

לוינסקי – עופר בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2023

החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

דירקטוריון החברה החליט כי החברה תדווח על פי כל ההוראות החלות על תאגיד קטן וקבועות בתקנה 5ד' לתקנות הדיווח, החל מן הדוחות התקופתיים לשנת 2013.

ביום 8 באוגוסט 2017 הנפיקה החברה לראשונה תעודות התחייבות לציבור ולכן החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 ביולי 2018 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית, וימשיכו לחול עליה כל ההוראות החלות על תאגיד קטן, למעט תקנה 5ד(5) לתקנות הדיווח.

תוכן עינים

<u>עמודים</u>	
81 - 1	תיאור עסקי החברה
103- 82	דוח דירקטוריון
170 - 104	דוחות כספיים
196 - 171	פרטים נוספים
198 - 197	הצהרות מנהלים
	מכתב הסכמה של רואי החשבון בקשר לתשקיף מדף

פרק 1- תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

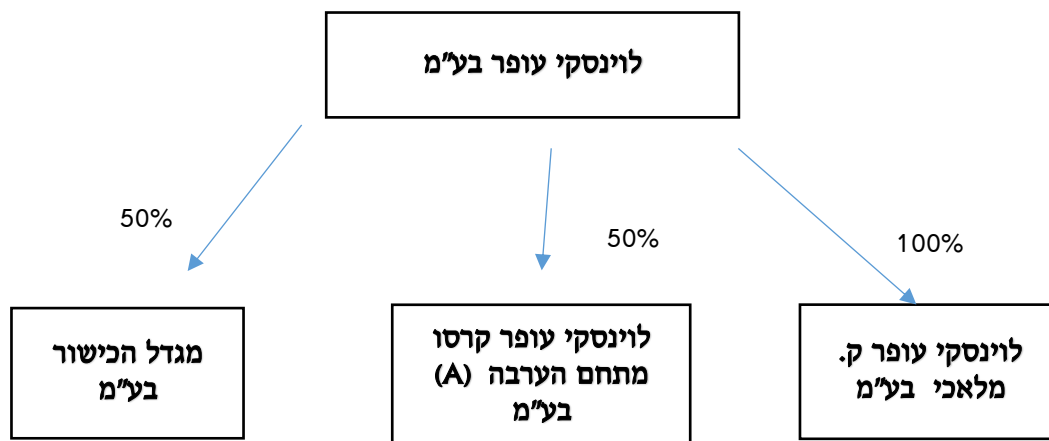
סעיף	עמוד
00	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
1.1	כללי
1.2	מבנה ההחזקות של החברה
1.3	רכישות מהותיות, רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל
1.4	תחום פעילות החברה
2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
3	חלוקת דיבידנד
4	מידע כספי
5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים
6	תיאור עסקי החברה
6.1	מבנה השוק
6.2	מאפייני פעילות החברה בתחום הייזום והבניה
6.3	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
6.4	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
6.5	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
6.6	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו
6.7	תמצית התוצאות
6.8	נתונים מצרפיים של פרויקט נדל"ן יזמי
6.9	פרויקטים שאינם מהותיים מאוד
6.10	פרויקטים מהותיים מאוד
6.11.6.11	פרויקט שהחברה התחייבה בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') למסור עליו גילוי במתכונת החלה על פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד
6.12.6.12	אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד
7	כושר ייצור
8	רכוש קבוע
9	הון אנושי
10	הון חוזר
11	
12	מימון
13	מיסוי
14	סיכונים סביבתיים
15	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
0	הסכמים מהותיים
17	הליכים משפטיים
18	יעדים ואסטרטגיה עסקית
0	גורמי סיכון של החברה

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 כללי

החברה הוקמה בחודש אפריל 1977 בשם פז חן בע"מ. ביום 1 באפריל 2012 שינתה החברה את שמה למינרלי אוצרות טבע בע"מ וביום 18 באוגוסט 2013 שינתה החברה את שמה ללוינסקי - עופר בע"מ. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה מאז שנת 1987. משנת 2013 החברה נשלטת ע"י ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי, שמרבית החזקות בחברה היא באמצעות א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד."), חברה פרטית המוחזקת על ידיהם בחלקים שווים. משנת 2014 החברה נשלטת גם ע"י א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל"), חברה ציבורית בשליטת מר ארביב, אשר מר לוינסקי הינו בעל עניין בה. ההחזקה של ליבנטל היא באמצעות ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בניין"), שהיא חברה בת בבעלות מלאה של ליבנטל. לפרטים על השליטה בחברה ר' בפרק "פרטים נוספים" תקנה 24. לאחר חילופי השליטה בחברה בשנת 2013 שונה תחום פעילותה של החברה לתחום יזמות נדל"ן ובניה.

1.2 מבנה ההחזקות של החברה



בנוסף, החברה מחזיקה במספר חברות שאינן פעילות. חלקן מיועדות להיות חברות פרויקט בפרויקטים עתידיים של החברה.

1.3 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

בתקופת הדוח, ובשלוש השנים שקדמו לדוח, החברה לא רכשה, מכרה או העבירה נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל.

1.4 תחום פעילות החברה

תחום פעילותה של החברה הינו יזמות נדל"ן ובניה, הכולל בניה ופיתוח בעסקות התחדשות עירונית, וכן בניה ופיתוח של מקרקעין פנויים, בעסקאות רגילות או בעסקאות קומבינציה.

1.5 שינוי באופן ניהול עסקי התאגיד

עד ליום 15 בספטמבר 2022 כיהנו בעלי השליטה בחברה, ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי, כמנהלים כלליים משותפים וכיושבי ראש דירקטוריון משותפים של החברה. ביום 15 בספטמבר 2022 חדלו ה"ה ארביב ולוינסקי מלכהן כיושבי ראש דירקטוריון משותפים, לאחר שחלפו שלוש שנים מהמועד בו אושרה כהונתם בשני התפקידים על ידי האסיפה הכללית של החברה. ביום 3 בנובמבר 2022 התפטר מר ארביב מתפקידו כמנהל כללי של החברה, ומונה ליושב ראש דירקטוריון החברה. ממועד זה מכהן מר לוינסקי כמנהל כללי יחיד של החברה, והוא ממשיך בכהונתו כדירקטור בחברה.

2. השקעות בהון החברה ועסקות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות

2.1 הנפקת מניות ביוני 2023 ורכישת מניות בהנפקה על ידי בעלת עניין

ביום 5 ביוני 2023 הנפיקה החברה 10 מיליון מניות רגילות (שהן מיליון מניות לאחר איחוד הון המניות שביצעה החברה ב- 3.12.2023 לפי יחס של 10:1, להלן: "איחוד ההון"). ההנפקה נעשתה במחיר למניה של 0.41 ש"ח, ובתמורה של כ- 3,985 אלפי ש"ח נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). ההנפקה בוצעה על פי תשקיף המדף של החברה מתאריך 13 באוגוסט 2020, ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5 ביוני 2023. א.ל.ד, בעלת שליטה בחברה, רכשה בהנפקה 7,524 אלפי מניות (752.4 אלפי מניות לאחר איחוד ההון). לפרטים נוספים ר' דיווח מיום 7 ביוני 2023 אסמכתא 2023-01-053725 המובאת בדוח זה על דרך ההפניה.

2.2 הנפקת הון בספטמבר 2023 ורכישה בהנפקה על ידי בעלת עניין

ביום 27 בספטמבר 2023 הנפיקה החברה 19,780 אלפי מניות רגילות (שהן 1,978 אלפי מניות לאחר איחוד ההון) ו- 9,890 אלפי כתבי אופציה (סדרה 1). ניירות הערך הונפקו ב- 98,900 יחידות, כשהרכב כל יחידה ומחיר היחידה הינם כדלקמן:

כמות ניירות הערך ביחידה	מחיר לנייר הערך	סה"כ
200 מניות	0.35 ש"ח	70 ש"ח
100 כתבי אופציה (סדרה 1)	ללא תמורה	-
סה"כ המחיר ליחידה		70 ש"ח

כתבי האופציה (סדרה 1) ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 27 בספטמבר 2025. לאחר איחוד ההון כל עשרה כתבי אופציה ניתנים למימוש למניה רגילה אחת. מחיר המימוש לכל כתב אופציה הוא 0.48 ש"ח.

תמורת ההנפקה היתה כ- 6,792 אלפי ש"ח נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). ההנפקה בוצעה על פי תשקיף המדף של החברה מתאריך 15 בספטמבר 2023, ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023.

א.ל.ד, בעלת שליטה בחברה, רכשה בהנפקה 8,767.8 אלפי מניות (876.78 אלפי מניות לאחר איחוד ההון) ו-4,383.9 אלפי כתבי אופציה (סדרה 1). לפרטים נוספים ר' דיווח מיום 1 באוקטובר 2023 אסמכתא 2023-01-111606 המובאת בדוח זה על דרך ההפניה.

2.3 הקצאת אופציות לא סחירות לבעלת עניין

על פי הסכם הניהול של החברה עם א.ל.ד, בעלת שליטה בחברה, שבמסגרתו מועמדים לחברה שירותי הניהול של מנהלה הכללי של החברה, מר יוסף לוינסקי, לתקופת שלוש השנים שתחילתה ב-19 בספטמבר 2022, הוקצו ביום 31 ביולי 2023 לא.ל.ד. 1,100,000 אופציות לא סחירות לרכוש 1,100,000 מניות רגילות של החברה (110 אלפי מניות רגילות לאחר איחוד ההון), במחיר מימוש של 1.096 ש"ח למניה (10.96 ש"ח למניה לאחר איחוד ההון), כפוף להתאמות. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שנתיים מתחילת ההסכם. לפרטים נוספים ר' דוח מיידי מיום 7 בפברואר 2023, אסמכתא 2023-01-013030, ובאורים 21ה' ו-24ג' בדוחות הכספיים.

2.4 המרת אגרות חוב (סדרה ג') ופרעון יתרת הסדרה

ביום 26 ביולי 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב מסדרה ג בע"נ כולל של 26,673 אלפי ש"ח, הניתנות להמרה ל-42,857 אלפי מניות רגילות של החברה, לפי יחס המרה של 0.7 ש"ח ע"נ של קרן אג"ח לכל מניה, כפוף להתאמות. בשנת 2022 הומרו למניות אגרות חוב כדלהלן:

2022	
373,734	ע"נ כולל של אגרות חוב (סדרה ג) שהומרו
533,906	מספר מניות רגילות שהונפקו תמורת אגרות חוב (סדרה ג)

ביום 31 בדצמבר 2023 נפרעה יתרת הסדרה.

3. חלוקת דיבידנד

3.1 החברה לא חילקה דיבידנדים בשנתיים האחרונות ולא אימצה כל מדיניות לעניין חלוקת דיבידנדים.

3.2 ליום 31 בדצמבר 2023 אין לחברה יתרת רווחים הניתנת לחלוקה.

3.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד

להלן יפורטו המגבלות על ביצוע חלוקה שנקבעו במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב מסדרה ד' של החברה.

• החברה לא תבצע חלוקה אם:

- החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת מ-80 מיליון ש"ח.
- כתוצאה מביצוע החלוקה תתקיים עילה מהעילות לפירעון מידי הקבועות בשטר הנאמנות.
- החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%.

- יהיה חשש סביר שהחלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחבוייתה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.
 - החברה לא תבצע חלוקה במקרה בו תהיה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.
- מגבלות דומות נקבעו גם באגרות החוב מסדרות ב' ו-ג' של החברה, שיתרתן נפרעה בשנת 2023.

4. מידע כספי

2021	2022	2023	
79,420	54,991	11,633	הכנסות מחיצונים
-	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
79,420	54,991	11,633	סך הכל הכנסות
			עלות ההכנסות
-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
(76,816)*	(55,044)*	(13,819)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	עלויות אשר מהוות הכנסה בתחום פעילות אחר
(76,816)	(55,044)	(13,819)	סך הכל עלויות
(7,215)	(11,723)	(12,997)	הפסד מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	הפסד מפעילות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(7,215)	(11,723)	(12,997)	סך הפסד
243,666	209,300	211,826	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
199,532	176,517	181,171	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

(* תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור ט' בדוחות הכספים.

לפירוט על ההתפתחויות בנתונים הכספיים לעיל, ראו הסברי הדירקטוריון בפרק 2 של הדוח.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

פעילות החברה הינה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל.

פעילות החברה אינה מושפעת באופן מהותי מגורמים חיצוניים ייחודיים לה, אלא מגורמים חיצוניים ענפיים, המאפיינים בדרך כלל את הפעילות הנדל"ן. תוצאות החברה עשויות להיות מושפעות ממדיניות הממשלה והרשויות המקומיות ושינויים רגולטורים, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית במשק, מהיקף הפעילות הכלכלית במשק ומהמצב הביטחוני והמדיני. להלן יובאו נתונים והערכות של החברה בנוגע להשפעה האפשרית של מגמות, אירועים והתפתחויות מקרו-כלכליות וגורמים חיצוניים אחרים אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה.

אזהרת מידע צופה פני עתיד : הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, *Standard & Poor's Maalot* וגופים נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 19 להלן.

מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, גבתה חיים של למעלה מ-1,200 בני אדם, ועוד כ-240 בני אדם נחטפו לעזה.

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פונו מבתיהם. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי ישובי הצפון פונו מבתיהם. בנוסף, ארגון המורדים החות'ים מתמין תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזורים אלה.

המלחמה השפיעה על כלל המשק וקיימת האטה כלכלית ופגיעה בענפים רבים במשק, אשר נגרמה, בין היתר, מסגירה זמנית של עסקים, הפסקה לסירוגין של לימודים במערכות החינוך, גיוס מספר גדול של כוחות מילואים, הוצאה לחל"ת ועוד. בענף הנדל"ן ניכרת פגיעה והאטה כלכלית, וזאת בין היתר, לאור סגירת אתרי בנייה ברחבי הארץ עם פרוץ הלחימה ופתיחתם בכפוף להנחיות פיקוד העורף ורשויות מקומיות, סגירה של משרדי מכירות, ומחסור בכוח אדם בענף הבנייה, הן של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועלי בנייה פלסטינאים שנאסרה כניסתם לארץ.

כל אלה פגעו במשק ובכלכלה הישראלית והובילו, בין היתר, לצמצום הצריכה והירידה בפעילות הכלכלית, והשפיעו לרעה על דירוג האשראי של מדינת ישראל.

ביום 9 בפברואר 2024 החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית "מוד'ס" על הורדת דירוג האשראי של החוב של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 ועל אופק דירוג שלילי. מוד'ס מציינת בהודעתה כי הסיבה להפחתת הדירוג היא חוסר הוודאות לגבי מועד ואופן סיום מלחמת "חרבות ברזל", השפעת המלחמה על פניות הממשלה והכנסת לעסוק בסוגיות ליבה כלכליות וחברתיות, והשינוי במצב הפיסקלי¹.

חברות הדירוג האחרות טרם עדכנו את הדירוג. באוקטובר 2023, בשל המלחמה, הציבה פיץ' הציבה את דירוג האשראי על מעקב שלילי, ו-S & P הורידה את תחזית הדירוג מרמה יציבה לשלילית. דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2023 שפרסם בנק ישראל ביום 31/1/2024² התמקד בניתוח ההשלכות והסיכונים הנובעים מהמלחמה על כלכלת ישראל. מחברי הדוח מציינים כי עם פרוץ המלחמה התכווצה הצריכה הפרטית בחדות, אך זו התאוששה לקראת סוף חודש דצמבר. השפעה מרכזית נוספת של המלחמה הייתה על שוק העבודה, עקב היקף המגויסים החסר תקדים, הפסקת עבודתם בפועל של העובדים הפלסטינים ושיבושים בפעולתם של מערכות החינוך ומגבלות על הגעה למקומות עבודה שאינם מוגנים. הכותבים מציינים כי המלחמה השפיעה לרעה על כל ערוצי הסיכון המשפיעים על המערכת הפיננסית, והביאה, בין היתר, לתנודתיות גבוהה יחסית בשוקי המט"ח, עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, ופגיעה ברמת הפעילות הכלכלית, הן בשל ירידה בצד הביקוש (אי ודאות גדולה, ירידה אפשרית בהכנסות ו"מצב רוח לאומי" ירוד), והן בצד ההיצע (המחסור בעובדים). משקי הבית והעסקים התמודדו ערב המלחמה עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור בתשלומים. המלחמה והשלכותיה מציבות אתגר גם מצד ההכנסות: האטת הפעילות הכלכלית פוגעת בהכנסות של חלק מהעסקים וממשקי הבית, ועלולה להפחית את יכולתם לשרת את חובם. היקף האשראי שניתן לדירוג נותר נמוך יחסית, אולם נעצרה מגמת הירידה שנצפתה החל מאמצע שנת 2022. בהתייחס לענף הבנייה, הכותבים מציינים כי עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבנייה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, שחלקם גבוה ומרכזי במיוחד בפרויקטים שנמצאים בשלבי הבנייה הראשוניים, שם חסרונם של עובדים פלסטינים מורגש יותר לאור התמחותם המקצועית, ונכון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מאתרי הבנייה פעילים. הקיפאון בבנייה עלול להשפיע משמעותית על קצב ההתקדמות בפרויקטים, על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות, ועל יכולת של חלקן להמשיך ולשרת את חובותיהן למערכת הפיננסית.

¹ הודעה לעיתונות, התייחסות נגיד בנק ישראל, פרופ' אמיר ירון, להחלטת הדירוג של חברת מוד'ס מיום 11.2.2024.
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/31-01-2024>

הכותבים מתייחסים בדוח לנתונים שעלו בסקר חירום שערך הלמ"ס שפורסם בסוף חודש דצמבר 2023 לפיו כרבע מהחברות בענף הבינוי דיווחו על הפחתה של למעלה מ- 80% מהפעילות, וקרוב למחצית מהחברות דיווחו על צפי לפגיעה של מעל 50% בהכנסותיהן. בפרויקטים שבהם כבר החלה בנייה. הירידה בפעילות מגבירה את הצורך של החברות באשראי זמין, הן כדי להתמודד עם הירידה בתזרים המזומנים מהמכירות, שמצויות במגמת ירידה, והן כדי לממן את הוצאות הבנייה (בעיקר את הקבועות שבהן). מלבד זאת, בעקבות עצירת התקדמות הבנייה בחלק מהאתרים עלול גם זרם התשלומים מהרוכשים שכבר חתמו על חוזי רכישת דירות להיפגע (אולי גם בעקבות הארכת חוזי הרכישה). לבסוף, בהתייחס לתרחישי הסיכון העיקריים, כותבי דוח היציבות הפיננסית מציינים בין היתר את הסיכון להתרחבות המלחמה לעימות רב-זירתי משמעותי, אשר אם יתממש עלול להוביל לעלייה ניכרת בהיקפי המגויסים, להשליך על הכנסות משקי הבית, העסקים והממשלה ולהוביל לעלייה נוספת בפרמיית הסיכון שתשתקף בהוצאות המימון. לצד ההתפתחויות המקומיות, התעצמות המלחמה לאירוע רב-זירתי משמעותי עלולה להשפיע גם על הכלכלה העולמית דרך מחירי האנרגיה. התרחיש המתואר עלול להשפיע על הפגיעות בכלל ערוצי הסיכון, ואף לגרור השפעות לא ליניאריות על הכלכלה.

על פי סקירה ענפית של שוק הדיור של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") מדצמבר 2023, המלחמה העצימה את ההאטה שהייתה קיימת בענף הדיור.

בחודש אוקטובר 2023 שבו פרצה מלחמת "חרבות ברזל", נמכרו 930 דירות חדשות, ירידה של 59.2% לעומת היקף המכירות בספטמבר 2023.³ להערכת מעלות, קצב העסקאות יישאר נמוך בשנת 2024. מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו יישאר גדול ועלויות המימון יכבידו מאוד על היזמים, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. גורמים אלה צפויים להגביר את הלחץ על המחירים.⁴

עיקרי השפעות המלחמה על החברה

עם פרוץ המלחמה הושבתו אתרי הבניה ברחבי הארץ עקב הנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות. הפעילות באתר הבניה הפעיל של החברה בפרויקט "שינקין" בגבעתיים הופסקה למשך חודש וחצי. נכון לתאריך אישור הדוח, משרדי החברה עובדים באופן מלא, אתר הבניה בפרויקט "שינקין" פועל ואין מחסור בפועלים וחומרי גלם.

להערכת החברה לא צפויים להיות עיכובים מהותיים במועד סיום הביצוע של הפרויקט, אך הדבר תלוי בין היתר בהתמשכות המלחמה ובכך שלא תחול החמרה במצב הביטחוני במדינה. מאז פרוץ המלחמה חלה עצירה במכירת הדירות שהחברה משווקת. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות.

³ הודעה לתקשורת, עסקאות נדל"ן - דירות חדשות, אוגוסט-אוקטובר 2023 שפורסמה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מיום 14 בדצמבר, 2023.

⁴ פרסום מחודש דצמבר 2023, בקישור <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>.

לאור חוסר הוודאות בנוגע להימשכות הלחימה והרחבתה גם לחזית הצפון, ובנוגע להשלכות הכלכליות של המלחמה, אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של הקבוצה בפרט. הימשכות 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 להתארכות הליכי התכנון, הרישוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה (לרבות כח אדם וחומרי גלם), לפגיעה בזמינות ובאספקה של כח אדם וחומרי גלם, לעיכוב בהשלמת פרויקטים ומסירת יחידות לרוכשים, לדרישות להגדלת הון עצמי בפרויקטים של החברה, לדחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (המותנים, בין היתר, בהתקדמות קצב הבניה והשיווק בפרויקטים), לירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע, פגיעה ביכולתם הכלכלית של רוכשים פוטנציאלים, המשך ירידה בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה, לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחייבותיהם וכד', באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני ההכנסות, עלויות ורווחיות החברה והמועדים החזויים למשיכת עודפים.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השלכות הפוטנציאליות של המלחמה על פעילותה הינו מידע צופה פני 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 הד"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, שהתממשותם אינה ודאית ומותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי בין היתר, כתוצאה, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם המלחמה, ו/או התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19.

השפעות עליית הריבית והאינפלציה

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה. שינויים בשערי ריבית משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים, ועל עלות האשראי למימון פרויקטים לבניה. שינויים בלתי צפויים בשערי הריבית עשויים להשפיע על רווחיות הפעילות ועל תזרים המזומנים של החברה.

העלאות ריבית משמעותיות מפחיתות את הביקוש לדירות, ומגדילות את עלות הבניה. בשל פרק הזמן הארוך שחולף מייזום פרויקט בניה ועד להשלמתו, מועצמת ההשפעה של שינויים כאלה על סקטור הבניה.

בשנת 2022 היה שיעור האינפלציה בישראל כ- 5.3%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל. כדי להתמודד עם האינפלציה נקט בנק ישראל במדיניות של העלאת שיעור הריבית מאז אפריל 2022. בשנת 2023 הואט קצב האינפלציה, לרמה שנתית של 3%. במהלך שנת 2023 בנק ישראל המשיך להעלות את הריבית, במספר פעימות. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 3.25% בסוף שנת 2022 עד לשיעור של 4.75% בתום שנת 2023. עם התמתנות האינפלציה הפחית בנק ישראל ב-1 בינואר 2024 את הריבית ב-0.25%, לרמה של 5.4%.

⁵ פרסום מיום 1 בינואר 2024, בקישור <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24>.

בשנת 2023 חלה גם התמתנות בעליית מדד תשומות הבנייה, משיעור של 5.05% ב-2022 לשיעור של 2% ב-2023. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2023 נמכרו כ-27,930 דירות חדשות, ירידה של 31.7% לעומת שנת 2022. ברבעון הרביעי של שנת 2023 נמכרו 5,210 דירות חדשות, ירידה של 33.1% לעומת הרבעון השלישי. בחודש דצמבר 2023 נמכרו 2,730 דירות חדשות, עליה של 44.5% לעומת נובמבר 2023.⁶

בנוסף להשפעת המלחמה, הירידה במספר העסקות נובעת, להערכת החברה, גם מגובה הריבית על המשכנתאות, והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות.

העלייה בריבית מייקרת את מקורות האשראי הזמינים לחברה. בשנת 2023 פרעה החברה אשראי שהועמד לה בשנים 2019 עד 2022 בריבית ממוצעת של 7.2%, וגייסה אשראי בריבית ממוצעת של פריים + 5.3%.

החברה מעריכה כי גובה הריבית ימשיך להשפיע לרעה על ענף הנדל"ן ושוק הדיור בכלל וישפיע לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

בהסכמים למכירת דירות של החברה הוצמד מחיר הדירות למדד תשומות הבנייה למגורים. מנגנון זה הגן על החברה מהתייקרות אינפלציונית בתשומות הבניה. בחודש יולי 2022 בוצע שינוי בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, שמגביל את האפשרות של שימוש בהצמדה למדד כדי להתגונן מפני חשיפה אינפלציונית. במסגרת השינוי נקבע כי עד 20% ממחיר הדירה לא יוצמדו למדד בכלל ומיתרת ה-80% ניתן יהיה להצמיד למדד רק מחצית.

למועד הדוח, לחברה אין הגנות מפני חשיפה אינפלציונית.

סך האשראי שהיה לחברה ב-31.12.2023 הינו כ-154.8 מ' ש"ח. כ-38.6% מסך האשראי, שהם כ-59.8 מיליון ש"ח, הינו אשראי לא צמוד בריבית משתנה מבוססת ריבית פריים. ברמת האשראי האמורה, כל עלייה של 1% בריבית פריים תביא לתוספת שנתית של כ-0.6 מיליון ש"ח בהוצאות המימון של החברה.

יתר האשראי שהיה לחברה ב-31.12.2023, המסתכם בכ-95 מיליון ש"ח, הינו אשראי לא צמוד בריבית קבועה, במח"מ של 2.65. אינפלציה מפחיתה את הריבית הריאלית המשולמת על החוב. ההשפעה אינה מבוטאת בדיווח הכספי, שהינו נומינלי.

המלאי הזמין למכירה של החברה הוא קטן, ולהערכת החברה גם בתנאי השוק הנוכחיים ניתן יהיה למכרו במחירים ובטווחי הזמן המוערכים בדוחות המעקב שנערכים במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקטים.

⁶ פרסום מ-14.2.2024, בקישור: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf

מלחמת רוסיה-אוקראינה

החל משלהי חודש פברואר 2022 ועד למועד פרסום הדוח, מתקיים עימות צבאי בין מדינות רוסיה לאוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה. החברה אינה חשופה בפעילותה העסקית לשוק הרוסי. יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, פוליטיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה.

שינויים בשיטת המשטר בישראל

בבחירות לכנסת שהתקיימו באוקטובר 2022 השיגה קואליציה המורכבת ממפלגת "הליכוד" ומספר מפלגות דתיות רוב של 64 חברי כנסת מתוך 120. מפלגות הקואליציה יזמו שינויים מהותיים בשיטת המשטר בישראל, באמצעות סדרת חוקים שקידמו. השינויים עוררו ביקורות נרחבות בציבור, שכללו הפגנות ומחאות המוניות. לפי ההערכות הכלכליות המקובלות השינויים צפויים לגרום לפגיעה כלכלית משמעותית במשק הישראלי, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאת כספים מישראל, העתקת פעילות חברות טכנולוגיה ישראליות לחו"ל, פיחות במטבע, והעלאות ריבית. בחודש יולי 2023 אישרה הכנסת בקריאה שלישית תיקון לחוק יסוד: השפיטה (תיקון- עילת הסבירות), במסגרתו רשות שיפוטית לא תוכל לדון בעניין סבירות ההחלטה של הממשלה במליאתה, של ראש הממשלה או של שר אחר וכן של כל נבחר ציבור אחר כפי שייקבע בחוק, או להוציא צו כלפי דרג נבחר בעניין סבירות החלטתו. הליכי החקיקה לביצוע שינויים במערכת המשפט הובילו להורדת תחזית דירוג האשראי של ישראל, כפי שפורסם על ידי חברת הדירוג מודי'ס. ביום 1 בינואר 2024 פסל בית המשפט הגבוה לצדק את תיקון חוק היסוד, וקבע כי בית המשפט יוכל להעביר ביקורת שיפוטית על החלטות הממשלה מכוח עילת הסבירות ולתת בגינה סעדים. מלחמת חרבות ברזל, וצירוף מפלגת "המחנה הממלכתי" לממשלה שבא בעקבותיה, הביאו לעצירת יוזמות החקיקה. נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן להעריך אם הליכי החקיקה יחודשו, באיזו מתכונת ואילו תיקוני חקיקה יתקבלו. לפיכך אין ביכולת החברה לאמוד את המידה וההיקף של השלכות המשך קידום השינויים בחקיקה על המשק בישראל או על תוצאותיה של החברה.

מדיניות הממשלה, בנק ישראל ורשויות התכנון

ענף הנדל"ן מתאפיין במחסור משמעותי ומתמשך בקרקעות זמינות לבנייה למגורים ורמה נמוכה יחסית של התחלות בנייה, דבר שגרם לעליה מהותית ברמת המחירים בענף בשנים האחרונות.

מדיניות הממשלה והמפקח על הבנקים בבנק ישראל ביחס לענף הנדל"ן, ובפרט בנושא הבניה למגורים, משפיעה על הענף, וכתוצאה מכך על עסקי החברה. למדיניות השפעה על צד ההיצע, בין היתר דרך מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות לגבי כוח האדם בענף הבניה, מסים ומכסים על תשומות בענף הבניה, הגבלות על מתן אשראי בנקאי לקבלנים והתניית התקשרויות עם רוכשים בערבויות להבטחת התחייבויות החברות הקבלניות.

למדיניות השפעה על צד הביקוש, בין היתר דרך מדיניות מיסוי, מדיניות מונטרית, התערבות בשיעורי הריבית על ריבית משכנתאות, הגבלות על חשיפה כוללת לענף של בנקים ומוסדות פיננסיים, הגבלות על השיעור המרבי ממחיר יח"ד שלגביו ניתן להעמיד אשראי, ועל תמהיל ריבית האשראי, ומדיניות מטבע המשפיעה על כדאיות השקעות חלופיות מחוץ לישראל.

ענף הבנייה מתאפיין במחסור מתמשך בעובדים, הנובע בעיקר מהגבלות ביטחוניות על העסקת עובדים פלשתינאים. המחסור בעובדים גורם לגידול בעלויות העסקת עובדים ולהתארכות משך הבניה.

לנכונות רשויות מקומיות לקדם ולאשר פרויקטים של התחדשות עירונית השפעה מכרעת על היקף הפעילות בתחום זה.

היקף הפעילות במשק

להיקף הפעילות במשק השפעה על זמינות ועלות כוח האדם העומד לרשות ענף הבנייה, ועל עלויות הקרקע ותשומות הבנייה האחרות. כן יש להיקף הפעילות במשק השפעה על הביקושים, רמת מחירי המכירה, זמינות האשראי ומחירו.

המצב הביטחוני והמדיני

משברים ביטחוניים ומדיניים באים לידי ביטוי במחסור כוח אדם בענף הבנייה שמקורו בשטחים וכן בהתייקרות עלות הבנייה.

הכלכלה הישראלית בשנת 2023

על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2024 ("התחזית") במהלך שנת 2023 חלה צמיחה בתוצר המקומי בישראל בשיעור של 2%, זאת לעומת צמיחה של כ-6.5% בשנת 2022. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2% בשנת 2024.

בשנת 2023 חלה התמתנות באינפלציה אשר עומדת על 3% לעומת 5.3% בשנת 2022. על פי התחזית, התמתנות האינפלציה, בהשוואה לאינפלציה של 2022, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית, והיא מושפעת גם מהייסוף שחל לאחרונה. נוסף על אלו, בעקבות המלחמה, היא מושפעת גם מהפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקוש לצריכה. על פי התחזית, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2023 המשיך בנק ישראל להעלות את הריבית, במספר פעימות. שיעור הריבית עלה משיעור מ-3.25% בסוף שנת 2022 עד ל-4.75% בתום שנת 2023. עם התמתנות האינפלציה, ולאור שיקולים נוספים, בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להפחית את שיעור הריבית ל-4.5%. בחודשים פברואר ומרס 2024 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית בשיעור 4.5%.

ענף הבנייה

על פי סקירה ענפית של שוק הדיור של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") מדצמבר 2023⁷ היקף המשכנתאות שנטל הציבור בישראל בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 הסתכם בכ-55 מיליארד ש"ח, לעומת כ-96 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון החד נבע מהריבית הגבוהה על המשכנתאות כתוצאה מהעלאות הריבית שביצע בנק ישראל, ומשקף את ההאטה החדה בענף.

ההאטה בצד הביקוש, הגידול במלאי הדירות החדשות שלא נמכרו והתייקרות ההלוואות לליווי בנייה הובילו לירידות מחירים.

במקביל, ההלוואות שנטלו יזמים התייקרו מהותית, בעיקר כי חלק מהותי מהפריקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. התייקרות ההלוואות שוחקת את תזרים המזומנים, והיזמים מנסים להאיץ מכירות בפרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע או שבנייתם הושלמה. כתוצאה מכך, חלה ירידה במדד מחירי הדירות.

6. תיאור עסקי החברה

6.1 מבנה השוק

שוק הבניה הוא שוק תחרותי, המתאפיין במספר רב של משתתפים. בשוק מספר רב של חברות שהיקפי הפעילות שלהן גדולים בהרבה משל החברה, ומספר רב מאוד של חברות שהיקפי פעילותן דומים, או עולים, על היקף הפעילות של החברה. להערכת החברה, חלקה בשוק הינו זניח. תחום ההתחדשות העירונית מאופיין על ידי פעילות של מספר רב של חברות קטנות/בינוניות, כאשר התחום מואץ בשנים האחרונות בעקבות הצלחה של פרויקטים שבוצעו והיכולת של התחום לייצר היצע של דירות באזורי ביקוש שאין בהם קרקע פנויה. התחרות בשוק המגורים לבניה מתוחמת בד"כ לאזור גיאוגרפי מסוים - עיר, שכונה וכי"ב. בכל אזור מתנהלת התחרות בשני משורים: תחרות על רכישת יחידות קרקע לבניה או התקשרות עם דיירים במבנים קיימים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ותחרות על מכירת דירות לקונים.

6.2 מאפייני פעילות החברה בתחום הייזום והבניה

הפרויקטים של החברה הינם פרויקטי בניה שבהם החברה פועלת כחברה יזמית. הפרויקטים של החברה הם בגוש דן, בעיקר בחולון, רמת גן וגבעתיים, וכן בהרצליה, קריית מלאכי, בני-עייש ובאר-שבע. מרבית הפרויקטים של החברה הינם למגורים, חלקם למשרדים ומסחר וחלקם מיועדים לשימושים מעורבים (בעיקר מגורים עם מסחר ומשרדים). החברה מתקשרת בהסכמי ליווי פיננסי לפרויקטי הבניה שלה, שבמסגרתם מפוקחים הפרויקטים על ידי שמאי מפקח מטעם הבנק המלווה, והוצאות ביצוע הפרויקטים משולמות מחשבון ליווי ייעודי.

7 פרסום מיום 1 בינואר 2024, בקישור <https://boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24>
8 פרסום מיום 1 בינואר 2024, בקישור <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24>
9 פרסום מחודש דצמבר 2023, בקישור <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>

הפרויקט בביצוע בשנת 2023 הינו פרויקט התחדשות עירונית של הריסה ובניה במסלול תמ"א 38. פרויקטים עתידיים של התחדשות עירונית שהחברה מקדמת מתוכננים להתבצע כפרויקטי הריסה ובניה בחלקם במסלול תמ"א 38 ובחלקם כפרויקטי פינוי ובינוי.

מסלול תמ"א 38 - תמ"א 38 היא תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. על פי החלטות משיבות מס' 634 ומס' 669 של הוועדה הארצית לתכנון ובניה מיום 5.11.2019 ומיום 5.4.2022, התכנית תהיה בתוקף עד לאוקטובר 2023, בכפוף לחריגים שנקבעו בהחלטה מיום 5.4.2022 (ר' סעיף 15טו' להלן). התכנית נועדה לאפשר את חיזוקם של מבנים שאינם בנויים על פי תקן ישראלי 413 ואשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ל-1 בינואר 1980, באופן שייתר כל הוצאה כספית לבעלי הדירות במבנים, ע"י מתן זכויות בניה נוספות במקרקעין.

זכויות הבניה הנוספות ניתנות לניצול כתוספת יחידות דיור למבנה קיים (תמ"א 38/1), או ע"י הריסת המבנה הקיים ובניית בניין חדש במקומו (תמ"א 38/2).

במהותן, עסקות תמ"א 38, בכל מסלוליהן, הן עסקות קומבינציה שבהן מספק הקבלן היוזם שירותי בניה לבעלי זכויות בקרקע, מקבל זכויות במקרקעין בתמורה לשירותי הבניה, בונה על המקרקעין, ומוכר שטחים מבונים בזכויות המקרקעין שרכש.

עסקות תמ"א 38 נבדלות מעסקות קומבינציה על קרקע פנויה בכך שהמקרקעין בהם מבוצעות העסקות הם מקרקעין בנויים ומאוכלסים. בעסקות תמ"א 38/2 המבנים הקיימים נהרסים, דבר היוצר צורך בטיפול בפינוי בעלי הדירות מהמבנים, והעמדת מימון ע"ח הקבלן לשכירת דיור חלופי ולהוצאות מעבר דירה עבור בעלי הזכויות במבנים שיהרסו ("הדיירים").

מבחינה רישומית, בפנקס המקרקעין שבו רשומות זכויות הדיירים יתווספו הערות אזהרה לטובת הקבלן, ובתום הבניה גם לטובת רוכשי השטחים המבונים מהקבלן. כן נרשמת משכנתא ראשונה על כל המקרקעין לטובת הבנק המלווה ו/או חברת הביטוח עמם מתקשר הקבלן בהסכם ליווי פיננסי. רוכשי הדירות מובטחים בערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר - ערבויות"). במקרים בהם מימון ה"הון העצמי" בפרויקט מתקבל מ-"משלימי הון" נרשם על המקרקעין שעבוד/משכנתא שני/ה ו/או שלישית בדרגה לזכויות הבנק המלווה וחברת הביטוח לטובת "משלים ההון". במהלך או לאחר הבניה, במקרקעין עליהם רשום בית משותף שבו מבוצעת עסקת תמ"א 38/2 הכוללת הריסה ובניה, יימחק רישום הבית המשותף המשקף את המצב לפני ההריסה, ויבוצע רישום בית משותף חדש, המשקף את מצב הזכויות לאחר הבניה החדשה, או, לחלופין, יתוקן צו הבתים המשותפים כך שיתווספו תתי חלקות חדשות עבור הדירות החדשות.

בפרויקטים מורכבים הבנויים על מספר חלקות עשוי להידרש איחוד ו/או חלוקה מחדש של חלקות בטרם רישום הבתים המשותפים.

הבטוחות הניתנות לדיירים בעסקות תמ"א הן ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח הערוכות לפי חוק המכר - ערבויות, וכן ערבויות אוטונומיות להבטחת משכנתא שניתנה בעבר על הנכס, תשלום דמי השכירות, ותשלומי מיסים, ולעיתים גם ערבויות להבטחת רישום הבית המשותף החדש, ואחריות בדק.

האישורים הנדרשים לביצוע פרויקט תמ"א 38 הם אישור ועדה מקומית לתכנון ובניה, והיתר בניה, המוצא לאחר אישור הוועדה ומילוי התנאים בהם הותנה האישור. לעיתים עשוי להיות צורך בפניה לוועדה מחוזית לתכנון ובניה. פרק הזמן להשגת האישורים אינו קבוע, הוא משתנה בין ערים שונות ואזורים שונים.

חוקי המס מקנים הטבות מס שונות לדיירים המתקשרים בעסקת תמ"א 38, שהעיקריות בהן הינן הפחתה בהיטל השבחה, פטור ממס שבח (מוגבל בתקרה) על התמורה הנובעת מהזכויות לפי תמ"א 38, ומע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה לדיירים.

