של החברה. לעניין זה,

הרוווח / ההפסד מהעסקה והרווח / ההפסד בכל רבעון יובאו בערכם המוחלט. (ד) בקבالت התchiaיות כמספרית או בעסקה להעמדת בטחנות (כגון: שעבודים וערביות) – סכום העסקה אינו עולה על 1% או על סך של 1,500 אלף ש"ח, הנמוך מביניהם, מס' התchiaיות החברה/מס' נכסיו החברה כאשר - (1) בוגר להתחיהיות של החברה עצמה, הבדיקה תבוצע על בסיס הדוח על הממצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים סולו האחרוניים של החברה ; (2) בוגר להתחיהיות של החברה בחברות מוחזקות של החברה, בבדיקה היחס תבוצע על בסיס הדוח על הממצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרוניים של החברה. מובהר כי סכום העסקה הנבחן יהיה ללא מע"מ אך יכול גם את ההוצאות הקשורות לביצוע העסקה. בעסקאות רב שנתיות תיבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי. עסקאות פרדיות, אשר מבחן מהוות חלק מאותה התקשרות (כגון כאשר מתקיימות ביןיהן תלות), או במקרה של עסקאות בעלות מאפיינים דומים (למשל מספר שיטופי פעולה לממן אותם שירותים לאוטו לקוח בשונה מממן שירותים שונים לאוטו לקוח או שירותים דומים ללקוחות שונים), אשר בוצעו בתקופה של 12 חודשים קלנדוריים אחרים לפני מועד ביצוע העסקה הנבחן יבחן באופן מצרי בעסקה אחת. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה המכניות האמורות לעיל אין רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחסב העסקה בהתאם לאמת מידת רלוונטיות אחרת שתיקבע על ידי ועדת הביקורת של החברה. מובהר כי בבדיקה של שיקולים איקוטיים בעסקת בעלי עניין עשויה להוביל למסקנה הפוכה מביצוע בדינה כמותית לקביעת זניחותה של העסקה.

לפרטים נוספים עסקאות זניחות ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

### 3. **תיחום פעילות**

לעניין התchiaיות בעלי השכלה לתיחום פעילות ראו סעיף 8.3 לתשקיף מ"ד של החברה מאוגוסט 2023 (אסמכתא מס' : 081298-2023-01-08), המובא על דרך ההפניה.

### **תקנה 24 – החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

1. לעניין מנויות וניכוי אחרים המוחזקים על ידי בעל עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד ראו דוח מיידי של החברה מיום 21.1.2024 (אסמכתא מס' : 007033-2024-01-00), וכן דוח מיידי מיום 3.3.2024 (אסמכתא מס' : 018712-2024-01-01), המובאים על דרך ההפניה.
2. לעניין מנויות רדומות המוחזקות על ידי החברה ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.3.2020 (אסמכתא מס' : 024751-2020-01-02), המובא על דרך ההפניה.
3. למיטב ידיעת החברה בעלי העניין של החברה אינם מחזיקים במנויות או בנירות ערך אחרים של חברה מוחזקת של החברה אשר פעילותה מהותית לפועלות החברה, במועד סמוך לתאריך הדוח.

### **תקנה 24 א – הון רשום, הון מונפק וニירות ערך המירים – לתאריך הדוח**

לעניין ההון הרשות, ההון המונפק וニירות ערך המירים של החברה ראו ביאורים 16 ו-20 לדוחות הכספיים.

### **תקנה 24 ב – מרשם בעלי המניות של התאגיד**

ראו דוח מיידי של החברה מיום 7.3.2024 (אסמכתא מס' : 020164-2024-01-02), המובא על דרך ההפניה.

### **תקנה 25 א – מען רשום של החברה**

רחוב הרצל 91, ראשון לציון, מיקוד 75262;

טל : 03-9673336 , פקס : 03-9660453 , דוא"ל : [office@zarfat.co.il](mailto:office@zarfat.co.il)

### תקנה 26 - הדירקטוריים של התאגיד נקבעו למועד הדיו"ח

#### כבי צרפתי – דירקטור ונשיא החברה

שם	כבי צרפתי
מספר זהה	010258572
תאריך לידה	16/12/1937
מען להמצאת כתבי ב-דין	ההרמן 37, ראשון לציון
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה	לא
האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל עניין	כן (ראו פירוט בסעיף השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות וכן תקנה 26ב להלן)
תאריך הначלה כהונה כדירקטור	ינואר 1993
השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות	השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות, מכון כנסיא החברה וכديرקטורי בחברה ובחברות הבת של החברה : צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ו개발נות בע"מ, צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולבנות (1983) בע"מ, צרפתי חיותם וקידום עסקים בע"מ ; כמו כן מכון כדריך דירקטורי בחברות פרפקט 100 אחוזות בע"מ, צ.צ. ובניו החזקות בע"מ והבית בראשון לציון ברוחב הרוב ברוק בע"מ
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	כן, בעלה של רינה צרפתי ואביהם של רפי ומשה צרפתי, ملي קאירי, אירית צרפתי בן חני ושמעון צרפתי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף (א)(12) לחוק החברות	לא

#### גدعון אלטמן – יו"ר דירקטוריון החברה

שם	גדעון אלטמן
מספר זהה	54989769
תאריך לידה	17.11.1957
מען להמצאת כתבי ב-דין	ארבל 37, ראשון לציון
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה	לא
האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל עניין	יו"ר דירקטוריון החברה
תאריך הначלה כהונה כديرקטוריון	מרץ 2024
השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן ; תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן ;

קורס דירקטוריים ונושאי משרה, אוניברסיטת רייכמן ; יור' ועדי אשראי בפניקס חברה לביטוח בע"מ (2015-2024) ; יועץ לחברות עסקיות באמצעות חברה בעלהו – אגנלי בע"מ ; יור' דירקטוריון בחברת פרידנון שירוטים לוגיסטיים בע"מ (2015 עד היום) ; ديرקטור בחברות הבאות : אגנלי בע"מ, אורד בע"מ, אחים נאוי בע"מ, חמת בע"מ, רבל אי. סי. אס. בע"מ.	
לא	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזררי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

רפ' צרפתי – מנכ"ל משותף ודירקטור

שם	רפ' צרפתי
מספר זהה	056588163
תאריך לידה	09/08/1960
מען להמצאת כתבי בי-דין	משה לרר 21, נס ציונה
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה	לא
האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל עניין	כן (ראו פירוט בסעיף השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות וכן תקנה 26ב להלן)
תאריך התחלה כהונה כディrector	ינואר 1993
השכלה תיכונית, משמש כמנכ"ל משותף של החברה ושל חברות הבת של החברה – צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ו개발נות בע"מ וצבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולבנות (1983) בע"מ. כמו כן מכיהן כדירקטור בחברות הבת של החברה : צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ו개발נות בע"מ, צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולבנות (1983) בע"מ, צרפתי חייטום וקידום עסקים בע"מ ובחברה המשותפת צרפתי גבריאל אבידר בע"מ. כמו כן מכיהן כדירקטור בחברות פרפקט 100 אחוזות בע"מ וצ.כ. ובניו החזקות בע"מ	השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	כן, בנים של צבי ורינה צרפתי ואחים של משה צרפתי, ملي קאירי, אירית צרפתי בן חני ושמעון צרפתי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזררי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא

משה צרפתי – מנכ"ל משותף וديرקטטור

שם	משה צרפתי
מספר זהה	058441908
תאריך לידה	09/11/1963
מען להמצאת בתבי בי-דין	הלימון 5, ראשון לציון
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא
האם דירקטטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטטור חיצוני מומחה	לא
האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל עניין	כן (ראו פירוט בסעיף השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות לelow)
תאריך הначלה כהונה כديرקטטור	ינואר 1993
השכלה תיכונית, משמש כמנכ"ל משותף של החברה ושל חברות הבת של החברה - צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבנות (בע"מ וצבי צרפתי ובנוי חברה לבניין ול_kvבנות (1983) בע"מ. כמו כן מכון כדירקטטור בחברות הבת של החברה : צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבנות בע"מ, צבי צרפתי ובנוי חברה לבניין וקבנות (1983) בע"מ, צרפתי חיותם וקידום עסקים בע"מ ובחברה המשותפת צרפתי גבריאל אבידר בע"מ. כמו כן מכון כדירקטטור בחברות פרפקט 100 אחזקות בע"מ וצ.צ. ובנוי החזקות בע"מ	השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	כן, בנים של צבי ורינה צרפתי ואחים של רפי צרפתי, ملي קאיiri, אירית צרפתי בן חני ושמعون צרפתי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזער שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא

מנשה ארנון – דירקטטור בלתי תלוי

שם	מנשה ארנון
מספר זהה	007138167
תאריך לידה	17.7.1940
מען להמצאת בתבי בי-דין	רחוב יינברג 14, כפר סבא
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	חבר בועדת ביקורת, ועדת המazon, ועדת התגמול
האם דירקטטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטטור חיצוני מומחה	ديرקטטור בלתי תלוי
האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך הначלה כהונה כديرקטטור	1.9.2015
השכלה ותעסוקה בחמש שנים האחרונות	תואר ראשון (BA) בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים, שלוחת תל אביב. רישיון רואי'ח, לשכת רואי' חשבון. יו"ץ פיננסי וארגוני בספנסקייט פלמחים בע"מ. מכון כדירקטטור חיצוני במנדلسון תשתיות ותעשייה בע"מ. כיהן כديرקטטור בחגיגי יוזם ונדלין בע"מ ובוילופוד אינטרנשיונל בע"מ וכיון

כדיקטור בלתי תלוי במبني תעשייה בע"מ, וכן שימוש בשותף בכיר וחבר הוועדה המנהלת בדלויט ברוייטמן אלמגור, משרד רואי חשבון	
לא	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדיקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

טלוי משה – דיקטוריית חיצונית

טלוי משה	שם
012122263	מספר זהה
20/09/1965	תאריך לידה
עדען 36, ابن יהודה	מען להמצאת כתבי דין
ישראלית	נתינות
חברה בוועדות דיקטוריון	חברות בוועדות דיקטוריון
דיקטוריית חיצונית	האם דיקטוריית בלתי תלויה או חיצונית או דיקטוריית חיצונית מומחית
לא	האם עובדת של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל עניין
11.7.2022 (כהונה שלישית)	תאריך הначלה כהונה בדיקטוריית
בוגרת כללה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב. סמכ"לית כספים במרכז יצחק רבין החל מינויו 2004 ועד היום.	השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בת משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדיקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

תומר כץ – דיקטטור חיצוני

תומר כץ	שם
039874279	מספר זהה
12/04/1983	תאריך לידה
הרצל 91, ראשון לציון	מען להמצאת כתבי דין
ישראלית	נתינות
חברה בוועדות דיקטוריון	חברות בוועדות דיקטוריון

ד"ר קטור חיוני	האם ד"ר קטור בלתי תלוי או חיוני או ד"ר קטור חיוני מומחה
לא	האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל עניין
16/07/2023 (כהונה שנייה)	תאריך התחלת כהונת כ"ד"ר קטור
<p>בוגר מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכלל למנהל; מוסמך מנהל עסקים עם התמחות בניהול פיננסי, הפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב; בעל תעודה רואה חשבון מוסמך. מנכ"ל השקעות ופיתוח עסקי, חברת הקשרת היישוב בישראל בע"מ (-2015-2019). כיהן כד"ר קטור בחברות הבאות : סקלין אינוסטמנט אינק בע"מ (2015-2019) וחברות פרטיות בקבוצת הקשרת היישוב (2015-2019).</p>	השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר הomezuri שקבע הד"ר קטורין על פי סעיף 92(א)(12) לחוק חברות