שלבבים עיקריים בתמ"א 38:

- א. איתור פרויקטים פוטנציאליים.
- ב. בחינה ראשונית ע"י החברה לעניין כדאיות הפרויקט.
- ג. בחירת נציגות דיירים.
- ד. מפגש של נציגי החברה עם נציגות הדיירים.
- ה. מינוי עורך דין על ידי הדיירים כבא כוחם, ואישור החברה ע"י הדיירים כחברה היזמית.
- ו. חתימת הסכם בין החברה לבין ב"כ הדיירים לפיו ב"כ הדיירים יספק שירותים משפטיים לדיירים והחברה תממן את עלות השירותים, במחיר מוסכם.
- ז. חתימת הסכמים עם דיירים.
- ח. עריכת תכנון לפרויקט.
- ט. קבלת הסכמה עקרונית של גופי התכנון ברשות המקומית לעקרונות התכנון.
- י. הגשת בקשה לשינוי/אישור תב"ע, ככל שנדרש.
- יא. הגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- יב. אישור ועדה מקומית למתן היתר בניה, בכפוף לתנאים.
- יג. חתימת הסכם לליווי פיננסי בין היזם ומוסד פיננסי.
- יד. ביצוע התנאים בהם מותנה היתר הבניה, תשלום היטלי השבחה ואגרות בניה, קבלת היתר בניה וצו התחלת עבודה.
- טו. פינוי הדיירים ומעבר הדיירים לדירור חלופי.
- טז. הריסת המבנה הקיים במקרקעין ובניית הפרויקט.

סדר השלבבים עשוי להיות שונה מהסדר המובא לעיל.

לדוגמה - לעיתים דיירים ממנים עו"ד כבא כוחם ובוחרים נציגות לפני שהם בוחרים בחברה היזמית; לעיתים נחתם הסכם עם עו"ד לפני מינויו ע"י הדיירים; תכנון ראשוני לפרויקט יכול להיעשות גם לפני שנחתמים הסכמים עם השיעור הנדרש מקרב הדיירים לצורך ביצוע פרויקט (על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, המפקח על רישום מקרקעין רשאי לאשר ביצוע עבודות הריסה של בנין והקמתו מחדש במסגרת תוכנית חיזוק גם על פי דרישה של בעלי דירות אשר בבעלותם 80% מהדירות ומהרכוש המשותף); הסכם עם בנק מלווה יכול להיחתם לאחר הוצאת היתר בניה; לעיתים פינוי הדיירים מהמקרקעין נעשה בטרם הוצאת היתר הבניה, ועוד.

מהות התחייבויות הצדדים, תנאים מתלים, סיכונים ויכולת כל צד לסגת מהפרויקט:

בשלבם שפורטו בס"ק א'-ה' לעיל אין לחברה מחויבות חוזית כלפי הדיירים או בא כוחם, ואין לדיירים או בא כוחם מחויבות חוזית כלפי החברה.

בשלב ו', לאחר חתימת הסכם בין החברה לב"כ הדיירים, נקבעות מחויבויות הצדדים אשר יחולו אם החברה תשמש כחברה היזמית בפרויקט. ב"כ הדיירים מתחייב כלפי החברה לטפל במטלות הנוגעות לממשק של הדיירים עם החברה - לטפל בהחתמת הדיירים על ההסכמים עם החברה, על המסמכים שיש להמציא לרשויות התכנון, לבנק המלווה, ועל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום בפנקס המקרקעין. החברה מתחייבת לשלם לב"כ הדיירים שכר טרחה מוסכם עבור ייצוג הדיירים בעסקה, וביצוע השירותים הכרוכים בכך.

בשלב ז' שבו נחתמים חוזים בין החברה לדיירים ישנן התחייבויות הדדיות בין הצדדים להסכם. בחוזים עם הדיירים נקבעות במפורט התמורות שיסופקו לכל דייר, ונקבע מנגנון להעברת זכויות הבניה במקרקעין, למעט הזכויות בשטחי הבניין המיועדים לדיירים. בחוזים נקבע, בין היתר, כי לצורך הבטחת הליווי הבנקאי לפרויקט יירשמו שעבוד ו/או משכנתא ראשונה בדרגה על המקרקעין לטובת הגורם המממן בעסקת הליווי הבנקאי, לרבות על זכויות הדייר במקרקעין, וכי העמדת שירותי הבניה תובטח בערבויות בשווי הדירה החדשה לפי חוק המכר - ערבויות.

בחוזים נקבע גם מנגנון להערכת התמורה העתידית שיקבל הדייר, לביצוע התאמות כספיות כאשר שווי הדירה שתסופק לדייר נמוך או גבוה מהערך הנגזר מזכויותיו במקרקעין, ולהסדרת מחלוקות במקרה של חילוקי דעות בין הדיירים לבין עצמם בנוגע לחלוקת הדירות בפרויקט. החברה מתחייבת בחוזים לשלם לדיירים דמי שכירות לתקופה בה יפנו את דירותיהם לצורך ביצוע הפרויקט ולשאת בהוצאות המעבר.

החוזים עשויים לכלול תנאים מתלים, המשקפים סיכונים בשלב של חתימת החוזים, ואשר במקרה שאינם מתקיימים ניתן לבטל את ההתקשרות. תנאים מתלים כאמור כוללים, בין היתר, קבלת ליווי בנקאי בתוך תקופה שנקבעת בחוזה, הוצאת היתר בניה תוך תקופה שנקבעת בחוזה, חתימת חוזים עם כל הדיירים, שיתוף פעולה של הדיירים בקידום הפרויקט, ופינוי דירות על ידי הדיירים כנדרש לביצוע הפרויקט.

לאחר התקיימות התנאים המתלים, התקשרות בהסכם הליווי, קבלת היתר בניה, ופינוי הדיירים, חשופה החברה לסיכונים הרגילים שיש בפרויקטים של בניה יזמית, כגון עיכובים בבניה עקב מחסור בכוח אדם, קשיי שיווק, התייקרות עלות המימון, ועוד.

מסלול פינוי בינוי

מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה, תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבניה. פינוי בינוי מעוגן במספר חוקים ותקנות, בין היתר: חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("חוק הרשות להתחדשות עירונית"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי ובינוי") חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 ("חוק פיצויים") חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965, תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022 ("תקנות הכינוס") ועוד. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי היא לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור.

לפי חוק פינוי בינוי, הרוב הנדרש לאישור פרויקט פינוי בינוי הינו רוב של בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם 66% לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ וכן מתקיימים בהם שני אלה:

(1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;

(2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם.
(להלן: "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות").

בחישוב הרוב המיוחס בבית משותף שבו שש דירות או יותר, ייחשב מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות כבעלים של 30% מהדירות, בתוספת שליש מיתרת חלקו בדירות שמעל 30%.

בחוק פינוי ובינוי נקבע כי בעל דירה המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי-בינוי, למרות קיומו של רוב מיוחס כאמור, יישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק פיצויים. כמו כן רשאי בית המשפט לאשר את ביצוע העסקה, ולמנות עורך דין או רואה חשבון, שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב. בנוסף, בית משפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי, אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין, ובלבד שבתביעה הוגשו ראיה לבניה או שימוש כאמור לעיל וראיה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל הדירה שמתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לכרות עסקת פינוי ובינוי. לעניין זה "כלל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.

לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יציג את סוג העסקה המוצע על ידו. לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי.

מסמך עיקרי הצעה יכלול את כל המידע הנדרש לפי תקנות הכינוס.

נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך "עיקרי הצעה", רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף.

התקשרות בין יזם לבין בעל דירה במתחם פינוי בינוי, תכלול, בין היתר, את כל אלה:

- העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה.
- המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה.

- פרטים בדבר הגורם שביצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום.
- התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה.

מנהל הרשות להתחדשות עירונית יכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לפי אחד מהמסלולים האלה:

(1) לבקשת רשות מקומית, או מיוזמתו בהסכמת רשות מקומית – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ומוצעת לגבי השטח תכנית לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם ("תכנון ראשוני לפינוי ובינוי"); שר הבינוי והשיכון, בהסכמת שר האוצר, רשאי לקבוע בתקנות תנאים נוספים להכרזה לפי פסקה זו;

(2) לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ויש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי; הכרזה לפי פסקה זו תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו.

על אף האמור בס"ק (2) לעיל, רשאי מנהל הרשות להכריז באופן האמור באותה פסקה ועל פי הכללים שנקבעו מכוחה על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות כעל מתחם פינוי ובינוי, ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות ("השטח המתוכנן"), ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרז עליהם כמתחם פינוי ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

המסלול המפורט בס"ק (2) - הכרזת מנהל הרשות להתחדשות עירונית מקנה הטבות במס שבח, במס רכישה, במע"מ על שירותי הבנייה לדיירים המפונים, וכן בדחיית המועד הקובע את חבות המס. היטל ההשבחה בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי הוא 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום ששיעורה מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל.

שלבי הפרויקט, התחייבויות הצדדים, תנאים מתלים, סיכונים ויכולת כל צד לסגת מהפרויקט: השלבים בביצוע פרויקט "פינוי בינוי" דומים לאלה שתוארו לפרויקט תמ"א 38. קידום פרויקט פינוי ובינוי כרוך בדרך כלל גם בשינוי תב"ע, בדרך כלל בסמכות ועדה מחוזית ולעיתים בסמכות וועדה מקומית.

הסכמי פינוי בינוי בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין דומים בעיקרם להסכמי תמ"א 38. התנאים המתלים יכללו התייחסות לשינוי הנדרש במצב התכנוני, שהינו בדרך כלל, גם שינוי תב"ע בנוסף להוצאת היתרי בניה שבהם מותנים הסכמי תמ"א 38. ההסכמים מקנים לחברה את מלוא זכויות הבניה במתחם, פרט לזכויות לדירות החליפין שיימסרו לבעלי הזכויות במקרקעין.

החברה עשויה להחליט שלא לקדם פרויקט משיקולים של כדאיות כלכלית ו/או כתוצאה משינויי מדיניות ארציים או מקומיים ו/או מסיבות אחרות המשפיעות על הנחות הבסיס לפיהן החליטה החברה לקדם את הפרויקט מלכתחילה.

לאחר שנחתמה עסקת פינוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באספה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף 14 לחוק פינוי ובינוי, אם התקיים אחד מאלה:

(1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה;

(2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 14א לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

נחתמה עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם פינוי ובינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות לעיל.

היו לכל היותר 40% מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים בס"ק (1) מהדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף קטן זה, "דירה ציבורית" – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם שעסקה עימו בוטלה לפי ההוראות לעיל.

בחלק מההסכמי ההתחדשות העירונית של החברה נקבע כי התקשרות היזם עם קבלן מבצע תהיה עם חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ [חברה בבעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה (להלן: "חברת לוינסקי")] ו/או חברה או קבלן בעל רישיון עם ניסיון קודם בתחום הבניה, בעל ניסיון מוכח בפרויקטים שהושלמו בסדר גודל ובהיקף דומה לפרויקט, רשום בפנקס הקבלנים המתנהל מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיווג מתאים לביצוע הפרויקט. החברה לא תבצע את הפרויקטים באמצעות חברת לוינסקי אם לא יתקבל לכך אישור באופן הנדרש לאישור התקשרות עם בעל שליטה.

חברת לוינסקי וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, הנשלטות על ידי מר יוסף לוינסקי, מעמידות לטובת החברה ולטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, ללא עלות וללא נטילת אחריות מצדן, את הסיווג הקבלני שלהן. החברה לקחה על עצמה את מלוא האחריות בקשר עם השימוש שתעשה בסיווג הקבלני כאמור. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ב-21 בדצמבר 2022 (בהמשך לאישורים משנים קודמות, שהאחרון בהם ניתן ב-16 בפברואר 2020), את קבלת הסיווג הקבלני ללא עלות וללא נטילת אחריות מצד החברות בעלות הסיווג הקבלני. העסקה אושרה כ"עסקה מזכה" על פי תקנה 1(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

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

ר' סעיף 15 להלן.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה; תקופה ממושכת הנדרשת לביצוע פרויקטים, משלב רכישת קרקע דרך שלב התכנון ועד לגמר ביצוע; וחוסר הוודאות באשר לתזרים מזומנים בפרויקט.

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בענף הייזום והבניה הינם:

- יכולת פיננסית המאפשרת מימון עצמי וחיצוני לביצוע פרויקטים.
- יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, ותמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים.
- יכולת להתנהל מול דיירים במתחמי התחדשות עירונית, ולהביא לבחירתם בחברה ולחתימה על הסכם עמה.
- ביצוע פרויקטים בפרק זמן קצר יחסית, בקרה תקציבית ובקרה בתהליך על כל אחד מהפרויקטים.
- יכולת לשווק ולמכור פרויקטים במהירות.
- מיצוב ומיתוג נכונים של החברה והפרויקטים ושמירה על מוניטין.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום יזום פרויקטים הינם:

- צורך באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון נוח לביצוע פרויקטים והשקעה של ההון העצמי הנדרש.
- צורך בידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ופיקוח על פרויקטים בתחום הנדל"ן ובהתנהלות מול רשויות התכנון.
- להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום בניית פרויקטים הם:
- תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.
- התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הייזום והבניה מאופיין בתחרות בעצימות גבוהה. עיקר התחרות היא בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע נכסים מיד שנייה. התחרות באה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, מפרט טכני, איכות בניה ועוד, וכושר התחרות מושפע גם ממיתוג החברה עצמה כחברה בעלת מוניטין בענף. כמו כן, קיימת תחרות עזה בין יזמים בשלב איתור הקרקעות ורכישתן ובשלב ההתקשרות עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

בשוק קיימות חברות רבות שהיקפי הפעילות שלהן גדולים בהרבה מזה של החברה, וחברות רבות מאוד שהיקפי פעילותן דומים, או עולים, על היקף הפעילות של החברה. להערכת החברה, חלקה בשוק הינו זניח.

6.7 תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
79,420	54,991	11,633	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(7,215)	(11,723)	(12,997)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
(7,215)	(11,723)	(12,997)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק החברה)
243,666	209,300	211,826	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

6.8 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים של נדל"ן יזמי ("הפרויקטים")

בסעיפים 6.8-6.12 תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

מונח	הסבר
"עלות קרקע"	בפרויקט התחדשות עירונית - העלויות הכרוכות בהשגת הזכויות בקרקע בה יבוצע הפרויקט, הכוללות את עלות בניית דירות חדשות לדיירים (כשהיא מחושבת בעת קבלת החזקה במקרקעין על בסיס דוח האפס שנערך לפרויקט, ומתבטאת ברישום התחייבות למתן שירותי בניה), עלות עו"ד המייצג את הדיירים, עמלות תיווך, עלות שכ"ד שמשולם עבור דירות חלופיות לדיירים בתקופת הבניה, עלויות הובלה הכרוכות במעבר דירות על ידי הדיירים לתקופת הבניה, היטל השבחה ומס רכישה ועלויות אחרות הקשורות לרכישת הקרקע.
"עלות בניה"	בפרויקט התחדשות עירונית - לרבות עלות תכנון וללא עלות הקרקע.
"פרויקטים בהקמה"	פרויקטים שהקמתם החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות הקמתם, והקמתם לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.
"פרויקטים בתכנון"	פרויקטים שמתקיימים בהם כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתם טרם החלה; (ב) התקיים לגביהם אחד מאלה: (1) להערכת הנהלת החברה הקמתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח; (2) התקבל לגביהם היתר בניה.
"יחס ההחלפה"	בפרויקט התחדשות עירונית - היחס בין יחידות היזם לשיווק לבין יחידות החליפין לדיירים.

6.8.1 פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת

הדיווח

לחברה פרויקט אחד שהקמתו הסתיימה בחודש דצמבר 2022, ומכירתו טרם הסתיימה במלואה עד ל-31.12.2023 – המכבי 6/8, רמת גן. בפרויקט נותרה דירה אחת למכירה.

סה"כ	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
באלפי ש"ח		
2023 (שנת הדיווח)		
3,532	12-18	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות)
3,532	סך הכל	
1	12-18	גיול מלאי יח"ד בפרויקט (במונחי מספר יח"ד)
1	סך הכל	
-		רווח גולמי צפוי
=	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך חתימת הדוח (עד ליום 28 במרס 2024)	

6.8.2 פרויקט בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

לחברה פרויקט אחד בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - פרויקט "שינקין" בגבעתיים.

נתונים כספיים (באלפי ש"ח)	
32	מספר יח"ד כולל (#)
34,499	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות)
11,448	רווח גולמי צפוי כולל
1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת (#)
16	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן חוזי מכירה מחייבים (#)
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך חתימת הדוח (עד ליום 28 במרס 2024) (#)

6.8.3 צבר הכנסות ומקדמות מהפרויקט בהקמה

להלן יובא גילוי אודות ההכנסות הצפויות (באלפי ש"ח) שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים בפרויקט בהקמה:

מקדמות ותקבולים אחרים הצפויים להתקבל במסגרת חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (*)		
במטבע ההצגה			
-	3,500	רבעון 1	2024
1,429	5,250	רבעון 2	
897	5,250	רבעון 3	
392	5,250	רבעון 4	
2,184	10,048	2025	
8,933	4,000	2026 והשנים שאחריה	
13,835	33,298		סה"כ

(*) כולל את יתרת ההכנסות בעין ממתן שירותי בניה לדיירים ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 17,934 אלפי ש"ח שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד.

6.8.4 ספקים וקבלני משנה

לחברה מספר ספקים שמשקל הרכישות מהם הינו מעל 5% מכלל רכישות החברה. להלן פרטים על הספקים העיקריים:

אחריות הקבלן	קיום ביטוח להתקשרות עם הקבלן/ספק	המוצר או השירות אותו הוא מספק	תלות מיוחדת בקבלן / ספק	משקל הקבלן/ספק מכלל רכישות החברה (%)	היקף רכישות בשנת 2023 אלפי ש"ח	האם צד קשור	
קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים בתקופת העבודה לרבות בתקופת הבדק	קיים	קבלן ביצוע	אין	17%	1,130	לא	קבלן א'
		קבלן גמר		13%	867		קבלן ב'
		קבלן עובדות עפר		7.7%	511		קבלן ג'
		קבלן קידוחים		12.8%	855		קבלן ד'
קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים בתקופת העבודה	לא רלבנטי	ספק ברזל		9.1%	607		ספק א
		ספק בטון		6.6%	439		ספק ב'

החברה מעסיקה קבלנים וספקים מורשים על פי החקיקה והתקינה הרלבנטית, בעלי ניסיון ויכולות מקצועיות.

סיכוני אשראי

החברה משלמת לספקים בממוצע בתנאי שוטף + 45 יום. בשל תנאים אלה, שבהם התשלום נעשה לאחר אספקת הטובין או מתן השירות, החברה אינה חשופה בדרך כלל לסיכוני אשראי.

חשיפה לשינויים בעלויות הפרויקט

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים במחירים קבועים מראש. בדרך כלל ההתקשרות עם קבלנים היא פאושלית, ואילו ההתקשרות עם ספקים היא לפי מחיר ליחידה וכמויות המסופקות בפועל, והתמורה הכוללת נקבעת על פי הכמות המסופקת. הרכישות נעשות על פי התקדמות הפרויקטים, והחברה חשופה לסיכון של התייקרויות בתשומות הנרכשות.

אחריות וביטוח

לחברה אחריות כלפי רוכשי דירות, וכלפי הדיירים, לדירות שיסופקו להם, על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר-אחריות").

לספקים ולקבלנים שמעסיקה החברה אחריות חוזית כלפי החברה, ואחריות על פי הדין. בחוזים של החברה עם קבלנים הם נדרשים להחזיק ביטוח אחריות מקצועית וביטוח צד שלישי בהיקפים שנקבעים בחוזה, ולעדכן את סכומי הכיסוי אם הדבר יידרש ע"י הבנק המלווה. בחוזים של החברה עם הקבלנים והספקים נקבעת אחריותם לטיב העבודה ולחומרים למשך תקופה המוגדרת בחוזה, ונקבע שהקבלן יהיה אחראי כלפי החברה למשך התקופות הקבועות בחוק המכר - אחריות. על פי החוזים הקבלן מתחייב לשפות את החברה על כל סכום בו תיתבע החברה בידי צד ג' בגין ליקויים ו/או נזקים שנגרמו כתוצאה מביצוע רשלני או לקוי של העבודות, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

התחייבויות הקבלנים בחוזי ההתקשרות של החברה עימם, ואחריותם למשך התקופות הקבועות בחוק המכר - אחריות, כולל התחייבותם בגין בדק, מובטחת בערבויות אישיות. בנוסף לכך, להבטחת אחריות בדק החברה עשויה לדרוש מהקבלן ערבות בדק, או לעכב חלק מהתשלום החוזי. זאת - בדרך כלל במקרים של התקשרות חד פעמית עם קבלן שאינו עובד עם החברה באופן קבוע.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד 6.9

לחברה 17 פרויקטים שהינם מהותיים מאוד על פי אחד או יותר מהתנאים הבאים:

- (א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב-31.12.2023.
 - (ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בשנת 2023 או בשנת 2022 - לפי הגבוה.
 - (ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה ב-31.12.2023.
- בפרויקטים בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני וסווגו כמהותיים מאוד בדיקת התקיימות התנאים שלעיל נעשתה לפי החלק שיש לחברה בחברה הכלולה/העסקה המשותפת.
- בסעיף 6.10 להלן יובא תיאור מפורט של חמישה מהפרויקטים המהותיים מאוד – שינקין, השיטה, הערבה צפון, מקווה ישראל, ואהרונוביץ.

בפרויקט "שינקין" מתקיימים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר ארבעת הפרויקטים שלהלן יובא תיאור מפורט שלהם מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), יתרת ההכנסות ויתרת הרווח הצפויות מהם הן הגבוהות ביותר מבין כל הפרויקטים שבהם מתקיימים התנאים האמורים

בס"ק (א) ו-(ב), והיתר בניה צפוי להתקבל בהם תוך שלוש שנים.

הפרויקטים האחרים שהינם מהותיים מאוד, כולל פרויקטים שהיתר בניה בהם צפוי להתקבל תוך יותר משלוש שנים, נכללים בסעיף 6.9 זה יחד עם הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד, וכן בסעיף 6.11 להלן.

6.9.1 פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח-

"המכבי 6/8"

א. נתונים כלליים:

חלק החברה בפרויקט הינו 100%								
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום הבניה	יח"ד שנותרו במלאי	עלות המיוחסת ליח"ד המלאי	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי
המכבי 6/8	רמת-גן, גוש 6128 חלקות 252,253	2013	2019	2022	1	3,532	20%	112

מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות (#):	הכנסות צפויות מדירות במלאי במיליוני ש"ח				שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	
	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 1 לשנת 2023	
	-	-	-	-	-	-

ב. נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט במיליוני ש"ח					סה"כ רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 1 לשנת 2023	
מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	-	-	-	-	-	31,428

6.9.2 פרויקטים בתכנון

א. נתונים כלליים

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים, באלפי ש"ח	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט
קרסקי	קרסקי 8 וחצור 17 ברמת-גן, גוש 6158 חלקות 434 ו- 435	2013 ו- 2015	3,821	2024	2027
שנקר	שנקר 10-14 בחולון, גוש 7165 חלקה 113	2022	1,161	2025	2028

האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט %	יח"ד בפרויקט מצב תכנוני נוכחי ומתוכנן		סטטוס הבקשה להיתר בניה
		יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	
לא	100	39	77	ב-21.11.2023 התקבל אישור מותנה מהועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשה להיתר בניה.
לא	50% ¹⁰	73	97	ב-22.1.2024 התקבל אישור מותנה מהועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשה להיתר בניה.

החברה פועלת להשלמת התנאים שבהם הותנו אישורי הבקשות להיתרי בניה. קבלת ההיתרים צפויה לשנת 2024.

ב. נתונים על העלויות בפרויקטים

עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד 31.12.23 (באלפי ש"ח)				שם
סה"כ	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	
3,821	1,744	1,252	825	קרסקי
*1,161	*1,161	-	-	שנקר

* חלק החברה

ג. שיווק הפרויקטים טרם החל.

¹⁰ פרויקט משותף עם קרסו נדל"ן בע"מ. לפרטי ההתקשרות ר' סעיף 11.3.

6.9.3 עתודות קרקע

לחברה שלושה פרויקטים של עתודות קרקע: נורדאו, הכישור 6 ובאר-שבע. פרויקט נורדאו ופרויקט הכישור 6 נחשבים מהותיים מאוד, מאחר שיתרת המלאי המיוחסת לכל אחד מהם עולה על 10% מסך נכסי החברה ל-31.12.2023. הם לא סווגו בחמשת הפרויקטים המהותיים ביותר מאחר ותחילת ביצועם אינה צפויה ב-3 השנים הבאות.

החברה פועלת למכירת עתודות הקרקע – "נורדאו" ו-"הכישור 6" ר' באור 1 בדוחות הכספיים.

א. נתונים כלליים

חלק התאגיד האפקטיבי	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע – חלק החברה בלבד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)					מועד הרכישה	מיקום	שם
	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלות מקורית			
15/20 חלקים במושע	23,371	-	303	3,754	19,314	2014	נורדאו 9-11, הרצליה, גוש 6520 חלקה 14	נורדאו
50%	30,609	-	20	2,854	27,735	12/21	הכישור 6, חולון גוש 6805 חלקה 16	הכישור 6
25%	715	-	338	377	-	4/21	רח' זלמן שז"ר, פינת דרך חברון, גוש 38049, חלקים מחלקות 35 ו-36	באר-שבע

שם	שטח במ"ר		זכויות בניה						סטטוס הליכי תכנון (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאה לפועל ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתנו)
			מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן			
			יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ מ"ר ברוטו	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ מ"ר ברוטו	
נורדאו	3,205	מגורים	15	113	1,700	70-80	100	7,000-8,000	לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינויי תב"ע אשר בסמכות הוועדה המחוזית.
		מסחר	ל/ר	ל/ר	176	ל/ר	ל/ר	250	
הכישור 6	6,425	מסחר	ל/ר	ל/ר	כ-1,800	-	ל/ר	כ- 2,300	לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינויי תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית. בקשת החברה לשינוי תב"ע מצויה בהכנה, במטרה להגישה בשנת 2024
		משרדים	ל/ר	ל/ר	כ- 15,100	ל/ר	ל/ר	כ- 32,100	
באר-שבע	9,510	מגורים	ל/ר	ל/ר	-	600	72	59,600	לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינויי תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית. בקשה לשינוי תב"ע נמצאת בהכנה, לאחר שהתכנון המוצע הוצג לגופי התכנון בעיריית באר שבע. הבקשה צפויה להגשה בשנת 2024.
		מסחר			12,500	ל/ר	ל/ר	10,350	
		משרדים				ל/ר	ל/ר	ל/ר	

6.9.4 פרויקטים אחרים

לחברה מספר פרויקטים אחרים שהחברה פועלת לקידום. הפרויקטים נחשבים מהותיים מאוד, אך לא סווגו בחמשת הפרויקטים המהותיים ביותר, כמפורט בסעיף 6.10 להלן.

6.9.4.1 להלן פרטים על פרויקטים שהחברה צופה שיתקבלו עבורם היתרי בניה בתוך 3 שנים:

- הסתדרות, הנרקיס ועוזיאל הינם פרויקטי התחדשות עירונית מותלים, של בניה למגורים מסוג תמ"א 38 - הריסה ובניה.
- בני-עייש הינו פרויקט של בניה למגורים על קרקע שנרכשה בעסקת קומביניציה.
- מגדל הכישור - הוא פרויקט מסחר ומשרדים של חברת מגדל הכישור בע"מ שהחברה מחזיקה בה 50%, על קרקע שנרכשה בעסקת קומביניציה.

זכויות בניה מתוכננות – חלק החברה בלבד						חלק החברה בפרויקט (%)	מיקום מקרקעי הפרויקט	שם
לשיווק- מספר היחידות הצפוי להיוותר בידי החברה ואומדן שטח הממוצע		דירות חליפין לדיירים		סה"כ מתוכנן				
מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד			
3,200	41	1,000	12	4,200	53	100	ההסתדרות 111, חולון, גוש 6021 חלקה 193	ההסתדרות
4,260	44	2,900	36	7,160	80	100	הנרקיס 1,3,5,7 גבעתיים, גוש 6160 חלקות 156, 161, 231	הנרקיס
טרם תוכנן	33	טרם תוכנן	27	טרם תוכנן	60	100	עוזיאל 52,54 רמת-גן, גוש 6158 חלקות 1487 ו- 1234	עוזיאל
לשיווק		תמורת קומבינציה						
10,500	111	3,900	41	14,440	152	100	מועצה מקומית בני עייש, רח' האלון, גוש 486, חלקות 141-148	בני-עייש
לשיווק		תמורות קומבינציה				50	הכישור 4, חולון גוש 6805 חלקה 17	מגדל הכישור
1,520		480		מסחר במ"ר				
16,100		5,050		משרדים במ"ר				

שם	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית							סטטוס הליכי תכנון
	משך הזמן מתחילת ביצוע החתמות בשנים	חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23 (4)		שיעור חתימות (הסכמה) הנדרש להתחלת הפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע הצפוי עם דיירים עימם נחתם הסכם פינוי	צפי העלויות הכרוכות בפינוי דיירים עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית (מ' ש"ח)	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה
		מספר דיירים שחתמו	שיעור דיירים שחתמו					
הסתדרות	6	12	100%	80%	4.4	2.0	ל / ר	2024
הנרקיס	11	36	95%	80%	2.2	6.6	0.6 2.2	2025
עוזיאל	2	21	78%	80% ¹¹	2.2	3.5	1.0 2.2	2024
בני-עייש	לא רלבנטי – הקרקע נרכשה בעיסקת קומבינציה							2024
מגדל הכישור	לא רלבנטי – הקרקע נרכשה בעיסקת קומבינציה							2024

¹¹ דירה אחת הינה בבעלות "עמידר". עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים מוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה. שיעור החתימות בהנחה שתתקבל חתימת עמידר הינו 81.5%.

6.9.4.2 להלן פרטים על פרויקטים מותלים שהחברה צופה שיעברו יותר משלוש שנים לקבלת היתרי בניה עבורם, ועל כן סווגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד, בהתעלם מהיקפם הכספי הפוטנציאלי.

חלק החברה בפרויקט	זכויות בניה (לחלק החברה)							שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סוג הפרויקט	שם ומיקום
	לשיווק- היחידות הצפויות להיוותר בידי החברה			דירות חליפין לדיירים		מתוכנן				
	תעסוקה ומסחר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר			
100%	-	360	(א)	120	(א)	480	(א)	7,800	פינוי בינוי	הפרחים, בת ים
50%	-	345	(א)	119	(א)	464	(א)	10,400		הערבה דרום, חולון (1)
50%	-	418	(א)	147	(א)	565	(א)	17,400		הערבה מרכז, חולון (1)
100%	-	4,000	(א)	503	(א)	4,500	(א)	ר' סעיף 6.12		קריית מלאכי
100%	-	18	(א)	16	(א)	34	(א)	1,300	תמ"א 38/2	כצנלסון, רמת גן
50%	3,000 מ"ר	182	(א)	88	(א)	270	(א)	5,200	פינוי בינוי	בז'רנו, רמת גן (2)
100%		148	(א)	52	(א)	200	(א)	7,200		שפרינצק, חולון

- (1) הפרויקטים יבוצעו באמצעות חברות ייעודיות שתחזקנה, בחלקים שווים, ע"י החברה וקרטו נדל"ן בע"מ, ר' גם "הסכמים מיוחדים" בסעיף 6.10.4א'.
- (2) פרויקט משותף, בחלקים שווים, של החברה ושל שותפות מוגבלת בבעלות אקרו נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ ("אקרו").

שם	משך הזמן מתחילת ביצוע החתמות בשנים	הערכת משך הזמן להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש לפרויקט	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית				תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה	סטטוס הליכי תכנון
			מספר חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23	מספר דירות דיור ציבורי – עמידר (ב)	שיעור חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23	שיעור חתימות (הסכמה) הנדרש להתחלת הפרויקט		
הפרחים, בת ים	9	1	57 מתוך 120	13	47.5%	67%	(א)	בתהליכי תכנון מול הועדה המקומית
הערבה דרום, חולון	5	ל / ר	182 מתוך 238	8	76.5%	66.7%	(א)	תכנית המתאר להתחדשות עירונית ח-619 אושרה למתן תוקף. תכנון הפרויקט הינו בהתאם לתכנית המתאר.
הערבה מרכז, חולון	5	ל / ר	230 מתוך 294	12	78.2%	66.7%	(א)	תכנית המתאר להתחדשות עירונית ח-619 אושרה למתן תוקף. תכנון הפרויקט הינו בהתאם לתכנית המתאר.
קרית מלאכי	6	ל / ר (ב)	335 מתוך 503	82	66.6%	66.7%	(א)	ראו פירוט בסעיף 6.12'ג' להלן
כצנלסון, רמת גן	9	החברה פועלת להכללת בניינים גובלים בפרויקט.	16 מתוך 16 דירות; בבניין 4 חנויות שעם בעליהן טרם נחתמו הסכמים.	-	100% מהדירות; בבניין 4 חנויות שעם בעליהן טרם נחתמו הסכמים.	80%	(א)	החברה פועלת להכללת בניינים גובלים בפרויקט.
בז'רנו, רמת גן	1.5	1	52 מתוך 176	-	29.5%	67%	(א)	לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית. החברה החלה בהכנת תכנון רעיוני לפרויקט.
שפרינצק, חולון	1	1	49 מתוך 74	-	66.2%	67%	(א)	החברה החלה בתהליכי תכנון מול גופי התכנון של עיריית חולון.

- (א) למועד הדוח לא קיים תכנון סופי לפרויקטים, ולא נקבע מועד לתחילת הפרויקטים. לפיכך לא נקבע תאריך להגשת תכנית בניה ולא ניתן להעריך את השטח לבניה (במ"ר), כמות יח"ד חליפין לדיירים, כמות יח"ד לשיווק, ואת העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים.
- (ב) עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים מוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה על הסכמי הפינוי והבינוי של הפרויקטים בשלב בו הם מצויים.

6.9.4.3 למיטב ידיעת החברה ביחס לפרויקטים שבסעיף 6.9.4:

- התכנון לפרויקטים הינו בהלימה למדיניות גופי התכנון/הרשות המקומית.
- אין יזמים נוספים המחתימים את בעלי הדירות במקרקעין המיועדים לפרויקטים.
- אין דיירים מוגנים שההסכמים עימם עלולים לעכב את הפרויקטים ואין מבנים לשימור בשטחי הפרויקטים שהימצאותם עלולה לעכב את הפרויקטים.
- אף אחד מפרויקטי הפינוי בינוי לא הוכרז מסלול מיסוי/רשויות מקומיות.

6.9.5 מידע נוסף

6.9.5.1 מידע על אשראי לליווי פרויקטים

תקרת אשראי פיננסי	יתרה אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן (מ' ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי	Non Recourse [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	
1.7	-	-	-	1.7	לא	פריים+2.2%	לא צמודה	כן	המכבי 6/8
15	11.1	90.7	46.7	105.7	לא	פריים+1.1%	לא צמודה	כן	שינקין
5.1	-	-	-	5.1	לא	פריים+7%	לא צמודה	כן	שינקין – השלמת הון עצמי

6.9.5.2 מידע על התקשרויות עם קבלני ביצוע

הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות /אחר פרט]	החברה משמשת כקבלן ראשי [כן/לא]	פרויקט בהקמה- "שינקין"
לא	לא	אין	כן	

6.10 פרויקטים מהותיים מאוד

- לחברה 17 פרויקטים שהינם מהותיים מאוד על פי אחד או יותר מהתנאים הבאים:
- (א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב-31.12.23.
 - (ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בשנת 2023 או בשנת 2022- לפי הגבוה.
 - (ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה ב-31.12.23.

בפרויקטים של חברה כלולה או עסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני וסווגו כמהותיים מאוד התנאים שלעיל מתקיימים ביחס לחלק שיש לחברה בחברה הכלולה/העסקה המשותפת.

להלן יובא תיאור מפורט של חמישה מהפרויקטים המהותיים מאוד – "שינקין", "השיטה", "הערבה צפון", "מקווה ישראל", ו"אהרונוביץ".

בפרויקט "שינקין" מתקיימים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר ארבעת הפרויקטים מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), יתרת ההכנסות ויתרת הרווח הצפויים מהם הן הגבוהות ביותר מבין כל הפרויקטים שבהם מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), והיתר בניה צפוי להתקבל בהם תוך שלוש שנים.

הפרויקטים "השיטה", "הערבה צפון", "מקווה ישראל", ו"אהרונוביץ" הם פרויקטים מותנים. הפרויקטים האחרים שהינם מהותיים מאוד, כולל פרויקטים שצפויה קבלת היתר בניה בהם תוך יותר משלוש שנים, נכללים בסעיף 6.9 לעיל, יחד עם הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

6.10.1 שינקין

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
שינקין	שם הפרויקט
שינקין 46, גבעתיים, גוש 6166 חלקה 57.	מיקום הפרויקט
בניה למגורים במסגרת תמ"א 38/2: נהרס מבנה קיים שבו 12 יח"ד וחנות ונבנה מבנה חדש שבו יהיו 32 יח"ד וחנות.	תיאור הפרויקט
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
ל / ר	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל משנת 2014; עסקת תמ"א 38	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2.7 מ' ש"ח.	עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה
1.5 דירות חדשות על כל דירה קיימת	יחס ההחלפה הממוצע
919 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2023	מועד תחילת עבודות ההקמה
2026	מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה
2022	מועד התחלת השיווק
2025	מועד סיום השיווק צפוי
זכויות מכח הסכם תמ"א 38/2	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם עם קבלן לביצוע עבודות שלד (ללא חומרים) תמורת כ- 8.5 מ' ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע
תמ"א 38/2	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
לא נאמד	אומדן שווי מימוש נטו
אזור עירוני מפותח	תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31.12.2023			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	32	3,163 מ"ר	יחידות דיור
	-	71 מ"ר	מסחר
	-	--	זכויות בניה לא מנוצלות

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
115	803	902	21,632	21,700	23,954	23,954	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁽¹⁾
45	45	407	3,013	3,013	3,113	3,113	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,077	3,253	4,117	5,766	9,982	11,212	11,212	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
224	468	468	525	525	525	525	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,461	4,569	5,894	30,936	35,220	38,804	38,804	(א+ב+ג+ד)	סה"כ עלות מצטברת בספרים
							(ה)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
							(ו)	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
							(ז)	עלויות בגין בניה, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
							(ח)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד ⁽²⁾
							(ה+ו+ז+ח)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
								שיעור השלמה הנדסי (%)
								מועד השלמת בניה צפוי

(1) עיקר הסכום, 21,700 אלפי ש"ח, נובע מרישום עלות רעיונית של רכישת הקרקע מהדיירים. סכום זה נזקף בהדרגה, בהתאם לשיעור הביצוע של הפרויקט, כהכנסה ממכירת שירותי בנייה לדיירים.

(2) החברה לא תהווה בעתיד הוצאות מימון בפרויקט זה בהתאם לפרשנות IFRIC. ראו באור יז'4 לדוחות הכספיים לשנת 2023.

ד. שיווק

להלן נתונים על שיווק 20 הדירות בפרויקט המיועדות לשיווק (12 דירות נוספות וחנות הן דירות חליפין לדיירים) ⁽¹⁾.

שנת 2022	שנת 2023						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
3	1	-	-	-	(#)	יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
431	212	-	-	-	(מ"ר) ⁽¹⁾	יח"ד	
33,757	32,299	-	-	-	ש"ח ⁽²⁾	(לפני מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3	4	4	4	4	(#)	יח"ד	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
431	522	522	522	522	(מ"ר)	יח"ד	
32,933	33,142	33,142	33,142	33,142	ש"ח	(לפני מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
89,671	89,671	89,671	89,677	89,689	(א)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט ⁽³⁾	שיעור השיווק של הפרויקט
30,730	37,577	37,577	37,583	37,583	(ב)	ש"ח סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו במצטבר ⁽³⁾	
34.39%	41.91%	41.91%	41.90%	41.90%	ב/א	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
15.2%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	%	שיעור שיווק דירות ליום האחרון של התקופה (3)	
17	16	16	16	16	(#)	יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,610	1,519	1,519	1,519	1,519	(מ"ר) ⁽¹⁾	יח"ד	
		7,329	10,842	13,378			סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
					(#)	יח"ד	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
					(מ"ר)	יח"ד	
					ש"ח	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפני מע"מ)

(1) שטח עיקרי ("שטח פלדלת") ללא מרפסות שמש, מרפסות גג, מחסנים, חניות וגינות.

(2) מחיר למ"ר שטח עיקרי, כמפורט בהערה (1).

נתוני השיווק לעיל אינם כוללים הכנסות בעין בסך של 21,700 אלפי ש"ח ממכירת שירותי בניה לדיירים, בתמורה לדירותיהם שנהרסו, אך כוללים הכנסות כספיות משדרוג דירות התמורה. סכום ההכנסות בעין זהה לעלות הרעיונית של רכישת הקרקע מהדיירים ונזקף כהכנסה בהדרגה, בהתאם.

(3) שיעור השיווק של דירות הינו ללא הכנסות בעין בסך של 21,700 אלפי ש"ח ממכירת שירותי בניה לדיירים.

ה. הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / יוכרו בגין חוזים חתומים (*)	
2,006	4,285	עד ליום 31.12.2023
2,718	19,250	שנת 2024
2,184	10,048	שנת 2025
8,933	4,000	שנת 2026
15,841	37,583	סה"כ

(*) כולל את יתרת ההכנסות בעין ממתן שירותי בניה לדיירים ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 17,934 אלפי ש"ח שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד.

ו. אומדן שיעור רווחיות גולמית צפויה

2023	
89,689	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט באלפי ש"ח (1)
(78,241)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (3,2)
11,448	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט באלפי ש"ח
480	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בר"ה באלפי ש"ח
10,968	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה באלפי ש"ח
12.8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
34,023	מחיר ממוצע למ"ר יח"ד (מגורים), ללא מע"מ, לפיו חושב רווח גולמי, בש"ח

- (1) הנתונים כוללים 20,242 אלפי ש"ח שהינם הכנסה רעיונית ממכירת דירות החליפין לבעלי הזכויות בבניין שנהרס.
- (2) הנתונים כוללים 20,242 אלפי ש"ח שהינם עלות רעיונית של רכישת הקרקע מבעלי הזכויות בבניין שנהרס שיקבלו את דירות החליפין.
- (3) הנתונים כוללים גם עלויות מימון שהוצאו עד שלב קבלת היתר הבניה ומהוונות לפרויקט, בסך 525 אלפי ש"ח.

ז. ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר באלפי ש"ח					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(5,200)	(2,600)	10,968	2,600	5,200	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
3,540	1,770	10,968	(1,770)	(3,540)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. התאמה בין רווח גולמי צפוי ליתרת העודפים הצפויה למשיכה

באלפי ש"ח	
11,448	רווח גולמי צפוי
7,300	התאמות לעודפים, סה"כ
18,748	יתרת עודפים צפויים למשיכה
2026	מועד צפוי למשיכת יתרת עודפים
ר' בסעיף ט' להלן- הסכם הליווי הבנקאי כולל תנאים המקנים קדימות לפירעון ההתחייבויות לבנק ולחברת הביטוח, התחייבות לרשות המיסים.	
	תנאים מתלים למשיכת עודפים

ט. מימון

(1) הסכם ליווי בנקאי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	הלוואות לזמן קצר	3,927 אלפי ש"ח
מוסד מלווה	בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים") והראל חברה לביטוח בע"מ ("המבטח")		
תאריך אישור הלוואה/מסגרת תאריך נטילת הלוואה	ההסכם נחתם ע"י הבנק והמבטח ביום 29.03.2022; הוצאו פוליסות ביטוח להבטחת חוזי רכישה והסכמים עם דיירים החל משנת 2023. ההלוואות נלקחו בחודשים 8-12/23		
סה"כ מסגרת אשראי ותנאיה	15 מ' ש"ח אשראי 36.1 מ' ש"ח ערבויות בעלים 2.091 מ' ש"ח ערבויות שכ"ד ו/או ערבויות מיסים 92.79 מ' ש"ח פוליסות לרוכשים		
יתרת מסגרת אשראי שטרם נוצלה	11.1 מ' ש"ח.		
יתרת ערבויות/פוליסות ליום 31.12.23	44.2 מ' ש"ח		
עמלות ופרמיות	דמי ניהול בשיעור של 0.6%. עמלות ערבויות/פרמיות בשיעור שנתי של 0.7%. 45,000 ש"ח בגין הכנת מסמכים משפטיים.		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	פריים + 1.1%. שיעור הריבית השנתי ב-31.12.23 היה 7.35%.		
מועדי פרעון קרן וריבית	עד גמר הפרויקט.		
תניות פיננסיות מרכזיות	אובליגו החברה בבנק בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של החברה ו/או של קבוצת לוויים שהחברה חלק ממנה בבנק לא יעלה בכל מקרה על סך של 39.4 מ' ש"ח.		
תניות מרכזיות בהסכם הליווי (*)	<p>1. בכפוף לעמידת החברה בתנאי הסכם הליווי ולבחירה סופית של יחידות הבעלים בתוך 6 חודשים ממועד הנפקת ערבויות הבעלים.</p> <p>2. החברה תמכור במכירה מוקדמת 3 יח"ד מיחידות החברה בפרויקט בשווי שלא יפחת מ-8.174 מ' ש"ח (ללא מע"מ) ותשקיע הון עצמי בסך השווה ל-16% מעלויות הפרויקט הכוללות ובכל מקרה סך שלא יפחת מ-7.2 מ' ש"ח.</p> <ul style="list-style-type: none"> לאחר מכירת 5 יח"ד מיחידות החברה בפרויקט, בשווי שלא יפחת מ-13.6 מ' ש"ח, תפחת דרישת ההון העצמי ותעמוד על 12.5% מעלויות הפרויקט הכוללות, ובכל מקרה לא פחות מ-5.7 מ' ש"ח. לאחר מכירת 10 יח"ד מיחידות החברה בפרויקט, בשווי שלא יפחת מ-27.25 מ' ש"ח, וקבלת אישורו של המפקח על ביצוע הנדסי בהיקף של 30% מהפרויקט, תפחת דרישת ההון העצמי ותעמוד על 10% מעלויות הפרויקט הכוללות, ובכל מקרה לא פחות מ-4.5 מ' ש"ח. 		

3. רווחיות הפרויקט על פי דו"ח המפקח, לא תפחת מ- 15%. אם הרווחיות תפחת מ-15% כאמור, תשקיע החברה בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15%.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
<p>השלמת בנית הפרויקט, קבלת טופס 4 והמצאת אישור מהנדס, מסירת החזקה לרוכשי הדירות כשהן מושלמות על פי חוזי המכירה, פירעון האשראים לבנק, ביטולן של הערבויות/הפוליסות לרוכשים, והשבת כל ערבות/בטוחה אחרת שניתנו על ידי הבנק ו/או המבטח וקבלת אישור פקיד שומה לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין- באם יידרש. בנוסף על האמור לעיל ההסכם קובע כי הבנק והמבטח רשאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - על פי שיקול דעתם המוחלט לשחרר, יתרות כספים עודפות מתוך חשבון הפרויקט, עוד בטרם התמלאו כל התנאים הנ"ל. - לקבוע כי יתרת חשבון הפרויקט לא תועבר לחברה על אף שהתמלאו כל התנאים לעיל אלא תשמש כבטוחה נוספת לפרויקטים אחרים של החברה עם הבנק או המבטח. <p>על פי הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק החברה התחייבה כי לא תבקש למשוך עודפים מחשבון הליווי הבנקאי, אם כתוצאה ממשיכתם העודפים שיוותרו בחשבון לאחר סיום הפרויקט יפחתו מ- 1,208 אלפי ש"ח, אלא אם כן יתקבל אישור רשות המיסים למשיכתם.</p> <p>לא התקיימו התנאים לשחרור עודפים.</p>	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים
<ul style="list-style-type: none"> - שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק והמבטח, מדרגה ראשונה ושווה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם. - משכנתאות לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה ושווה על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח. - משכון קבוע לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה ושווה בסך 125 מיליון ש"ח, וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א והסכמים לטובת הבנק והמבטח ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עם. - שעבוד כל חשבון שמנוהל בבנק וכל פקדון ו/או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כו"ב, מכל סוג שהוא, שיש לחברה בבנק, קיימים או עתידיים. - שטרי חוב חתומים על ידי החברה. - הוראה בלתי חוזרת המופנית לשלטונות מע"מ. - יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר חתום בידי החברה, לטובת הבנק ו/או המבטח. - הסכם שיפוי חתום על ידי החברה. 	בטחונות
(*) החברה עמדה בתניות 1 ו- 2, ולאחר חתימת חוזי מכירה בשיעור כ- 25% מהמכירות הצפויות הופחת שיעור ההון העצמי בפרויקט ל- 12.5%.	

(2) הסכם השלמת הון

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	הלוואות לזמן קצר	5,092 אלפי ש"ח
מוסד מלווה	בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים")		
תאריך אישור הלוואה/מסגרת תאריך נטילת הלוואה	12 בדצמבר 2023		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	פריים + 7%. שיעור הריבית השנתי ב-31.12.23 היה 13.25%.		
מועדי פרעון קרן וריבית	פירעון הקרן והריבית ביום 1.12.2024.		
תניות פיננסיות מרכזיות			
תניות מרכזיות אחרות	אין		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא		
האם מסוג non-recourse	לא		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים	אין תנאים.		
בטחונות	הבטחונות הקיימים לטובת הבנק ולטובת הראל חברה לביטוח בע"מ ("המבטח") במועד מתן האשראי בתוספת כל הבטחונות שידרשו על ידי הבנק ו/או המבטח ו/או בטחונות שיסוכמו בין החברה לבין הבנק והמבטח.		

ב. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	סכום מובטח ליום 31.12.23
שעבוד דרגה I	1. שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק והמבטח, מדרגה ראשונה ושווה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם.	אשראי - 9.0 מליוני ש"ח ערבויות ופוליסות – 46.2 מליוני ש"ח
	2. משכנתאות לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה שווה, על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח.	
	3. משכון קבוע לטובת בנק ירושלים והמבטח, בדרגה ראשונה ושווה, בסך 125 מיליון ש"ח, וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א וההסכמים לטובת הבנק והמבטח ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עמם.	
	4. שעבוד בדרגה ראשונה ושווה על כל חשבון של החברה שמנוהל בבנק וכל פקדון ו/או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כו"ב, מכל סוג שהוא, קיימים ועתידיים.	

6.10.2 השיטה

א. הצגת הפרויקט

פרטים	שם הפרויקט
השיטה	מיקום הפרויקט
חולון רחוב השיטה, חולון, גוש 6021, חלקות 317-318 ו-514-15	תיאור הפרויקט
פרויקט מותלה של התחדשות עירונית- פינוי בינוי	מספר יחידות קיימות
134 יח"ד	מספר יחידות מבוקשות
448 יח"ד, וכ- 3,350 מ"ר שטחי מסחר (בכל הפרויקט. מתוכו חלק החברה הוא 51%)	מספר יחידות הדיור הצפויות לשיווק
314 יח"ד (בכל הפרויקט. מתוכן חלק החברה הוא 51%)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין.	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלות	שמות שותפים בפרויקט
קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים")	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
עלות	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
החל משנת 2016, הסכמי פינוי בינוי	האם מתחם הפינוי בינוי הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית
לא	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23
70.4%	מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23
95	שיעור החתימה הנדרש להתחלת הפרויקט
66%	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה- אומדן
5	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו- אומדן
כ- 21 מ' ש"ח.	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו- אומדן
3.5	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות פינוי לדיירים שטרם חתמו ועלויות הריסה- אומדן
כ- 9 מ' ש"ח	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
9,400 מ"ר	מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי
2025	מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי
2029	מועד התחלת שיווק בפרויקט הצפוי
2025	מועד סיום שיווק צפוי
2029	הסכמים עם קבלני ביצוע
אין	זכויות משפטיות בקרקע
זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים
הסכמי פינוי בינוי; הסכם עם יובלים בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
-	אומדן שווי מימוש נטו
לא נאמד	תשתיות בקרבת הפרויקט
אזור עירוני מפותח	נושאים מיוחדים
-	-

הסכמים מיוחדים

ביום 28 במרס 2024, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולכניסת יובלים כשותפה בפרויקט, בתמורה המשקפת שווי פרויקט של 30-50 מיליון ש"ח.

עיקרי ההסכם:

1. תמורת ה- 49% שנמכרו יובלים תשלם לחברה:

- תשלום של 15 מיליון ש"ח. 2.3 מ' ש"ח שולמו ביום 31 במרס 2023, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלים, ו- 10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.

- תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מ' ש"ח, אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רווחיות הפרויקט תהיה מעל 18% רווח לעלות בהתאם לדו"ח האפס שיוכן על ידי שמאי הצדדים ("דו"ח האפס"). דו"ח האפס יכלול בין יתר ההוצאות את מס הרכישה שיחול על יובלים בגין ההסכם, את דמי הניהול ליובלים (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי ייזום בסך של כ-30.2 מיליון ש"ח לכלל הפרויקט המשקפת את תמורת הממכר. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.

- מחצית מההוצאות שהחברה הוציאה בפרויקט בסך של כ-1.25 מ' ש"ח.

2. החברה תרשום ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובת יובלים.

3. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט:

- הפרויקט ינוהל על ידי וועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.

- הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.

- יובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי הניהול ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.

- ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.

- במקרה בו יתברר כי קיים חוב, שנוצר או שעילתו נוצרה לפני מועד חתימת ההסכם, והם לא נכללו במפורש בהסכם או בנספחיו החברה תשפה את יובלים בגין כל הפסד, נזק, אבדן, חבות או הוצאה שיגרמו, וכן תשפה את יובלים בגין כל דרישה ו/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, מר יוסף לוינסקי ומר ברוך אופיר ארביב בהסכם עם יובלים בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לחברה, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדו"ח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;

- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי יובלים לחברה עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא יובלים בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.

רכישת 49% מהזכויות בפרויקט ע"י יובלים אושרה ביום 27 במרס 2024 ע"י ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט.

מצב תכנוני

התכנון המבוקש לפרויקט כולל 448 יח"ד, 550 מ"ר שטחי מסחר, ו-3,350 מ"ר שטחי מסחר. הבניה המתוכננת הינה על בסיס תב"ע ח/619 "התחדשות עירונית של חולון" שקיבלה תוקף בשנת 2023.

החברה מקדמת תכנית בינוי ותוכנית עיצוב ופיתוח מול מחלקת עיצוב עירוני בעיריית חולון, במטרה לקבל את אישור גורמי העירייה בשנת 2024. הוצאת ההיתר הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. עלויות באלפי ש"ח

עד שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					עלויות שהושקעו	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	65	65	65	65	65	65	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	-	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,311	2,134	2,156	2,374	2,420	2,457	2,457	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
52	200	227	244	342	403	403	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,363	2,399	2,448	2,683	2,827	2,925	2,925	סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)	

ג. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ד. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
שם הפרויקט	מקווה ישראל
מיקום הפרויקט	מקווה ישראל 8-2, חולון
תיאור הפרויקט	הריסת בנינים שבהם 110 דירות ובניית בנינים שיכללו 428 דירות. (*)
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50.1%
מספר יחידות קיימות	110 יח"ד (כלל היחידות בשטח הפרויקט).
מספר יחידות מבוקשות	כ- 428 יח"ד (*) (חלקה של החברה 50.1%).
מספר יחידות הדיור הצפויות להישאר לחברה (יח"ד לשיווק)	כ- 318 יח"ד (*) (חלקה של החברה 50.1%).
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרויקט יבוצע באמצעות חברה ייעודית - לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ - המשותפת לחברה ולקרסו נדל"ן.
שמות שותפים בפרויקט	קרסו נדל"ן בע"מ, כבעלת מניות בחברה הייעודית שתבצע את הפרויקט- לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	החל מ-2017, הסכמי פינוי ובינוי
שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט	8,900 מ"ר.
האם מתחם הפינוי בינוי הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	לא
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23	78%
מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23	86 מתוך 110 (כלל הדירות בפרויקט).
שיעור החתימה הנדרש להתחלת הפרויקט	67%
משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות	5 שנים
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים	כ- 27.5 מ' ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו- אומדן	3.87
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו- אומדן	3.87
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות פינוי לדיירים ועלויות הריסה- אומדן	כ- 7.7 מ' ש"ח
מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי	2025
מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי	2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	אין
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2029
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים	הסכמי פינוי בינוי הסכם עם קרסו נדל"ן בע"מ בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו	לא נאמד
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	-

(*) בהתאם להוראות תוכנית ח/650 התחדשות עירונית מתחם קוגל בחולון שהפרויקט נמצא בשטחה, תינתן תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים ליזמים שיגישו בקשה להיתר בניה תוך 5 שנים.

היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים, וכוללים תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים (ר' להלן "מצב תכנוני" לעניין תוספת אחוזי בניה).

הסכמים מיוחדים

ביום 16 בפברואר 2022 נחתם הסכם בין החברה לקרסו נדל"ן בנוגע לפרויקט. הוסכם כי הפרויקט יבוצע באמצעות חברה ייעודית, שבה החברה תחזיק 50.01%, וקרסו נדל"ן תחזיק 49.99%. המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תיקבע ע"י דירקטוריון חברת הפרויקט, שבו שני נציגים לכל צד. במקרה של שוויון קולות בהצבעה בדירקטוריון יכריע קולה של החברה, למעט בנושאים הבאים בהם החלטה תתקבל פה אחד:

מכירה או שעבוד של מרבית נכסי חברת הפרויקט; כינוס נכסי חברת הפרויקט, פירוקה או חיסול עסקיה; שינוי מטרות חברת הפרויקט; גיוס הון בדרך של פניה לציבור, מיזוג חברת הפרויקט או שינוי מבנה אחר; תיקון תקנון חברת הפרויקט; פירוק מרצון או הפסקה פעילות לצמיתות או ביצוע הסדר לפי סעיפים 350-351 לחוק החברות; נטילת חוב או אשראי ו/או העמדת ביטחונות או ערבויות לצדדים שלישיים; ביצוע כל פעילות נוספת שאינה קשורה כפרויקט; עסקאות עם בעלי עניין; הגדלת הון, הקצאת מניות או מתן אופציות למניות; שינוי מדיניות חלוקת דיבידנד; שינוי מבנה דירקטוריון; שינוי הרכב זכויות החתימה; החלטות הקשורות בקידום ואישור התב"ע החדשה; הגדלת או הקטנת מספר הבניינים שיכללו בפרויקט; כל תיקון או שינוי בהסכם הפינני בינוי; בחירת הקבלן המבצע לפרויקט ותנאי ההתקשרות עמו; בחירת יועצים ונותני שירות; בחירת בנק מלווה ותנאי התקשרות עמו; התחלת מכירת דירות ו/או שטחים סחירים אחרים בפרויקט; התחלת בניית הפרויקט; משלוח הודעות פינני לבעלי הדירות; התקשרויות או התחייבויות כלפי רשויות או גופים אחרים ותנאי ההתקשרות עמם.

העברת מניות הצדדים בחברת הפרויקט תהיה בכפוף לאישור הבנק המלווה, ככל שיידרש, לזכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות. כמו כן, נקבעה זכות מצרנות במקרה שיוסכם על הגדלת הונה הנפרע של חברת הפרויקט, ומנגנון דילול שיחול אם מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט.

הגדלה אפשרית של הפרויקט

בכוונת החברה וקרסו נדל"ן לצרף לפרויקט בנין נוסף גובל ברחוב הגלעד, שלקרסו נדל"ן יש הסכמי פינני ובינוי עם דיירי. בבניין הנוסף יש 31 דירות, וצירופו יגדיל את הפרויקט לכ- 548 דירות, מהן 141 לדיירים, וכ- 407 יח"ד לשיווק. חלק החברה הוא כמחצית, ויכלול כ- 204 יח"ד לשיווק.

היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים, וכוללים תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים (ר' להלן "מצב תכנוני" לעניין תוספת אחוזי בניה).

ב. מצב תכנוני

ביום 29 בינואר 2024 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב לתת תוקף לתוכנית ח/650 "התחדשות עירונית מתחם קוגל בחולון", שהוגשה על ידי הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, בכפוף לשינויים.

התוכנית מאפשרת פינני של כ- 840 יחידות דיור, ובניית כ- 3,000 יחידות דיור חדשות, וכן מבני ציבור, מסחר ותעסוקה חדשים, המחולקים ל- 9 מתחמים.

על פי התכנית, לבקשות היתרי בניה שיוגשו תוך 5 שנים תינתן תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים.

במתחם מספר 1 שבו נמצא הפרויקט יש 7 מבנים (*) שבהם 189 יח"ד במקומם ניתן יהיה לבנות על פי תכנית ח/650 - 666 יח"ד ב- 4 מגדלים.

הפרויקט עליו חל ההסכם בין החברה לקרסו נדל"ן כולל הריסת 4 בנינים במתחם, שבהם 110 דירות, ובניית 428 דירות במקומן, וזאת בהנחה שבקשות היתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים ותתקבל התוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים.

אם יצורף לפרויקט הבניין הגובל ברחוב הגלעד, שגם הוא נמצא במתחם, ובהנחה שבקשות היתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים ותתקבל התוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים, יוגדל הפרויקט לכ- 548 דירות, מהן 141 לדיירים, וכ-407 יח"ד לשיווק.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021 (*)	שנת 2022	שנת 2023					עלויות שהושקעו	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
267	444	444	444	444	444	444	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	-	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
72	307	322	347	387	687	687	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
92	158	167	173	211	245	245	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
431	909	933	964	1,042	1,376	1,376	(א+ב+ג+ד) סה"כ עלות מצטברת	

(*) הסכום מותאם להחזר של מחצית מהוצאות החברה בפרויקט שהתקבל מקרסו בניין בשנת 2022, בעקבות צירוף קרסו בניין לפרויקט.

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

6.10.4 הערבה צפון

א. הצגת הפרויקט

פרטים	שם הפרויקט
הערבה צפון	מיקום הפרויקט
חולון, רח' הערבה 18, 26, 27-33, 35-39; רח' אילת 56 גוש 7127 חלקות 30, 32, 48, 138, 142, 143	תיאור הפרויקט
פרויקט מותלה של התחדשות עירונית- פינוי בינוי	מספר יחידות קיימות
270 יח"ד (כלל היחידות בשטח הפרויקט).	מספר יחידות מבוקשות
כ- 606 יח"ד, וכ- 104.5 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (חלק החברה 50%).	מספר יחידות הדיור הצפויות להישאר לחברה (יח"ד לשיווק) ושטחן הממוצע- לפי מצב תכנוני מבוקש
כ-168 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר, וכ- 52.2 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (מחצית מכלל השטחים לשיווק).	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
50%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין.	מבנה האחזקה בפרויקט
באמצעות חברות יעודיות לפרויקט שבהן החברה מחזיקה 50%	שמות שותפים בפרויקט
קרסו נדל"ן בע"מ, המחזיקה 50% בחברות היעודיות לפרויקט.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
שווי מאזני	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
החל משנת 2016, הסכמי פינוי בינוי.	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
כ- 15 דונם	האם מתחם הפינוי בינוי הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית
לא	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23
72%	מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23
194 מתוך 270.	שיעור החתימה הנדרש להתחלת הפרויקט
67%	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות
4	

עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים	כ- 67.5 מ' ש"ח.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו-אומדן	1.6 ללא שטחי התעסוקה והמסחר
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו-אומדן	1.6 ללא שטחי התעסוקה והמסחר
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות פינני לדיירים ועלויות הריסה-אומדן	כ- 30 מ' ש"ח
מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי	2025
מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי	2028-2030
מועד תחילת שיווק בפרויקט צפוי	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2030
הסכמים עם קבלני ביצוע	אין
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכוח הסכמי פינני בינוי
הסכמים מיוחדים	הסכמי פינני בינוי הסכם עם קרסו נדל"ן בע"מ בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא נאמד
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	-

הסכמים מיוחדים

ביום 12 ביולי 2017 התקשרה החברה עם קרסו נדלן בהסכם לפיו הצדדים יבצעו במשותף פרויקטים משותפים מסוג התחדשות עירונית בחולון במתחמים הנמצאים ברחובות אילת, עין יהב, העבודה ויוטבתה (להלן: "הפרויקטים המשותפים"). ההסכם חל על פרויקט "הערבה צפון", וכן על פרויקטי "הערבה מרכז" ו"הערבה דרום".

בהסכם נקבע כי לצורך ניהול הפרויקטים המשותפים תוקמנה חברות פרויקט ייעודיות שיוחזקו בחלקים שווים על ידי שני הצדדים (להלן: "חברות הפרויקט")

הדירקטוריון של כל חברת פרויקט יורכב מארבעה דירקטורים, שניים לכל צד, ויקבע את המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט. ההחלטות בדירקטוריון יתקבלו פה אחד. במקרה של חילוקי דעות נקבע מנגנון בוררות מוסכם. עוד כולל ההסכם מנגנון דילול שיחול אם מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט.

בהסכם נקבעה זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות ביחס להעברת זכויות מי מהצדדים. הקצאת מניות חדשות בכל חברת פרויקט תהיה כפופה לזכות מצרנות של יתר בעלי המניות. במקרה שמי מהצדדים ימכור פחות מ-25% בחברת פרויקט כלשהי לפני תום הליווי הבנקאי של הפרויקט, יותר המוכר בעל זכויות ההצבעה והניהול ביחס למלוא חלקו בחברת הפרויקט, לקונה לא תהייה זכויות הצבעה וניהול כלשהן ויראו בו משקיע פיננסי בלבד.

ב. מצב תכנוני

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב אישרה, בישיבתה מיום 28 בנובמבר 2022, הפקדה בתנאים של תוכנית ההתחדשות העירונית ח/655 מרחב יוספטל - חולון. התכנית הינה לפינני מבנים הכוללים 550 יח"ד, מבנה מסחרי ושטחי ציבור, והקמת מבני מגורים ותעסוקה. גובה המגדלים יהיה בין 30 ל-65 קומות.

התוכנית מתחלקת למתחמים 1-3, והפרויקט נמצא במתחמים 1 ו-2. היקף הבניה האפשרי על פי

התכנית הוא כלהלן:

מתחם		חלק הפרויקט	חלק הפרויקט בכל ייעוד		
מגורים- יח"ד	מסחר ותעסוקה במ"ר		מגורים יח"ד	מסחר ותעסוקה במ"ר	
330	26,800	57.1%	188	15,300	1
580	123,900	72.0%	418	89,200	2
430	49,300	-	-	-	3
1,340	200,000		606	104,500	
חלק החברה – 50%			3,030	52,250	

החברה וקרטו הגישו התנגדויות לתוכנית.

אם ההתנגדויות שהגישו החברה וקרטו יתקבלו היקף הפרויקט יגדל ל- 945 יח"ד ו- 123,700 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

עליות שהושקעו		שנת 2023					שנת 2022	עד וכולל שנת 2021
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	(א)	-	-	-	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	(ב)	-	-	-	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות	(ג)	1,564	1,945	1,940	1,940	1,994	1,215	1,213
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	(ד)	339	351	351	328	328	328	258
סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)		1,903	2,296	2,291	2,268	2,322	1,543	1,471

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ה. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.10.5 אהרונוביץ

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
אהרונוביץ	שם הפרויקט
רח' אהרונוביץ 73,75,77 חולון, גוש 6043, חלקות 1642-1645	מיקום הפרויקט
פרויקט מותלה של התחדשות עירונית- פינוי בינוי	תיאור הפרויקט
40	מספר יחידות קיימות
121 כ-	מספר יחידות מבוקשות
כ 81 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר	מספר יחידות הדיור הצפויות להשאר לחברה (יח"ד לשיווק) ושטחן הממוצע- לפי מצב תכנוני מבוקש
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל מ-2021, הסכם פינוי בינוי	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
1,979 מ"ר	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
2025	מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי
2028	מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי
2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי
2028	מועד סיום שיווק צפוי
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
הסכמי פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים
לא	האם מתחם הפינוי בינוי הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית
75%	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23
31	מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23
67%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
6	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות
8 מ' ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה- אומדן
כ- 2.15	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו - אומדן
כ- 2.15	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו - אומדן
-	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
לא נאמד	אומדן שווי מימוש נטו
אזור עירוני מפותח	תשתיות בקרבת הפרויקט

ב. מצב תכנוני

אישור הבניה המתוכננת של 121 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר ליח"ד על בסיס התב"ע הקיימת (ח/619), הוא בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בקשת החברה להיתר בניה נמצאת בהכנה. הבקשה מיועדת להגשה בשנת 2024.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					עלויות שהושקעו	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	-	-	-	-	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	-	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
47	443	489	530	590	590	590	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
-	15	21	24	44	58	58	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
47	458	510	554	634	694	694	סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)	

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ה. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.11 פרויקט שהחברה התחייבה בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') למסור עליו גילוי במתכונת החלה על פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד

פרויקט מלאכי

כללי

החברה שעבדה כבטוחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה את כל מניותיה בלוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי"), חברה בבעלותה המלאה של החברה אשר מיועדת להיות חברת הפרויקט של פרויקט זה. לפרטים בדבר התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ר' פרק ה' לדוח הדירקטוריון.

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
קריית מלאכי	שם הפרויקט
חלק מהפרויקט יוקם במתחם קיבוץ גלויות בקריית מלאכי, שכולל כיום את גוש 2405, גוש 2407 חלקות 9-11 ו-51, וגוש 2471 חלקה 182 ("מתחם קיבוץ גלויות"), וחלקו יוקם בקרקע משלימה	מיקום הפרויקט
פינוי בינוי: הריסת 19 מבנים קיימים שבהם 503 יח"ד בחלקות 9-14, 16-17, 19, 25, 30, 31, 43, 45-48, ו-49-50 בגוש 2405 המהווים חלק ממתחם קיבוץ גלויות, ובנייה במתחם קיבוץ גלויות ובקרקע משלימה של מבני מגורים או שווי ערך בייעוד אחר, שיביא את יחס ההחלפה מול 503 היח"ד ל-9:1. מתחם קיבוץ גלויות טרם הוכרז כ"מתחם פינוי בינוי" לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016.	תיאור קצר של הפרויקט
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במבנים הקיימים במקרקעין ("הדיירים").	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט
בעלות. באמצעות החברה הבת לוינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל מ-2019; עסקות פינוי בינוי.	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
לא ניתן להערכה במועד הדוח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה
79.57%	שיעור חתימות מתוך סך הדיירים
בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: א. בבעלותם 3/5 לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם 3 דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר מ-2 בעלי דירות; ב. למעלה ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדירותיהם; "מקבץ" הינו בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת. הפרויקט ניתן לפיצול למתחמי משנה, כך שבתחילה יבוצעו מתחמים בהם כבר הושג שיעור החתימות הנדרש. ב-18 מתוך 19 הבניינים, שבהם בסך הכל 489 דירות, שיעור הדירות שבהן הושגו חתימות, יחד עם דירות עמידר, עולה על שיעור החתימות הנדרש*. בבניין אחד, שבו 14 דירות, מהן דירה אחת של עמידר, טרם הושגו חתימות בשיעור הנדרש. להערכת החברה שיעור החתימות הנדרש בבניין זה יושג תוך מספר חודשים. חתימת עמידר צפויה להינתן לאחר אישור תב"ע. (*)	שיעור חתימות (הסכמה) הנדרש להתחלת הפרויקט, הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט

פרטים	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי בינוי	335(*)
מספר הדירות בבעלות עמידר	82(*)
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	1:8 (1.9 יחד עם דירת החליפין)
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	השטח ייקבע במסגרת התב"ע החדשה שהחברה מקדמת.
מועד תחילת עבודות הקמה הצפוי	טרם נקבע.
מועד סיום עבודות ההקמה המתוכנן	טרם נקבע.
מועד התחלת שיווק המתוכנן	טרם נקבע.
מועד סיום שיווק צפוי	טרם נקבע.
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו.
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים	1. הסכמי פינוי בינוי (**) 2. סיכום עם עיריית קריית מלאכי (***)
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא נאמד
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	--

(*) עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים מוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה על הסכמי הפינוי והבינוי של הפרויקט בשלב בו הוא מצוי. בהנחה שעמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבינוי, שיעור ההסכמה של בעלי הדירות הוא 82.9%.

לפרטים על הערכת החברה כי עמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבינוי ר' באור 6'20 בדוח הכספי. ההסכמים כוללים תנאים מתלים, ולחברה זכות לבטל את ההתקשרות במקרה שהתנאים המתלים אינם מתקיימים בתוך תקופה שנקבעה בחוזה. תנאים מתלים כאמור כוללים, בין היתר, אישור תב"ע, הכרזת הפרויקט כחלק מ"מתחם" בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, הכרזת הפרויקט כפרויקט פינוי-בינוי על-ידי הרשויות המתאימות, קבלת ליווי בנקאי, הוצאת היתר בניה וחתימת חוזים עם 80% מהדיירים.

החברה רשאית לוותר או לדחות את המועד להתקיימות התנאים המתלים. בנוסף, החברה רשאית להודיע על ביטול ההסכם בהתקיים תנאים מסוימים המפורטים בהסכם, שהינם, בין היתר, תנאים הפוגעים בכדאיות הפרויקט. הפרה מהותית של התחייבויות החברה בהסכמים תקנה לדיירים את הסעדים הנובעים מהפרת הסכם, שעשויים לכלול ביטול ופיצויים. החוזים מקנים לחברה את מלוא זכויות הבניה בפרויקט, פרט לזכויות לדירות החליפין שיימסרו לדיירים.

ההתקשרות בין ק. מלאכי לדיירים כוללת, בין היתר, את כל אלה:

- העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל דייר.
- המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בניה ולמסירת הדירה החדשה לדייר.
- פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו.
- התחייבות מטעם ק. מלאכי להעמיד ערבויות לטובת הדייר להבטחת התחייבויותיה לפי החוזה.

(***) הפרויקט הינו חלק ממתחם "קיבוץ גלויות". המתחם כולל כ-110 דונם ויש שני יזמים נוספים המקדמים פרויקטים של פינוי בינוי במתחם, ביחס לבניינים נוספים שבהם, במצטבר, 289 דירות. עיריית קריית מלאכי פועלת לקידום פינוי ובינוי של כלל המתחם, שהבניינים הקיימים בו ישנים, מצבם התחזוקתי גרוע, ואין בהם ממ"דים. לצורך ביצוע הפרויקט ידרשו תב"ע חדשה, בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה או ותמ"ל, ו"הסכם גג" או הסדר אחר של עיריית קריית מלאכי עם רשות מקרקעי ישראל שיאפשר הקצאת קרקע משלימה ליזמים, לצורך יצירת כדאיות כלכלית.

החברה מעריכה כי לצורך קבלת האישורים לפרויקט היא תידרש להקצות שטחים למטרות

ציבוריות או לבצע מטלות ציבוריות.

על פי סיכום שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ביום 6 במאי 2021, ונחתם על ידי החברה ביום 15 ביוני 2021, יפעלו העירייה והחברה לקידום פרויקט פינוי בינוי במתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי.

הסיכום מתייחס לפרויקט פינוי בינוי במתחם קיבוץ גלויות בגוש 2405, גוש 2407 חלקות 51, 9-11, וגוש 2471 חלקה 182, וכולל את הפרויקטים של היזמים הנוספים במתחם. הסיכום מתייחס לפרויקטים במקובץ כ"פרויקט".

עיקרי הסיכום:

העירייה תדאג להקצאת יתרת הזכויות, ותפעל מול הגורמים הרלבנטיים, באופן שיביא את יחס הדירות בפרויקט ל-9:1, וזאת בקרקע משלימה במתחם "תימורים" המשווק על ידי העירייה ומצוי בבעלות רמ"י ו/או בכל מתחם אחר שניתן להקצות לטובת הפרויקט.

בין החברה לבין היזמים הנוספים סיכום בעל-פה לפיו כל יזם יישא בהוצאות קידום התב"ע בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט.

מובהר כי הפרויקט המיועד של החברה בקריית מלאכי יבוצע בנפרד, ואינו קשור לפרויקטים של היזמים הנוספים.

בהתאם לסיכום, ולאחר שהתב"ע המיועדת הוצגה בפגישה שהתקיימה ביום 9 בדצמבר, 2021, בראשות ראש העיר ובהשתתפות מהנדס העיר, צוות התכנון, והגורמים המקצועיים מטעם החברה, החברה הגישה את התב"ע המוצעת עבור מתחם קיבוץ גלויות ביום 30 בדצמבר, 2021.

ביום 22 בדצמבר, 2021 התקבל בחברה מכתב נושא תאריך 29 ביוני, 2021, החתום על ידי ראש העיר ומהנדס העיר, בנוגע לפרויקט. המכתב מתייחס ככל הנראה לדיווח מידי מיום 16 ביוני, 2021, של החברה שבו דיווחה החברה על הסיכום שנחתם בין העירייה לבין החברה. במכתב נכתב כי העירייה רואה חשיבות רבה בביצוע פרויקטים של פינוי בינוי בעיר, כי העירייה תשתף פעולה עם תושבי העיר ויזמים מטעמם כדי להביא לפיתוח שכונות חדשות בעיר, וכי העירייה תפעל מול רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל ככל שניתן על מנת להביא להצלחת פרויקטים של פינוי בינוי בעיר. בנוסף, נכתב במכתב מיום 29 ביוני, 2021, כלהלן -

"כפי הידוע לכם המפתח להצלחת הפרויקטים של פינוי בינוי מותנה בקרקע משלימה. קרקע משלימה יכולה להיות אך ורק באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ובהתאם לזאת רמ"י תיקבע בבוא העת את הדרך והאופן של הקצאת הקרקע המשלימה.

4. מעבר לאמור לעיל, העירייה לא חתמה עם חברת לוינסקי עופר בע"מ או כל יזם אחר על שום הסכם או התחייבות בעניין והיא אף לא יכולה להיות צד לחוזה כאמור, הואיל והיא איננה הבעלים של הקרקע המשלימה."

הגם שהמכתב מעיריית קריית מלאכי נושא תאריך 29 ביוני, 2021, הוא התקבל בחברה רק ביום 22 בדצמבר, 2021, והחברה לא ידעה על קיומו לפני מועד זה.

המכתב התקבל במצורף להודעת דוא"ל של מהנדס העיר מיום 22 בדצמבר, 2021, שעל פי הנאמר בה מנהלת לשכת ראש העיר קיבלה כתובת דוא"ל שגויה, וייתכן כי המכתב מיום 29

ביוני, 2021, לא הגיע, ולפיכך הוא התבקש על ידי ראש העיר לשלוח אותו שוב.

החברה פרסמה דיווח מידי על המכתב ביום 26 בדצמבר, 2021.

ב-28 בדצמבר 2021, בעקבות הדיווח המידי, הוגשה נגד החברה והדירקטורים בקשה לאישור תביעה ייצוגית. הבקשה אושרה בחלקה ונדחתה בחלקה בהחלטה מיום 14 בדצמבר 2023 של בית המשפט המחוזי בתל אביב. פרטים על ההליכים מובאים בסעיף 17 להלן.

ג. מצב תכנוני

על פי התב"ע המוצעת למתחם "קיבוץ גלויות", מתוכננת הריסת הבניינים הקיימים במתחם, שבהם בסך הכל כ-800 דירות, ובנייה של כ-3,200 דירות, שטחי מסחר, תעסוקה, וכן שטחי ציבור. אישור התב"ע, ככל שיינתן, יאפשר לחברה לבנות, בחלק המתחם שבו יש לחברה הסכמי פינוי בינוי כאמור כ-2,012 דירות.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה של קריית מלאכי אישרה ביום 28 באוגוסט 2022 את התב"ע המוצעת למתחם קיבוץ גלויות, תוך המלצה לגורמים הסטטוטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), לאשר את התב"ע; זאת, לאחר שמועצת העיר בישיבתה מיום 22 באוגוסט 2022 המליצה לוועדה המקומית על אישור התכנית.

החברה פועלת לקידום הקצאת קרקע משלימה מרשות מקרקעי ישראל לצורך בנית יתרת הדירות (כ-2,488 יח"ד) המיועדת לפרויקט.

למועד דוח זה טרם נקבעה הקרקע המשלימה, ולא נחתם הסכם בין החברה לרמ"י.