**תקנה 26 א' - נושאי משרה בכירה בתאגיד נכו למועד הדוח'ית**

**אבי ליפשיץ – מונה למנכ"ל החברה**

שם	אבי ליפשיץ
מספר זהה	056207764
תאריך לידה	27/01/1960
תפקיד בתאגיד	משנה למנכ"ל
תאריך התחלת כהונה	מרץ 2001 – חשב ומנהל כספים; مايو 2013 – סמןכ"ל כספים; مايو 2023 – משנה למנכ"ל
תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו	משנה למנכ"ל בחברות הבת
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא
השכלה ותעסוקה בחמש שנים האחרונות	תואר ראשון (BA) בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית ירושלים, רואה חשבון

רוני דגון – סמנכ"ל כספים

<b>שם</b>	רוני דגון
<b>מספר זהה</b>	38240123
<b>תאריך לידה</b>	08/10/1975
<b>תפקיד בתאגיד</b>	סמנכ"ל כספים
<b>תאריך הначלה כהונה</b>	אוגוסט 2023
<b>תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בעל עניין בו</b>	סמנכ"ל כספים בחברות הבת
<b>האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד</b>	לא
<b>תואר ראשון בכלכלה וניהול – המכללה למנהל, ראשון לציון ; תואר ראשון בחשבונאות – המכללה למנהל, ראשון לציון ; רואה חשבון ; סמנכ"ל כספים בטריגו חברה להשקעות ושיווק נדל"ן בע"מ 2017-2021 ; סמנכ"ל כספים בתנופרט (1990) בע"מ 2021-2023</b>	<b>השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>

עדי ינקו – יועצת משפטית

<b>שם</b>	עדי ינקו
<b>מספר זהה</b>	040122210
<b>תאריך לידה</b>	27.09.1980
<b>תפקיד בתאגיד</b>	יועצת משפטית
<b>תאריך הначלה כהונה</b>	מחודש נובמבר 2021 מושמת כיועצת משפטית במרץ 2024 דירקטוריון החברה סיוג את תפקידיה כנושא משרה
<b>תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בעל עניין בו</b>	יועצת משפטית בחברות הבת
<b>האם בעל עניין בתאגיד או בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד</b>	לא
<b>תואר ראשון במשפטים- המכללה למנהל, ראשון לציון ; תואר שני במנהל עסקים- המכללה למנהל, ראשון לציון ; עורכת דין ; מחודש ינואר 2021 נותנת שירותים לחברת משרד עורכי דין העוסק בנדל"ן</b>	<b>השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>

חיבת עידן - חשב

<b>שם</b>	עדן חיבת
<b>מספר זהה</b>	032201642
<b>תאריך לידה</b>	25/06/1975
<b>תפקיד בתאגיד</b>	חשב

פברואר 2007 – עוזר למנהל הכספיים בחברה ; مايو 2013 – RESPONSABLE	<b>תאריך הначלה כהונה</b>
חשב בחברות הבת	<b>תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו</b>
לא	<b>האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד</b>
תואר ראשון (BA) במנהל עסקים מה מכללה למנהל בראשון לציון, רואה חשבון	<b>השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>

**דורון לוין – מבקר הפנים**

דורון לוין	<b>שם</b>
032250839	<b>מספר זהה</b>
11/2/1975	<b>תאריך לידה</b>
מבקר פנים ויועץ החברה לעניין ISO9001	<b>תפקיד בתאגיד</b>
אוקטובר 2012	<b>תאריך הначלה כהונה</b>
אין	<b>תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו</b>
לא	<b>האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד</b>
תואר ראשון במנהל עסקים מסלול אקדמי המכללה למנהל; שותף במשרד דורון לוין יועצים בע"מ.	<b>השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>

**מלי קאירי – מנהלת מערך קשיי לקוחות**

מלי קאירי	<b>שם</b>
023695166	<b>מספר זהה</b>
12/06/1968	<b>תאריך לידה</b>
מנהל מערך קשיי לקוחות	<b>תפקיד בתאגיד</b>
החל משנת 1993	<b>תאריך הначלה כהונה</b>
מנהל מערך קשיי לקוחות	<b>תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו</b>
כן, בתום של רינה וצבי צרפתי ואחותם של רפי, משה, אירית ושמעון צרפתי	<b>האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד</b>
השכלה תיכונית; מועסקת בקבוצה כמנהלת מערך קשיי לקוחות; כיהנה כديرקטוריית בחברה החל מאוגוסט 1998 ועד לפברואר 2024.	<b>השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>

**אופיר בן חני – סמנכ"ל הנדסה**

אופיר בן חני	<b>שם</b>
027791730	<b>מספר זהה</b>
18/6/1970	<b>תאריך לידה</b>
סמנכ"ל הנדסה	<b>תפקיד בתאגיד</b>

מספטמבר 2007 מנהל פרויקטים ; מינואר 2010 סמנכ"ל הנדסה ; ממרץ 2019 מורשה חתימה עצמאית כאמור בתקנה 22	<b>תאריך הначלה כהונה</b>
סמנכ"ל הנדסה ומורשה חתימה עצמאית	<b>תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו</b>
כן, בעלה של אירית צרפתי בן חני (הנמנית על בעלי השכלה בחברה)	<b>האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד</b>
סמנכ"ל הנדסה, ניהול תחום ההנדסה והביצוע, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדיקה בחברות הבת	<b>הصلاה ועסקה בחמש השנים האחרונות</b>

**תקנה 22 - מורשי חתימה של התאגיד**

1. חתימה ייחודית של ה"ה צבי צרפתי או רפאל צרפתי או משה צרפתי או גבי ملي קאיiri, תחייב את החברה לגבי חוזיזי מכירת דירות, התקשרויות עם יועצים, מתכננים ונותני שירותים בכלל הפרויקטים, חתימה על החתמי בניה וגרמושקות, דיווח לרשות המס ולממונה על חוק המכון בממשרד הבינוי והשיכון וכיו"ב.
2. חתימה ייחודית של ה"ה אבי ליפשיץ או רוני דגון, תחייב את החברה לעניין דיווחים לרשות ניירות ערך ולבורסה לרבות דוחות מיידיים לציבור. בנוסף, כל אחד מבין אבי ליפשיץ או רוני דגון הינו גם מורשה חתימה אלקטרונינית של החברה.
3. אופיר בן חני הינו מוסמך לחותם לבדו על חוזים והזמנות עם קבלנים וספקים עד לסכום של 3 מיליון ש"ח.
4. פרטיים אודות מר צבי צרפתי, מר רפי צרפתי, מר משה צרפתי, גבי ملي קאיiri, מר אבי ליפשיץ, מר רוני דגון ומר אופיר בן חני מפורטים בתקנה 26 לעיל.

**תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד**

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל-אביב.

**תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון בשנת הדיווח**

לא חלו שינויים בשנת הדיווח.

**תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריים בנושאים המנוים בתקנה 29 והחלטות אסיפה מיוחדת בשנת הדיווח ועד למועד הדוח**

- (1) לעניין פדיון אגרות חוב של החברה ראו סעיף 1.1.5.3 בחלק אי' לדוח התקופתי.
- (2) לעניין אסיפות מיוחדות לאישור עסקאות בעלי שליטה וחלוקת דיבידנד, ראו תקנות 21 ו-22 לעיל וסעיף 1.4 בחלק אי' לדוח התקופתי.
- (3) ביום 16.7.2023 אישרה אסיפה בעלי מנויות מיוחדת של החברה את מינויו מחדש של מר תומר כץ ("כץ") כديرקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 16.7.2023. כמו כן, בהתאם לתנאי הכהונה של הדירקטורים המכהנים בחברה כיום, אושר כי כץ יהיה זכאי לגמול שנתי וגמול

השתתפות ב"סכום הקבוע" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות המשולם לדירקטוריון), התש"ס-2000 וימשיך להיכלל במסגרת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה בחברה ולהיות זכאי לשיפוי על פי כתוב שיפוי בנוסח ובתנאים זהים כפי שהוענק ויוענק מעת לעת לנושאי משרה והדירקטוריים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה מיום 8.6.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-054220) וכן דיווח מיידי בדבר תוכנות אסיפה מיום 16.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-067090), המובאים על דרך ההפנייה.

#### **תקנה 29א- החלטות החברה**

- (1) ביום 31.5.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שייהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחליתה ביום 1.7.2022 וסיומה ביום 30.6.2023. החלטה זו התקבלה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנות החקלאות. לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 31.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-055734), המובא על דרך ההפנייה.
- (2) ביום 8.6.2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שייהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחליתה ביום 1.7.2023 וסיומה ביום 30.6.2024. ההחלטה זו התקבלה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנות החקלאות. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 8.6.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-054253), המובא על דרך ההפנייה.
- (3) ביום 15.4.2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, הענקת כתבי שיפוי לדירקטוריים בחברה ולנושאי משרה המועסקים על ידי החברה, כפי שייהיו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה ולדירקטוריים שלבעלי השיטה בחברה עניין אישי בהענקתם (ובכלל זה צבי צרפתי, רפי צרפתי, משה צרפתי ומלי קairy). סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושא המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצעו או יוצאו על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה כפי שהיו נכון למועד השיפוי בפועל, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה ("בתב השיפוי"). לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מימים 28.2.2013 ו- 3.3.2013 (אסמכתאות מס': 2013-01-49752 ו- 2013-01-051666), בהתאם (ההתאמאה), המובאים על דרך ההפנייה.
- (4) ביום 23.5.2022, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר שנטקלל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת כתבי השיפוי לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 15.4.2022 לדירקטוריים ולנושאי משרה בחברה ובחברות מוחזקות של החברה, כפי שייהיו מעת לעת, אשר הינם ו/או עשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה ולנושאי משרה ודירקטוריים שלבעלי השיטה עניין אישי בהענקתם או שהינם קרוביהם. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 13.4.2022 ו- דוח תוכנות אסיפה מיום 23.5.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-039630 ו- 2022-01-050799, בהתאם), המובאים על דרך ההפנייה.
- (5) ביום 28.2.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, מתן פטור מאחריות, לדירקטוריים, נושא משרה וכן בעלי שליטה בחברה, לקרובייהם ולמי שעשו להיחשב כבעלי שליטה בחברה, כפי שייהיו מעת לעת. מתן הפטור כאמור כפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי מניות החברה אשר עתידה להתקנס ביום 9.4.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 בדוח זימון אסיפה שפורסמה החברה ביום 29.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-021210), המובא על דרך ההפנייה.

תאריך: 31.3.2024

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**

**שמות החותמים**

גדעון אלטמן, יו"ר דירקטוריון

רפִי צרְפָתִי, דִירְקָטוֹר וּמַנְכְּלָל מִשׁוֹתֶף

משה צרפתי, דירקטור ומנכ"ל משותף

## **חלק ה'**

**דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)  
לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים  
ומ מיידיים), התש"ל-1970**

**מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970:**

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ (להלן - "תאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי הנהלה הם :

1. רפי צרפתי, מנכ"ל משותף ודירקטור ;
2. משה צרפתי, מנכ"ל משותף ודירקטור ;
3. רוני דגן, סמנכ"ל הכספי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונHALים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצעפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועד לספק מידת סבירה של ביטחון בהתיחס למיהנות הדיווח הכספי ולהכננת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי במידע שהתאגיד נדרש לגלוות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסר, מעובד, מסוכם ומדדוח במועד ובמתכונת הקבועים בדיין.