ד. עלויות (באלפי ש"ח)

עד שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					עלויות שהושקעו	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
415	798	798	823	823	823	823	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	-	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,247	3,110	3,419	3,522	3,543	3,565	3,565	(ג)	עלויות בגין בניה, תכנון ואחרות
139	329	403	481	563	645	645	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,801	4,237	4,620	4,826	4,929	5,033	5,033	סה"כ עלות מצטברת (א+ב+ג+ד)	

ה. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ו. מימון

טרם נלקח מימון לפרויקט.

6.12 אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:

המידע המתואר לעיל בקשר עם המקרקעין והפרויקטים, לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים המתוכננים להתחלה וסיום של בנית הפרויקטים, המצב התכנוני, עלויות הפרויקטים, וההכנסות הצפויות מן הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. מידע צופה פני עתיד אינו עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור אינו ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד הדוח, היינו, לגבי חלק מן הפרויקטים – טרם קבלת היתרי בניה, טרם חתימה על הסכמי ליווי בנקאי, טרם חתימה על הסכמי ביצוע עם קבלנים, ובחלק מהפרויקטים של התחדשות עירונית – טרם חתימת הסכמים עם כל הדיירים, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן:

1. יחולו עיכובים בקבלת זכויות הבעלות במקרקעין או שלא יושגו או יחולו עיכובים בהשגת הסכמים עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית.
2. יחולו עיכובים בקשר עם הוצאת היתרי בניה, לרבות עקב צורך בעריכת תכנון חוזר לפרויקט בעקבות שינויים במדיניות העירייה ודרישת העירייה להחיל שינויים אלה גם על תוכניות שהוכנו קודם לשינויים במדיניותה;
3. היתרי הבניה שיינתנו יהיו שונים מהערכות החברה הראשוניות לגבי אופי הפרויקט והיקפי הבניה האפשריים במקרקעין.
4. יחולו שינויים במצב המשק, במצב שוק הנדל"ן, במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין בפרט;
5. יחולו שינויים בעלויות הביצוע או המימון הדרושות לבניה במקרקעין או בזמינות כוח האדם לביצוע הפרויקטים;
6. יחולו שינויים במחירים בהם יימכרו הדירות שייבנו בפרויקטים;
7. יחולו שינויים בנתונים מקרו כלכליים, בנתונים עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה, או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 5 לדוח.

7. כּוּשֵׁר יִיצוֹר

כּוּשֵׁר הַיִּיצוֹר הַפּוֹטֶנְצִיָּאָלִי שֶׁל הַחֲבֵרָה נִגְזֵר מֵהַמֵּאֲפִיָּיִנִים הַבָּאִים:

- הַהוֹן הָעֵצְמִי שֶׁל הַחֲבֵרָה, יְכוּלָתָה לְגַיֵּס הוֹן עֵצְמִי נוֹסָף, וְיְכוּלָתָה לְגַיֵּס מִימּוֹן חִיצוֹנִי.
- יְכוּלָת הַחֲבֵרָה לְגַיֵּס קְבֻלָּנוֹת לְבִיצוֹעַ הַבְּנִיָּה שֶׁל הַדִּירוֹת שֶׁתִּמְכּוֹר.
- יְכוּלָת הַחֲבֵרָה לְגַיֵּס כּוֹחַ אָדָם בְּתַחֲנוּם הַהִנְדָּסִי וְהַבִּיצוּעִי הַמֵּתָאִים לְסוּג וּלְכַמּוֹת הַפְּרוֹיֶקְטִים שֶׁהַחֲבֵרָה תִּבְצַע.

8. רְכוּשׁ קְבוּעַ

רְאוּ בְּאוּר 12 לְדוּחוֹת הַכְּסָפִיִּים.

9. הוֹן אָנוּשִׁי

9.1 נוֹשְׂאֵי מִשְׁרָה

- א. לְפָרְטִים בְּדִבְרֵי שִׁירוֹתֵי נִיהוּל שֶׁל מִנְכ"ל הַחֲבֵרָה מֵר' יוֹסֵף לוֹיִנְסְקִי (ר') בְּאוּר 24ג'1 לְדוּחוֹת הַכְּסָפִיִּים וְתִקְנָה 22(1) בְּפֶרֶק "פָּרְטִים נוֹסְפִים".
- ב. לְפָרְטִים בְּדִבְרֵי הָעֵסְקָת מִנְהַל הַכְּסָפִים שֶׁל הַחֲבֵרָה - ר"ח יוֹנָתָן אֵיִיזֶקְס¹² וְחֹשֶׁב הַחֲבֵרָה - ר"ח לִיאוֹר אֶלְזֶרָא¹³, ר' תִּקְנָה 21ג' בְּפֶרֶק "פָּרְטִים נוֹסְפִים".

9.2 עוֹבְדֵי הַחֲבֵרָה שְׂאִינָם נוֹשְׂאֵי מִשְׁרָה

הַחֲבֵרָה מְעַסִּיקָה חֹשֶׁב, מִנְהַל פְּרוֹיֶקְטִים, וְשְׁלוֹשׁ עוֹבְדוֹת מִנְהַלָּה וְכְּסָפִים. הָעֵסְקָת מִנְהַל הַפְּרוֹיֶקְטִים נַעֲשִׂית בְּאִמְצָעוֹת חֲבֵרַת יוֹסֵף לוֹיִנְסְקִי וְשׁוֹת' בַּע"מ, חֲבֵרָה בְּבַעֲלוֹת בַּעַל הַשְּׁלִיטָה יוֹסֵף לוֹיִנְסְקִי, אֲשֶׁר מְעַמִּידָה לְרִשּׁוֹת הַחֲבֵרָה וְחֲבֵרוֹת בְּנוֹת וְחֲבֵרוֹת כְּלוּלוֹת שֶׁלָּה אֶת הַסִּיוּג הַקְּבֻלָּנִי שֶׁלָּה, כְּמִפּוֹרֵט בְּתִקְנָה 22א (6) בְּפֶרֶק "פָּרְטִים נוֹסְפִים", וְהַחֲבֵרָה מְשַׁלֶּמֶת לָהּ אֶת עֲלוֹת הָהָעֵסְקָה (ר' תִּקְנָה 22ב (4) בְּפֶרֶק "פָּרְטִים נוֹסְפִים").

חֶלֶק מֵעוֹבְדֵי הַחֲבֵרָה נוֹתְנִים שִׁירוֹתִים גַּם לְלִיבְנִטֵּל בְּהִיקָף שֶׁל 20% מֵהִיקָף מִשְׁרָתָם. לְפָרְטִים עַל הַהִתְקַשְּׁרוֹת עִם לִיבְנִטֵּל לְהַעֲמִידַת הַשִּׁירוֹתִים ר' תִּקְנָה 22 ב (5) בְּפֶרֶק "פָּרְטִים נוֹסְפִים" וּבְאוּר 20ג'2 לְדוּחוֹת הַכְּסָפִיִּים.

9.3 תְּלוֹת בְּנוֹשְׂאֵי מִשְׁרָה

בְּפְרוֹיֶקְטִים שֶׁל הַתְּחַדְּשׁוֹת עִירוֹנִית יֵשׁ לְמַעֲרַכַּת הַיַּחְסִים בֵּין הַדִּירִים לִיזְמִים תְּרוּמָה מְכַרְעַת לְהַשְׁלֵמָה וּמִימּוֹשׁ שֶׁל הָעֵסְקָה. מַעֲרַכַּת הַיַּחְסִים עִם הַדִּירִים נִרְקֶמֶת יִשִּׁירוֹת מוֹל מִנְהַלִּי הַחֲבֵרָה, וּלְפִיכֵךְ בְּשֶׁלֶב הַקּוֹדֵם לְחִתִּימַת הַסְּכָמִים עִם דִּירִים בְּפְרוֹיֶקְט, יֵשׁ לְחֲבֵרָה תְּלוֹת בְּמִנְהַלִּים בִּיחַס לְפְרוֹיֶקְט.

¹² ר"ח אֵיִיזֶקְס הֵינּוּ גַם מִנְהַל הַכְּסָפִים שֶׁל לִיבְנִטֵּל וּמוֹעֵסֵק עַל יְדֵה בְּהִיקָף שֶׁל 30% מִשְׁרָה.
¹³ ר"ח אֶלְזֶרָא הֵינּוּ גַם חֹשֶׁב לִיבְנִטֵּל בְּהִיקָף שֶׁל 20% מִשְׁרָה, וְלִיבְנִטֵּל מִשְׁתַּתְּפַת ב-20% מֵעֲלוֹת הָעֵסְקָתוֹ.

הרכב ההון החוזר של החברה ל- 31.12.2023 הינו:

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	
73,151	25,216	47,935	נכסים שוטפים
(86,275)	(13,522)	(72,753)	התחייבויות שוטפות
	11,694	(24,818)	עודף (גרעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ההבדל בין ההון החוזר להון החוזר של החברה ל- 12 חודשים נובע מכך שנכסי והתחייבויות הפרויקטים המתייחסים לתקופת המחזור התפעולי של החברה הינם נכסים והתחייבויות שוטפים. הנהלת החברה מעריכה כי החברה תפיק תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומפעילות מימון. ההתחייבויות הפיננסיות העומדות לפירעון בשנת 2024 כוללות הלוואות בסך 9 מ' ש"ח המממנות פרויקט בביצוע (ר' סעיף 6.10.1 ט'), הלוואות בנקאיות בסך כ- 28.5 מ' ש"ח המממנות השקעות בנכסי מקרקעין וצפויות להיות מוארכות (ר' סעיפים 12.5.1 ו- 12.5.2), והלוואה מ"מניף" (ר' סעיף 12.5.3) בסך כ- 20 מ' ש"ח שלחברה יש אופציה להאריכה עד לדצמבר 2025.

הנהלת החברה מעריכה כי ההתחייבויות הפיננסיות העומדות לפירעון בשנת 2024 ייפרעו על ידי מיחזורן ו/או ממימוש נכסים, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, ומפירעון הלוואה שהחברה העמידה. לפירוט ראו פרק ה' בדוח הדירקטוריון- גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי.

הערכת החברה הינה מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. ההערכה כאמור עלולה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפירעון התחייבויותיה מבוססות על שילוב של ניסיון העבר, נתוני שוק המימון לענף בו עוסקת החברה וההיכרות עם נותני ומקבלי האשראי.

11.1 הלוואה למוניטין

החברה העמידה למוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ ("מוניטין") הלוואה במסגרת עסקת קומבינציה לרכישת זכויות מוניטין במקרקעין בבאר שבע. לפרטים על ההתקשרות עם מוניטין ר' באור 21ב' לדוחות הכספיים. ההלוואה למוניטין הועמדה ביחד עם רוכשות המקרקעין הנוספות – צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי"), וליבנטל. להלן פרטי ההלוואה:

קרן ההלוואה	34,000 אלפי ש"ח
יתרת ההלוואה ל- 31.12.2023	34,171 אלפי ש"ח
חלק החברה בקרן ההלוואה	8,500 אלפי ש"ח (25%)
חלק החברה ביתרת ההלוואה ל- 31.12.2023	9,012 אלפי ש"ח (25%)
שיעור הריבית	כ- 2.85% (הריבית הינה בגובה דמי השכירות שמשלם שוכר הנכס. דמי השכירות החודשיים בדצמבר 2023 היו כ- 81.3 אלפי ש"ח, דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן).
מועד פירעון קרן ההלוואה (*)	31.5.24
מועד פירעון ריבית ההלוואה	בתחילת כל רבעון (מועד תשלום דמי השכירות ע"י שוכר הנכס)
בטחונות	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במקרקעין והתחייבות של רמ"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק.

(*) ההלוואה למוניטין מומנה מהלוואה בסך 34 מיליון ש"ח שהרוכשות קיבלו מבנק לאומי

על פי הסכם מ- 25 במאי 2021. לפרטי ההלוואה מהבנק ר' באור 14(3) לדוח הכספי.

11.2 הלוואה למגדל הכישור

החברה העמידה לחברה הבת מגדל הכישור הלוואות למימון הוצאות שוטפות.

להלן פרטים על יתרת ההלוואות ל- 31.12.2023:

יתרת ההלוואה ל- 31.12.2023	7,232 אלפי ש"ח
שיעור הריבית	עד 30.9.2021 – פריים + 2.5%. מ- 1.10.21 – 6.7%
מועד פירעון קרן ההלוואה	טרם נקבע
מועד פירעון ריבית ההלוואה	יחד עם קרן ההלוואה
בטחונות	-

11.3 מימון לפרויקט "שנקר"

החברה התקשרה עם חברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "קרסו נדל"ן") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו במשותף בפרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן ברחוב שנקר 10, 12 ו-14 בחולון, חלקה 113 בגוש 7165 ("הפרויקט") להקמת כ-168 דירות, מהן 46 דירות לדיירים (ש- 98% מהם חתמו על הסכם פינוי בינוי עם קרסו נדל"ן) והשאר למכירה.

ביצוע הפרויקט צפוי להתחיל בשנת 2025. (לפרטים על הפרויקט ר' סעיף 6.9.5.1 לעיל).

על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן, מימון ההשקעות הנדרשות לפרויקט יועמד על ידי הצדדים בחלקים שווים, והעודפים מהפרויקט יתחלקו ביניהם בחלקים שווים (חלק החברה בעודפי הפרויקט יהווה את החזר קרן ההלוואה ותשלום הריבית עליה).

קביעת המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תעשה על ידי קרסו נדל"ן, אך בנושאים

מסוימים שפורטו בהסכם, ובכל עניין מהותי במסגרת הניהול השוטף של הפרויקט, קרסו נדל"ן תיוועץ בחברה ותביא בחשבון שיקוליה את חוות דעתה של החברה. במקרה של מחלוקת יובא העניין בפני עוה"ד שייצגו את הצדדים בהסכם, כמגשרים, וככל שלא ימצא פתרון מוסכם ימנו עוה"ד בורר בהסכמה.

באם מי מהצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהמימון הנדרש ממנו במועד כלשהו ("הצד המפר"), אזי הצד האחר ("הצד המקיים") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקיים יוכל לבחור אם העמדת המימון העודף על ידיו תיעשה כהלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם, ולחלופין להחליט על דילול זכויות הצד המפר בעודפי הפרויקט על פי המנגנון שנקבע בהסכם, ובתוספת קנס בשיעור של 15% מהסכום שלא הועמד על ידי הצד המפר.

בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של החברה, ושל חלקה בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט, אך חלקה יעמוד על 40% או יותר, ויותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של החברה בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט יהא קטן מ-40%, לא יחול המנגנון האמור. בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של קרסו נדל"ן אך הוא יעמוד על 30% או יותר, ויותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של קרסו נדל"ן בזכאות לעודפי הפרויקט יהא קטן מ-30%, היא תשלם לחברה פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בסכום ההפרש שבין חלקה של קרסו נדל"ן בעודפים לבין 30% מהעודפים.

להלן פרטים על יתרת ההלוואה ל-31.12.2023:

יתרת ההלוואה ל-31.12.2023	1,161 אלפי ש"ח
שיעור הריבית	החברה זכאית ל- 50% מרווחי הפרויקט כריבית על ההלוואה.
מועד פירעון קרן ההלוואה	בעת שיחרור עודפי הפרויקט, 2028/9
מועד פירעון ריבית ההלוואה	יחד עם קרן ההלוואה
בטחונות	אין

12.1 יתרות אשראי

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי של החברה מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים:

31.12.22	31.12.23	סוג האשראי
באלפי ש"ח		
21,260	39,327	אשראי מתאגיד בנקאי – זמן קצר – רבית משתנה
8,564	-	אשראי מתאגיד בנקאי – זמן ארוך – רבית משתנה
-	19,556	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר - ריבית משתנה
1,348	898	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית קבועה
42,743	-	אגרות חוב – זמן קצר – ריבית קבועה
93,336	95,001	אגרות חוב – זמן ארוך – ריבית קבועה

12.2 יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ- 16,014 אלפי ש"ח (31.12.2022 – 37,034 אלפי ש"ח).

12.3 מסגרות אשראי

לחברה אין מסגרות אשראי שאינן מיועד לשימוש ייחודי בפרויקטים.

12.4 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת ושיעורי הריבית האפקטיבית על אשראי שקיבלה החברה שאינו מיועד לשימוש ייחודי במסגרת

ליום 31.12.2022		ליום 31.12.23		שיעור הריבית		בסיס הצמדה	
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	אפקטיבית וממוצעת	שיעור הריבית		
1,348	-	898	-	12.2% (*)	10% + 15% מרווחי פרויקטי "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18"	ללא	הלוואות מאחרים לז"ק (1)
-	-	19,556	-	16.4%	פריים + 5% + עמלת הקמה בשיעור 3.9% ששולמה מראש	ללא	הלוואות מאחרים לז"ק (2)
42,743	93,336	-	95,001	6.65%	4.5%	ללא	אג"ח (3)

(1) ר' באורים 2'ב'14 ו- 3'ב'14 לדוחות הכספיים.

(2) ר' באור 1'ב'14 לדוחות הכספיים.

(3) ר' פרק ה' בדוח הדירקטוריון.

לאחר תאריך הדוחות הכספיים החברה לא קיבלה אשראי שאינו מיועד לשימוש ייעודי.
פרויקטי ליווי פיננסי.

12.5 הלוואות מהותיות של החברה ליום 31.12.23

12.5.1 הלוואה מבנק לאומי ששימשה להעמדת מימון במסגרת עסקת קומבינציה

ביום 12 באפריל 2021 התקשרה החברה במשותף עם ליבנטל וצרפתי (להלן יחדיו: "הרוכשות") בעסקת קומבינציה לרכישת מקרקעין בבאר-שבע ממוניטין ("מוניטין") ובהסכם הלוואה לפיו העמידו הרוכשות למוניטין אשראי בסך 34 מיליון ש"ח. לפרטים על ההלוואה למוניטין ר' סעיף 11.1 לעיל. לפרטים על ההתקשרות עם מוניטין ר' באור 21' לדוחות הכספיים.

ההלוואה למוניטין מומנה מהלוואה בסך 34 מיליון ש"ח שהרוכשות קיבלו מבנק לאומי על פי הסכם מ- 25 במאי 2021. לפרטים על ההלוואה הבנקאית שחלק החברה בה הוא 25% ראו באור 14'א' לדוחות הכספיים.

12.5.2 הלוואה מבנק מזרחי המובטחת במגרש "הכישור 6"

לחברה ולפנמרה אחזקות בע"מ (להלן: "פנמרה") הלוואה בנקאית המובטחת במקרקעין ברחוב הכישור 6 בחולון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). לתיאור העסקה לרכישת המקרקעין ראו באור 20'ג' לדוחות הכספיים שבדוח התקופתי.

א. להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

חלק החברה במקרקעין	50%
מוסד מלווה	בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק")
תאריך אישור הלוואה	מרץ 2023
סכום האשראי	40,120 אלפי ש"ח (ביחסים בין החברה לפנמרה, אחריות כל אחת מהלוות היא 50%)
עמלה בגין העמדת האשראי	23,000 ש"ח
שיעור ריבית נומינלית (%)	ריבית פריים + 1.5%, 31.12.23 – 7.75% (פריים: 6.25%)
שיעור ריבית אפקטיבית (%)	7.98%
מועד פירעון קרן	21 באפריל 2024
מועדי פירעון ריבית	מדי 3 חודשים
תניות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות	אין
האם מסוג non-recourse	לא
עמלת פירעון מוקדם	ההפרש שבין התשלומים העתידיים מהוונים לפי הריבית במועד הפירעון המוקדם לבין אותם תשלומים כשהם מהוונים לפי הריבית הידועה במועד העמדת האשראי, אם ההפרש הוא חיובי.
בטחונות	1. משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום על הנכס הידוע כחלקה 16 בגוש 6805 ברחוב הכישור 6 בחולון. ("המקרקעין"). 2. שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוות מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלוות בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלוות כלפי מי

<p>שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלוות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללוות מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p> <p>3. כל הבטוחות שניתנו לבנק על ידי מי מהלוות או על ידי מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור") להבטחת אשראי כלשהו יבטיחו גם את ההלוואה. הבטוחות יבטיחו גם אשראי אחר שהבנק נתן ו/או ייתן למי מהלוות או למגדל הכישור.</p>	
---	--

ב. שעבודים המוטלים על הפרויקט:

סוג	פירוט	סכום מובטח ליום 31.12.23 באלפי ש"ח
שעבוד	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום על המקרקעין.</p> <p>2. שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוות מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין, על זכויות הלוות בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלוות כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלוות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללוות מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p>	40,120

12.5.3 הלוואה מ"מניף"

ביום 20.12.23 הועמדה לחברה הלוואה בסכום של 20.25 מיליון ש"ח ממניף שירותים פיננסיים בע"מ.

להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

מועד פירעון הקרן והריבית	קרן ההלוואה והריבית ייפרעו לא יאוחר מתוך 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. לחברה זכות להאריך את ההלוואה לעוד 12 חודשים.
שיעור ריבית נומינלית (%)	ריבית פריים + 5%. בסוף כל חודש הריבית שנצברה תיווסף לקרן.
שיעור ריבית אפקטיבית – כולל עמלות (%)	16.4%
עמלות	עמלת הקמה בשיעור של 3.9% מסכום המימון; העמלה, בסך 790 אלף ש"ח, שולמה במועד העמדת ההלוואה, בדרך של קיזוז מההלוואה. במקרה של הארכת ההלוואה בשנה תשולם עמלה נוספת בשיעור של 3.5% מסכום החוב באותו מועד.
ערבויות	ערבויות אישיות לטובת המלווה שהעמידו בעלי השליטה א.ד. יחד החזקות בע"מ, יוסף לוינסקי, ברוך אופיר ארביב, וחברות פרטיות בשליטתם.
זכות לפירעון מוקדם	לחברה זכות לפירעון מוקדם. במקרה של פירעון מוקדם לפני תום 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, יהיה עליה לשלם למלווה את הריבית לתקופה בת 9 חודשים.
מטרת ההלוואה	פירעון אגרות חוב (סדרה ג') שהחברה הנפיקה.
תניות מרכזיות	אין

האם מסוג non-recourse	לא
בטוחות להלוואה	<p>- משכנתא ושעבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במקרקעין ברחוב נורדאו 9-11 בהרצליה ("המקרקעין").</p> <p>- לפרטים על הנכס המשועבד ראו סעיף 6.11.3 בפרק "תיאור עסקי החברה" בדוח התקופתי לשנת 2022 ובאור 11 א' בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022.</p> <p>- שטר חוב בסך 38 מיליון ש"ח.</p>
<p>הגבלות שיחולו על החברה,</p> <p>האם החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה לתאריך 31.12.23</p>	<p>- עד למילוי מלוא התחייבויות החברה כלפי המלווה, החברה לא תלווה כספים לבעלי השליטה בה ו/או לערבים או לתאגיד בשליטת מי מהם (למעט תשלומים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלומים עבור שירותי ניהול), ולא תפרע או תבצע תשלומים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הלוואות שהועמדו לה על ידי בעלי השליטה ו/או הערבים או תאגיד בשליטת מי מהם (למעט תשלומים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלומים עבור שירותי ניהול) למעט על פי האמור בהסכם ובאופן שלא יפגע בחוסן הפיננסי של החברה;</p> <p>- החזקותיהם המצרפיות של הערבים, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, לא יפחתו מ-25%.</p> <p>- החברה תהא רשאית למכור את המקרקעין, כולם או חלקם, בתנאי שהכספים הראשונים שיתקבלו מהמכירה ישמשו לפירעון מלוא החוב של החברה למלווה.</p>
אירועים שייחשבו הפרה יסודית, וזכות המלווה להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי	כן
<p>בהסכם ההלוואה נקבעו אירועים שייחשבו הפרה יסודית, ואשר בהם גם תהיה למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. האירועים הינם, בין היתר: אם שווי המקרקעין יפחת מתחת ל- 33 מיליון ש"ח; אם תכנון פרויקט שבכוונת החברה להקים במקרקעין לא יתקדם; אם תחול החמרה ביכולת הכספית של החברה או הערבים או יחול שינוי מהותי בעסקי החברה או הערבים או במצב הערבים; הליכי כינוס, פירוק, הקפאת הליכים, ביחס לחברה או לערבים; עיקול המקרקעין או חלק מהותי מהם.</p>	

12.5.4 הסכמי מימון לפרויקט שינקין

ר' לעיל בסעיף 6.10.1 ט'.

12.5.5 הלוואה למגדל הכישור מבנק מזרחי טפחות

לחברת הבת – מגדל הכישור בע"מ, שהחברה ופנמרה השקעות בע"מ ("פנמרה") מחזיקות בה בחלקים שווים, הלוואה בנקאית המובטחת במקרקעין ברחוב הכישור 4 בחולון.

א. להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

חלק החברה בחברת הבת	50%
מוסד מלווה	בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק")
סכום האשראי	17 מיליון ש"ח (ביחסים בין החברה לפנמרה, אחריות כל אחת מהלוות היא 50%)
עמלה בגין העמדת האשראי	34,500 ש"ח
שיעור ריבית נומינלית (%)	ריבית פריים + 1.5%, 31.12.23 – 7.75% (פריים: 6.25%)
שיעור ריבית אפקטיבית (%)	7.98%

מועד פירעון קרן	31 בדצמבר 2024
מועדי פירעון ריבית	מדי 3 חודשים
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות	אין
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא
עמלת פירעון מוקדם	אין
בטחונות	<p>(1) משכנתא בדרגה ראשונה בסך 22 מיליון ש"ח על הנכס הידוע כחלקה 17 בגוש 6805 ברחוב הכישור 4 בחולון. ("המקרקעין").</p> <p>(2) שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלווה מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלווה בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלווה כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלווה על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללווה מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p> <p>(3) ערבויות של החברה ושל פנמרה בסך 22 מ' ש"ח.</p>

ב. שעבודים המוטלים על הפרויקט:

סוג	פירוט	סכום מובטח ליום 31.12.23 באלפי ש"ח
שעבוד	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה בסך 22 מיליון ש"ח על המקרקעין</p> <p>2. שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלווה מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין, על זכויות הלווה בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלווה כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלווה על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללווה מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p>	17,000

12.5.6 אגרות חוב (סדרה ד')

אגרות חוב בע"נ כולל של 99,873 אלפי ש"ח, שהונפקו בשנת 2021, ונושאות ריבית שנתית קבועה של 4.5%.

לפירוט ר' דוח הדירקטוריון פרק ה'.

12.6.1 מגבלות בהסכמי ליווי פיננסי

החברה התקשרה עם בנק ירושלים וחברות ביטוח¹⁴ בהסכמי ליווי פיננסי ("הסכמי הליווי"). הסכמי הליווי מבוצעים בשיטה של "פרויקט סגור": החברה פותחת חשבון בנק ייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון ביצוע הפרויקט והבניה. בנוסף מעמידים הבנק המלווה וחברת הביטוח את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות.

העמדת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי, עמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב מכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט. ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי יכול להשתנות במהלך הפרויקט בהתאם לעמידת החברה באבני דרך של שיעור מכירות וביצוע כפי שנקבעו בהסכם הליווי הרלוונטי לפרויקט. האשראי ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעי הפרויקט, שעבוד כל הזכויות האחרות של החברה בפרויקט, ושעבוד זכויות אחרות של החברה לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית ולעמלות עבור הוצאת בטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) נדרשת החברה לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי.

טרם התחלת הפרויקט, וכתנאי לקבלת אישור רשות המיסים כי מכירות בפרויקט לא יחויבו בתשלום מס שבח על ("טופס 50"), חותמים החברה והבנק המלווה על הסכמה לרתק סכום מסוים מעודפי הפרויקט להבטחת חבות המס של החברה שתנבע מהפרויקט.

בהסכם הליווי של פרויקט המכבי 6/8, החברה התחייבה לפעול כדלקמן:

- לא לשלם ל-א.ל.ד. וכן ל-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ ויוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ ("בעלי השליטה") כל הלוואה ו/או כספים שהם הילוו ו/או ילוו לחברה ו/או כל כספים שהם השקיעו ו/או ישקיעו בחברה, לרבות בדרך של פירעון שטר/י הון ככל שהנפיקה למי מהם החברה. האמור לא יחול עליהם כמחזיקי אגרות חוב, לא יחול על התחייבויות לתשלום על פי הסכם ניהול משנת 2016 ו/או במקדמות אשר עתידות להשתלם על פיו לאחר סיומו, ו/או על התחייבויות עתידיות על פי הסכמי ניהול שיחודשו ו/או ישוננו, לא יחול על התחייבויות על פי הסכם משנת 2013 לרכישת פרויקטים מיוסף לוינסקי ושות' בע"מ, יוסף לוינסקי ניהול והשקעות בע"מ, א. עופר השקעות ויזמות בע"מ ולא יחול על חלוקת דיבידנדים כדין.
- לא לתת לבעלי השליטה כל הלוואה ו/או אשראי מסוג כלשהו. המקדמות על פי הסכמי הניהול לא תחשבנה כהלוואה ו/או אשראי.
- לגרום לכך כי בעלי השליטה וכן ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, יתחייבו בכתב כלפי

¹⁴ בפרויקט הנשיא ובפרויקט שינקין עם בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ, בפרויקט המכבי עם בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ.

הבנק:

לא לדרוש ו/או לתבוע ו/או לקבל כל כספים בקשר עם הלוואה ו/או כספים שהילוו ו/או ילוו לחברה ו/או כל כספים שהם השקיעו ו/או ישקיעו בחברה, לרבות בדרך של פירעון שטר/י הון ככל שהנפיקה למי מהם החברה, למעט בגין ההסכמים המפורטים לעיל ו/או חלוקת דיבידנד כדין.

בהסכמי הליווי של פרויקט המכבי 6/8 ופרויקט שינקין, החברה התחייבה לכך שחברת א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ, עופר השקעות ויזמות בע"מ, יוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ, יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב יתחייבו כלפי הבנק שלא למשכן ו/או לשעבד (למעט לטובת גוף מוסדי או בנקאי) ו/או למכור ו/או להעביר את מניותיהם בחברה ו/או בבעלי המניות בחברה - באופן שיביא להעברת שליטה – בין במישרין ובין בעקיפין - בלי הסכמת הבנק מראש ובכתב. הבנק לא יסרב לתת הסכמתו אלא מטעמים סבירים בלבד.

12.6.2 מגבלות באגרות החוב שהנפיקה החברה

ר' סעיף ה' בדוח הדירקטוריון.

12.6.3 ערבויות אישיות שניתנו

ר' תקנה 22 (7) בדוח פרטים נוספים.

12.6.4 עמידה במגבלות החלות על התאגיד

נכון ליום 31.12.2023 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל המגבלות והתנאים הנכללים במסמכי המימון שהיא צד להם.

12.7 צרכי מימון בשנת 2024

כדי לממן את ביצוע פרויקטי הנדל"ן של החברה, החברה זקוקה לאשראי. כמתואר לעיל, לצורך מימון הפרויקטים של החברה שבביצוע החברה התקשרה בהסכמי ליווי בנקאי, ובהסכמי מימון לגיוס "הון עצמי" לפרויקטים שהחברה מבצעת, והנפיקה אגרות חוב. החברה מתכוונת להתקשר בהסכמים נוספים למימון הפרויקטים הנוספים שתבצע. על פי תנאי ההסכמים עם בעלי הדירות בבניינים המיועדים לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, ליזם יש זכות לבטל את ההתקשרות, בין היתר, במקרה בו לא יתקבל ליווי בנקאי לאחר שהועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה את הפרויקט, בתוך תקופה שנקבעת בהסכמים.

לפירוט על תכניות המימון של החברה ראו באור 1 בדוחות הכספיים.

13. מיסוי

ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

14. סיכונים סביבתיים

ככלל פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים. עם זאת לנושא איכות הסביבה יש

השפעה על תחומי פעילותה של החברה.

החברה צריכה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, ופגיעה בקרקע. נושאים אלה מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות הרשויות המפקחות על פיהם פועלת החברה. בחלק מהמקרים נדרשת בחינת ההשפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט. החברה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין סיכונים סביבתיים.

15. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות; מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

להלן פרטים על הוראות דין, מגבלות ופיקוח החלים בתחום פעילותה של החברה.

א. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב, משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים השפעה על רווחיות הפרויקטים.

ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970

קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבנייה ומטילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החקיקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהליכי תכנון המבנים, בבטיחות הבנייה, באיכות חומרי הבניה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגימורים ובבנייה ירוקה. לעתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. רשויות הפיקוח על הבנייה מטילות אף הן מגבלות שונות על הליכי הבנייה.

ג. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה כפופה להוראות חוק זה. החוק, וחקיקת משנה על פיו, קובעים את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

ד. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 תיקון 9 (יולי 2022)

התיקון כולל, בין היתר, הוראה, לפיה תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום לפי החוק המקנה את הזכות לריבית פיגורים. עם זאת, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. ההצמדה כאמור תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. עוד קובע התיקון כי איחור במסירת הדירה לתקופה שעולה על חודש ימים, יזכה את הקונה בפיצויים עבור כל חודש של איחור או חלק ממנו בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, או בהתאם למפורט להלן, לפי הגבוה מביניהם: עבור

התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה הקבוע בחוזה המכר המכר ("המועד החוזי") ועד ארבעה חודשים מהמועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ("דירה דומה"); עבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25; עבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. חובת הפיצוי לא תחול אם הקונה גרם לאיחור במסירה, או שהחובה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

ה. **חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות")**

מסדיר את חובתו של יזם הבונה יחידות דיור לשם מכירתן להבטיח את כספי רוכשי היחידות על פי אחת מהבטוחות המוסדרות בחוק (הערת אזהרה, ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח). בהבהרה שפרסם הממונה על חוק המכר נקבע ביחס לפרויקטים מסוג הריסה ובניה מחדש כי על היזם לעמוד בהוראות חוק המכר ועליו להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה.

ו. **תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א-2021**
התקנות קובעות כללים בדבר השלמת הבנייה של דירה חדשה ואופן מסירתה לרוכש.

ז. **חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.**

ח. **חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 –**
ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבניה, לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה/השכרה של דירות.
החוק מעניק הקלות מס ופטורים שונים החלים ביחס לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

ט. **חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ("חוק רישום קבלנים")**
חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כל עוד לא יהיה לחברה סיווג קבלני בהתאם לחוק רישום קבלנים תשתמש החברה בשירותי קבלנים רשומים בפרויקטים שתבצע.

י. **פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל - 1970**
הפקודה ותקנותיה מסדירות, בין היתר, את נהלי העבודה אשר נועדו להבטיח את בטיחות

העובדים באתרי בניה.

יא. תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005)

חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי (ת"י 413) פטר אותם מתחולתו. התוכנית מתירה תוספת קומה על בנין קיים בהיקף קומה קיימת ובנוסף הרחבות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה.

יב. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (פברואר 2010)

התוכנית התירה להחיל את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 גם במקרה של הריסה ובניה מחדש. שילוב של זכויות הבניה הקיימות יחד עם זכויות הבניה מכוח התמ"א יוצרים כדאיות להריסת הבניין ובניית בנין חדש.

יג. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (יולי 2011)

מטרתו העיקרית של התיקון השלישי הינה להקל על תושבי הפריפריה במימון עבודות חיזוק מבני מגורים. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לדיירים נגעו להקמת קומה נוספת אחת מכוח התמ"א. התיקון החדש מגדיל את זכויות הבניה המוקנות לדיירים שפועלים בהתאם לתכנית. התיקון השלישי לתמ"א 38 פוטר את הדיירים מתשלומי מס שבח שונים בעבור חצי הקומה הנוספת, היות והוא קובע כי זכויות הבניה בקומה זו נובעות גם הן מהתמ"א ועל כן פטורות ממס.

יד. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3א' (2017)

מטרתו העיקרית של התיקון היא להבהיר ולפשט את דרך חישוב זכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38, תוך כדי התייחסות להיקף הבניה הקיימת במבנים המיועדים להריסה. החישוב מתבצע בין השאר על ידי בחינת זכויות הבניה בתוכניות המאושרות ומספר הקומות בבניין הקיים.

טו. תוקף תכנית מתאר ארצית 38

בהמשך להחלטה קודמת של המועדה הארצית לתכנון ולבניה (להלן בסעיף זה: "המועצה") מיום 5.11.19 בקשר עם תמ"א 38, במסגרתה פורטו הקשיים הכרוכים בתמ"א 38 והומלץ על תיקון חקיקה שיהווה חלופה לתמ"א 38, ולאחר שהמועצה עודכנה על כך שהליכי החקיקה הנוגעים לחלופה טרם אושרו בקריאה שנייה ושלישית ועל הצפי לסיום הליכי החקיקה והתקנות הנוגעות לחלופה; ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין ובכלל זה הצורך ברציפות תכנונית שתאפשר המשכיות וזאת במיוחד על רקע משבר הדיור הקיים, החליטה המועצה, ביום 5.4.2022, לתקן את החלטתה הקודמת, כדלקמן:

1. הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול עד לתאריך 1 באוקטובר 2023, ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.

2. למרות האמור בסעיף 1, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה אחרונה נוספת, עד לתאריך 18.5.2026, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר קיבלה החלטה, עד לתאריך 1.5.2023, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור - עד ליום 18.5.2026.

ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית (כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק), או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או של הישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023. הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א רק בתחום שטח התכנית שהוגשה.

ג. ועדה מקומית תמסור למינהל התכנון הודעה על החלטה לפי סעיף קטן (א) ועל הגשת תכנית לפי סעיף קטן (ב). מינהל התכנון יעביר את המידע לידיעת המועצה הארצית, ויפרסם באתר האינטרנט שלו את מרחבי התכנון שבהם ימשיכו לחול הוראות התמ"א בתקופה הנוספת כאמור.

3. הוראת מעבר – על בקשה להיתר שהוגשה בתוך התקופה כאמור בסעיף 1 או 2, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

4. המועצה קוראת לכל הנוגעים בדבר, לאשר בהקדם האפשרי את תיקון החקיקה שמהווה חלופה תכנונית ראויה ועדיפה יותר, ובכלל זה את התקנות הנוגעות למימוש החלופה, על מנת שניתן יהיה לעבור ממסלול התמ"א למסלול החלופה מוקדם ככל הניתן ולהביא לסיומה הסופי של התמ"א, שכפי שהובהר, תוקפה לא יוארך יותר על ידי המועצה הארצית. בהמשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה, הוחלט, בין היתר, כדלקמן: (א) מקום בו ועדה מקומית לא הייתה מעוניינת בהארכת התמ"א בתחומה, ולא הכריזה כי בכוונתה להאריך את התמ"א, תמ"א 38 פקעה בתחומה ביום 1/10/2023; (ב) מקום בו הכריזה ועדה מקומית כי היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב תכנוני (עד ליום 18/5/2025 או עד ליום 18/5/2026, בהתאם להחלטות), וכן כי בכוונתה להגיש את התוכנית הנדרשת, תמ"א 38 תמשיך לחול במרחב התכנון המקומי עד ליום 29/8/2024. ככל שתגיש אותה ועדה מקומית את התוכנית הנדרשת עד ליום 1/8/2024 (ולא תחליט להכריז אחרת לעניין תחולת התמ"א) תמ"א 38 תמשיך לחול עד ליום 18/5/2026 או 18/5/2025, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל (בשטחים בהם מוצעת התוכנית האמורה) או עד למועד כניסתה לתוקף של התוכנית האמורה, לפי המוקדם. נכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 ממשיכה לחול בערים רמת-גן וגבעתיים שבהן יש לחברה פרויקטי תמ"א 38.

ז. תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ("חלופת שקד")

החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב – 2021 אותו יזמה השרה איילת שקד, אשר אושר במליאת הכנסת ביום 30/6/2022 ("תיקון 139" או "חלופת שקד").