הביקורת הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונHALים שתוכנו להבטיח כי במידע שהתאגיד נדרש לגלוותו כאמור, נצבר ומוועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי או מי שמבצעפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתאם לדרישת הגילוי.

בשל המגבליות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגללה.

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה ;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה : מיפוי ויזיהו החשבונות והתהליכיים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקה אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, ערך והכנות הדוחות הכספיים והגilioים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשב ובקרות בתהליכי עסקים מוחותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי : הכנסות וניהול פרויקטים ;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

## **הצהרות מנהליים :**

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

### **הצהרת מנהליים הצהרת מנהל כללי**

אני, רפי צרפתי, מצהיר כי :

- (1) בחרנתי את הדוח התקופתי של חברת צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן – "הדווחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי, תוכנות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאיליהם מתיחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבונו המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדווחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתני העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעتها או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמיות, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעודים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגד鲁迅 בתקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידייעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעודים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והציגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וה הנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

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

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, משה צרפתி, מצהיר כי :

- (1) בחרנתי את הדוח התקופתי של חברת צבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדווחות") ;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם ממצגים, לא היו מטיעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידיע כספי אחר הכלול בדווחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליים מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבונו המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדווחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתינו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעتها או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמים באופן סביר להשפייע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטייל ספק בנסיבות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -
- (ב) כל תרמיות, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשמעותי בקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- (5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
- (א) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעודים להבטיח שמידע מהותי המתאים לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות נירוט ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידייעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופה ההכנה של הדוחות ; וכן -
- (ב) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעודים להבטיח באופן סביר אתircircumstances הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והציגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

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

**הצהרת מנהליים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים**

אני, רוני דגן, מצהיר כי :

(1) בוחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת צבי צרכתי ובנוו השקעות ובניין (1992) בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדוחות") ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי الآخر הכלול בדוחות אינם כוללים כל מגן נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מגן של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שהן נכללו אותם מציגים, לא יהיו מטעים בתיקוח הדוחות ;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הנסיבות המהוויות, את המצב הכספי, תוכנות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאלהם מתיחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרווח החשבונו המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהוויות בקביעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהוא מתייחס לדוחות הכספיים ולמידע כספי האחר הכלול בדוחות, העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאוסף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו הטייל ספק במיהינות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -

(ב) כל תרミニת, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;

(5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונוהלים, או יידאתי קביעתם וקייםם של בקרות ונוהלים תחת פיקוחי, המיעודים 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 לידיית עלי ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונוהלים, או יידאתי קביעתם וקייםם של בקרות ונוהלים תחת פיקוחנו, המיעודים להבטיח באופן סביר את מיהינות הדיווח הכספי והכנות 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 כספי الآخر הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וה הנהלה ומשולבota בדוח זה.

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

**צבי צרפתி ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים לשנת 2023**

**ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות  
נירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

## צבי צרפתי ובניו השקיות ובנייה (1992) בע"מ

### דוחות כספיים נפרדים לשנת 2023

#### תוכן העניינים

#### עמוד

2

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

#### **הדוחות הכספיים:**

3

נתונים על המצב הכספי

4

נתונים על הרוח או הפסד ורווח כולל אחר

5-6

נתונים על תזרימי המזומנים

7-12

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד  
בעלי המניות של  
**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
רחוב הרצל 91  
ראשון לציון

א.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד  
לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ** ("החברה") לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבחן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על המידע הכספי הנפרד בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת וביצעה 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 האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתאם על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד עורך, מכל הבדיקות המהוויות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במרץ 2024

2

תל אביב - משרד הראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

בית שימוש יאאל אלון 1 בבית שימוש 9906201	משרד נסורת מרג' אבן עאמר 9 נסורת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המdaemon 3 מגדל הור חביבם ירושלים, 914510
---	---	---	--	--

טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>
---	--	--	--

## אבי צרפתי ובני השקעות ובניין (1992) בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

126	27
89	84
304,571	298,281
<u>304,786</u>	<u>298,392</u>

**נכסים שותפים:**  
مزומנים ושווי מזומנים  
חייבים יתרות חובה  
חברות קשורות  
**סה"כ נכסים שותפים**

449,532	481,121
<u>754,318</u>	<u>779,513</u>

**נכסים לא שותפים:**  
השקעות בחברות מוחזקות

**סה"כ נכסים**

183,071	215,375
8,020	2,076
435	590
<u>191,526</u>	<u>218,041</u>

**התchia"bioות שותפות:**  
אגרות חוב  
זכאים יתרות זכות  
התchia"bioות בגין מיסים שותפים  
**סה"כ התchia"bioות שותפות**

63,584	43,527
15,691	16,526
<u>79,275</u>	<u>60,053</u>

**התchia"bioות לא שותפות:**  
אגרות חוב  
התchia"bioות בגין הטבות לעובדים  
**סה"כ התchia"bioות לא שותפות**

27,825	27,825
126,307	125,973
342,528	360,764
(13,143)	(13,143)
<u>483,517</u>	<u>501,419</u>

754,318	779,513
---------	---------

**הון:**  
הון מנויות  
פרמייה וקרנות הון  
יתרת רוח  
מנויות באוצר  
**סה"כ הון**

**סה"כ התchia"bioות והון**

רוני דגן  
סמנכ"ל כספים

משה צרפתי  
מנכ"ל משותף

גדעון אלטמן  
יו"ר הדירקטוריון

**תאריך אישור המידע הכספי**  
31 במרץ, 2024  
הנפרד

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהוווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**אַבִּי צְרָפְתִי וּבֶנְיוֹ השְׁקֻעָות וּבֶנְיוֹ (1992) בע"מ**

**נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2 0 2 1</b>	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>	<b>מִידֵע נוֹסֶף</b>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

1,500	1,500	1,500	6ג
136,296	112,379	31,923	

137,796	113,879	33,423	
---------	---------	--------	--

6,137	6,498	8,280	
(6,141)	(6,500)	8,290	

(4)	(2)	(10)	
-----	-----	------	--

137,792	113,877	33,413	
---------	---------	--------	--

344	344	345	5
-----	-----	-----	---

137,448	113,533	33,068	
---------	---------	--------	--

הכנסות מדמי ניהול  
חלק החברה ברוחן חברות מוחזקות

**רווח מפעילות רגילוט**

הכנסות מימון  
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מיסים על ההכנסה

**רווח נקי לשנה**

**הפסד כולל אחר:**

**סכוםים אשר לא יסוגו בעתיד לרוחן או הפסד, נטו ממס:**

קייטון בגין מדירות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת,  
נטו ממס

(330)	(176)	(334)	
-------	-------	-------	--

(330)	(176)	(334)	
-------	-------	-------	--

137,118	113,357	32,734	
---------	---------	--------	--

**סה"כ הפסד כולל אחר לשנה**

**סה"כ רווח כולל לשנה**

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**אַבִּי צְרָפִי וּבָנָיו הַשְׁקֻעֹת וּבָנָין (1992) בע"מ**

נתונים על תזרימי המזומנים

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

137,448	113,533	33,068
(135,931)	(105,757)	(36,240)
1,517	7,776	(3,172)

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה

התאמות הדורשות להציג תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

49,453	(80,811)	6,290
49,453	(80,811)	6,290

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

גביה (מתן) הלואות מחברות מאוחדות ( לחברות מאוחדות), נטו

מזומנים, נטו - מפעילות (לפעילות) השקעה

(5,380)	(20,000)	(14,832)
(45,500)	(22,750)	(73,750)
-	115,727	85,365
(50,880)	72,977	(3,217)
90	(58)	(99)
94	184	126
184	126	27

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

פירעון אגרות חוב

תמורה מהנכסות אגרות חוב, בגין הוצאות הנפקה

מזומנים, נטו - מפעילות (לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**אבי צרכתי ובני השקיות ובני (1992) בע"מ**

**נתוני על תזרימי המזומנים**

(המשר)

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2 0 2 1	2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(136,296)	(112,379)	(31,923)
253	-	
293	(134)	632
(19)	(6)	5
91	344	155
690	475	744
(943)	5,943	(5,853)
<b>(135,931)</b>	<b>(105,757)</b>	<b>(36,240)</b>

**הכנסות והוצאות שאין כורכות בתזרימי מזומנים:**

חלק החברה ברוחן חברות מוחזקות, נטו  
מיסים נדחים, נטו  
הפחחות ניכיון, פרמייה ונדחות

**שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות:**

ירידה (עליה) בחיבטים ויתרות חובה  
עליה בהתחייבויות בגין מיסים שוטפים  
עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

**נספח ב' - מידע נוסף:**

9,668	4,334	20,400	ריבית ששולם
-	-	191	מיסים ששולם

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהוים חלק בלתי נפרד ממנו.

**צבי צרפתי ובני השקעות ובני (1992) בע"מ**  
**מ"ד ע נספף לדוחות הכספיים הנפרדים**

.1. **כללי:**

**א. כללי:**

הדווחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9ג והתוספה העשירית לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידיים) התשל"ל-1970.

החל מיום 1 בינואר 2021 החברה חילתה להיות "תאגיד קטן" כהגדרכו בתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידיים), התשל"ל-1970. בהתאם לתקנה 5ה(ג) בתקנות האמורא, החברה דיווחה לפי תקנה 5ד תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", עד וכול הדוח הרביעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2021.

**ב. הגדרות:**

החברה	-	צבי צרפתי ובני השקעות ובני (1992) בע"מ.
חברות מאוחדות וחברות כלולות.	-	חברות מאוחדות וחברות כלולות.
הקבוצה	-	החברה והחברות המਆוחדות שלה.

.2. **מדיניות החשבונאית:**

הדווחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למידיניות החשבונאית המפורטת בביואר 2 לדוחות הכספיים המਆוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבות, הנקודות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברותות מוחזקות, כאמור להלן:

**א.** הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגין ערךם בדוחות המआוחדים המיוחסים לחברת עצמה חברת אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

**ב.** השקעות בחברות מוחזקות מוצגות סכום נטו של סך הנכסים בגין סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המआוחדים של החברה מ"ד ע כספי בגין חברותות מוחזקות.

**ג.** סכומי הנקודות וההוצאות משקפים את הנקודות וההוצאות הכלולות בדוחות המआוחדים המיוחסים לחברת עצמה חברת אם, למעט סכומי הנקודות וההוצאות בגין חברותות מוחזקות.

**ד.** חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג סכום נטו של סך הנקודות בגין ההוצאות המציגים בדוחות המआוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברותות מוחזקות.

**ה.** סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המआוחדים המיוחסים לחברת עצמה חברת אם למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברותות מוחזקות.

**ו.** הלואות שניטנו /או נתקבלו מ לחברות מוחזקות מוצגות בגין הסכום המיוחס לחברת עצמה חברת אם.

**ז.** יתרות והנקודות וההוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המआוחדים נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרוח הכלול, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

.3. **מזומנים ושווי מזומנים:**

היתרות נקבעות בש"ח.