התיקון נועד לייצר חלופה לתמ"א 38, שתיתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38 שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תוכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תוכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים:

(1) מסלול הריסה ובנייה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תוכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע;

(2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל;

(3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו יהיה ניתן, בין להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבנייה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבנייה;

(4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתוכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

כדי לייעל ולזרז את מימושו של תוכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תוכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התוכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיוקנו על ידי שר הפנים לעניין זה ("תקנות רישוי מהיר"). עוד נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית (הרשאה לבצעה עבודות בחריגה מהוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תוכניות. ביום 20/11/2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד - 2023. התקנות מאפשרות הגשת תכנית לרישוי מהיר לפי תיקון 139, במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול עיבוי וחיזוק ומסמיכות את הוועדה המקומית לאשר תכנית כאמור ולתת היתר על פי התוכנית תוך 90 יום מהגשת הבקשה וכלל המסמכים הנדרשים. קידום התוכנית לרישוי מהיר בשני המסלולים יכול להתבצע באחד משני ההליכים הבאים: (א) הליך אשר יתאפשר בהוראת שעה ל-4 שנים שלאחריו יתאפשר ההליך השני בלבד. בהליך זה לאחר הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, תתבצע בקרה מרחבית לבקשה להיתר, ורשות הרישוי היא מי שתדון ותחליט בבקשה להיתר. ככל שוועדה מקומית מעוניינת להחיל את הוראת השעה, עליה לקבל החלטה תוך 60 ימים ממועד כניסת התקנות לתוקף, דהיינו עד ליום 20/3/2024 ; ו- (ב) הליך אשר במסגרת הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, אותה הוועדה

המקומית תאשר את היתר הבנייה מכוחה.

יז. חוק התחדשות עירונית, התשע"ה-2015

במסגרת חוק זה, הוקמה הרשות להתחדשות עירונית, הפועלת תחת משרד הבינוי והשיכון. הרשות פועלת, בין היתר, על מנת לקדם ולעודד מיזמים להתחדשות עירונית, להגדיל ולהאיץ את היקפי המימוש של תהליכי התחדשות עירונית, זיהוי והסרת חסמים, איתור אזורים עירוניים בנויים המתאימים למיזמי התחדשות עירונית, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחום זה, ליווי בעלי הדירות במתחמי התחדשות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיוע בהתארגנותם לשם מימוש מיזמי התחדשות עירונית, פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית ועוד.

יח. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו – 2016

מטרת החוק האמור והתקנות מכוחו הינה לקדם פעילות להתחדשות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית (כגון תמ"א 38, פינוי ובינוי וכו'), באמצעות תמריצים שהחוק מאפשר להקנות למיזמים. במסגרת החוק הוקמה רשות ממשלתית להתחדשות עירונית. בסמכות הרשות לתת תמריצים, בין היתר, באמצעות תקציבים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן.

יט. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

מטרת החוק האמור הינה, בין היתר, להסדיר הוראות שיש לכלול בהסכמים לביצוע עסקת פינוי-בינוי או עסקת תמ"א 38 (להלן ביחד: "עסקת התחדשות עירונית"), ובכלל זאת: פרק הזמן המקסימאלי לביצוע שלבים שונים במסגרת עסקת ההתחדשות העירונית; העקרונות לקביעת התמורה אותה יקבל בעל הדירה; עקרונות לבחירתו של הגורם אשר יבצע את עבודות הבניה; התחייבויות להעמדת בטחונות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה היזמית.

כ. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006

החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי. החוק מאפשר התמודדות עם התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקת פינוי ובינוי. במקרה בו בעלי דירות מסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנזיקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן.

כא. תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה),

התשפ"ב-2022

התקנות מפרטות הוראות ליזמים טרם חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, בנוגע לכינוס

משותף לבעלי הדירות והודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו, וכן אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה.

כב. חוק העתיקות, התשל"ח-1978 ("חוק העתיקות")

מגרש נורדאו בהרצליה מצוי באזור שהוכרז כאתר עתיקות. על פי חוק העתיקות, פעולות בניה, סלילה וכיו"ב, פעולות המשנות את אתר העתיקות או פוגעות בו, מותרות באישור בכתב ממנהל רשות העתיקות, אשר עשוי לדרוש ביצוען של חפירות הצלה בשטח, במימון החברה. גילוי עתיקות במגרש עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות בהיקף שאינה יכולה להעריך, וזאת, בין היתר, עקב עיכובים בבניה ו/או עקב הצורך בביצוע חפירות הצלה כאמור ו/או הצורך בתכנון מחודש של הפרויקט. בסמכות שר החינוך והתרבות להורות על הפקעת השטח, אם היא דרושה, לדעתו, לצרכי חפירה בה, שימור או מחקר.

כג. חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954, התקנות וההוראות מכוחו –

החוק, התקנות וההוראות מכוחו מסדירים את שירות הפיקוח על העבודה ואת סמכויות מפקחי העבודה, וקובעים הוראות למעבידים הנוגעות בבטיחות בעבודה ולגיהות מקצועית, לרבות בנושאי ועדות וממונים על בטיחות ועוזרי בטיחות.

כד. חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984

מטרת החוק היא למנוע השלכה והעברה של פסולת מסוגים שונים באופן לא מוסדר, לרבות פסולת בניין.

כה. דיני איכות הסביבה

ר' סעיף 15 לעיל.

הסכמים מהותיים

ההסכמים המהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל בהם התקשרה החברה בשנת 2023 או שהיו בתוקף בשנת 2023, הינם:

- 16.1 הסכם ניהול עם א.ל.ד להעמדת שירותי ניהול לחברה באמצעות ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, כמנכ"לים משותפים לתקופה שהסתיימה ב-18.9.2022. לפרטים בדבר ההסכם ר' באור ג'26 בדוחות הכספיים, תקנה 22(1) לפרק "פרטים נוספים" ודיווח מידי מיום 7 באוגוסט 2019 אסמכתא 2019-01-082447.
- 16.2 הסכם ניהול עם א.ל.ד לפיו יועמדו לחברה שירותי ניהול למשך שלוש שנים החל מ-19.9.2022 באמצעות מר יוסף לוינסקי כמנהל כללי של החברה. לפרטים בדבר ההסכם ר' באור ג'26 בדוחות הכספיים, תקנה 22(1) לפרק "פרטים נוספים" ודיווח מידי מיום 7.2023 אסמכתא 2023-01-013030.
- 16.3 הסכם עם ליבנטל בנין לרכישת מקרקעין בהרצליה. לפרטים ר' באור ב'14 בדוחות הכספיים, ותקנה 22(3) בפרק "פרטים נוספים".
- 16.4 כתבי שיפוי ופטור. לפרטים ר' תקנה 29 בא בפרק "פרטים נוספים על התאגיד".

הליכים משפטיים**תביעה ייצוגית נגד החברה**

ביום 28.12.2021 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית לפי חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 כנגד החברה והדירקטורים של החברה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "בקשת האישור" או "הבקשה").

בבקשת האישור נטען כי דיווחי החברה בהם מוצג הפרויקט של החברה בקריית מלאכי הם חסרים ומטעים, ומהווים הפרה של חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הפרה של חובות הזהירות ורשלנות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, הפרת חובה חקוקה על פי פקודת הנזיקין והפרת דיני החוזים והפרת חובת תום הלב. לפי הנטען בבקשת האישור, ביום 27.12.2021 החזיקו המבקשים 6,287 מניות של החברה.

המבקשים ביקשו לייצג בתביעה את כל מי שהחזיק ביום 27.12.2021 ניירות ערך של החברה לסוגיהם, פרט למשיבים. הנזק האישי שנגרם למבקשים על פי הנטען בבקשת האישור הוא 1,327.81 ש"ח. הנזק הנטען לחברי הקבוצה שהמבקשים מבקשים לייצג הוערך על ידיהם ב-55.73 מיליון ש"ח. כן הם עתרו לפסיקת גמול מיוחד למבקשים ושכ"ט לב"כ המבקשים.

ביום 14.12.2023 ניתנה החלטה בבקשה.

בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה.

על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה ייצוגית בעילה לפיה ההתייחסות בדיווחי החברה למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ("העירייה") ועל ידי החברה כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעה" כמשמעו בחוק ניירות ערך. המסמך מצורף כנספח לדוח המידי של החברה מיום 27.12.2021 אסמכתא 2021-01-185682 ("המסמך").

על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת תביעה ייצוגית בעילות הבאות:

- העילה שהחברה הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי החברה התחייבות של העירייה להקצאת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטטוטוריים שצריכים להתקיים לצורך הקצאת קרקע משלימה.
 - העילה שהחברה ביצעה הטעיה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא תאריך 29.6.2021 אשר הגיע לידי החברה רק בדצמבר 2021. המסמך האמור מצורף כנספח לדוח המידי של החברה מיום 26.12.2021 אסמכתא 185016-01-2021.
- הוראות הדין שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעה ייצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעה ייצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזיקין, ולהפרות חוזיות והפרת חובת תום הלב.
- בהחלטה מצויין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של ההליך דנן, שבו יש מחלוקות עובדתיות בין הצדדים שלא לובנו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטל שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר.
- בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של החברה, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכאורה, כי על פניהן יש ממש בטענות החברה על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות החברה צפויה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשורת שהכילו פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של ההליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.
- בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובעלי אגרות החוב מסדרות ג ו-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המידי של החברה מ-16.6.2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המידי של החברה מ-26.12.2021. מאחר שבקשת האישור התקבלה בחלקה בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.
- בהתאם להערכת החברה ויועציה המשפטיים, לא ניתן לאמוד בשלב זה את החשיפה הכספית לחברה.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

18.

החברה תמקד את פעילותה בתחום הייזום והבניה. האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום זה הינה להגדיל את היקפי פעילותה, בעיקר תוך התמקדות באזורי הביקוש של גוש דן.

19.1 סיכונים מקרו

פעילות החברה בתחום הבניה ממומנת בעיקר מאשראי. עלייה בריבית במשק תגדיל את הוצאות המימון של החברה.

התמשכות האינפלציה ורמה גבוהה של ריבית על המשכנתאות צפויה להשפיע לרעה על הביקוש לדירות ועל שוק הנדל"ן בכללותו

התמשכות המלחמה או החמרה במצב הביטחוני עלולים לגרום למחסור בכוח אדם, עיכובים במסירת דירות, ולהתייקרות עלויות הבניה.

שינוי שיטת המשטר בישראל אותו קידמה הקואליציה שנבחרה בבחירות לכנסת שהתקיימו באוקטובר 2022 צפוי לגרום, לפי ההערכות המקובלות, אם יתממש, לפגיעה כלכלית משמעותית במשק הישראלי, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאת כספים מישראל, העתקת פעילות חברות טכנולוגיה ישראליות לחו"ל, פיחות במטבע, והעלאות ריבית.

בשלב זה, בשל חוסר הוודאות בנוגע להתפתחויות עתידיות בנוגע לשינוי שיטת המשטר, אין באפשרות החברה לאמוד את השלכותיה האפשריות על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

19.2 סיכונים ענפיים

פעילות החברה מושפעת ממצב ענף הנדל"ן בישראל ובכלל זה, המצב הכלכלי, אפשרויות המימון, שיעורי אינפלציה, שיעורי ריבית, מדיניות הממשלה, בנק ישראל ורשויות מקומיות.

ענף הנדל"ן מושפע גם מהיצע של כוח אדם מקצועי, מתנודות במחירי יחידות דיור ובשינויים בביקוש לבניה. להרעה במצב הענף השפעה שלילית על היקף הפעילות ועל המחירים בשוק הנדל"ן.

19.3 סיכונים מיוחדים לחברה

בפרויקטים של התחדשות עירונית יש למערכת היחסים בין הדיירים ליזמים תרומה מכרעת להשלמה ומימוש העסקה. מערכת היחסים עם הדיירים נרקמת ישירות מול מנהלי החברה, ולפיכך בשלב הקודם לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקט, יש לחברה תלות במנהלים ביחס לפרויקט.

19.4 להלן פירוט גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על

עסקי החברה:

<u>ההשפעה</u>	<u>גורם הסיכון</u>	<u>סוג הסיכון</u>
בינונית	האטה כלכלית בישראל	סיכונים מקרו
בינונית	שינוי שיטת המשטר בישראל	
גבוהה	המצב הביטחוני	
גבוהה	רמת ריבית גבוהה	
גבוהה	מדיניות הממשלה ובנק ישראל	
בינונית	מדיניות רשויות מקומיות, לרבות שינויים במדיניות במהלך תהליך תכנון הפרויקטים.	סיכונים ענפיים
נמוכה	רוויה בשוק הנדל"ן	
נמוכה	תלות במנהלים עד לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקטי התחדשות עירונית	סיכונים ייחודיים

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 2023**

דירקטוריון לוינסקי-עופר בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

הנתונים הכספיים הכלולים בדו"ח מתייחסים לדוחות המאוחדים והינם בערכים מדווחים לחודש דצמבר 2023.

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. התפתחויות בתחום הפעילות של החברה

תחום הפעילות של החברה הינו בניה יזמית, בעיקר למגורים. בשנת 2023 חלו אירועים חיצוניים שהשפיעו על המשק הישראלי והסביבה העסקית בה פועלת החברה.

ב-7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, גבתה חיים של למעלה מ-1,200 בני אדם, ועוד כ-240 בני אדם נחטפו לעזה.

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פונו מבתיהם. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי יישובי הצפון פונו מבתיהם. בנוסף, ארגון המורדים החות'ים מתמן תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזורים אלה.

המלחמה השפיעה על כלל המשק וקיימת האטה כלכלית ופגיעה בענפים רבים במשק. ובכללם ענף הנדל"ן.

בשנת 2023 נמשכה מגמת האינפלציה, דבר אשר הוביל לעלייה בשיעור הריבית במשק. העלאות הריבית הביאו לקיטון בביקוש לדירות, ולהתייקרות עלויות המימון.

לפירוט על השלכות עליית הריבית והאינפלציה ומלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, ולאירועים נוספים בסביבה העסקית שעשויים להשפיע על החברה ראו סעיף 5 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

2. הפניית תשומת לב על ידי רואי החשבון

מבלי לסייג את חוות דעתנו לעיל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור וג' בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידים לנקוט על מנת לעמוד באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וכן להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור וז' בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

3. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

3.1 רכוש שוטף

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
28,480	9,840	מזומנים ושווי מזומנים
8,554	6,174	מזומנים מוגבלים
16,913 (*)	43,513	מלאי דירות ובניינים למכירה
613	274	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים בגין מלאי לז"ק
10,650	676	הכנסות לקבל מחוזי הקמה
7,377	5,278	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
10,363	7,396	חייבים ויתרות חובה
82,950	73,151	סה"כ נכסים שוטפים

(*) תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראו באור 22' בדוחות הכספיים.

מזומנים ושווי מזומנים - הקיטון נובע בעיקר מירידה בהיקפי הפעילות עם השלמת פרויקט

"המכבי 8/6" ופרויקט "הנשיא 18/16", ומפירעון אג"ח (סדרות ב' ו-ג').

מזומנים מוגבלים - הקיטון נטו בסך כ- 2.4 מ' ש"ח לעומת 2022 נובע בעיקר משחרור

"עודפים" מחשבונות הליווי של פרויקט "הנשיא 16/18" ו- "המכבי 6/8", ומפירעון אגרות חוב מסדרה ב'.

מלאי דירות ובניינים למכירה - הגידול נטו בסך של כ-26.6 מ' ש"ח מורכב בעיקרו מ: (1)

עלויות ביצוע בסך של כ- 11 מ' ש"ח בפרויקט "שינקין", שבנייתו החלה בתקופת הדוח; (2) רישום נכס מלאי בסך כ- 21.7 מ' ש"ח עם תחילת בניית פרויקט "שינקין", בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה- ר' באור 22' בדוחות הכספיים. במקביל נרשם סכום זהה כהתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים; (3) מיון עלויות שנצברו בפרויקט "קרקס" בסך של כ-3.8 מ' ש"ח ממלאי לז"א למלאי לז"ק; (4) זקיפת עלויות ביצוע בסך כ- 12.5 מ' ש"ח בפרויקטים "הנשיא 16/18" ו-"שינקין" לרווח והפסד.

מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים בגין מלאי לז"ק - הקיטון נובע מ: (1) רישום מקדמות ששולמו בגין פרויקט "הנשיא 18/16" כהוצאה עם התקדמות הפרויקט; (2) הפחתת חלק עודף מהמקדמות ששולמו בשנים קודמות בגין פרויקט "המכבי 8/6" ופרויקט "הנשיא 18/16", וייחוסו לפרויקטים המוצגים כמלאי לז"א.

הכנסות לקבל מחוזי הקמה - הקיטון נובע מסיום הפרויקטים "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18" ומסירתם, וגבית יתרת התשלומים שהגיעו לחברה מרוכשי הדירות בפרויקטים.

הלוואה לשותף בעסקה משותפת - הקיטון נובע מפירעון חלקי של חובה של פנמרה השקעות בע"מ ("פנמרה") לחברה (ר' באור 21ד' לדוחות הכספיים).

חייבים ויתרות חובה - הקיטון נובע בעיקר מקיטון במקדמות לספקים.

3.2 רכוש לא - שוטף

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
64,086	70,709	מלאי מקרקעין ואחר לז"א
33,518 (*)	33,689	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
250	250	חייבים ויתרות חובה לז"א
1,062	446	רכוש קבוע, נטו
11,804	14,030	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,143	9,012	הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין
7,487	10,659	מסים נדחים
126,350	138,795	סה"כ נכסים לא שוטפים

(*) תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראו באור 21ט' בדוחות הכספיים.

מלאי מקרקעין ואחר לז"א - הגידול נובע מהשקעה בסך כ- 2.2 מ' ש"ח בפרויקט "הכישור 6", ומהוצאות תכנון בפרויקטים.

מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים - הגידול נובע מייחוס מקדמות עודפות ששולמו בשנים קודמות בגין פרויקט "המכבי 8/6" ופרויקט "הנשיא 18/16" שהיו מלאי לז"ק לפרויקטים אחרים שהם מלאי לז"א.

רכוש קבוע - הקיטון נובע מפחת.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הגידול נובע מהלוואה של כ- 1.9 מ' ש"ח לחברת מגדל הכישור, ומהלוואה של כ- 1.7 מ' ש"ח שהועמדה לחברת לוינסקי עופר מתחם הערבה (A). מנגד הופחתו ההשקעות בכ- 0.2 מ' ש"ח עקב הפסדי החברות.

הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין - הגידול נובע בעיקר מהעמדת אשראי נוסף לצורך הארכת חוזה הפיתוח של "מוניטין" עם רשות מקרקעי ישראל (ראו באור 21ב').

מיסים נדחים - הגידול נובע מהפסדי החברה.

3.3 התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
21,260	39,327	אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר
1,348	20,454	הלוואות מאחרים לזמן קצר
1,295	686	התחייבות בגין חכירה
42,743	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,044	1,495	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
399	242	התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי השליטה
278	1,560	מקדמות מלקוחות
580	19,486	התחייבות למתן שירותי בניה
4,589	3,025	זכאים ויתרות זכות
74,536	86,275	סה"כ התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר - הגידול נטו מורכב מ: גידול של 8.6 מ' ש"ח עקב סיווג הלוואה בנקאית שנלקחה בשנת 2021 למימון עסקת באר שבע (ר' באור 21' לדוחות הכספיים), ומועד פירעונה הסופי חל ב- 31.5.2024, כהלוואה לזמן קצר; קבלת אשראי בסך כ- 9 מ' ש"ח במסגרת הסכם הליווי של פרויקט "שינקין"; קבלת הלוואה בסך כ- 1.7 מ' ש"ח המובטחת בדירה שנותרה למכירה בפרויקט "מכבי 6/8"; וקיטון של כ- 1.2 מ' ש"ח באשראי הבנקאי המובטח בשעבוד המקרקעין ברחוב הכישור 6 בחולון (ראו באור 21' לדוחות הכספיים ועדכון לסעיף 12.5.2 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי).

הלוואות מאחרים לזמן קצר - הגידול נובע מקבלת הלוואה ממניף שירותים פיננסים בע"מ שיתרתה ל-31.12.23 היא 19.5 מיליון ש"ח (ר' באור 14'ב1' לדוחות הכספיים, וסעיף 12.5.3 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי).

התחייבות בגין חכירה - ההתחייבות מתייחסת למשרדים שהחברה שוכרת. הקיטון נובע מהפחתת ההתחייבות לאורך תקופת חוזה השכירות.

חלויות שוטפות של אגרות חוב - השינוי נובע מפירעון יתרת אג"ח (סדרה ב') בסך כ-18.7 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2023 ומפירעון אג"ח (סדרה ג') בסך כ-25.5 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים - הקיטון לעומת 2022 נובע מקיטון בהיקף הפעילות של החברה עם סיום בניית פרויקטי "הנשיא 16/18" ו- "המכבי 6/8".

התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי השליטה - הקיטון נובע מהתאמת ההתחייבות לרווחיות הצפויה של הפרויקטים הרלבנטיים.

מקדמות מלקוחות - הגידול נובע ממקדמות בפרויקט "שינקין".

התחייבות למתן שירותי בניה - הגידול בסך כ- 18.9 מ' ש"ח נטו מורכב מ: (1) רישום התחייבות בסך כ- 21.7 מ' ש"ח למתן שירותי בנייה לדיירים בפרויקט "שינקין" שביצעו החל בשנת 2023, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה (ר' באור 3 בדוחות הכספיים במקביל נרשם נכס מלאי בסכום זהה); (2) הפחתה של כ- 0.6 מ' ש"ח עם השלמת פרויקטי "המכבי 6/8" "הנשיא 16/18" ומסירת הדירות בפרויקטים. (3) זקיפת כ- 2.3 מ' ש"ח מההתחייבות בגין פרויקט "שינקין" לרווח והפסד, עם התקדמות הפרויקט.

זכאים ויתרות זכות - הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בהיקף הפעילות של החברה עם סיום בניית פרויקט "הנשיא 16/18" ו- "המכבי 6/8".

3.4 התחייבויות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
93,336	95,001	אגרות חוב
8,564	-	אשראי מתאגיד בנקאי לזמן ארוך
81	15	הפרשה לפיצויים
101,981	95,016	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב - הגידול נובע מהוספת חלק יחסי מסכום הניכיון שבו הונפקו אג"ח (סדרה ד') ליתרת אגרות החוב.

אשראי מתאגיד בנקאי - הקיטון נובע משינוי בסיווג ההלוואה הבנקאית שהתקבלה בשנת 2021 למימון עסקת באר שבע, ומועד פירעונה הסופי הוא ב-31 במאי 2024, מהתחייבות לזמן ארוך להתחייבות שוטפת (ר' באור 14'א'2' לדוחות הכספיים).

3.5 הון עצמי

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
32,783	30,655	הון עצמי

הון עצמי - הקיטון נטו מורכב מהפסדי החברה בסך של כ-13 מ' ש"ח, ותוספת להון העצמי בסך כ-10.8 מ' ש"ח עקב הנפקת מניות ביוני 2023 והנפקת מניות וכתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות בספטמבר 2023.

4. תוצאות הפעולות (באלפי ש"ח)

4.1 תוצאות הפעולות

לשנת		
2022	2023	
54,991	11,633	מכירות
(55,044) (*)	(13,819)	עלות המכר
(53) (*)	(2,186)	רווח (הפסד) גולמי

(*) תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראו באור 2'ט' בדוחות הכספיים.

הכנסות - ההכנסות בתקופת הדו"ח נובעות מפרויקט "שינקין", שהחל במאי 2023, ומפרויקט "הנשיא 16/18" שהסתיים ביוני 2023. בשנת 2022 ההכנסות נבעו מהפרויקטים "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18".

הקיטון לעומת 2022 נובע מכך שההכנסות מפרויקט "המכבי 6/8" שהסתיים בשנת 2022, ומרבית ההכנסות מפרויקט "הנשיא 16/18" שהסתיים ביוני 2023, הוכרו בתקופות דיווח קודמות.

עלות המכר - עלות המכר בשנת 2023 ובשנת 2022 נובעת מהפרויקטים "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18" ומפרויקט "שינקין" שהחל בשנת 2023. הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שפרויקט "המכבי 6/8" הסתיים בשנת 2022 ופרויקט "הנשיא 16/18" הסתיים בשנת 2023, ומרבית ההוצאות בהם הוכרו בתקופות דיווח קודמות.

רווח (הפסד) גולמי - הגידול בהפסד הגולמי נובע בעיקר מהעיכובים שחלו בביצוע הפרויקטים "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18", ומהתייקרות תשומות הבנייה. מרבית הדירות בפרויקטים "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18" נמכרו לפני שנת 2022, ולכן ההשפעה החיובית של עליית מחיר הדירות שנותרו למכירה בפרויקטים לא קיזזה את מלוא ההשפעה השלילית שנבעה מהעיכובים בביצוע והתייקרות התשומות.

4.2 עלויות תפעול ושונות

לשנת		
2022	2023	
(979)	(808)	הוצאות שיווק
(6,911) (*)	(7,637)	הוצאות הנהלה
114	76	התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
449	649	הכנסות אחרות
(77)	(35)	הוצאות אחרות

(*) תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראו באור 2ט' בדוחות הכספיים.

הוצאות שיווק - עיקר הוצאות השיווק נובעות משיווק פרויקט שינקין.
הוצאות הנהלה - הגידול נובע מגידול בדמי הניהול הקבועים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעקבות שינוי מבנה ההסכם לפיו מועמדים לחברה שירותי ניהול מא.ל.ד (ר') באור 26ג'1 בדוחות הכספיים).

התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה - הקיטון נובע מהשפעת השינוי ברווחיות הצפויה, ושינוי בלוחות הזמנים הצפויים של הפרויקטים בגינם מחושבת ההתחייבות.

הכנסות אחרות - הגידול נובע מהכנסות השכירות ממגרש "הכישור 6". ההכנסות שהתקבלו בשנת 2023 הן עבור שנת שכירות מלאה, בעוד שבשנת 2022 התקבלו הכנסות שכירות רק עבור חלק מהשנה, לאחר השלמת רכישת הנכס.

4.3 הוצאות והכנסות מימון

לשנת		
2022	2023	
(8,436)	(7,988)	הוצאות מימון
1,397	2,311	הכנסות מימון
(7,039)	(5,677)	הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון - הקיטון נובע בעיקר מפירעון יתרת אג"ח (סדרה ב') בחודש ספטמבר 2023.
הכנסות מימון - הגידול נובע מעליית הריבית במשק, שבעקבותיה גדלה הריבית על פיקדונות בנקאיים של החברה.

4.4 הוצאות מס

לשנת		
2022	2023	
3,020	2,902	הטבת מס (הוצאות מס)

הטבת מס (הוצאות מס) - הגידול נובע מהגידול בהפסדי החברה.

4.5 רווח (הפסד) נקי

לשנת		
2022	2023	
(11,723)	(12,997)	סה"כ הפסד
(0.05)	(0.05)	הפסד למניה בש"ח

5. נזילות ומקורות מימון

לשנת		
2022	2023	
(45,106)	(15,689)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
7,366	2,330	מזומנים שנבעו מפעילות השקעה
1,884	(5,281)	מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון

מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת - המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2023 הוצאו לגמר פרויקט "הנשיא 16/18", לתחילת בניית פרויקט "שינקין", ולקידום יתר הפרויקטים של החברה; למימון הוצאות הנהלה וכלליות, ולתשלום ריבית על אשראי שהועמד לחברה.
מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה - המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2023 נבעו משחרור כ- 2.4 מ' ש"ח מחשבונות מוגבלים של הפרויקטים בביצוע, מגביה נטו של כ- 2.6 מ' ש"ח מפנמרה בגין חובה מרכישת מגרש "הכישור 6" וגביית הלוואה מחברה כלולה בסך 2.4 מ' ש"ח..

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה הם כ- 4.4 מ' ש"ח שהועמדו כהלוואות בעלים לחברות הכלולות שמקדמות את פרויקטי "הערבה" ו- "מגדל הכישור".

מזומנים שנבעו מפעילות מימון - המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2023 מורכבים מהנפקת מניות וכתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה נטו של כ- 10.7 מ' ש"ח, מהלוואה בסך 19.5 מ' ש"ח, נטו לאחר תשלום עמלת העמדת הלוואה שהחברה קיבלה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ למימון חלקי של פירעון אג"ח סדרה ג' ומהלוואות בנקאיות שהחברה קיבלה :

- בסך 40.2 מ' ש"ח שהחברה לקחה במשותף עם פנמרה (חלקה של החברה 20.1 מ' ש"ח) ומובטחת במקרקעי "הכישור 6" (ר' באורים 11ב' ו- 21ד' בדוחות הכספיים).
 - בסך כ- 5.1 מ' ש"ח שהחברה קיבלה למימון חלקי של ההון העצמי שנדרש בפרויקט "שינקין".
 - בסך כ- 3.9 מ' ש"ח שהחברה קיבלה במסגרת הסכם הליווי של פרויקט "שינקין".
 - מהלוואה בנקאית בסך כ- 1.7 מ' ש"ח שהחברה קיבלה ומובטחת בשעבוד הדירה שנותרה למכירה בפרויקט "המכבי 6/8".
- המזומנים ששימשו לפעילות מימון הם כ- 66.2 מ' ש"ח, ששימשו לפירעון יתרת קרן אג"ח סדרות ב' ו- ג' בסכום כולל של כ- 44.2 מ' ש"ח, ולפרעון חלקה של החברה בסך 21.1 מ' ש"ח בהלוואה בנקאית בסך כ- 21.1 מ' ש"ח שהובטחה במקרקעי "הכישור 6" בחולון (ר' באורים 11ב' ו- 21ד' בדוחות הכספיים).

פרק ב' - ממשל תאגידי

1. מדיניות החברה בעניין מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות תרומות.
תרומותיה בשנת 2023 הסתכמו בסך של 49 אלפי ש"ח (2022 - 32 אלפי ש"ח), והיא לא התחייבה למתן תרומות נוספות.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כפי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הינו דירקטור אחד. המספר נקבע לאור כך שהיקף פעילות החברה אינו גדול, והיא עוסקת בתחום פעילות אחד, שאינו כרוך במורכבות פיננסית.
הדירקטורית שסווגה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית הינה גב' אלה עומר. לפירוט ר' תקנה 26 בפרק ד' "פרטים נוספים".

3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים מכלל הדירקטורים המכהנים בחברה.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

שם המבקר הפנימי - ר"ח עופר אלקלעי, שותף במשרד ע. אלקלעי ושות', בעל ניסיון רב בתחום ביקורת פנימית.
תאריך תחילת כהונה – 29 ביוני 2020.
למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד ובתנאי סעיף 146(ב) לחוק החברות וכן הוא עומד בתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב - 1992.

קשרים עסקיים עם גוף קשור לחברה – במקביל למינויו כמבקר הפנימי בחברה, המבקר הפנימי מונה לכהן כמבקר הפנימי של בעלת שליטה בחברה - א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל"). אין בכהונתו כמבקר הפנימי בליבנטל כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

המבקר הפנימי אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי - יושב ראש דירקטוריון החברה.

תוכנית העבודה - תכנית העבודה של מבקר הפנימי היא שנתית.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם בעיקר:

- הצעות המבקר הפנימי לתוכנית העבודה.
- הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות המבקר הפנימי, נושאים שנדונו בישיבות שוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, והתדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים קודמות.
- גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעילותה העסקית והיקפה.
- הגורמים המעורבים בהכנת תוכנית הביקורת מטעם החברה ואישורה:** המבקר הפנימי, ועדת הביקורת והדירקטוריון.
- תכנית העבודה השנתית מותירה למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, באישור ועדת הביקורת של החברה.
- במהלך שנת 2023 ערך המבקר הפנימי ביקורת בנושא ניהול ופיקוח על פרויקטים.
- לא נבחנו עסקות מהותיות שבוצעו בתקופת הדוח עם צדדים שלישיים.

ביקורת ביחס לתאגידים מוחזקים

לחברה אין תאגידים מוחזקים מהותיים, ואין לתאגידים המוחזקים של החברה פעילות מחוץ לישראל.

היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2023 היה 100 שעות, שכולן הוקדשו לחברה. היקף השעות האמור נקבע לאחר שהוערך ע"י הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת לצורך ביצוע הביקורת.

עריכת הביקורת - המבקר הפנימי מסר לחברה כי הוא עורך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים המקובלים לביקורת פנימית וההנחיות המקצועיות של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך ומגיש את ממצאי הביקורת.

גישה למידע - החברה אפשרה למבקר הפנימי גישה חופשית לכל מידע שבבעלות החברה ובתאגידים שהיו בשליטתה במועד הדוח, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

דין וחשבון המבקר הפנימי - דין וחשבון המבקר הפנימי הוגש בכתב ליושבת ראש ועדת הביקורת, ליושב ראש הדירקטוריון, ולמנהל הכללי של החברה ביום 21 במרס 2024. ועדת הביקורת דנה בממצאי המבקר הפנימי ביום 28 במרס 2024.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי - להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעולה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילותה העסקית והיקפה, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית.

תגמול - בתקופת הדוח הסתכם שכרו של המבקר הפנימי בסך של כ- 35 אלפי ש"ח בעבור שירותי ביקורת פנימית. לדעת הדירקטוריון התגמול הינו סביר ולא השפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

5. **שכר טרחה עבור שירותי רואה החשבון המבקר**

שכר טרחת רואי החשבון המבקרים של החברה - קוסט פורר גבאי את קסירר - בגין שירותים לחברה ולחברות הבנות בשנים 2022 ו-2023, הינו:

2022	2023	
אלפי ש"ח		
368	430	שירותי ביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת

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

פרק ג' - דיווח פיננסי

אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו באור 28 בדו"חות הכספיים.

פרק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

(1) פרטים בדבר תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאו בידי הציבור בתאריך הדוח

(31.12.2023)

ד'	סדרה
24 באוגוסט 2021	מועד הנפקה
99,873 אלפי ש"ח	השווי הנקוב של הסדרה במועד ההנפקה
99,873 אלפי ש"ח	השווי הנקוב של הסדרה
אגרות החוב אינן צמודות	השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח
1,664 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023
95,001 אלפי ש"ח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים
69,452 אלפי ש"ח	השווי הבורסאי של הסדרה ליום 31 בדצמבר 2023
ריבית קבועה לא צמודה בשיעור שנתי של 4.5%	סוג הריבית
31 באוגוסט 2026	מועדי תשלום הקרן
תשלומים חצי שנתיים בימים 28 בפברואר ו-31 באוגוסט בכל אחת מהשנים 2022-2026.	מועדי תשלום הריבית
אינן צמודות	היו הקרן או הריבית צמודות, יפורטו בסיס ההצמדה ותנאיה
לא	תעודות ההתחייבות ניתנות להמרה לנייר ערך אחר
החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא או חלקי; תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון; ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדיקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתיות שקלי לא צמוד ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם או המרה כפווה של תעודות ההתחייבות לניירות ערך אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה
לא	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות
כן	האם הסדרה מהותית
אין	שינויים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

(2) פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד')

שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	מר אורי לזר, ר"ח, עו"ד	03-6237777	רח' יגאל אלון 94, תל אביב

(3) עמידה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')

בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

(4) כינוס אסיפת מחזיקי תעודות התחייבות במהלך שנת הדיווח

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') כינס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב ביום 10.7.2023 לשם דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות, ואשרור כהונת הנאמן. לפרטים בדבר זימון האספה ר' דיווח מידי מיום 2.7.2023 אסמכתא 2023-10-062020.

(5) שעבוד להבטחת אגרות החוב - סדרה ד'

1. החברה שעבדה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי") שבבעלות החברה שמספריהן 1-100, שהינן כל המניות הקיימות בהונה המונפק של ק. מלאכי, וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהמניות, לרבות כל מניות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מניות נוספות של ק. מלאכי שיונפקו לחברה, ככל שיהיו כאלה, כל הזכויות הגלומות והנלוות למניות ק. מלאכי שבבעלות החברה, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לרבות הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגין או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות אלו וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלו וכל תמורה או הטבה מכל מין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מניות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגינן (המניות וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהן יקראו להלן: "המניות המשועבדות").
2. השעבוד בוצע בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות, רישום במרשם בעלי המניות של ק. מלאכי, ועל ידי הפקדה בידי הנאמן של תעודת מניה בגין המניות המשועבדות יחד עם שטר העברה של המניות המשועבדות חתום על ידי החברה וללא תאריך.
3. ק. מלאכי היא חברה ייעודית בבעלות מלאה של החברה, שמיועדת להקים את פרויקט קריית מלאכי. לפרטים אודות ק. מלאכי ואודות הפרויקט ר' סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי החברה.

תנאים נוספים

1. הגבלות שיחולו על ק. מלאכי ועל החברה בקשר עם החזקתיה בק. מלאכי:
 - א. ק. מלאכי לא תיקח הלוואות או אשראי מגופים פיננסיים, למעט אשראי שיועמד לה במסגרת הסכם ליווי פיננסי, ולמעט אשראי שלא ניתן יהיה לגבותו מאמצעיה הכספיים של ק. מלאכי כל עוד יהיו במחזור אגרות חוב של החברה (להלן: "אשראי נחות").
 - ב. כל המימון שיידרש לפעילות ק. מלאכי ולא יינטל מהמקורות האמורים בס"ק א לעיל יועמד לה באמצעות הלוואות מהחברה הכפופות למגבלה שבס"ק ד להלן, ו/או באמצעות הלוואות בעלים המהוות אשראי נחות.
 - ג. ק. מלאכי לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסיה להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא, למעט שעבוד להבטחת מימון שימשם לפרויקט קריית מלאכי.
 - ד. ק. מלאכי לא תעביר לחברה כספים כהחזר הלוואות בעלים או כדיבידנד, אלא אם כן הכספים יועברו לצורך מימון התשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.
 - ה. הגופים הפיננסיים שיעמידו לק. מלאכי אשראי במסגרת הסכם ליווי פיננסי יוותרו על זכויות קיזוז ועיכבון המוקנות להם, אם זכויות אלה נובעות מפעילות שאינה קשורה לפרויקט קריית מלאכי, כך שזכויות הקיזוז והעיכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של ק. מלאכי כלפי הגופים הפיננסיים בקשר לפרויקט קריית מלאכי ולא בקשר להתקשרויות אחרות של ק. מלאכי עם הגופים הפיננסיים, והבטחות שתיתן ק. מלאכי לגופים הפיננסיים האמורים לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידם לק. מלאכי שלא לטובת פרויקט קריית מלאכי. העתק נאמן למקור של אישור הגופים הפיננסיים בנוגע לאמור, או אישור דומה מכל בחינה מהותית, יומצא לנאמן בסמוך להתקשרות בהסכם הליווי הפיננסי.
 - ו. החברה תודיע לנאמן בכתב, על כל כוונה לערוך שינוי במסמכי ההתאגדות של ק. מלאכי. החברה וק. מלאכי יתנגדו לעריכתו של כל שינוי שהוא במסמכי ההתאגדות של ק. מלאכי, אשר יפגע או עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם תוקפו, יכולת אכיפתו ומימושו של השעבוד על הנכסים המשועבדים ובקשר עם מכירת המניות המשועבדות. החברה וק. מלאכי יתנגדו לכל הנפקה של ניירות ערך על ידי ק. מלאכי אשר יהיו עדיפים באיזה מתנאיהם על המניות המשועבדות.
 - ז. החזקת החברה בק. מלאכי תהיה החזקה ישירה, ולא באמצעות כל ישות אחרת שהיא.
2. **מכירת המניות המשועבדות** - החברה תהא רשאית למכור בכל עת את כל המניות המשועבדות כמקשה אחת, וכן תהיה רשאית למכור חלק מהמניות המשועבדות בעסקה אחת או מספר עסקאות (להלן: "המניות הנמכרות"), ובלבד שלא התקבלה החלטת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או למימוש השעבוד על המניות הנמכרות, ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים:

א. מלוא התמורה נטו בגין המניות הנמכרות תופקד ישירות בחשבון הנאמן, והוראה על כך תיקבע בהסכם לפיו יימכרו המניות הנמכרות. "התמורה נטו" לעניין זה הינה כל התמורה ממכירת המניות הנמכרות, כפי שתתקבל על-ידי החברה בפועל, בניכוי כלל ההוצאות, העמלות, התשלומים והמיסים אותם תידרש החברה לשלם בגין ביצוע המכירה האמורה;

ב. במכירה של כל המניות המשועבדות, כמקשה אחת:

- החברה תבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב.
- התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שיהיו בחשבון הנאמן, לא יפחתו מהסכום הנדרש לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב. "נכסים אחרים שיהיו בחשבון הנאמן" לעניין זה הינם מזומן ו/או כל נכס אחר שבו ניתן להשקיע את הכספים בחשבון הנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות.
- ג. במכירה של חלק מהמניות המשועבדות:

- החברה תמשיך להחזיק, אחרי המכירה, במניות משועבדות שיהיו לפחות 50.01% מההון המונפק והנפרע ו-50.01% מזכויות ההצבעה בק. מלאכי, בדילול מלא.
- התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שיהיו בחשבון הנאמן, ובתוספת שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו, לא יפחתו מהערך ההתחייבותי המלא של יתרת אגרות החוב שבמחזור, ביום המכירה. שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו יחושב לפי המחיר למניה שנקבע בעסקת המכירה, ובלבד שהמכירה הייתה לצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
- "הערך ההתחייבותי המלא" לעניין זה - סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה ביום המכירה, בתוספת סכומי הריבית שטרם שולמו על כל תוספותיהם, ככל שיחולו על פי האמור בשטר הנאמנות, ובתוספת ריבית פיגורים, ככל שתחול על פי האמור בשטר הנאמנות, כשהם מחושבים עד לתום תקופת ההתחייבות על-פי תנאי אגרת החוב.
- ניתן יהיה להשתמש בתמורה נטו מהמניות הנמכרות לפעולות הבאות בלבד: (1) לביצוע תשלומי הקרן ו/או הריבית למחזיקי אגרות החוב בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב; (2) לביצוע פדיון מוקדם חלקי או מלא של אגרות החוב (3) לרכישה של אגרות חוב במסגרת עסקאות בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, ובלבד שיתקיימו התנאים המצטברים הבאים: (i) בהוראת הרכישה ייקבע חשבון הנאמן כחשבון שבו יופקדו אגרות החוב הנרכשות; (ii) הכספים שישולמו מחשבון הנאמן לצורך הרכישה לא יעלו על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב הנרכשות במועד הרכישה; (iii) מחיר הרכישה לא יפחת מהערך הנקוב של אגרות החוב; (iv) אגרות חוב שירכשו כאמור יבוטלו ויימחקו מהמסחר בבורסה; ו-(v) החברה תמציא על כך אישור לנאמן.
- החברה תודיע בדוח מיידי על כוונתה לבצע עסקה למכירת המניות הנמכרות. בדוח המיידי תפורט התמורה ברוטו הצפויה בעד המניות הנמכרות במסגרת העסקה.

3. **החלפת בטוחות - החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות למעט במקרים הבאים:**
- א. אם החברה תפקיד בחשבון הנאמן כספים במזומן ו/או פיקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגה/ן לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות (תנאי הערבות/יות כאמור תהיינה זהות במהותן לתנאי אגרות החוב), שתוקפה/ן עד 30 יום לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על-פי שטר הנאמנות, בסכום השווה, יחד עם כספים במזומן ופיקדונות כאמור, לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב;
- ב. ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באספת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך;
- ג. בהתאם להוראות לעניין מכירת המניות המשועבדות (ר' סעיף 2 לעיל - "מכירת המניות המשועבדות").

(6) הגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות

אגרות חוב (סדרה ד')

- החברה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו ויהיו במחזור לא יעלה 150 מיליון ש"ח ("מגבלת הערך הנקוב המירבי") והרחבת הסדרה תעשה בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:
- א. הבורסה תאשר את הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה;
- ב. במועד הרחבת הסדרה לא תהיה עילה לפירעון של אגרות החוב.
- ג. הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה בקשר עם עילות פירעון מיידי;
- ד. במועד הרחבת הסדרה לא תהיה הפרה מצד החברה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות שלא תוקנה, והרחבת הסדרה לא תגרום להפרה כאמור;
- ה. טרם קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שמתקיים שלב מקדים של קבלת התחייבויות ממשקיעים מסווגים) או טרם ההצעה לציבור (ככל שלא מתקיים שלב מקדים של קבלת התחייבויות ממשקיעים מסווגים) או השלמת הצעה פרטית, לפי העניין, בקשר עם הרחבת הסדרה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי נכון למועד האישור מתקיימים התנאים לעיל, וכי הרחבת הסדרה עומדת במגבלת הערך הנקוב המירבי.

החברה תהיה רשאית להנפיק כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב מסדרה ד', בכפוף לכך שבמועד ההנפקה יתקיימו התנאים המפורטים לעיל ושהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שיונפקו עקב מימוש כתבי האופציה האמורים במקרה בו כל כתבי האופציה ימומשו, יחד עם הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שיהיו במחזור במועד הנפקת כתבי האופציה, לא יעלה על מגבלת הערך הנקוב המירבי.

אגרות חוב (סדרה ד')

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

(7) התחייבויות נוספות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות

פרטים בדבר התניות הפיננסיות העיקריות להן התחייבה החברה בשטר הנאמנות ועמידת

החברה בתניות הפיננסיות:

עמידת החברה בתניות הפיננסיות			תניה פיננסית
במועד בו נבחנת העמידה בהן, כפי שנקבע בשטר הנאמנות	ביום 28.3.2024 (סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים)	ביום 31.12.2023	
תנאים שאם לא יתקיימו תשולם תוספת ריבית של 0.5% לשנה			
הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.	הון עצמי של כ- 30.7 מיליון ש"ח	הון עצמי של כ- 30.7 מיליון ש"ח	הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.
היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 18.9%.	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 18.9%.	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 18.9%.	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 12%.
עילות שבהתקיימן תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב זכות להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות:			
עמידת החברה בתניה			העילה
הון העצמי בדוחות הכספיים שתפרסם החברה יהיה נמוך מ- 28 מיליון ש"ח.	הון העצמי הינו 30.7 מיליון ש"ח	הון העצמי הינו 30.7 מיליון ש"ח	הון העצמי בדוחות הכספיים שתפרסם החברה יהיה נמוך מ- 28 מיליון ש"ח.

עמידת החברה בתניות הפיננסיות			תניה פיננסית
במועד בו נבחנת העמידה בהן, כפי שנקבע בשטר הנאמנות	ביום 28.3.2024 (סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים)	ביום 31.12.2023	
לא רלבנטי			אם במשך תקופה של 12 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית על-פי סעיף 10.1 לשטר הנאמנות החריגה לא תתוקן. הזכות על-פי סעיף זה תחול גם אם החריגה תתוקן, אך התיקון יחול לאחר שחלפו למעלה מ-12 חודשים רצופים של חריגה.
התחייבויות לעניין חלוקה: החברה לא תבצע חלוקה אם			
לא בוצעה חלוקה			החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-80 מיליון ש"ח.
לא בוצעה חלוקה			החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%

ליום 31.3.2023 הסתכם הונה העצמי של החברה ב-29,151 אלפי ש"ח, ליום 30.6.2023 הסתכם הונה העצמי של החברה ב-30,112, ליום 30.9.2023 ההון העצמי היה 33,860 אלפי ש"ח וליום 31.12.2023 ההון העצמי הינו 30,655 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי אגרות החוב שפורטו לעיל, במקרה של אי עמידה בתניה פיננסית של הון עצמי מינימלי בסך 32 מיליון ש"ח חלה תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5% על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים שבהם לא התקיים התנאי ועד למועד הראשון לאחריו שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, שבהם יחזור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

בהתאם לאמור החברה שילמה תוספת ריבית בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2023, שחל ב-31 במאי 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2023, שחל ב-31 בדצמבר 2023.

החברה תשוב ותשלם תוספת ריבית בגין התקופה שתחל במועד פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2023, לאור כך שהונה העצמי ליום 31.12.2023 הינו 30,655 אלפי ש"ח.

(8) התחייבויות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות

- לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') יחולו הגבלות הפעילות הבאות:
- א. החברה לא תבצע פרויקטים של "מחיר למשתכן" ללא התקשרות בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד פיננסי המורשה לפעול בישראל כבנק או מבטח.
 - ב. עיקר פעילותה של החברה יהיה בתחום של ייזום והקמת פרויקטים של בנייה בישראל. לעניין זה - "החברה" - החברה יחד עם חברות בשליטתה; יראו את עיקר פעילות החברה כפעילות בישראל אם לפחות 90% מהנכסים המוצגים במאזן המאוחד הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו לפני כל אירוע רלבנטי יהיו בישראל.
 - ג. ק. מלאכי היא חברה ייעודית שהוקמה לצורך הקמת פרויקט קריית מלאכי, והיא לא תבצע כל פעילות שאינה קשורה לפרויקט, מלבד פעילויות נלוות.

כרית ריבית - כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ועד לפירעון המלא החברה אחראית לכך שבחשבונות בנק מיוחדים לעניין זה ימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרובה שיש לשלם על אגרות החוב בכל סדרה.

(9) תעודות התחייבות שנפרעו במלואן בשנת הדיווח

החברה פרעה בשנת 2023 במלואן את אגרות החוב מסדרה ב' ואת אגרות החוב מסדרה ג' שהנפיקה.

אגרות החוב נפרעו בהתאם לתנאים המקוריים של שטרי הנאמנות המתייחסים אליהן.

פרק ה'-גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח

בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 16 מיליון ש"ח וגרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך של כ- 24.4 מיליון ש"ח.

להלן תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנים 2024 ו- 2025 (באלפי ש"ח):

2025	2024	הנחות	
באלפי ש"ח			
9,423	10,549		יתרת פתיחה
			מקורות:
			תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
-	5,835	1	משיכה מחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטים
219	530		תזרים מהשכרת נכסים
763	335	2	תקבולי ריבית
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
49,400	-	3	גיוס אג"ח
-	28,560	4	הלוואות בשעבוד מקרקעין בבאר שבע ובחולון
-	5,500	5	גביית אשראי שהחברה העמידה לשותף בעסקה משותפת
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה
-	62,500	6	תוכנית מימושים נכסי נדל"ן
10,000	6,300	7	מכירת זכויות בפרויקט התחדשות עירונית
60,382	109,560		סה"כ מקורות
			תזרים מזומנים לפעילות מימון:
(7,094)	(4,494)	8	פירעון ריבית אגרות חוב
(6,877)	(75,931)	9	פירעון/מיחזור הלוואות
			תזרים מזומנים לפעילות השקעה
(2,916)	(3,720)	10	השקעה במלאי לא-שוטף
(12,826)	(18,685)	11	הפקדת הון עצמי בחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטים
(8,146)	(7,856)	12	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת
(37,859)	(110,686)		סה"כ שימושים
31,946	9,423		יתרת סגירה של מזומנים

¹ דוגמאות לפעילויות נלוות עשויות להיות, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שימושי ביניים במקרקעין עד לתחילת הבניה, פעילויות בנוגע למקרקעין סמוכים, פעילויות בנוגע לקרקע משלימה, פעילויות בנוגע לתכנון בניין עיר בקריית מלאכי, מתן שירותים לבעלי הזכויות במקרקעין ובמקרקעין סמוכים, ועוד. בדבר סיכום עם עיריית קריית מלאכי שבמסגרתו תפעל החברה לקידום שינוי תב"ע שיחול גם על מקרקעין הסמוכים למקרקעין שלגביהם התקשרה החברה בהסכמי פינוי ובינוי ר' באור 6'ג' לדוחות הכספיים.

הנחות לתזרים המזומנים החזוי:

שנת 2024

1	<p>משיכה מחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטים</p> <p>כ- 5.8 מיליוני ש"ח מחשבונות הליווי של פרויקטי "המכבי 6/8" ו- "הנשיא 16/18", כ-0.8 מיליוני ש"ח שוחררו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.</p> <p>כ- 5.0 מיליוני ש"ח נוספים צפויים להשתחרר לאחר מכירת הדירה האחרונה שטרם נמכרה בפרויקט "המכבי 6/8".</p>
4	<p>הלוואות בשעבוד מקרקעין בבאר שבע ובחולון</p> <p>מיחזור ההלוואה שהתקבלה בשנת 2021 למימון עסקת "באר-שבע" (ר' באור 21'ה' לדוחות הכספיים) ומועד פירעונה הינו 20.5.2024.</p> <p>מיחזור ההלוואה שהתקבלה בשנת 2023 למימון עסקת "הכישור 6" (ר' באור 21'ה' לדוחות הכספיים) ומועד פירעונה הינו 21.4.2024.</p>
5	<p>גביית אשראי שהחברה העמידה לשותף בעסקה משותפת</p> <p>גביית יתרת האשראי בסך 5.3 מ' ש"ח שהחברה העמידה לפנמרה (ר' באור 21'ה' לדוחות הכספיים).</p>
6	<p>תוכנית מימושים נכסי נדל"ן</p> <p>"נורדאר" בהרצליה</p> <p>החברה בוחנת את האפשרות למכירת זכויותיה במקרקעין. בתזרים הונחה מכירה בתמורה נטו של 30 מ' ש"ח.</p> <p>החברה נטלה בחודש דצמבר 2023 הלוואה בסך כ- 20.25 מ' ש"ח לתקופה של שנה, הניתנת להארכה לעוד שנה, ומובטחת בשעבוד על המקרקעין (ר' באור 14'ב' בדוחות הכספיים). אם המכירה תצא לפועל תפרע החברה את ההלוואה. בהנחות התזרים התמורה לחברה מהמכירה לאחר פירעון ההלוואה היא כ- 9 מ' ש"ח.</p> <p>"הכישור 6" בחולון</p> <p>החברה ופנמרה מנהלות מ"מ למכירת המקרקעין, שנרכשו על ידיהן במשותף, בחלקים שווים, בשנת 2021 (ר' באור 21'ה' בדוחות הכספיים).</p> <p>המקרקעין משועבדים להבטחת הלוואה בנקאית שיתרתה ל-31.12.2023 היא 40.12 מ' ש"ח. חלק החברה בהלוואה הוא 20.06 מ' ש"ח (ר' סעיף 12.5.3 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, וכן ר' באור 14'א' בדוחות הכספיים).</p> <p>בהנחות התזרים התמורה לחברה מהמכירה היא 32.5 מ' ש"ח.</p>
7	<p>מכירת זכויות בפרויקט התחדשות עירונית</p> <p>מכירת 49% מהזכויות בפרויקט "השיטה" בחולון בתמורה מינימלית של 15 מ' ש"ח, והחזר כמחצית מהשקעות החברה בפרויקט (ר' באור 14'א'3).</p> <p>הסכם המכר נחתם בחודש מרס 2024. בהנחות התזרים הונח כי בשנת 2024 יתקבלו 5 מ' ש"ח והחזר הוצאות של כ- 1.3 מ' ש"ח, וכי יתרת התמורה בסך 10 מיליון ש"ח תתקבל בשנת 2025 עם קבלת היתר בנייה ראשון לפרויקט.</p>
8	<p>פירעון ריבית אגרות חוב</p> <p>תשלום ריבית על אג"ח סדרה ד'.</p>

9	<u>פירעון / מחזור הלוואות</u> <ul style="list-style-type: none"> פירעון הלוואה מ"מניף" בסכום קרן של 20.25 מ' ש"ח המובטחת בשעבוד מקרקעי "נורדאו" באמצעות התמורה ממכירת הנכס (ר' הנחה 6). פירעון הלוואה בסכום קרן של כ- 20 מ' ש"ח המובטחת בשעבוד על מקרקעי "הכישור 6" בחולון, באמצעות התמורה ממכירת הנכס (ר' הנחה 6) פירעון הלוואה שהתקבלה למימון עסקת "באר-שבע" המובטחת בשעבוד על מקרקעי הפרויקט שיתרתה ל-30.9.2023 (חלק החברה) היא 8.5 מ' ש"ח ומועד פירעונה הינו 20.5.24, על ידי מיחזור ההלוואה. פירעון הלוואה בסך של כ- 1.6 מ' ש"ח שהתקבלה מבנק ירושלים ומובטחת בשעבוד דירה שנותרה למכירה בפרויקט "המכבי 6/8", מהתמורה ממכירת הדירה.
10	<u>השקעה במלאי לא-שוטף</u> הוצאות תכנון ואחרות בגין פרויקטים שהחברה מקדמת ועדיין אינם בביצוע.
11	<u>הפקדת הון עצמי בחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטים</u> <ul style="list-style-type: none"> הפקדה של כ-4.6 מ' ש"ח בחשבון הליווי של פרויקט "קרסקי" שתחילת בנייתו מיועדת למחצית הראשונה של 2024. הפקדה של כ-13 מ' ש"ח בחשבון הליווי של פרויקט "שנקר" שצפוי להתחיל לקראת סוף שנת 2024.
12	<u>תזרים מזומנים לפעילות שוטפת</u> הוצאות התפעול של החברה שאינן משולמות מחשבונות ליווי פיננסי של הפרויקטים.

שנת 2025

3	<u>גיוס אג"ח</u> תזרים מהנפקת אגרות חוב שיובטחו בשעבוד עודפי פרויקטים.
7	<u>מכירת זכויות בפרויקט התחדשות עירונית</u> בשנת 2025 יתקבלו 10 מיליון ש"ח יתרת התמורה ממכירת 49% מהזכויות בפרויקט "השיטה", עם קבלת היתר ראשון לפרויקט.
8	<u>פירעון ריבית אגרות חוב</u> תשלום ריבית על אג"ח סדרה ד', ועל האג"ח שלפי הנחות התזרים יגויסו בשנת 2025.
9	<u>פירעון/מיחזור הלוואות</u> פירעון הלוואה בנקאית בסכום קרן של 5.1 מ' ש"ח שהתקבלה בדצמבר 2023 למימון חלקי של ההון העצמי שנדרש בפרויקט "שינקין".
10	<u>השקעה במלאי לא שוטף</u> הוצאות תכנון ואחרות בגין פרויקטים שהחברה מקדמת ועדיין אינם בביצוע.
11	<u>הפקדת הון עצמי בחשבונות ליווי של פרויקטים</u> הפקדה של כ-12.5 מ' ש"ח בחשבון הליווי של פרויקט "בני-עייש" שלפי הנחות התזרים יתחיל בשנת 2025.
12	<u>תזרים מזומנים לפעילות שוטפת</u>

בדיון בדירקטוריון החברה שאישר את הדוחות הכספיים של החברה, דן הדירקטוריון בתזרים המזומנים של החברה, בין היתר לאור השפעות האינפלציה ועליית הריבית וההחמרה הכלכלית במשק בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", וקבע כי התזרים השלילי מהפעילות השוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות בחברה, לאחר שבחן את המקורות והשימושים הצפויים, לאור העובדה שהתזרים השלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 16 מיליון ש"ח והגרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך של כ- 24.4 מיליון ש"ח נובעים מביצוע ומקידום פרויקטים של החברה ומתמהיל האשראי של החברה, ולאור העובדה שההלוואות העומדות לפירעון בשנת 2024 מובטחות במקרקעין וניתן יהיה למחזר אותן, או לפרוע אותן על ידי מכירת המקרקעין.

התזרים מהפרויקטים של החברה, מקורות אשראי הזמינים לחברה, והיכולת לממש נכסים, צפויים לספק את המקורות שיידרשו לפירעון התחייבויות החברה במועדן, ולתשלום הוצאות החברה.

אזהרת מידע צופה פני עתיד : הנתונים המובאים בדוח תזרים המזומנים החזוי כלול בסעיף זה מבוססים על תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 19.4 בדוח תיאור עיסקי החברה.

יוסף לוינסקי, מנכ"ל

ברוך אופיר ארביב, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 31 במרס, 2024

לוינסקי-עופר בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

104	דוח רואה החשבון המבקר
105	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
106	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
107	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
108 - 119	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
120 - 169	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
170	נספח ב' לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של לוינסקי-עופר בע"מ

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילות משותפת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-4.4% וכ-0.03% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023, בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023. הדוחות הכספיים של הפעילות המשותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא נוגעת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו לעיל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ג' בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידיים לנקוט על מנת לעמוד באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וכן להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ו' בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

ענייני מפתח בביקורת

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

הכרה בהכנסה ממכירת דירות:

ההכרה בהכנסה מפרויקטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול הדעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, הכנסות צפויות המבוססות על אומדני הנהלה או חוות דעת מומחה ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בביאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לבחינת ההכרה בהכנסה ממכירת דירות של החברה בצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- ביצענו נהלים מפורטים בפרויקטים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני משנה.
- קראנו את דוחות הליווי של המפקח על מצב הפרויקט.
- בחנו את שיעור ההשלמה של הפרויקט וערכנו שיחות עם החברה והנהלה.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

פרעון התחייבויות החברה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין:

כאמור בביאור ג' בדוחות הכספיים המאוחדים החברה מחויבת לעמוד באמות מידה פיננסיות בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') כמו כן, נכון לשנת 2023, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח וגרעון של כ-24.8 מיליון ש"ח בהון החוזר ל-12 חודשים. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת בשל שיקול הדעת הנדרש כדי להעריך את נאותות הנחת העסק החי.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לבחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה ויכולתה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, בצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- קיבלנו תחזיות תזרים המזומנים של החברה לפרק זמן של שנתיים ממועד הדוחות הכספיים אשר הוכנה על ידי הנהלת החברה ואושרה על ידי הדירקטוריון, וביצענו בחינת סבירות ההנחות העומדות בבסיסן.
- הערכת תוכנית הנהלה ודירקטוריון החברה לעמידה בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין. בחינת הנחות המפתח והערכות ההנהלה הכוללים שיקול דעת רחב בקביעת תזרים המזומנים החזוי.
- בחינת את אמות המידה בהתאם לשטרי הנאמנות ועמידת החברה באמות מידה אלה.
- בחינת נאותות הגילויים הקשורים למצב הפיננסי של החברה.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		באור	
נכסים שוטפים			
28,480	9,840	5	מזומנים ושווי מזומנים
8,554	6,174	6	מזומנים מוגבלים
(*) 16,913	43,513	7	מלאי דירות ובניינים למכירה
613	274	8,1'ג26	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
10,650	676	9	הכנסות לקבל ממכירת דירות
7,377	5,278	'ד21	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
10,363	7,396	10	חייבים ויתרות חובה
82,950	73,151		
נכסים לא שוטפים			
64,086	70,709	11	מלאי מקרקעין ואחר
(*) 33,518	33,689	8,1'ג26	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
1,062	446	12	רכוש קבוע
11,804	14,030	13	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
250	250		חייבים ויתרות חובה ז"א
8,143	9,012	'ב21	הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין
7,487	10,659	19	מיסים נדחים
126,350	138,795		
209,300	211,946		
התחייבויות שוטפות			
21,260	39,327	'א14	אשראי מתאגיד בנקאי
1,348	20,454	'ב14	הלוואות אחרות לזמן קצר
1,295	686		התחייבות בגין חכירה
42,743	-	15	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,044	1,495	16	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
399	242	3'ג26	התחייבות מותנית לחברות שבבעלות בעלי שליטה
278	1,560	9	מקדמות מלקוחות
580	19,486		התחייבות למתן שירותי בנייה
4,589	3,025	15,17	זכאים ויתרות זכות
74,536	86,275		
התחייבויות לזמן ארוך			
93,336	95,001	15	אגרות חוב
8,564	-	'ב21	אשראי מתאגיד בנקאי
81	15		התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד
101,981	95,016		
הון			
60,943	72,283	23	הון מניות ופרמיה על מניות
1,298	-	15	תקבולים בגין אופציית המרה
-	92		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
-	735		תקבולים על חשבון אופציות
(486)	(486)		מניות אוצר
(28,972)	(41,969)		יתרת הפסד
32,783	30,655		
209,300	211,946		

(* תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור ט'2).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

יונתן אייזקס מנהל כספים	יוסף לוינסקי מנכ"ל	ברוך אופיר ארביב יו"ר דירקטוריון	31 במרס, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	-------------------------------------	--

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח (למעט נתוני הפסד למניה)				
79,420	54,991	11,633		הכנסות ממכירת דירות
(* 76,816)	(* 55,044)	13,819		עלות ההכנסות
				רווח (הפסד) גולמי
(* 2,604	(* 53)	(2,186)		
(414)	(979)	(808)	'א24	הוצאות מכירה ושיווק
(* 5,453)	(* 6,911)	(7,637)	'ב24	הוצאות הנהלה וכלליות
				התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי
(36)	114	76	'ד18	שליטה
(57)	(77)	(35)		הוצאות אחרות
110	449	649		הכנסות אחרות
(3,246)	(7,457)	(9,941)		הפסד תפעולי
1,121	1,397	2,311	'ג24	הכנסות מימון
(6,996)	(8,436)	(7,988)	'ד24	הוצאות מימון
				חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת
(57)	(247)	(281)	13	השווי המאזני, נטו
(9,178)	(14,743)	(15,899)		הפסד לפני מיסים על הכנסה
1,963	3,020	2,902	19	הטבת מס
(7,215)	(11,723)	(12,997)		הפסד נקי והפסד כולל
(0.03)	(0.05)	(0.05)	25	הפסד בסיסי ומדולל למניה – בש"ח

(*תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור ט'2).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	תקבולים בגין אופציית המרה	מניות באוצר	הון ופרמיה על מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
30,017	(10,034)	-	-	1,354	(486)	39,183	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
20,632	-	-	-	-	-	20,632	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
700	-	-	-	(38)	-	738	המרה למניות של אגרות חוב המירות
(7,215)	(7,215)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
44,134	(17,249)	-	-	1,316	(486)	60,553	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
372	-	-	-	(18)	-	390	המרה למניות של אגרות חוב המירות
(11,723)	(11,723)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
32,783	(28,972)	-	-	1,298	(486)	60,943	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
10,777	-	-	735	-	-	10,042	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
92	-	92	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(1,298)	-	1,298	פקיעת כתבי אופציית המרה
(12,997)	(12,997)	-	-	-	-	-	הפסד כולל
30,655	(41,969)	92	735	-	(486)	72,283	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(7,215)	(11,723)	(12,997)	הפסד
---------	----------	----------	------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

813	899	586	פחת והפחתות
36	(114)	(76)	התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
			הפחתת מקדמות לחברת ניהול בבעלות בעלי שליטה ע"ח דמי
(* 268	(* (50	174	ניהול משתנים
-	-	(47)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
			חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
57	247	281	המאזני, נטו
(1,963)	(3,020)	(2,902)	הטבת מס
-	26	(66)	התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד
-	-	92	עלות תשלום מבוסס מניות
7,447	10,255	10,243	הוצאות מימון, נטו
6,658	8,243	8,285	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(3,573)	(652)	9,974	ירידה (עליה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות
(* 32,416	(* 22,556	(4,673)	ירידה (עליה) במלאי דירות ובניינים למכירה
(3,716)	(30,994)	(2,201)	עליה במקרקעין לזמן ארוך ואחר
			תשלומי מקדמות לחברת ניהול בבעלות בעלי שליטה ע"ח דמי
(10,000)	(9,600)	-	ניהול משתנים
(1,740)	(2,834)	(4,672)	היוון עלויות אשראי על מלאי
(7,747)	5,466	2,968	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(9,270)	9,270	-	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,972	(4,809)	(549)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(20,804)	(12,541)	(3,734)	שינוי בהתחייבות למתן שירותי בנייה, נטו
774	(11,033)	1,282	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
243	1,195	(1,429)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(20,445)	(33,976)	(3,034)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

-	-	(369)	מיסים ששולמו
(6,755)	(8,132)	(8,662)	ריבית ששולמה
4,010	482	1,088	ריבית שהתקבלה
(2,745)	(7,650)	(7,943)	
(23,747)	(45,106)	(15,689)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(* תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2 ט').

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
1,213	8,686	2,380	משיכה פיקדונות מוגבלים, נטו
(4,654)	(3,019)	(4,409)	מתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2,714	-	2,400	גביית הלוואה מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
(8,500)	-	(727)	מתן הלוואה לזמן ארוך
(9,270)	(22,993)	(1,811)	מתן הלוואה לשותף בעסקה משותפת
-	24,886	4,420	גביית הלוואה משותף בעסקה משותפת
6,059	-	-	גביית הלוואה שניתנה לבעלת שליטה
-	-	88	מכירת רכוש קבוע
(20)	(194)	(11)	רכישת רכוש קבוע
(12,458)	7,366	2,330	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
800	21,260	50,106	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,009)	-	(21,260)	פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(650)	(656)	(657)	פירעון התחייבות בגין חכירה
91,060	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(14,360)	(18,720)	(44,247)	פירעון אגרות חוב
20,632	-	10,042	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	735	תקבולים על חשבון אופציות
8,500	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(14,721)	-	-	פירעון הלוואות אחרות לזמן קצר
90,252	1,884	(5,281)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
54,047	(35,856)	(18,640)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
10,289	64,336	28,480	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
64,336	28,480	9,840	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
פעילויות מהותיות שלא במזומן			
-	-	21,700	הכרה במלאי כנגד התחייבות בגין מתן שירותי בניה
879	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
700	372	-	המרת אגרות חוב למניות (סדרה ג')

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

החברה עוסקת מאז 28 במאי, 2013 בתחום יזמות נדל"ן ובניה, בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38).

החברה הינה חברה ציבורית שמנייתה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

א. למועד חתימת הדו"ח השליטה בחברה הינה בידי א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל") באמצעות חברת בת בבעלות מלאה – ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בנין") המחזיקה בכ- 35.16% (ב- 31 בדצמבר, 2022 בכ- 39.76%) מזכויות ההצבעה בחברה, בידי א.ל.ד יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד") המחזיקה בכ- 31.05% (ב- 31 בדצמבר, 2022 בכ- 27.96%), מזכויות ההצבעה בחברה, בידי יוסף לוינסקי המחזיק בכ- 0.65% מזכויות ההצבעה בחברה (ב- 31 בדצמבר, 2022 בכ- 0.73%) ובידי ברוך אופיר ארביב המחזיק בכ- 0.29% מזכויות ההצבעה בחברה (31 בדצמבר, 2022 בכ- 0.33%). ליבנטל הינה חברה ציבורית הנשלטת ע"י מר ברוך אופיר ארביב שהוא גם המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון שלה. א.ל.ד הינה חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים בידי ה"ה לוינסקי וארביב, באמצעות חברות בשליטתם.

מר ארביב מכהן כיו"ר הדירקטוריון ומר לוינסקי מכהן כמנכ"ל החברה.

ב. הפרויקט המבוצע על ידי החברה לתאריך אישור הדוחות הכספיים מלווה בליווי פיננסי של בנק וחברת ביטוח, וכל הפרויקטים בתכנון מיועדים להתבצע בליווי פיננסי.

תחילת ביצוע הפרויקטים שהחברה עוסקת בקידומם, כולם או חלקם, עשויה להתעכב עקב גורמים שאינם בשליטת החברה. עיכובים בפרויקטים עלולים לנבוע, בין היתר, משינויים במדיניות הרשויות המקומיות בנוגע להיקף הבניה במקרקעין, או עיכובים בקשר עם הוצאת היתרי בניה. עיכובים בפרויקטים של התחדשות עירונית עלולים לנבוע גם, בין היתר, מעיכובים בהשגת הסכמים עם בעלי דירות בבניינים המיועדים לפרויקטים של התחדשות עירונית ואשר בהם טרם נחתמו הסכמים עם כל בעלי הדירות.

על פי הסכם ניהול בין החברה לבין א.ל.ד. שהסתיים ב-18 בספטמבר, 2022 (ר' ביאור ג'26), לפיו הועמדו לחברה שירותי ניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנהלים כלליים משותפים, לא.ל.ד. זכות לקבל מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים בגין פרויקט, אם בתקופה בה חל ההסכם חל ביחס לפרויקט "אירוע משכלל", כמשמעו בהסכם. אלא אישרה את הסכמתה לדחיית תשלום המקדמות בגין הפרויקטים שמקדמת החברה, ככל שלא יהיה לחברה מקור מימון התשלום, וזאת עד להשגת מקור מימון כאמור. בשנת 2023 לא שולמו מקדמות לאלד (בשנת 2022 שולמו לאלד מקדמות בסך 9.6 מיליון ש"ח).

באור 1: - כללי (המשך)

ג. המצב הפיננסי של החברה:

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח וגרעון של כ-24.8 מיליון ש"ח בהון החוזר ל-12 חודשים.

יתרות החוב העיקריות בהון החוזר ל-12 חודשים הינן:

- הלוואה בנקאית בסך של כ-40.12 מיליון ש"ח המובטחת במקרקעין ברחוב הכישור 6 בחולון. ההלוואה נלקחה בחודש מרס, 2023 במשותף, בחלקים שווים, על ידי החברה ופנמרה אחזקות בע"מ ("פנמרה") שהיא הבעלים של מחצית מהמקרקעין והחליפה הלוואה קודמת שהתקבלה מהבנק והובטחה במקרקעין. חלק החברה בהלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 הוא כ-20.06 מיליון ש"ח. מועד פירעון ההלוואה החדשה הינו 21 באפריל 2024 (ראו באור 21' לדוחות השנתיים). להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון החידוש יאושר על ידי הבנק.
- הלוואה בנקאית בסך של כ-34 מיליון ש"ח שנלקחה לצורך מימון עסקת באר שבע. ההלוואה נלקחה במשותף על ידי החברה ושותפיה לעסקה חברת "צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ ו"א. ליבנטל אחזקות בע"מ", בעלת שליטה בחברה. חלק החברה בהלוואה הוא כ-8.5 מיליון ש"ח. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 31 במאי, 2024. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון החידוש יאושר על ידי הבנק.
- הלוואה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף") בסך של כ-20.25 מיליון ש"ח המובטחת במקרקעין ברח' נורדאו 9 בהרצליה. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 20 בדצמבר, 2024. לחברה זכות להאריך את ההלוואה בשנה נוספת.

המקורות התזרימיים של החברה לשנים 2024-2025 הינם, בין היתר, מזומנים ושווי מזומנים של החברה בבנקים שיתרתם ל-31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של כ-9.8 מיליון ש"ח, יתרות עודפים של הפרויקטים מכבי 6-8 והנשיא 16-18 שהסתיימו (בפרויקט המכבי 6-8 נותרה דירה אחת למכירה) בסך כולל של כ-5.9 מיליון ש"ח, ופירעון הלוואה שהחברה העמידה לפנמרה שיתרתה ל-31 בדצמבר, 2023 היא כ-5.2 מיליון ש"ח.

בחודש יוני, 2023, הנפיקה החברה כ-10 מיליון מניות (שהינן כ-1 מיליון מניות, לאחר איחוד הון, ראו ביאור 3') בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). בחודש ספטמבר, 2023, הנפיקה החברה כ-19.78 מיליון מניות (שהינן כיום 1.978 מיליון מניות, לאחר איחוד הון, ראו ביאור 3') וכ-9.89 מיליון כתבי אופציה, בתמורה כוללת של כ-6.8 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). לפרטים נוספים בדבר ההנפקות ראו באור 23'.

תשלום תוספת ריבית על אג"ח ד'

בהתאם לתנאי אגרות החוב מסדרה ד' שהחברה הנפיקה, במקרה של אי עמידה בתניה פיננסית של הון עצמי מינימלי בסך 32 מיליון ש"ח חלה תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5% על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים שבהם לא התקיים התנאי ועד למועד הראשון לאחריו שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, שבהם יחזור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

ליום 31 במרס, 2023, הסתכם הונה העצמי של החברה ב-29,151 אלפי ש"ח ובהתאם לאמור לעיל החברה שילמה תוספת ריבית בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2023, שחל ב-31 במאי, 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2023, שחל ב-31 בדצמבר, 2023. הונה העצמי של החברה הסתכם לסך של 33,860 אלפי ש"ח ולכן הופסק תשלום תוספת הריבית.

ליום 31 בדצמבר, 2023, הסתכם הונה העצמי של החברה ב-30,655 אלפי ש"ח ולכן החברה תשוב ותשלם תוספת ריבית בגין התקופה שתחל במועד פרסום דוחות כספיים אלה.

בקשר עם אגרות חוב (סדרה ד') אשר ערכה הנקוב הינו 99 מליון ש"ח ומועד פרעונה הינו בתשלום אחד ביום 31 באוגוסט, 2026 אחת מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ד' הינה הון עצמי נמוך מ-28 מליון ש"ח.

תוכניות הנהלת החברה לגיוס מקורות מימון ולהגדלת הונה העצמי, כוללות בין היתר, התקשרות עם שותפים בפרוייקטים שונים ומימוש נכסים כמפורט להלן:

1. ביום 28 במרס 2024, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים. להלן עיקרי ההסכם:

יובלים תשלם לחברה 15 מליון ש"ח בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

- 2.3 מליון ש"ח שולמו ביום 31 במרס, 2024, עם מסירת כתב המחאת זכות של 49% מהפרויקט מהחברה ליובלים, ומכתב מב"כ בעלי הזכויות במקרקעין המאשר את ההמחאה.
- 2.7 מליון ש"ח בצ'ק שמועד פירעונו ב-26.5.2024. הצ'ק יוחזק בנאמנות בידי ב"כ החברה ויועבר לחברה עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלים על לפחות 70% מחלקות המשנה של בעלי הזכויות במקרקעין.

10 מליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט. לפרטים נוספים ראה באור 28א'.

בעקבות חתימת ההסכם והעברת החזקה ב-49% מהפרויקט ליובלים תרשום החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רווח ממכירת 49% מהפרויקט לפי התשלום המינימלי של 15 מליון ש"ח. סכום הרווח המוערך לפני מס שיירשם בדוחות לרבעון הראשון של 2024 של הינו כ-12.8 מליון ש"ח.

2. מכירת מקרקעי "נורדאו" בהרצליה. זכויות החברה במקרקעין מוצגות בסכום של כ-23.4 מליון ש"ח במאזן החברה ליום 31 בדצמבר, 2023. המקרקעין משועבדים להבטחת הלוואה שהחברה קיבלה מ"מניף" שיתרתה לתאריך המאזן היא כ-19.6 מליון ש"ח.
3. מכירת מקרקעי "הכישור 6" בחולון – המקרקעין נרכשו בשנת 2021 במשותף ע"י החברה ופנמרה. החברה ופנמרה מנהלות מו"מ למכירת המקרקעין. עלות המקרקעין ליום 31 בדצמבר, 2023 בספרי החברה היא כ-30.6 מליון ש"ח והם משועבדים להבטחת הלוואה בנקאית שיתרתה לתאריך המאזן (חלק החברה) היא כ-20.1 מליון ש"ח.

בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, התחייבו כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת כי:

1. יזרימו לחברה מימון עד לסך של 4 מיליון ש"ח, בהתאם לדרישת החברה ולפי צרכי תזרים המזומנים שלה. הזרמת המימון תיעשה על ידי בעלי השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתם. המימון יבוצע בדרך של הלוואה, אשר תהיה נחותה לשאר התחייבויות החברה, באופן שיאפשר את סיווגה כ"עסקה מזכה" לעניין תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 (להלן - **תקנות ההקלות**). על אף האמור, בעלי השליטה יהיו רשאים להעמיד את המימון לחברה במתכונת אחרת שאינה עסקת הלוואה כאמור, בין היתר באמצעות השקעה הונית, או על ידי רכישת נכס מהחברה, אם העמדת מימון במתכונת שאינה עסקת הלוואה לא תצריך אישור של אסיפת בעלי המניות בחברה. התחייבות זו תהיה בתוקף עד ליום 30 ביוני, 2025.

2. אם לפי הערכת סמנכ"ל הכספים של החברה הונה של החברה על בסיס מאוחד ליום 31 במרס, 2024 או 30 ביוני, 2024, או 30 בספטמבר, 2024 או 31 בדצמבר, 2024, יהיה צפוי להיות נמוך מ-29 מיליון ש"ח, הם יבצעו השקעה בחברה בסכום הנדרש להגדלת ההון לפחות ל-29 מיליון ש"ח. ההשקעה תבוצע לא יאוחר מ-5 ימים לפני התאריך הרלבנטי.

ההשקעה תוכל להיעשות במזומן או בתמורה לנכסים נזילים, ובאופן שיאפשר את סיווג ההשקעה לתאריך המאזן כ"הון" כהגדרתו בתקינה החשבונאית הבינלאומית, מבלי שיידרשו אישורים כלשהם להשקעה שבלעדיהם לא ניתן יהיה לסווג את ההשקעה כהון לתאריך המאזן הרלבנטי. "אישורים כלשהם" לעניין זה – כולל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור אסיפה כללית שבהעדרו לא ניתן יהיה לסווג את ההשקעה כהון לפני חתימת הדוח הכספי לרבעון הרלבנטי. בנוסף לאמור לעיל, ההשקעה תוכל להיעשות בתמורה לנכסים שאינם נזילים, ובלבד שעסקת ההשקעה תושלם 5 ימים לפני תאריך המאזן הרלבנטי.