**ציבי צרכתי ובנייה השקעות ובניין (1992) בע"מ**

**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**

.4. **מכשורים פיננסיים:**

.

א. **ניתוח מכשורים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	לא ריבית אלפי ש"ח	נושא ריבית אלפי ש"ח	לצרוך אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצורך אלפי ש"ח
27	-	27	-	-	-	מצומנים ושווים למצומנים
84	84	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
298,281	-	-	298,281	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
<b>298,392</b>	<b>84</b>	<b>27</b>	<b>298,281</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

**התchiafibiot פיננסיות:**

אגרות חוב

זכאים ויתרות זכות

התchiafibiot בגין מיסים שוטפים

**ליום 31 בדצמבר 2022**

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	לא ריבית אלפי ש"ח	נושא ריבית אלפי ש"ח	לצרוך אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצורך אלפי ש"ח
126	-	126	-	-	-	מצומנים ושווים למצומנים
89	89	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
304,571	-	-	304,571	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
<b>304,786</b>	<b>89</b>	<b>126</b>	<b>304,571</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

**התchiafibiot פיננסיות:**

אגרות חוב

זכאים ויתרות זכות

התchiafibiot בגין מיסים שוטפים

**ציבי צרכתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**

.4. **מכשירים פיננסיים: (המשך)**

ב. **ניהול סיכון נדלות:**

האחריות הסופית לניהול סיכון נדלות חלה על הדירקטוריון, החברה מנהלת את סיכון הנדלות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאים ואמצעי הלואאה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הכספיים וה坦אמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבות פיננסיים.

**טבלאות סיכון ריבית נדלות:**

**התחייבויות פיננסיות שאין מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:**

הטבלאות הבאות מפרטות את מועד הפירען החוזים הנouterים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אין מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתאם על תזרימי המזומנים הבלתי מהווים של התחייבויות הפיננסיות בהתאם על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפروع אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

סה"כ	5-1 שנים	עד שנה	שיעור ריבית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,881	-	1,881		<b>ליום 31 בדצמבר 2023:</b>
291,471	215,708	75,763	7.1- 3.1	מכשירים נושא ריבית קבועה
1,839	-	1,839		<b>لיום 31 בדצמבר 2022:</b>
279,750	189,629	90,121	5.5 - 3.1	מכשירים נושא ריבית קבועה

.5. **מיסים על הכנסה:**

א. **הוצאות מסים על הכנסה - שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91	344	345	<b>מיסים שוטפים:</b>
253	-	-	הוצאות מיסים שוטפים
344	344	345	<b>מיסים נדחפים:</b>
			הוצאות מיסים נדחפים בגין ייצורם והיפוכם של הפרשים זמינים
			<b>סה"כ הוצאות מסים</b>

ג. **מידע נוסף:**

לחברה הוצאות שומות מס סופיות עד וככל לשנת המס 2018.

שיעור המס החל על החברה הימ % 23.

**ציבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**

.6. התקשרות ועסקאות מוחותיות עם חברות מוחזקות:

**א. הלואות:**

החברה מעמידה הלואות לחברות הבת לצורכי פעילותן השוטפת. ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת יתרת הלואות החברה לחברות הבת על סך של כ- 298 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - סך של כ- 305 מיליון ש"ח).

בשנת 2023 עמדה הריבית על שיעור של 2.9%.

**ב. ערבות:**

החברה מעמידה, מפעם לפעם, ערבות, לבנים, לבניין, לבניינים, לבניין קרקע ולגורמים אחרים, כבטיחות להתחייבויות שנוטלות על עצמן חברות הבת.

**ג. הסכם דמי ניהול:**

ביום 31 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה תשלום דמי ניהול לחברת (להלן מיום 1 בינואר 2019) על ידי החברה הבנות בסכום קבוע של 1,500 אלף ש"ח בגין התשלומות אותן מעניקים עובדי החברה המועסקים בחברה, וזאת מעבר לעליות היחסות בהן מחויבות החברות הבנות.

.7. אירועים ועסקאות מוחותיים בתקופת הדיווח ולאחר תום תקופת הדיווח:

א. בקשר לאישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת הביקורת ניהול עסקאות בעלי עניין, ראה ביאור 26ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. בדבר חלוקת דיבידנד בסך 20 מיליון ש"ח ובדבר אישור ואישור מחדש הענקת כתבי שיפוי של החברה לדירקטורים ולמושאי מושרה בחברה ובחברות מוחזקות של החברה, ראה ביאור 20ט. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. בדבר התקשרות החברה לפוליס לביטוח אחראיות דירקטורים ומושאי מושרה אחרים בחברה, ראה ביאור 26ה(1). לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. בדבר אישור דירקטוריון החברה, הענקת מענקים חד פעמיים בגין שנת 2021 בגיןה 2 משכורות לשלווה בעלי מנויות שהם קרוביהם של בעל השליטה בחברה, ראה ביאור 26ה(5). לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. בקשר לאישור תנאי העסקתם של בעלי השליטה בחברה ובחברות הבת, ראה ביאור 19ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ו. בקשר לאישור תוכנה כתביעה נגזרת על ידי בעלת מנויות בחברה לשעבר והסכם פשרה שנחתם בין הצדדים, ראה ביאור 26ה(3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ז. בקשר לאישור ועדת הביקורת של החברה עסקה לא חריגה וכעסקה זניחה עסקה לרכישת זכויות בדירה על ידי בןו של משה צרפתי (בעל השליטה בחברה) ובת זוגו מצד שלישי שאינו קשור לחברה, ראה ביאור 26ה(4) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ח. מכירת מנויות באוצר מסוימ' להשקעות:

ביום 23 במרץ 2020, מכירה צרפתי ושות' לחברה, בעסקה מחוץ לבורסה, 1,818,780 מנויות החברה במחיר של 8.987 ש"ח למיניה. לאור כך, צרפתי ושות' חדלה להיות בעלת עניין בחברה ומניות הפקו למנויות דומות באופן מלא.