במקרה בו יהיה צורך בביצוע השקעה לפי ס"ק (2) זה, וההשקעה תבוצע במזומן, ביצוע ההשקעה ייחשב כמימוש של ההתחייבות האמורה בס"ק (1) בגובה סכום ההשקעה.

החברה פועלת מול גורמים משמעותיים בענף הנדל"ן היזמי, במטרה לצרף שותפים אסטרטגיים לחלק מהפרויקטים המהותיים מאוד שצפויים להתחיל בשנים 2024-2026. להערכת הנהלת החברה, באפשרותה להשיג מימון נוסף מגורמים מממנים, לבצע גיוס הון במידת הצורך, לצרף שותפים אסטרטגיים לפרויקטים מהותיים, ולממש נכסים. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, החברה תעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, לאור היקף העודפים הצפויים מהפרויקטים, עיתוי שחרורם הצפוי, מימוש נכסים, התחייבות בעלי השליטה ואפשרויות המימון כאמור.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, גבתה חיים של למעלה מ-1,200 בני אדם, ועוד כ-240 בני אדם נחטפו לעזה.

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פונו מבתיהם. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי ישובי הצפון פונו מבתיהם. בנוסף, ארגון המורדים החות'ים מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזורים אלה. המלחמה משפיעה גם באופן ישיר על תחום הנדל"ן. השפעה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, מחסור בעובדים באתר הבנייה, ועוד.

באור 1: - כללי (המשך)

החברה הפחיתה, בשלב זה, פעולות פרסום ושיווק; העבודה באתר הבנייה של פרויקט שינקין המבוצע על ידי החברה הופסקה למשך כחודש וחצי, וחודשה תחת הגבלות שקבעה הרשות המקומית.

בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית. בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך במלחמה ואפשרות הרחבתה לחזיתות נוספות, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

ה. החלטה בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית כנגד החברה ונושאי משרה בחברה

ביום 14 בדצמבר, 2023, ניתנה החלטה בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה ("הבקשה" או "בקשת האישור"). לפירוט על בקשת האישור ראו ביאור 20א'. בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה.

על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה ייצוגית בעילה לפיה ההתייחסות בדיווחי החברה למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ועל ידי החברה ("המסמך") כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעה" כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת תביעה ייצוגית בעילות הבאות:

- העילה שהחברה הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש ביד החברה התחייבות של העירייה להקצאת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטטוטוריים שצריכים להתקיים לצורך הקצאת קרקע משלימה.
- העילה שהחברה ביצעה הטעיה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא תאריך 29 ביוני, 2021, אשר הגיע לידי החברה רק בדצמבר 2021.

הוראות הדין שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעה ייצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעה ייצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזיקין, ולהפרות חוזיות והפרת חובת תום הלב.

בהחלטה מצוין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של ההליך דנן, שבו יש מחלוקות עובדתיות בין הצדדים שלא לובנו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטל שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר.

בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של החברה, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכאורה, כי על פניהן יש ממש בטענות החברה על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות החברה צפויה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשורת שהכילו פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של ההליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.

בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובעלי אגרות החוב מסדרות ג ו-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המידי של החברה מיום 16 ביוני, 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המידי של החברה מיום 26 בדצמבר, 2021. מאחר שבקשת האישור התקבלה בחלקה בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.

להערכת יועציה המשפטית של החברה לא ניתן להעריך בשלב זה את החשיפה הכספית לחברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפרשות, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ונמשכת לרוב כארבע שנים (המחזור התפעולי של פרויקט מוגדר מיום קבלת היתר המותנה בתנאים לביצוע הפרויקט ועד לסיום בניית הפרויקט). בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

צפי מימוש הנכסים השוטפים וסילוק ההתחייבויות השוטפות:

שנת 2023	מימוש/סילוק ב-12	מימוש/סילוק מאוחר מ-12 החודשים הקרובים
נכסים שוטפים	47,935	25,216
התחייבויות שוטפות	72,753	13,522
שנת 2022		
נכסים שוטפים	72,048	13,522
התחייבויות שוטפות	73,171	1,639

ג. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין, כגון מיסים, אגרות והיטלים, עלויות בנייה וכן עלויות בגין הסכמים לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. העלויות בגין מיזמי ההתחדשות העירונית כוללות בין היתר הוצאות כגון תשלום לבאי כוח הדיירים ותשלומים לצדדים שלישיים שהיו מעורבים בהשגת ההסכמים. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו מהתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע.

עלויות ייזום ראשוניות אינן מהוונות למלאי אלא נזקפות כהוצאה במועד התהוותן בדוח על הרווח או הפסד.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקות תמ"א 38 בתמורה למתן דירה חדשה לכל אחד מבעלי הדירות מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת החזקה בבניין לחברה, במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות לבעלי הדירות בבניין.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת ההיתר, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

1. עלויות ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה בניכוי עלויות בנייה.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין כולו.

ד. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

תמורה משתנה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת ב- IFRS15, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא ירחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

עלויות לקיום חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מכירה). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל.

סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור או המשרדים או שטחי המסחר, כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

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

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי המקרה, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי המקרה במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

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

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

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

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע, במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

החברה מקצה את עלויות הבנייה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מיסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מיסים שוטפים

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

2. מיסים נדחים

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

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

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

מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

לא הוכרו מיסים נדחים בגין ההפסדים בחברות הכלולות והמאוחדות, בהיעדר צפי לנצלם בעתיד הנראה לעין.

ו. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

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

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

ח. השקעות בהסדרים משותפים

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

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-3 IFRS, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במיסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. שינוי מדיניות חשבונאית - מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יישמה החברה לפני הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023, דמי הניהול המשתנים ששולמו לחברות בבעלות בעלי השליטה מתוקף הסכמי הניהול שנחתמו מולם, טופלו במסגרת תקן חשבונאות מלאי IAS2. דמי הניהול הופחתו לרווח והפסד בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15 בסעיף עלות המכר, בהתאם לשיעור ההשלמה ולשיעור המכירה. בעקבות דיונים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך בנוגע למדיניות החשבונאית לטיפול בדמי הניהול המשתנים שונה הטיפול החשבונאי בדוחות אלה. בהתאם לטיפול החשבונאי החדש דמי הניהול המשתנים מטופלים בהתאם לתקן חשבונאות IAS19 כהטבות עובד אחרות לזמן ארוך כמתואר להלן. בהתאם לטיפול חשבונאי זה, ההוצאה בגין הפחתת דמי הניהול נרשמת בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח רווח והפסד. ההפחתה נקבעת בהתאם להערכות החברה בנוגע לקבלת היתרי בנייה בפרויקטים בתקופת הסכם הניהול ולשיעור ההשלמה הצפוי בתום תקופת הסכם הניהול. בהתאם לכך, הסכום שנצבר מופחת לפי תקופת הסכם הניהול. דמי הניהול המשתנים מהווים ההתחייבות בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך. התחייבות זו מחושבת על בסיס הערכה אקטוארית, בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי ומוצג בניכוי הנכסים המתייחסים למחויבויות אלה בניכוי שווים ההוגן של הנכסים המתייחסים למחויבויות אלה. עודף הנכסים בניכוי ההתחייבות שהוכרה בגין דמי הניהול המשתנים מוצגת בסעיף מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

להלן ההשפעה על הדוחות הכספיים של שינוי המדיניות:

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

כפי שדווח בעבר	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כמוצג בדוחות כספיים אלו
ליום 31 בדצמבר, 2022		
16,932	(19)	16,913
מלאי דירות ובניינים למכירה		
מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים		
33,499	19	33,518

השפעה על סעיפי רווח או הפסד

כפי שדווח בעבר	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כמוצג בדוחות כספיים אלו
ליום 31 בדצמבר, 2022		
54,994	50	55,044
3	50	53
6,961	(50)	6,911
עלות ההכנסות		
הפסד גולמי		
הוצאות הנהלה וכלליות		

כפי שדווח בעבר	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כמוצג בדוחות כספיים אלו
ליום 31 בדצמבר, 2021		
77,084	(268)	76,816
2,336	268	2,604
5,185	268	5,453
עלות ההכנסות		
רווח גולמי		
הוצאות הנהלה וכלליות		

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 12, מיסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במיסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון"). במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

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

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. לשיקולים בדבר הכרה בהכנסה ראו ביאור 2ט'. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- מלאי דירות ובניינים למכירה

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

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה אשר כנגדה ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

- עבודות על פי חוזה ביצוע

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

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן שינוי בגובה ההפרשה לתביעה או אי יצירת ההפרשה לתביעה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

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

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

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.
התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.
לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,480	1,805
26,000	8,035
28,480	9,840

מזומנים למשיכה מידית
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (1)

(1) פיקדונות יומיים הנושאים ריבית בשיעור של כ-4% לשנה.

באור 6: - מזומנים מוגבלים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,923	2,405
1,276	1,310
3,355	2,459
8,554	6,174

מזומנים בחשבונות ליווי פיננסי (1)
מזומנים ופיקדונות להבטחת אשראי (2)
מזומנים להבטחת תשלום ריבית לבעלי אגרות חוב (3)

- (1) הסכומים מוחזקים בחשבונות הליווי הפיננסי של פרויקטי החברה, משועבדים לבנק וחברות הביטוח המלוות, וניתן להשתמש בהם עם התקיימות תנאים מסוימים. השימוש בהם הינו לתשלום הוצאות הפרויקטים בהתאם להסכמי הליווי של הפרויקטים.
- (2) משועבדים לצורך הבטחת פירעון אשראי שניתן באמצעות כרטיסי אשראי וערבויות בנקאיות שהתקבלו מבנקים.
- (3) הסכומים מוחזקים בחשבון נאמנות, ומיועדים להבטחת תשלום הריבית החצי שנתית הבאה לבעלי אגרות החוב מסדרה ד' (להלן "כרית ריבית").

באור 7: - מלאי דירות ובניינים למכירה

א. הרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	3,532
9,201	34,999
7,731	4,982
16,932	43,513

פרויקט "התחדשות עירונית" שבנייתם הסתיימה (א)
פרויקט "התחדשות עירונית" בבניה (ב)
פרויקט "התחדשות עירונית" בתכנון (ג)

א. פרויקטים שבנייתם הסתיימה

(1) המכבי 6/8, רמת-גן

פרויקט תמ"א 38/2 לבניית 42 יח"ד ב- 2 בנינים, מהן 17 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות בבניינים שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט ו-25 דירות לשיווק. בניית הפרויקט הסתיימה בחודש דצמבר 2022. לתאריך חתימת הדוחות הכספיים, נותרה דירה אחת (דירת גן) בפרויקט שטרם נמכרה ודירה אחת טרם נמסרה לבעליה.

(2) הנשיא 16/18, רמת-גן

פרויקט תמ"א 38/2 לבניית 53 דירות ב- 2 בנינים, מהן 18 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות בבניינים שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט, ו-35 דירות לשיווק. בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2023 וכל הדירות נמסרו לבעליהן.

ב. פרויקט בבניה

(3) שינקין, גבעתיים

פרויקט תמ"א 38/2 לבניית 32 דירות וחנות, מהן 12 דירות וחנות חליפין לבעלי הזכויות בבניין שנהרס לצורך הקמת הפרויקט, ו-20 דירות לשיווק. ביצוע הפרויקט החל בחודש מאי 2023, לתאריך הדוחות הכספיים מבוצעות עבודות דיפון, חפירה ועיגון. בשנת 2023 הוכרה התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של 21,700 אלפי ש"ח ונרשם מלאי בסכום זהה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בנייה הינה 19,486 אלפי ש"ח. בשנים 2022-2023 נמכרו 4 דירות בתמורה כוללת של כ- 17,353 אלפי ש"ח, ונותרו 16 דירות לשיווק.

ג. פרויקט התחדשות עירונית בתכנון

א. קרסקי, רמת-גן

ביום 21 בנובמבר, 2023, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן את הבקשה שהוגשה לה לקבלת היתר בניה לביצוע פרויקט "קרסקי" ברחוב קרסקי 8 וחצור 17 ברמת גן. הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38/2) הכולל הריסת 2 בנייני מגורים קיימים ובניית בניין מגורים תחתם שיכלול 39 דירות, מהן 25 דירות לשיווק ו-14 דירות חליפין לבעלי הנכסים הקיימים. היתר בנייה יוצא בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת הועדה.

הסכום המוצג כמלאי בפרויקט כולל עלויות ישירות מזוהות, לרבות מס רכישה, הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים והוצאות אחרות.

באור 7: - מלאי דירות ובניינים למכירה (המשך)

ב. שנקר, חולון

ביום 22 בינואר 2024, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון את הבקשה להיתר בנייה לפרויקט "שנקר", ברחוב אריה שנקר 10, 12 ו-14 בחולון.
הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, המשותף לחברה ולקרסו נדלן בעיר בע"מ ("קרסו בעיר") (50% כ"א).
הפרויקט כולל הריסת 3 מבנים והקמת 4 מבנים תחתם. המבנים שיוקמו יכללו 168 דירות, מהן 122 דירות לשיווק ו- 46 דירות חליפין לבעלי הנכסים הקיימים, וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור.
היתר הבניה יוצא בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה.

הסכום המוצג כמלאי בפרויקט כולל עלויות ששולמו ע"י קרסו בעיר ושהוחזרו על ידי החברה לקרסו בעיר בהתאם להסכם בין החברה לקרסו בעיר (ר' ביאור 21ה').

באור 8: - מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים

א. הרכב ותנועה:

<u>נטו</u>	<u>מקדמות ששולמו ז"ק</u>	<u>מקדמות ששולמו ז"א</u>	
24,512	1,530	22,982	<u>יתרה ליום 1 בינאר, 2022</u>
9,600	-	9,600	מקדמות ששולמו
-	(917)	917	מיון מקדמות מז"ק לז"א
19	-	19	שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2ט'
34,131	613	33,518	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
-	(165)	165	מיון מקדמות מז"ק לז"א
6	-	6	שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2ט'
(174)	(174)	-	הופחת
33,963	274	33,689	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

ב. לפרטים על הסכם הניהול ובפרט על מגבלת התשלום השנתית ראו ביאור 26ג' (2) ו-(3).

באור 9: - הכנסות לקבל ממכירת דירות

א. הכנסות לקבל ממכירת דירות

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,482	598
45,436	78
(38,268)	-
10,650	676

הכנסות לקבל מרוכשי דירות גמורות

עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו
בניכוי – חשבונות על התקדמות העבודה

סה"כ

ב. התחייבויות בגין מכירת דירות

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
12,497	1,900
(12,775)	(3,460)
(278)	(1,560)

עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו
בניכוי – חשבונות על התקדמות העבודה

סה"כ

באור 10: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,598	4,385
422	653
2,891	499
103	104
582	-
2,767	1,755
10,363	7,396

מקדמות לספקים ע"ח עבודות וסחורות
מוסדות ממשלתיים
שטרות לגבייה
הוצאות מראש
השתתפות בהוצאות לקבל מקבלן משנה
אחרים

באור 11 - מלאי מקרקעין ואחר

הרכב :

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
51,287	54,695
12,799	16,014
64,086	70,709

מקרקעין (1)
פרוייקטי התחדשות עירונית אחרים (2)

(1) להלן הרכב מלאי מקרקעין:

22,646	23,371
28,397	30,609
244	715
51,287	54,695

נורדאו (א)
הכישור 6 (ב)
באר-שבע (ג)

א. נורדאו

זכויות החברה בשיעור 75% במקרקעין ברח' נורדאו 9 בהרצליה.
היתרה כוללת הוצאות ריבית שהונו בסך 3,754 אלפי ש"ח (בשנת 2023 הונו 726 אלפי ש"ח, 2022 - 966 אלפי ש"ח).

ב. הכישור 6

זכויות החברה בשיעור 50% במקרקעין בשטח של 6,425 מ"ר ברח' הכישור 6 בחולון שנרכשו ביחד עם צד שלישי. ראו באור 21ד'.

ג. באר שבע

זכויות החברה בשיעור 25% במקרקעין בבאר שבע, בשטח של 9,510 מ"ר, שנרכשו ביחד עם צד שלישי - 50% ובעלת שליטה - 25%. למידע נוסף, ראו באור 21ב'.

ד. פרוייקטי התחדשות עירונית אחרים

הוצאות ב-12 פרויקטים של התחדשות עירונית אחרים בהיקף בניה משוער של כ-8,000 יח"ד וכ-70,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר הנמצאים בשלבי ייזום ותכנון שונים.
היתרה כוללת עלויות בסך של כ-5 מליון ש"ח בגין פרויקט קריית מלאכי, כ-2.9 מליון ש"ח בפרויקט השיטה, כ-2 מליון ש"ח בפרויקט הנרקיס, כ-1.5 מליון ש"ח בפרויקט מקווה ישראל וכ-1.3 מליון ש"ח בפרויקט בז'רנו ואחרים. העלויות הישירות כוללות בין היתר הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים, עלויות אשראי והוצאות אחרות.

באור 12: - רכוש קבוע

שנת 2023

מחשבים ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	משרדים אלפי ש"ח	כלי רכב	סה"כ	
667	382	3,330	373	4,752	עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2023
11	-	-	-	11	תוספות במשך השנה:
-	-	-	(246)	(246)	רכישות
678	382	3,330	127	4,517	גריעות
531	382	2,565	212	3,690	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
-	-	481	-	481	פחת שנצבר
59	-	-	46	105	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
-	-	-	(205)	(205)	תוספות במשך השנה:
590	382	3,046	53	4,071	פחת בגין נכס זכות שימוש
88	-	284	74	446	פחת
					גריעות
					יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
					יתרת עלות מופחתת ליום
					31 בדצמבר, 2023

שנת 2022

מחשבים ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	משרדים אלפי ש"ח	כלי רכב	סה"כ	
600	382	3,330	246	4,558	עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2022
67	-	-	127	194	תוספות במשך השנה:
667	382	3,330	373	4,752	רכישות
467	382	1,786	156	2,791	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
-	-	779	-	779	פחת שנצבר
64	-	-	56	120	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
531	382	2,565	212	3,690	תוספות במשך השנה:
136	-	765	161	1,062	פחת בגין נכס זכות שימוש
					פחת
					יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
					יתרת עלות מופחתת ליום
					31 בדצמבר, 2022

באור 13: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

א. ההרכב

31 בדצמבר		מגדל הכישור בע"מ (ראו סעיף ב1) לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ (ראו סעיף ב2)
2022	2023	
אלפי ש"ח		
7,222	7,223	
4,582	6,807	
11,804	14,030	

ב. פרטים בנוגע להשקעות בחברות כלולות

1. מגדל הכישור בע"מ (להלן: "מגדל הכישור")

הסכם לרכישת מקרקעין בעסקת קומבינציה: ביום 30 במאי, 2019 התקשרה מגדל הכישור בע"מ, חברה ייעודית שהוקמה במשותף, בחלקים שווים, על ידי החברה וחברת פנמרה אחזקות בע"מ ("פנמרה"), בהסכם קומבינציה לרכישת מקרקעין ברח' הכישור 4 בחולון המיועדים להקמת שני בנייני משרדים בשילוב מסחר.

בחודש דצמבר 2021, בוצעה הריסה של המבנה שהיה קיים על הקרקע. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים חברת מגדל הכישור מכינה בקשה מעודכנת להיתר בניה להגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה בחולון, לבניית כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר ו-כ- 21,150 מ"ר שטחי משרדים.

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	עלות המניות
(280)	(509)	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה
7,502	7,732	הלוואות בעלים
7,222	7,223	

באור 13: - השקעות בחברות כלולות (המשך)

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של החברה הכלולה ומידע נוסף:

מאזני החברה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

289	337	מזומנים ושווי מזומנים
8,407	8,558	מלאי (1)
16,246	18,290	הלוואה שניתנה לבעל המקרקעין (2)
-	2	חייבים ויתרות חובה
<u>24,942</u>	<u>27,187</u>	

התחייבויות

7,502	10,132	הלוואות בעלים
17,000	17,000	הלוואה מבנק (3)
996	1,068	זכאים ויתרות זכות
2	3	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
<u>25,500</u>	<u>28,203</u>	

הון

-	-	הון מניות ופרמיה על מניות
(558)	(1,016)	יתרת הפסד

- (1) כולל מס רכישה, הוצאות תכנון, הוצאות הריסת המבנים שהיו על המקרקעין.
 (2) הלוואה שניתנה לבעל המקרקעין במסגרת עסקת הקומבינציה מולו. ההלוואה מובטחת בשיעבוד על הקרקע. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5%.
 (3) ההלוואה נושאת ריבית של פריים + 1.5% ועומדת לפירעון ביום 31 בדצמבר 2024.
 החברה ופנמרה, שהיא בעלת המניות הנוספת של החברה הכלולה, ערבות ביחד ולחוד להלוואה זו.

דוחות רווח או הפסד של החברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11	22
430	436
<u>441</u>	<u>458</u>

הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו

הפסד לתקופה

באור 13: - השקעות בחברות כלולות (המשך)

2. לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ

הסכם לביצוע עסקה משותפת של התחדשות עירונית - מתחם "הערבה" בחולון

ביום 12 ביולי 2017 חתמה לוינסקי עופר על הסכם עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן "קרסו") לביצוע עסקה משותפת של התחדשות עירונית בחולון. הפרויקט מחולק ל- 3 תתי מתחמים:

- הערבה צפון (יוספטל).
- הערבה מרכז.
- הערבה דרום.

לפרטים נוספים אודות קידום הפרויקט במתחם "הערבה צפון" ר' ביאור א'21.

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	עלות המניות
(36)	(89)	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה
4,618	6,896	הלוואת בעלים
4,582	6,807	

תמצית נתונים של החברה הכלולה ומידע נוסף:

מאזני החברה

ליום 31 בדצמבר,		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36	102	נכסים
10,567	12,321	מזומנים
24	18	מלאי (1)
10,627	12,441	חייבים
		התחייבויות
27	53	זכאים
10,683	12,575	הלוואה מבעלי השליטה
10,710	12,628	
		הון
-	-	הון מניות ופרמיה על מניות
(83)	(187)	יתרת הפסד
10,627	12,441	

באור 13: - השקעות בחברות כלולות (המשך)

דוחות רווח או הפסד של החברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31	23	הוצאות הנהלה וכלליות
32	81	הוצאות מימון
63	104	הפסד לתקופה

(1) היתרה כוללת הוצאות ב- 3 פרויקטים של התחדשות עירונית במתחם "הערבה" בחולון. בהיקף בניה משוער של כ- 2,664 יח"ד, מהן 802 לדיירים וכ- 1,860 לשיווק ו-104,500 מ"ר שטחי תעסוקה (חלק החברה 50%). הפרויקט נמצא בשלבי תכנון וייזום. הפרויקט יבוצע באמצעות מספר חברות פרויקט המשותפות לחברה ולקרוסו, וטרם הוגשו בו בקשות למתן התרי בניה.

באור 14: - הלוואות לזמן קצר

א. אשראי מתאגיד בנקאי

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
-	10,724	(1) אשראי במסגרת ליווי פרויקטי בניה
-	8,543	(2) אשראי למימון מגרש "באר-שבע"
21,260	20,060	(3) אשראי למימון מגרש "הכישור 6"
21,260	39,327	

(1) אשראי במסגרת ליווי פרויקטי בנייה

א. הלוואת "השלמת הון" לפרויקט שינקין

ביום 18 בדצמבר, 2023, הועמדה לחברה הלוואה בסך 5.06 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי במסגרת פרויקט "שינקין" לצורך השלמת הון. שיעור הריבית של ההלוואה הינו פריים+7% ומועד פירעון הקרן והריבית הינו בתום הפרויקט.

ב. הלוואת ליווי פרויקט שינקין

הלוואה במסגרת ליווי בנקאי לפרויקט "שינקין" בסך 3.86 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי. סכום מסגרת האשראי בחשבון הליווי הינו 15 מיליון ש"ח. שיעור הריבית של ההלוואה הינו פריים+1.1% ומועד פירעון הקרן והריבית הינו בתום הפרויקט.

באור 14: - הלוואות לזמן קצר (המשך)

ג. הלוואות ליווי פרויקט המכבי 6/8

בחודש ספטמבר, 2023, הועמדה לחברה הלוואה בסך 1.66 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי במסגרת הליווי הבנקאי של פרויקט "המכבי 6/8". הלוואה מובטחת במלאי שטרם נמכר בפרויקט. שיעור הריבית של הלוואה הינו פריים + 2.2% ומועד פירעון הקרן והריבית הינו 12 חודשים מיום קבלת הלוואה.

(2) אשראי למימון מגרש "באר-שבע"

הלוואה בנקאית שהתקבלה בחודש מאי 2022 למימון עסקת "באר שבע" בסך 34 מ' ש"ח. הלוואה נלקחה על ידי החברה יחד עם השותפות לעסקה - צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי") שחלקה בעסקה הוא מחצית, וליבנטל, בעלת שליטה בחברה, שחלקה בעסקה הוא 25%. חלקה של החברה בעסקה הוא 25%. סכום הלוואה שימש להעמדת הלוואה לחוכרת הנכס (חברת מוניטין). הלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במקרקעין והתחייבות של רמ"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות כלפי מוניטין לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם הלוואה, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים שיעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת הלוואה, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות מוניטין לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במקרקעין, וערבות ללא הגבלה בסכום של צרפתי צבי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ, להבטחת חובותיה של צרפתי לבנק. שיעור הריבית של הלוואה הינו פריים + 1.5% ומועד פירעונה 31 במאי 2024. התחייבויות הרוכשות כלפי הבנק הן יחד ולחוד. השותפות צפויה להגיש במהלך חודש אפריל, 2024, בקשה לבנק להאריך את הלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון הארכת הלוואה תאושר על ידי הבנק.

(3) אשראי למימון רכישת מגרש "הכישור 6"

הלוואה בנקאית למימון חלקי של רכישת מגרש "הכישור 6" שנטלו החברה ושותפתה בעיסקת רכישת המגרש - פנמרה השקעות בע"מ. הלוואה בסך 42.52 מ' ש"ח שנלקחה בשנת 2022 ושימשה למימון הרכישה נפרעה ב- 30 במרס 2023. החברה ופנמרה נטלו ב- 30 במרס 2023 הלוואה חדשה, בסך 40.12 מ' ש"ח. (חלקה של החברה הוא 20.06 מ' ש"ח (50%). הלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5%, ומועד פירעונה ב- 21 באפריל 2024. הלוואה מובטחת בשעבוד המקרקעין, וכל הבטוחות שניתנו לבנק על ידי מי מהלוות או על ידי מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור") להבטחת אשראי כלשהו מבטיחות גם את הלוואה. בנוסף, הבטוחות יבטיחו גם אשראי אחר שהבנק נתן ו/או ייתן למי מהלוות או למגדל הכישור. התחייבויות החברה ופנמרה כלפי הבנק הן יחד ולחוד. השותפות צפויה להגיש במהלך חודש אפריל, 2024, בקשה לבנק להאריך את הלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון הארכת הלוואה תאושר על ידי הבנק.

באור 14: - הלוואות לזמן קצר (המשך)

ב. הלוואות אחרות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	19,556
1,348	898
1,348	20,454

הלוואה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ (1)
הלוואות משותפויות וולט'סטון (2,3)

(1) הלוואה מ"מניף"

ביום 20 בדצמבר, 2023 הועמדה לחברה הלוואה בסך של 20.25 מיליון ש"ח ממניף שירותים פיננסיים בע"מ ("המלווה"). כספי ההלוואה שימשו לפירעון חלקי של אג"ח סדרה ג'. להלן התנאים העיקריים של ההלוואה:

- קרן ההלוואה והריבית ייפרעו לא יאוחר מתוך 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. לחברה זכות להאריך את ההלוואה לעוד 12 חודשים.
- שיעור הריבית שנקבע בהלוואה הינו פריים + 5%. בסוף כל חודש הריבית שנצברה תיוסף לקרן ההלוואה.
- עמלת הקמת הלוואה בסך 3.9% מסכום ההלוואה, שקוזזה במועד קבלת ההלוואה. במקרה של הארכת ההלוואה בשנה נוספת, תשולם עמלה נוספת בשיעור של 3.5% מסכום החוב באותו מועד.
- לחברה זכות לפירעון מוקדם. במקרה של פירעון מוקדם לפני תום 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, החברה תשלם למלווה את הריבית לתקופה מינימלית בת 9 חודשים.
- בטוחות ההלוואה כוללות:
 - א. משכנתא ושעבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במקרקעין ברחוב נורדאו 9-11 בהרצליה. לפרטים על הנכס המשועבד ראו באורים 11 ו-12ג'.
 - ב. שטר חוב בסך 38 מיליון ש"ח.
- ערבויות אישיות לטובת המלווה שהעמידו בעלי השליטה א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ, יוסף לוינסקי, ברוך אופיר ארביב וחברות פרטיות בשליטתם.
- עד למילוי מלוא התחייבויות החברה כלפי המלווה, החברה לא תלווה כספים לבעלי השליטה בה ו/או לערבים או לתאגיד בשליטת מי מהם (למעט תשלומים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלומים עבור שירותי ניהול), ולא תפרע או תבצע תשלומים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הלוואות שהועמדו לה על ידי בעלי השליטה ו/או הערבים או תאגיד בשליטת מי מהם (למעט תשלומים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלומים עבור שירותי ניהול) למעט על פי האמור בהסכם ובאופן שלא יפגע בחוסן הפיננסי של החברה.
- החזקותיהם המצרפיות של הערבים, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, לא יפחתו מ-25%.
- החברה תהא רשאית למכור את המקרקעין, כולם או חלקם, בתנאי שהכספים הראשונים שיתקבלו מהמכירה ישמשו לפירעון מלוא החוב של החברה למלווה.
- בהסכם ההלוואה נקבעו אירועים שיחשבו הפרה יסודית, ואשר בהם גם תהיה למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. האירועים הינם, בין היתר: אם תחול החמרה ביכולת הכספית של החברה או הערבים או יחול שינוי מהותי בעסקי החברה או הערבים או במצב הערבים; הליכי כינוס, פירוק, הקפאת הליכים, ביחס לחברה או לערבים; עיקול המקרקעין או חלק מהותי מהם.
- שיעור הריבית האפקטיבית של ההלוואה הינו 16.4%.

באור 14: - הלוואות לזמן קצר (המשך)

(2) הלוואות משותפיות "וולת'סטון" שנתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "המכבי 6/8"

החברה התקשרה ביום 24 באוקטובר 2018 בהסכם מימון עם וולת'סטון נדל"ן בע"מ ועם שותפיות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולת'סטון נדל"ן בע"מ (להלן, יחדיו: "השותפיות") למסגרת הלוואות עבור פרויקט "המכבי 6/8" בסך כולל של 9 מ' ש"ח. ההלוואות נשאו ריבית בשיעור של 10% לשנה. ההלוואות התקבלו בשנת 2018. קרן ההלוואות והריבית על ההלוואות נפרעו במלואן ביום 1 במרס 2021. בנוסף לריבית האמורה לעיל, התחייבה החברה לשלם לשותפיות, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח וייזום בשיעור של 15% מרווחי הפרויקט לאחר ניכוי הרבית שתשולם בגין ההלוואות הנ"ל, ועמלה בסך 250 אלף ש"ח.

(3) הלוואות משותפיות "וולת'סטון" שנתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "הנשיא 16/18"

החברה התקשרה ביום 4 בפברואר, 2019 בהסכם מימון עם וולת'סטון נדל"ן בע"מ ועם שותפיות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולת'סטון נדל"ן בע"מ (להלן, יחדיו: "השותפיות") למסגרת הלוואות עבור פרויקט "הנשיא 16/18" בסך כולל של 10.6 מ' ש"ח. ההלוואות נשאו ריבית בשיעור של 10% לשנה. ההלוואות שהתקבלו בשנת 2019. קרן ההלוואות והריבית על ההלוואות נפרעו במלואן ביום 1 במרס 2021.

בנוסף לריבית האמורה לעיל, התחייבה החברה לשלם לשותפיות, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח וייזום בשיעור של 15% מרווחי הפרויקט לאחר ניכוי הרבית שתשולם בגין ההלוואות הנ"ל, ועמלה בסך 250 אלף ש"ח.

שינוי תנאי הלוואות "וולת'סטון"

ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואות לעיל על פי הסכם בין הצדדים ("ההסכם"). ההלוואות הפכו להלוואות שאינן ספציפיות לפרויקטים, כל זכויותיהן של שותפיות וולת'סטון בעודפים מהפרויקטים הסתיימו, הוסרו כל השעבודים הרשומים לטובתן על הפרויקטים, ובוטלו ההוראות שניתנו לבנק המלווה לטובתן בקשר עם הפרויקטים.

בטחונות להלוואות:

- שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת השותפיות על הזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי התמ"א עם בעלי הזכויות בפרויקטים וכן על הזכויות העתידיות לקבלת עודפים בפרויקטים העתידיים שבתכנון ו/או בייזום:
 1. פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הנרקיס 1,3,5,7 בגבעתיים (גוש 6160 חלקות 156, 161, 231).
 2. פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב קרסקי 8 פינת חצור 17 ברמת-גן (גוש 6158 חלקות 434, 435).
- ערבות וכתב התחייבות בלתי חוזרת של א.ל.ד להבטחת האמור בהסכם, ולהבטחת פירעון סכום ההלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

באור 15: - אגרות חוב

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
18,632	-	אגרות חוב סדרה ב'
24,111	-	אגרות חוב סדרה ג'
93,336	96,665	אגרות חוב סדרה ד'
136,079	96,665	
(1,725)	(1,664)	ריבית לשלם שנכללה בסעיף זכאים
134,354	95,001	

למידע אודות השווי ההוגן של אגרות החוב ראו ביאור 18 ג' להלן.

א. אג"ח סדרה ב'

ביום 24 בספטמבר, 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') ב-ע.נ. כולל של 50.6 מיליון ש"ח לפירעון ב- 3 תשלומי קרן שנתיים של 10.1 מ' ש"ח, 20.2 מ' ש"ח, ו-20.2 מ' ש"ח, בהתאמה, ביום ה-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023, בהתאמה. העלות האפקטיבית של המימון לחברה היתה 5.2% לשנה.

פירעון מוקדם חלקי:

ביום 18 באוקטובר, 2020, בוצע פדיון חלקי מוקדם של אגרות החוב, בערך נקוב של כ-3.8 מיליוני ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2021, וביום 30 בספטמבר 2022 פרעה החברה את יתרת תשלומי הקרן השנתיים בערך נקוב של כ-9.3 מיליוני ש"ח ו-18.6 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ביום 30 בספטמבר 2023 פרעה החברה את יתרת קרן אגרות החוב בסך כ-18.7 מיליוני ש"ח.

ב. אג"ח סדרה ג'

ביום 28 ביולי, 2020, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ג') בערך נקוב כולל של כ-26.7 מיליוני ש"ח, בריבית שנתיית קבועה של 4.5% ובמחיר של 0.9 ש"ח ל-1 ש"ח ע.נ., לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2023.

אגרות החוב היו ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה באופן בו כל 0.70 ש"ח ע"נ של קרן אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת. התמורה הכוללת, נטו מהנפקת אגרות החוב הייתה כ-23.6 מיליון ש"ח. סך של כ-1.4 מיליון ש"ח יוחס לרכיב ההמרה וסווג להון הריבית האפקטיבית שיוחסה לרכיב ההתחייבות ללא זכות ההמרה הינה כ-10%.

בשנת 2022 הומרו 372 אלפי ש"ח ע"נ אג"ח סדרה ג' ל-534 אלפי מניות. ביום 31 בדצמבר 2023 פרעה החברה את יתרת קרן אגרות החוב, בסך כ-25.5 מ' ש"ח.

ג. אג"ח סדרה ד'

ביום 24 באוגוסט, 2021, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ד') בערך נקוב כולל של כ-99,873 אלפי ש"ח, בריבית שנתיית קבועה של 4.5% (הריבית האפקטיבית הינה 6.7%). אגרות החוב הונפקו במחיר של כ-0.927 ש"ח לכל ש"ח ערך נקוב, ובתמורה של כ-91 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 31 באוגוסט, 2026.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

כרית ריבית - כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב ועד לפירעון המלא החברה אחראית לכך שבחשבון בנק על שם הנאמן יהיה סכום השווה לתשלום הריבית החצי שנתי הקרובה עבור אגרות החוב.

להלן פירוט אמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ד':

- **תנאים שאם לא יתקיימו תשולם תוספת ריבית של 0.5% לשנה:**
 1. הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.
 2. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים של החברה בלבד יהיה נמוך מ-12%.
- **תנאים שאם לא יתקיימו תשולם תוספת ריבית של 0.25% לשנה:**

אם לאחר שיחלפו שלוש שנים מהמועד שבו תוגש לאישור ועדה מחוזית לתכנון ובניה או הותמ"ל שינוי לתכנית בניין ערים לצורך פרויקט קריית מלאכי לא יושג אישור לתכנית אשר יאפשר את תחילת ביצוע הפרויקט.
- **תנאים שאם לא יתקיימו אגרות החוב יועמדו לפירעון מיד:**
 1. הון עצמי נמוך מ-28 מיליון ש"ח.
 2. אם במשך תקופה של 12 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית של 0.5% לשנה, החריגה לא תתוקן. הזכות על פי סעיף זה תחול גם אם החריגה תתוקן, אך התיקון יחול לאחר שחלפו למעלה מ-12 חודשים רצופים של חריגה.
- **התחייבות לעניין חלוקת דיבידנד:**
 1. החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-80 מיליון ש"ח.
 2. החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%.

תשלום תוספת ריבית על אג"ח ד'

בהתאם לתנאי אגרות החוב מסדרה ד' שהחברה הנפיקה, במקרה של אי עמידה בתניה פיננסית של הון עצמי מינימלי בסך 32 מיליון ש"ח חלה תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5% על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים שבהם לא התקיים התנאי ועד למועד הראשון לאחריו שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, שבהם יחזור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

ליום 31 במרס, 2023, הסתכם הונה העצמי של החברה ב-29,151 אלפי ש"ח ובהתאם לאמור לעיל החברה שילמה תוספת ריבית בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2023, שחל ב-31 במאי 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2023, שחל ב-31 בדצמבר 2023. ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם הונה העצמי של החברה ב-33,860 אלפי ש"ח ולכן הופסק תשלום תוספת הריבית.

ליום 31 בדצמבר, 2023, הסתכם הונה העצמי של החברה ב-30,655 אלפי ש"ח ולכן החברה תשוב ותשלם תוספת ריבית בגין התקופה שתחל במועד פרסום דוחות כספיים אלה.

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
525	117	חובות פתוחים
772	1,028	הוצאות לשלם
747	350	המחאות לפירעון
2,044	1,495	

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,725	1,664	ריבית לשלם בגין אג"ח סחירות
630	1,034	הוצאות לשלם
941	-	חברות קשורות
207	145	עובדים ומוסדות בגין שכר
42	7	מוסדות
1,044	175	אחרים
4,589	3,025	

באור 18: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות
להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS9:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
7,377	5,278	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
10,363	676	הכנסות לקבל ממכירת דירות
1,181	2,729	חייבים ויתרות חובה
18,921	8,684	
		<u>נכסים פיננסיים</u>
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
21,260	39,327	אשראי לזמן קצר
1,348	20,454	הלוואות אחרות לזמן קצר
1,295	686	התחייבות בין חכירה
136,079	95,001	אגרות חוב
399	242	התחייבות מותנית לחברות שבבעלות בעלי שליטה
2,044	1,495	ספקים
3,466	2,849	זכאים ויתרות זכות
165,891	160,054	התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה מזהה ומעריכה סיכונים פיננסיים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון מדדים (מדד התשומות לבניה) וסיכון נזילות.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לחברה הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו יתרות אלה לסך של כ- 25,730 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 59,722 אלפי ש"ח).

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים בשיעורי ריביות השוק. החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר לנכס לזמן ארוך ולהתחייבויות לזמן קצר וארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו יתרות הנכסים הנושאים ריבית משתנה בכ- 9,012 אלפי ש"ח ויתרות ההתחייבויות הנושאות ריבית משתנה בכ- 58,883 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 - יתרות הנכסים הנושאים ריבית משתנה הסתכמו בכ- 8,143 אלפי ש"ח ויתרות ההתחייבויות הנושאות ריבית משתנה הסתכמו בכ- 30,172 אלפי ש"ח).