בדבר הנפקת אגרות חוב בחודש ינואר 2022 בתמורה ברוטו של 32 מיליון ש"ח, ראה ביאור 16ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביום 30 בינואר 2022, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג +BBB+ להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח ע.ב. לקרהת הרחבות סדרת אגרות חוב (סדרה יא').

**ציבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ**  
**מידע נוסף לדוחות הכספיים המאוחדים**

.7 אירועים ועסקאות מוחותיים בתקופת הדיווח ולאחר תום תקופת הדיווח: (המשך)

- יא. ביום 25 במאי 2022, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג להעלאת דירוג החברה ל-A+ לאור גידול בהיקפי הפעולות ושיפור ביחסים הפיננסיים. בהתאם להודעת חברת הדירוג, גדל היקף הפרויקטים בפיתוח ובשיווק של קבוצת החברה וחללה צמיחה משמעותית בתוצאות התפעוליות שהתבטאו בגידול ניכר בהכנסות ובשיעור מוחoti ביחסו הכספי והמיןוף בשנת 2021. ביום 28 ביוני, 2022 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג - A+ לאגרות חוב חדשות בהיקף של עד 85 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקה של אגרות חוב (סדרה יב').
- יב. בדבר הנפקת אגרות חוב לציבור בחודש יוני 2022 בתמורה ברוטו של 85 מיליון ש"ח, ראה ביאור 1ד. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- יג. בקשר להחלטות דירקטוריון החברה שהתקבלו לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ואשרו על ידי אסיפות בעלי מנויות החברה, בעניין חלוקת דיבידנד בסך 14,832 אלף ש"ח, ראה ביאור 20 י' בדוחות הכספיים המאוחדים.
- יד. ביום 4 ביוני 2023, התקשרה החברה הבת בהסכם עסקה משותפת עם צד שלישי שאינם קשור לחברה ולא מי מבצעי השיליטה בה ("הצד השלישי" ו- "ההסכם", בהתאם), במטרה לבצע פרויקט פיני בינוי במרקיען המהווים חלק מתו מתחם "bialik בית שימוש", ראה ביאור 19 ד' בדוחות הכספיים המאוחדים.
- טו. ביום 8 ביוני 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה התקשרות החברה בפולישה לביטוח אחירות דירקטורים ונושאי משרה אחרים ראה ביאור 19 ה' בדוחות הכספיים המאוחדים.
- טט. ביום 28 באוגוסט 2023, קיבלה החברה אישור עקרוני של הבורסה לנירות ערך לתשקיף המדף שהחברה הגישה.
- טז. בדבר הסכם פשרה בקשר לתביעה ייצוגית של חברת הבת ראה ביאור 19ה. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- יט. בקשר להחלטות דירקטוריון החברה שהתקבלו לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ואשרו על ידי אסיפות בעלי מנויות החברה, בעניין חלוקת דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח, ראה ביאור 28 ב' בדוחות הכספיים המאוחדים.
- יט'. בדבר כהונתם של רפי ומשה צרפטי מבצעי השיליטה בחברה, מנכ"לים משותפים של החברה, ראה ביאור 28 א. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- כ. ביום 28 בפברואר 2024 הודיע גב' מל' קראי ("מל") לדירקטוריון החברה על סיום כהונתה כדירקטוריית בחברה ביום 29 בפברואר 2024.
- כא. ביום 29 בפברואר 2024 החל צבי צרפטי לכיהן כיו"ר הדירקטוריון, ובמקומו מונה גدعון אלטמן, ראה ביאור 28 ד. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- כב. בקשר לאיישור תנאי העסקתם של בעלי השיליטה בחברה ובחברות הבת, ראה ביאור 28 ה. בדוחות הכספיים המאוחדים.
- כג. בדבר הנפקת אגרות חוב לציבור בחודש מרץ 2024 בתמורה ברוטו של 150 מיליון ש"ח, ראה ביאור 28 ו. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- כד. בדבר הפסקת התקשרות עם עסקה שוק של החברה ראה 28 ז. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- כה. בקשר למיכירת רכב חברה לצבי צרפטי, ראה ביאור 28ט. בדוחות הכספיים המאוחדים.
- כו. בקשר להשפעות מלחמת "חרבות ברזל" רואו ביאור 1 ג' בדוחות הכספיים המאוחדים.
- כז. בקשר להצעת הפניות שפקעה ביום 31 באוקטובר 2023 רואו ביאור 19 ג' בדוחות הכספיים המאוחדים.
- כח. בקשר להחלטות דירקטוריון החברה שהתקבלו לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה שכופות לאישור אסיפות בעלי מנויות החברה, בעניין חלוקת דיבידנד בסך כ-18.3 מיליון ש"ח, ראה ביאור 28 בדוחות הכספיים המאוחדים.

31 במרץ 2024

לכבוד  
הדים  
צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ  
הראל 91  
ראשון לציון

א.ג.ג.,

הנדון : מכתב הסכמה בקשר לתשליך מדף של צבי צרפתי ובניו השקעות ובנייה (1992) בע"מ  
(להלן – החברה) מחודש אוגוסט 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרובות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו, המפורטים להלן, בתשליך המדף של החברה מחודש אוגוסט 2023.

1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970-ליימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד הראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

בית שמש  
1 יגאל אלון  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
9 מרג' אבן עזרא  
נצרת, 16100

משרד אילת  
המרכז העירוני  
תד 583  
אלית, 8810402

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
תד 5648  
3105502  
חיפה, 3105502

משרד ירושלים  
3 קריית המデע  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455 fax: 073-399445 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6375676 fax: 08-6371628 <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: 04-8607333 fax: 04-8672528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 fax: 02-5374173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>
---	--	--	--