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים, חייבים ויתרות חובה, זכאים ויתרות זכות, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים והלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של אגרות החוב:

31 בדצמבר			
2022		2023	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות:

18,628	18,632	-	-	אגרות חוב ב' (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)
25,272	24,111	-	-	אגרות חוב ג' (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)
83,872	93,336	69,452	95,001	אגרות חוב ד' (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת הערך הפנקסני של התחייבות זו: הערך הפנקסני של ההתחייבות המותנית לחברות הפרטיות שבבעלות בעלי שליטה שמהן נרכשה פעילות המיזמים (ר' ביאור 26'ג3) (להלן: "החברות הפרטיות"), נקבע בכל תקופת דיווח באמצעות תחשיב של החברה, על בסיס מודל כלכלי המתבסס על הפרמטרים הבאים:

1. ההסתברות להשלמת המיזם - ההסתברות נאמדת בהתאם לשלבי התקדמות המיזם ומימון ביצועו.
2. אומדן הרווח הצפוי במיזם.
3. שיעור היוון - תזרים המזומנים החזוי מהיוון בשיעור היוון קבוע של 10% המשקלל את הסיכון בעסקאות נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית, לאחר קבלת היתר בניה מהוון התזרים בשיעור של 6%.
4. תקופת ההיוון - תזרים המזומנים החזוי מהוון בתקופה החזויה עד להשלמת המיזם.

החברה רשמה הכנסה בגין התאמת ההתחייבות המותנית בסך 76 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. הקיטון בהתחייבות בשנת 2023 נבע מעדכון אומדנים על הרווחיות התפעולית של הפרויקטים הכלולים בתחשיב.

השינויים נסקרים על ידי הדירקטוריון, לאחר שאושרו קודם לכן על ידי מנכ"ל החברה.

ה. ריכוז סיכון נזילות

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

ליום 31 בדצמבר, 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	יותר משנתיים	סה"כ
אלפי ש"ח			
-	-	99,873	99,873
1,495	-	-	1,495
-	-	242	242
39,327	-	-	39,327
20,454	-	-	20,454
509	177	-	686
2,843	58	58	2,959
64,628	235	100,173	165,036

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	יותר משנתיים	סה"כ
אלפי ש"ח			
45,319	-	99,873	145,192
2,044	-	-	2,044
151	-	363	514
1,348	-	-	1,348
622	563	177	1,362
4,335	127	127	4,589
53,393	690	100,695	154,623

אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
אשראי מאחרים
התחייבות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות

1. ניתוח רגישות שיעור הריבית:

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

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
(766)	(978)
766	978

רווח (הפסד) מהשינוי:
עלייה בשיעור הריבית של 2%
ירידה בשיעור הריבית של 2%

באור 19: - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

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

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

ב. שיעורי המס החלים על החברה

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

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

באור 19: - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. שומות מס

1. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018.
2. לחברות הבנות שאינן פעילות, לא הוצאו שומות מס סופיות, אולם השומות של החברות הנ"ל לשנות המס עד וכולל שנת 2018 נחשבות כסופיות.
3. לחברות הבנות הפעילות טרם הוצאו שומות מס סופיות.

ד. הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמניים אחרים

יתרת ההפסד העסקי להעברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לכ-29.7 מ' ש"ח. הפרשי עיתוי בגין IFRS15, הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון שיותרו בעתיד לצרכי מס הכנסה לפי הוראות סעיף 118' לפקודה ואחרים, ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לכ-15.4 מ' ש"ח.

ה. מיסים נדחים

ההרכב:

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

התחייבויות מיסים נדחים
הכנסות שהוכרו בגין מלאי
דירות בהקמה

825	290	(1,871)	(1,981)	(110)
-----	-----	---------	---------	-------

נכסי מיסים נדחים
הפסדים מועברים לצורכי מס
הפרשים זמניים בגין פרויקטים
אחרים

(1,367)	(2,416)	(2,202)	4,645	6,847
2,442	(826)	1,015	4,524	3,509
63	68	156	299	141

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
נכסי מיסים נדחים, נטו

(1,963)	(3,020)	(2,902)	7,487	10,387
---------	---------	---------	-------	--------

לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בגין הוצאות שיותרו בעתיד לפי הוראות סעיף 118' בגין פרויקטים בתכנון, פרויקטים אחרים ומקרקעין בסך של כ-2,276 אלפי ש"ח, בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

באור 19: - מיסים על ההכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המיסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(9,178)	(14,743)	(15,899)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(2,110)	(3,390)	(3,657)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס) מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעים מהגורמים הבאים: הוצאות לא מוכרות לצרכי מס הפרשי עיתוי שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים (ראו ה')
8	26	37	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
123	11	710	מיסים בגין שנים קודמות אחר
13	57	64	
-	180	26	
(3)	96	(82)	
(1,963)	(3,020)	(2,902)	הטבת מס

באור 20: - התחייבויות תלויות וערבוביות

א. התחייבויות תלויות

תביעה ייצוגית נגד החברה

ביום 28 בדצמבר, 2021, הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית לפי חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 כנגד החברה והדירקטורים של החברה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "בקשת האישור" או "הבקשה").

בבקשת האישור נטען כי דיווחי החברה בהם מוצג הפרויקט של החברה בקריית מלאכי הם חסרים ומטעים, ומהווים הפרה של חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הפרה של חובת הזהירות ורשלנות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, הפרת חובה חקוקה על פי פקודת הנזיקין והפרת דיני החוזים והפרת חובת תום הלב. לפי הנטען בבקשת האישור, ביום 27 בדצמבר, 2021, החזיקו המבקשים 6,287 מניות של החברה.

באור 20: - התחייבויות תלויות וערבבויות (המשך)

המבקשים ביקשו לייצג בתביעה את כל מי שהחזיק ביום 27 בדצמבר, 2021, ניירות ערך של החברה לסוגיהם, פרט למשיבים. הנזק האישי שנגרם למבקשים על פי הנטען בבקשת האישור הוא 1,327.81 ש"ח. הנזק הנטען לחברי הקבוצה שהמבקשים מבקשים לייצג הוערך על ידיהם ב-55.73 מיליון ש"ח. כן הם עתרו לפסיקת גמול מיוחד למבקשים ושכ"ט לב"כ המבקשים. ביום 14.12.2023 ניתנה החלטה בבקשה כאשר בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה.

על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה ייצוגית בעילה לפיה ההתייחסות בדיווחי החברה למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ("העירייה") ועל ידי החברה כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעה" כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת תביעה ייצוגית בעילות הבאות:

- העילה שהחברה הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי החברה התחייבות של העירייה להקצאת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטטוטוריים שצריכים להתקיים לצורך הקצאת קרקע משלימה.
 - העילה שהחברה ביצעה הטעיה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא תאריך 29 ביוני 2021 אשר הגיע לידי החברה רק בדצמבר 2021.
- הוראות הדין שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעה ייצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעה ייצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזיקין, ולהפרות חוזיות והפרת חובת תום הלב. בהחלטה מצוין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של ההליך דנן, שבו יש מחלוקות עובדתיות בין הצדדים שלא לובנו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטל שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר.

בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של החברה, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכאורה, כי על פניהן יש ממש בטענות החברה על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות החברה צפויה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשורת שהכילו פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של ההליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.

בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובעלי אגרות החוב מסדרות ג ו-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המידי של החברה מ-16 ביוני 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המידי של החברה מ-26 בדצמבר 2021. מאחר שבקשת האישור התקבלה בחלקה בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.

בהתאם להערכת החברה ויועציה המשפטיים, לא ניתן להעריך בשלב זה את החשיפה הכספית לחברה.

ב. ערבבויות

ליום 31 בדצמבר, 2023 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבבויות כדלקמן: החברה ביחד עם פנמרה, בעלת המניות הנוספת בחברה הכלולה מגדל הכישור בע"מ, ערבות ביחד ולחוד להתחייבות לתאגיד בנקאי של החברה הכלולה עד לסכום מקסימלי של כ-22,000 אלפי ש"ח. התחייבות החברה הכלולה לתאגיד הבנקאי לתאריך הדיווח הינה בסך 17,000 אלפי ש"ח.

א. מתחם "הערבה צפון" (יוספטל) בחולון

המתחם מצוי בחולון, בסמוך לצירי תנועה ראשיים הכוללים שני קווי מטרות מתוכננים. במתחם יש 15 בנינים המיועדים להריסה שבהם 270 דירות.

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב הפקידה להתנגדויות ביום 17.4.2023 את תוכנית ההתחדשות העירונית ח/655 "מרחב יוספטל – חולון" אשר חלה, בין היתר, על המבנים במתחם. התוכנית שאושרה להפקדה הינה לבניית 1,340 יחידות דיור, ושטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 200,000 מ"ר ב-3 מתחמים. מתחם "הערבה צפון" מהווה כ-49% משטח התוכנית שהופקדה. על פי התוכנית, במתחם "הערבה צפון" תתאפשר בניית כ- 606 יחידות דיור, מהן 270 לדיירים והשאר לשיווק, וכ-104,500 מ"ר תעסוקה ומסחר לשיווק. החברה וקרכו הגישו התנגדויות לתוכנית, ובמידה והתנגדויותיהן יאושרו היקף הבניה יגדל.

ב. רכישת מקרקעין בבאר שבע

ביום 12 באפריל 2021, התקשרה החברה בעסקה משותפת ביחד עם צדדים נוספים כמפורט להלן, בהסכמים לביצוע עסקת קומבינציה עם מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ (להלן: "מוניטין"), צד ג' שאינו קשור לחברה, ביחס לזכויות מוניטין על פי הסכם פיתוח מהוון עם רשות מקרקעי ישראל המסתיים ביום 3 בספטמבר, 2023, במגרש בשטח של 9,510 מ"ר המהווים חלק מחלקות 35 ו-36 בגוש 38049 בבאר שבע (להלן: "המקרקעין", "העסקה" ו- "הסכם הקומבינציה", בהתאמה).

העסקה בוצעה במשותף עם ליבנטל, ועם צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי ושות'") ("צרפתי ושות'"), החברה וליבנטל - "הרוכשות"). חלקה של החברה הוא 25%, חלקה של צרפתי ושות' הוא 50%, וחלקה של ליבנטל הוא 25%.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין ניתן לבנות בהם כ- 50 אלפי מ"ר שטחים עיקריים בייעוד מסחר ושירותים. בכוונת הצדדים לפעול, בשיתוף עיריית באר-שבע לשינוי התב"ע. במסגרת העסקה הרוכשות התחייבו, בין היתר, להגיש תכנית חדשה לצורך הגדלת זכויות הבניה והתרת עירוב שימושים, בתכנית שתכלול כ-90 אלפי מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות ו/או כל תכנית אחרת שתגדיל את זכויות הבניה במקרקעין ואת התמורה למוניטין, בהתאם לשיקול דעת הרוכשות ("התכנית החדשה").

התמורה למוניטין בהתאם לעסקה תהיה אחת מאלה, לפי בחירת הרוכשות:

- (1) 5,300 מ"ר משטחי המסחר בהתאם לתכנית החדשה.
- (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדו"ח שוטף של שמאי הבנק המלווה, וכן חניות צמודות בהתאם לחלקה היחסי בפרויקט, מבלי שיועברו לידי מוניטין שטחי מלונאות.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

בעסקה נקבעו מנגנונים המאפשרים לרוכשות להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת, באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות. הסכם הקומבינציה מותנה באישור התכנית החדשה, הארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח והעברת הזכויות על פיו לרוכשות, ובהגדלת זכויות הבנייה על המקרקעין. ככל שהתכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026, ובכפוף לגורמים מעכבים (לרבות התנגדויות/עררים/צווי מניעה/תביעות וכל עיכוב אחר שאינו בשליטת הרוכשות), ההסכם יהיה בטל ומבוטל ומוניטין תהיה רשאית לעשות במקרקעין כרצונה בכפוף לפירעון האשראי שהרוכשות יעמידו לה.

הלוואה למוניטין הממומנת בהלוואה מבנק לאומי

במקביל לחתימה על הסכם הקומבינציה ובמהלך תקופת הדוח, הרוכשות העמידו למוניטין אשראי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (חלק החברה 8.5 מיליון ש"ח) על פי הסכם הלוואה שנחתם עם מוניטין ב- 12 באפריל 2021 (להלן: "הסכם הלוואה"). בהסכם הלוואה נקבע כי במקרה שהתכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026 יהיה על מוניטין לפרוע את האשראי. הרוכשות התחייבו להעמיד למוניטין מימון נוסף לצורך תשלום מס השבח בעסקה, ככל שמועד 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 יועמד מסיבות התלויות ברישום השעבודים ברמ"י, אזי הסכם הקומבינציה יהא בטל מבלי שלצד כלשהו תהיה טענה, בכפוף לפירעון האשראי שיועמד על ידי הרוכשות.

לצורך מימון הלוואה למוניטין התקשרו הרוכשות ביום 27 במאי 2021 בהסכם עם בנק לאומי, והלוואה התקבלה ב-3 ביוני, 2021 (ר' ביאור 14'א2).

השכרת הנכס

כ-7,300 מ"ר מהמקרקעין מושכרים על ידי מוניטין לצד ג' (להלן: "השוכרת") על פי הסכם שכירות המסתיים ביום 30 באפריל, 2026 בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ- 0.9 מיליון ש"ח לשנה הצמודים למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2017. השוכרת רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה בהודעה מראש של 180 ימים, ומוניטין רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה במתן הודעה מראש ובכתב של 9 חודשים מיום הצגת היתר בניה לשוכרת. דמי השכירות מועברים לרוכשות כריבית על האשראי, ומבטאים שיעור ריבית שנתי של כ- 2.55% על הלוואה.

ג. פרויקט "קריית מלאכי"

ללוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("ק. מלאכי"), הסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות ב- 19 מבנים שבהם 503 דירות בחלק מגוש 2405 שבמתחם "קניון גלילות" בקריית מלאכי, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. למועד חתימת הדוח יש לק. מלאכי הסכמי פינוי בינוי עם הבעלים של 79.57% מתוך כלל בעלי הדירות, פרט ל"עמידר". עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים המוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה של עמידר על הסכמי הפינוי והבינוי בשלב בו מצוי הפרויקט. בהנחה שעמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבינוי, שיעור ההסכמה של בעלי הדירות למועד חתימת הדוחות הכספיים יעמוד על 82.9%. מתחם "קניון גלילות" כולל כ-110 דונם בגושים 2405, 2407 חלקות 9-11 ו-51, וגוש 2471 חלקה 182. יש שני יזמים נוספים המקדמים פרויקטים של פינוי בינוי במתחם, ביחס לבניינים נוספים שבהם, במצטבר, 289 דירות.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

עיריית קריית מלאכי פועלת לקידום פינוי ובינוי של כלל המתחם, שהבניינים הקיימים בו ישנים, מצבם התחזקתי גרוע, ואין בהם ממ"דים. לצורך הבינוי תידרש תב"ע חדשה, בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה או בסמכות ותמ"ל, ו"הסכם גג" או הסדר אחר של עיריית קריית מלאכי עם רשות מקרקעי ישראל שיאפשר הקצאת קרקע משלימה ליזמים, לצורך כדאיות הפרויקט. יחס הדירות בפרויקט לצורך כדאיותו הוא 1:9. לצורך ביצוע פינוי ובינוי עבור כלל בעלי הדירות במתחם לפי יחס של 1:9 תידרש הקצאת קרקע משלימה. ללא קרקע משלימה ותוך שמירה על יחס של 1:9 ניתן יהיה לבצע פינוי בינוי בחלק מן המתחם. בביצוע מלא של הפרויקט ייבנו כ-4,500 דירות, מהן כ-2,000 דירות במתחם בו מצויים הבניינים, והיתר, או שטחים מבונים שווי ערך שאינם יח"ד, בקרקע משלימה. 503 מהדירות יימסרו לבעלי הדירות בבניינים הקיימים, והשאר ישווקו. בביצוע חלק פרויקט החברה במתחם ייבנו 2,012 דירות.

על פי סיכום שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ביום 6 במאי 2021, ננחתם על ידי החברה ביום 15 ביוני 2021 (להלן: "הסיכום"), יפעלו העירייה והחברה לקידום פרויקט פינוי בינוי במתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי.

הסיכום מתייחס לפרויקט פינוי בינוי במתחם קיבוץ גלויות בגוש 2405, גוש 2407 חלקות 51, 9-11, וגוש 2471 חלקה 182, וכולל את הפרויקטים של היזמים הנוספים במתחם. הסיכום מתייחס לפרויקטים במקובץ כ"פרויקט".

עיקרי הסיכום:

החברה, יחד עם שאר היזמים במתחם (להלן, יחדיו: "היזמים"), תפעל כיזם מוביל לקידום התב"ע לפרויקט במימון היזמים, מבלי להמתין למימון הרשות להתחדשות עירונית. היזמים יפעלו על חשבונם להכין תב"ע חדשה למתחם הפרויקט בהיקף של כ-4,500 יח"ד, במקום הרשות להתחדשות עירונית ו/או הרשות המקומית.

חלקו של כל יזם בתב"ע ובקרקע יהיה בהתאם לחלקו היחסי במספר הדירות שיפוננו על ידיו. היזם המוביל, בשיתוף העירייה, יעשו כל שלאל ידם לקדם את הליכי התכנון במהירות האפשרית תוך כדי הסרת חסמים ככל הניתן, וזאת לאור היקף הפרויקט וחשיבותו לעיר. היזם המוביל יפעל בשיתוף העירייה להגשת התב"ע לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה תוך 180 יום.

היזם המוביל ימנה פרויקטור לפרויקט אשר ירכז ויתאם את הנדרש לקידום הפרויקט ועמידה בלוח הזמנים, וימסור דוח חודשי על התקדמות התכנון ו/או הפרויקט לכל הגורמים המעורבים בפרויקט.

העירייה תדאג להקצאת יתרת הזכויות, ותפעל מול הגורמים הרלבנטיים, באופן שיביא את יחס הדירות בפרויקט ל-1:9, וזאת בקרקע משלימה במתחם תימורים המשווק על ידי העירייה ומצוי בבעלות רמ"י ו/או בכל מתחם אחר שניתן להקצות לטובת הפרויקט.

בין החברה לבין היזמים הנוספים סיכום בעל-פה לפיו כל יזם יישא בהוצאות קידום התב"ע בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט.

מובהר כי הפרויקט המיועד של החברה בקריית מלאכי יבוצע בנפרד, ואינו קשור לפרויקטים של היזמים הנוספים.

בהתאם לסיכום, ולאחר שהתב"ע המיועדת הוצגה בפגישה שהתקיימה ביום 9 בדצמבר, 2021, בראשות ראש העיר ובהשתתפות מהנדס העיר, צוות התכנון, והגורמים המקצועיים מטעם החברה, החברה הגישה את התב"ע המוצעת עבור מתחם קיבוץ גלויות ביום 30 בדצמבר, 2021. על פי התב"ע שהוגשה, מתוכננת הריסת הבניינים הקיימים במתחם, שבהם בסך הכל כ-800 דירות, ובנייה של כ-3,200 דירות, שטחי מסחר, וכן שטחי ציבור.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

אישור התב"ע, ככל שיינתן, יאפשר לחברה לבנות, בחלק המתחם שבו יש לחברה הסכמי פינוי בינוי כאמור, כ-2,012 דירות.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה של קריית מלאכי אישרה ביום 28 באוגוסט, 2022 את התב"ע שהוגשה, תוך המלצה לגורמים הסטטוטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), לאשר את התב"ע; זאת, לאחר שמועצת העיר בישיבתה מיום 28 באוגוסט, 2022 המליצה לוועדה המקומית על אישור התוכנית.

החברה פועלת לקידום הקצאת קרקע משלימה מרשות מקרקעי ישראל לצורך הבניה הנוספת המיועדת לפרויקט, של הריסת כ- 279 דירות ובניית כ-2,511 דירות, מהן 2,232 לשיווק, לפי יחס של 1:9.

למועד דוח זה טרם נקבעה הקרקע המשלימה, ולא נחתם הסכם בין החברה לרמ"י.

ביום 22 בדצמבר, 2021 התקבל בחברה מכתב נושא תאריך 29 ביוני, 2021, החתום על ידי ראש העיר ומהנדס העיר, בנוגע לפרויקט. המכתב מתייחס ככל הנראה לדיווח מידי מיום 16 ביוני, 2021, של החברה שבו דיווחה החברה על הסיכום שנחתם בין העירייה לבין החברה.

במכתב נכתב כי העירייה רואה חשיבות רבה בביצוע פרויקטים של פינוי בינוי בעיר, כי העירייה תשתף פעולה עם תושבי העיר ויזמים מטעמם כדי להביא לפיתוח שכונות חדשות בעיר, וכי העירייה תפעל מול רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל ככל שניתן על מנת להביא להצלחת פרויקטים של פינוי בינוי בעיר. בנוסף, נכתב במכתב מיום 29 ביוני, 2021, כלהלן -

"3. כפי הידוע לכם המפתח להצלחת הפרויקטים של פינוי בינוי מותנה בקרקע משלימה. קרקע משלימה יכולה להיות אך ורק באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ובהתאם לזאת רמ"י תיקבע בבוא העת את הדרך והאופן של הקצאת הקרקע המשלימה.

4. מעבר לאמור לעיל, העירייה לא חתמה עם חברת לוינסקי עופר בע"מ או כל יזם אחר על שום הסכם או התחייבות בעניין והיא אף לא יכולה להיות צד לחוזה כאמור, הואיל והיא איננה הבעלים של הקרקע המשלימה."

הגם שהמכתב מעיריית קריית מלאכי נושא תאריך 29 ביוני, 2021, הוא התקבל בחברה רק ביום 22 בדצמבר, 2021, והחברה לא ידעה על קיומו לפני מועד זה. המכתב התקבל במצורף להודעת דוא"ל של מהנדס העיר מיום 22 בדצמבר, 2021, שעל פי הנאמר בה מנהלת לשכת ראש העיר קיבלה כתובת דוא"ל שגויה, וייתכן כי המכתב מיום 29 ביוני, 2021, לא הגיע, ולפיכך הוא התבקש על ידי ראש העיר לשלוח אותו שוב. החברה פרסמה דיווח מידי על המכתב ביום 26 בדצמבר, 2021. ביום 28 בדצמבר, 2021, בעקבות הדיווח המידי, הוגשה נגד החברה והדירקטורים בקשה לאישור תביעה ייצוגית, שפרטיה מובאים בביאור א'20.

ד. פרויקט "הכישור 6"

ביום 28 בדצמבר 2021 התקשרה החברה, במשותף עם פנמרה ("הרוכשות"), בשני הסכמים לרכישת מקרקעין בשטח כולל של 6,425 מ"ר ברחוב הכישור 6, חלקה 16 בגוש 6805, בחולון (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין גובלים במקרקעין שבבעלות החברה הכלולה מגדל הכישור בע"מ (ר' ביאור 13) ברחוב הכישור 4. הרכישה היא מצדדים שלישיים, שאינם קשורים לרוכשות, בתמורה כוללת של 50.6 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן, בהתאמה: "התמורה" ו"ההסכמים") ששולמה בשנת 2022 ומומנה מהלוואה שנתקבלה (ר' ביאור א'14).

הרוכשות קנו את המקרקעין בחלקים שווים ביניהן. הרוכשות מכינות תכנון לבניית מבנה שבו יהיו כ- 2,300 מ"ר שטחי מסחר וכ- 32,100 מ"ר שטחי משרדים.

לצורך תכנון זה יידרש אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

ה. פרויקט "שנקר"

בתאריך 2 בינואר, 2022, התקשרה החברה עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "קרסו נדל"ן") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו במשותף בפרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן ברחוב שנקר 10, 12 ו-14 בחולון, חלקה 113 בגוש 7165 ("הפרויקט") להקמת כ-168 דירות, מהן 46 דירות לדיירים והשאר לשיווק. ביצוע הפרויקט צפוי להתחיל בתום שנת 2024. על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן, מימון ההשקעות הנדרשות לפרויקט יועמד על ידי הצדדים בחלקים שווים, והעודפים מהפרויקט יתחלקו ביניהם בחלקים שווים.

קביעת המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תעשה על ידי קרסו נדל"ן, אך בנושאים מסוימים שפורטו בהסכם, ובכל עניין מהותי במסגרת הניהול השוטף של הפרויקט, קרסו נדל"ן תיוועץ בחברה ותביא בחשבון שיקוליה את חוות דעתה של החברה. במקרה של מחלוקת יובא העניין בפני עו"ד שייצגו את הצדדים בהסכם, כמגשרים, וככל שלא ימצא פתרון מוסכם ימנו עו"ד בורר בהסכמה.

אם מי מהצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהמימון הנדרש ממנו במועד כלשהו ("הצד המפר"), אזי הצד האחר ("הצד המקיים") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקיים יוכל לבחור אם העמדת המימון העודף על ידיו תיעשה כהלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם, ולחלופין להחליט על דילול זכויות הצד המפר בעודפי הפרויקט על פי המנגנון שנקבע בהסכם, ובתוספת קנס בשיעור של 15% מהסכום שלא הועמד על ידי הצד המפר. בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של החברה, ושל חלקה בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט, אך חלקה יעמוד על 40% או יותר, יוותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של החברה בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט יהא קטן מ-40%, לא יחול המנגנון האמור.

בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של קרסו נדל"ן אך הוא יעמוד על 30% או יותר, יוותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של קרסו נדל"ן לעודפי הפרויקט יהא קטן מ-30%, היא תשלם לחברה פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בסכום ההפרש שבין חלקה של קרסו נדל"ן בעודפים לבין 30% מהעודפים.

ביום 22 בינואר 2024 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון את הבקשה להיתר בנייה לפרויקט.

השקעת החברה בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר, 2023 היא 1,161 אלפי ש"ח.

ו. הסכם עם קרסו נדל"ן ביחס לפרויקט "מקווה ישראל"

החברה התקשרה ביום 16 בפברואר, 2022 עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "קרסו נדל"ן") בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לפרויקט "מקווה ישראל" של החברה. לפי ההסכם החברה וקרסו נדל"ן יקימו חברה משותפת שתבצע את הפרויקט, שהוא פרויקט התחדשות עירונית של החברה, ברחוב מקווה ישראל 2,4,6,8 בחולון, חלקות 110, 108, 55, 53 בגוש 7165 (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט מתוכננת הקמה של כ-426 דירות, מהן 110 דירות לדיירים וכ-330 דירות לשיווק. בפרויקט הושג הרוב הדרוש של הסכמות דיירים לביצוע הפרויקט.

על פי ההסכם, החברה תמחה לחברה המשותפת שיקימו הצדדים (להלן: "חברת הפרויקט") את את הסכמי ההתחדשות העירונית שנחתמו עם בעלי הדירות בפרויקט ותחזיק ב-50.01% מהון המניות המונפק של חברת הפרויקט. קרסו נדל"ן תחזיק ב-49.99% מהון המניות המונפק של חברת הפרויקט.

ההחלטות בחברת הפרויקט יתקבלו פה אחד, ובמקרה של שוויון קולות בהצבעה, יכריע קולה של החברה. בנושאים מסוימים תידרש החלטה פה אחד ולחברה לא יהיה קול מכריע. כל צד יעמיד לחברת הפרויקט הון עצמי ובטחונות, בהתאם לחלקו בחברת הפרויקט.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

העברת מניות בחברת הפרויקט לצד שלישי תהא כפופה לזכות סירוב ראשון (RIGHT OF FIRST REFUSAL), וזכות הצטרפות (TAG ALONG) והקצאת מניות חדשות בחברת הפרויקט תהא כפופה לזכות קדימה של בעלי המניות בהקצאה. כן נקבעו בהסכם הוראות לדילול של אחד מהצדדים במקרה בו מי מהצדדים להסכם לא יעמיד לחברת הפרויקט את המימון/הבטוחות הנדרשים ממנו במועד שבו היה עליו להעמידם (להלן: "הצד המפר"), הצד האחר (להלן: "הצד המקיים") יהיה רשאי להעמיד את המימון ו/או הבטוחות (להלן: "המימון העודף") במקום הצד המפר. ככל ושתהיה מניעה להמחאת הזכויות והחובות לחברת הפרויקט או לחתימה על הסכמי התחדשות עירונית באמצעות חברת הפרויקט, אזי ההתקשרות בין החברה וקרסו נדל"ן תהפוך להסכם מימון שבו קרסו נדל"ן תשתתף במימון הפרויקט של החברה, והצדדים יפעלו כאמור בהסכם ביניהם שנערך בקשר עם הפרויקט ברחוב שנקר בחולון (למידע נוסף ראו באור 20'ג8). ביום 29 בינואר 2024 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב לתת תוקף לתוכנית ח/650 "התחדשות עירונית מתחם קוגל בחולון", שהוגשה על ידי הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. התוכנית מאפשרת פינוי של כ-840 יחידות דיור, ובניית כ-3,000 יחידות דיור חדשות, וכן מבני ציבור, מסחר ותעסוקה חדשים, המחולקים ל-9 מתחמים. במתחם מספר 1 שבו נמצא פרויקט מקווה ישראל יש 7 מבנים שבהם 189 יח"ד, שבמקומם ניתן לבנות על פי התוכנית 666 יח"ד. במידה והבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים תינתן תוספת של 11% לזכויות הבניה למגורים ("התוספת").

הפרויקט עליו חל ההסכם בין החברה לקרסו נדל"ן כולל הריסת 4 בנינים ברחוב מקווה ישראל 2-8, שבהם 110 דירות, ובניית כ-428 דירות במקומן. בכוונת קרסו נדל"ן והחברה לצרף לפרויקט בנין נוסף גובל ברחוב הגלעד, שלקרסו נדל"ן יש הסכמי פינוי ובינוי עם דייריו. בבנין הנוסף יש 31 דירות, וצירופו יגדיל את הפרויקט לכ-548 דירות, מהן 141 לדיירים, וכ-407 לשיווק. חלק החברה הוא מחצית, ויכלול כ-204 יח"ד לשיווק.

היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים, וכוללים את התוספת של 11%.

2. פרויקט "בני עייש"

ביום 22 ביוני 2022 התקשרה החברה עם חברת פנינת טל השקעות ובניה בע"מ (להלן: "המוכרת") בהסכם קומבינציה ("הסכם הקומבינציה" ו/או "ההסכם"), ביחס למקרקעין בחלקות 141-148 בגוש 486 בשטח של כ-7,563 מ"ר ביישוב בני עייש. קביעת חלקיהן היחסיים של החברה ושל המוכרת בשטחים המבונים בפרויקט תיעשה באופן ששווי היחידות שישויכו לחברה ישקף רווח של 18% מעלות הפרויקט בהתאם לדו"ח אפס (להלן: "אחוז הקומבינציה"). חלקה של המוכרת לפי רווח של עד 18% הוא 27%.

החלק מהרווח בסוף הפרויקט, לפי דוח מעקב אחרון וסופי של שמאי הבנק המלווה ("הרווח העודף") יחולק:

- מעל 18% ועד 20% לפי אחוז הקומבינציה.
 - החלק מהרווח העודף שמעל 20% יחולק בחלקים שווים בין החברה למוכרת.
- הדוח המסכם שייערך על ידי השמאי המלווה מטעם הבנק שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט וייערך עם סיומו של הפרויקט יהיה הקובע לעניין אחוז הרווח לעלות. חלוקת הרווח שמעל ל-18% תיעשה בכסף ולא ביחידות. למוכרת זכות להמיר את זכותה לקבלת יחידות דיור בתמורה כספית. החברה תעמיד או תגרום לכך שבנק יעמיד למוכרת הלוואה בסך של 37.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה") שתובטח בשעבוד זכויות המוכרת במקרקעין, וזכויותיה לפי הסכם הקומבינציה, ותהיה הלוואת Non-recourse. החברה תשתתף ב-300 אלפי ש"ח מתשלומי הריבית בהם תחויב המוכרת.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

בהסכם נקבעו הוראות בנוגע לשיתוף הפעולה בין הצדדים, אבני דרך לקידום הפרויקט, וכן תנאים בהם תעמוד לצדדים זכות לבטל את ההתקשרות. בהסכם תנאי מפסיק, שיחול במקרה שבו התב"ע לא תאושר למתן תוקף תוך 42 חודשים. בחודש דצמבר 2023 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה להפקיד את התב"ע שהגישה החברה עבור הפרויקט, בכפוף לשינויים. בהתאם להחלטה מספר יחידות הדיור הכולל שניתן יהיה לבנות על פי התוכנית הינו 152 יח"ד, בשטח עיקרי של 14,440 מ"ר + שטח מרפסות של 16.5 מ"ר ליח"ד.

ח. פרויקט עוזיאל ברמת-גן

ביום 22 בינואר 2023 חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי עם בעלי זכויות במקרקעין המיועדים לפרויקט "עוזיאל" ברמת-גן.

ההסכמים נחתמו עם 19 מתוך 22 מבעלי הדירות ועם 3 מתוך 4 מבעלי החנויות. הפרויקט הינו ברח' עוזיאל 52-54 ברמת-גן כחלקות 1487 ו- 1234 בגוש 6158. שטח שתי החלקות ביחד הוא 1,257 מ"ר.

במסגרת הפרויקט המיועד להקמה יבנה בניין בן 60 יחידות דיור ושטחי מסחר, מתוכן 23 יחידות דיור חליפין לבעלי הדירות הקיימות, 37 יחידות דיור לשיווק ו- 4 חנויות חליפין לבעלי החנויות הקיימות.

אשור הפרויקט הינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ט. פרויקט שפרינצק בחולון

ביום 5 בספטמבר 2023 חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי עם בעלי זכויות במקרקעין המיועדים לפרויקט "שפרינצק" בחולון.

ההסכמים נחתמו עם 37 מתוך 51 מבעלי הדירות במקרקעין ועם 12 מתוך 23 בעלי הנכסים המסחריים. מתחם הפרויקט כולל 3 בניינים ברחובות שפרינצק, חנקין וסוקולוב בחולון הידועים כחלקות 100, 101 ו- 103 בגוש 7170. שטח החלקות הכולל הוא 2,906 מ"ר. הפרויקט המיועד להקמה במקרקעין יכלול כ- 200 דירות, מתוכן 51 דירות חליפין לבעלי הדירות בבניינים הקיימים, כ- 149 דירות לשיווק, ושטחי מסחר. שטחי המסחר ימסרו לבעלי שטחי המסחר הקיימים.

לצורך בניית הפרויקט יידרש אישור הועדה המקומית לתוכנית.

י. פרויקט "בז'רנו" רמת-גן

ביום 1 בספטמבר 2023 חתמו החברה ואקרו נדל"ן התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות אקרו") על הסכמי פינוי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט בז'רנו, הממוקם בין הרחובות ביאליק, אבא הלל ובז'רנו ברמת גן. הפרויקט הוא פרויקט משותף של החברה ושל שותפות אקרו. חלק החברה בפרויקט הוא מחצית. שותפות אקרו, שלה המחצית השנייה בפרויקט, היא שותפות מוגבלת בשליטה מלאה של קבוצת אקרו בע"מ (להלן - "אקרו").

הפרויקט הוא פרויקט פינוי בינוי שיכלול את הריסת 15 הבניינים הקיימים על המקרקעין ובניית כ- 540 דירות חדשות, מתוכן תוקצינה לבעלים 176 דירות, כ- 3,000 מ"ר למסחר ותעסוקה וכ- 1,500 מ"ר שטחי ציבור.

1. שעבודים של חשבונות בנק להבטחת אשראי בכרטיסי אשראי.
2. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים וכלל חברה לביטוח בע"מ, על כל הזכויות במקרקעין ברחוב המכבי 6 ו-8 ברמת גן ("המקרקעין"), זכויות החברה בחשבון הליווי של הפרויקט בבנק ירושלים וכל חשבון או פקדון או ני"ע או זכויות מכל סוג שהוא אשר לחברה בבנק ירושלים, כל הזכויות לרבות כספים שיגיעו לחברה מקוני דירות במקרקעין, כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק, כל הזכויות לקבלת כספים מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין ושעבודים נוספים כמפורט בהסכם האג"ח.
3. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 268 על:
 - (א) כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן בפרויקט להקמת מבנה/ים ברחוב הכישור 6 באזור התעשייה חולון ("הפרויקט"), על המקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6805 ששטחה הרשום הינו 6,425 מ"ר ("המקרקעין").
 - (ב) כל זכויות החברה בחשבונות הקשורים בפרויקט המתנהלים בבנק מזרחי טפחות בע"מ.
 - (ג) כל זכויות החברה במקרקעין עליהם ייבנה הפרויקט, לפי הסכמי מכר והסכמי שכירות שנחתמו בין החברה ופנמרה אחזקות בע"מ מצד אחד, לבין הרוכשים ושוכרי היחידות מצד שני.
 - (ד) כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.
 - (ה) כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, כולל זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ולפי כל דין אחר.
4. בטוחות שהעמידה החברה לטובת וולת'סטון נדל"ן בע"מ ושותפויות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולת'סטון נדל"ן בע"מ ("השותפויות"):

שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת השותפויות על הזכויות החוזיות של החברה מכח הסכמי התמ"א עם בעלי הזכויות בפרויקטים וכן על הזכויות העתידיות לקבלת עודפים בפרויקטים העתידיים:

 - פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הנרקיס 1,3,5,7 בגבעתיים (גוש 6160 חלקות 156,161,231).
 - פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב קרסקי 8 פינת חצור 17 ברמת-גן (גוש 6158 חלקות 434,435).
5. שעבוד צף מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות על כל זכויות החברה בכל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או ירשמו בחשבון ע"ש החברה בסניף 412 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ על שם החברה.
6. שעבוד לטובת הנאמן לאג"ח (סדרה ד') על 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ח"פ 515749588 (להלן: "ק. מלאכי") שבבעלות החברה, שהינן כל המניות הקיימות בהונה המונפק של ק. מלאכי, וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהמניות, לרבות כל מניות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מניות נוספות של ק. מלאכי שיונפקו לחברה, ככל שיהיו כאלה, כל הזכויות הגלומות והנלוות למניות ק. מלאכי שבבעלות החברה, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לרבות הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגין או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות אלו וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלו וכל תמורה או הטבה מכל מין וסוג בקשר

באור 22: - שעבודים (המשך)

לזכויות כאמור, מניות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתקבל ממכירת ו/או בגין.

7. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על כל זכויות החברה בקשר למקרקעין הידועים כמגרש מס' 124, חלק מחלקות 36,35 בגוש 38049 בבאר שבע:

- (א) כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים ואגף המכס והמע"מ (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), לרבות זכויות החברה לקבלת החזרים המוטלים מכח כל דין והבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות הנ"ל.
- (ב) כלפי מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ, כמפורט בהסכם האג"ח, יחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות.
- (ג) על הזכויות החוזיות לפי חוזה פיתוח והסכם קומבינציה לגבי חלק מהקרקע שעל המקרקעין, למעט התמורה לבעלים, ועל כל זכויות החברה כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לחברה כלפי צד שלישי, וכל זכויות החברה לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עיסקה בו, ולקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא.
- (ד) כלפי ש.שלמה מכירת רכב (2000) בע"מ (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), בקשר עם הסכם שכירות, הארכת הסכם שכירות וכתב המחאת זכות בקשר למקרקעין, יחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

8. שעבודים קבועים וצפים לטובת בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ על:

- (א) כל זכויות החברה במקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 6166, תא שטח (מגרש) 1 על פי תב"ע גב/מק/623 ברח' שינקין 46 בגבעתיים ("המקרקעין").
- (ב) כל זכויות החברה בחשבון המנוהל בבנק ירושלים בע"מ.
- (ג) זכויות ו/או כספים ו/או החזרים מאגף המכס והמע"מ, בקשר למקרקעין, לרבות עפ"י המחאות זכויות.
- (ד) כל הזכויות לרבות כספים אשר יגיעו לחברה מרוכשי דירות במקרקעין.
- (ה) כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק ירושלים.
- (ו) כל הזכויות לרבות זכויות לקבלת כספים מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין.
- (ז) שעבודים נוספים כמפורט בהסכם ואג"ח.

9. משכנתא ושעבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במגרש ברח' נורדאו בהרצליה ב' (ר' ביאור 11(1)א' להבטחת הלוואה בסך 20.25 מ' ש"ח שהתקבלה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ (ר' ביאור 14ב'1).

באור 23: - הון

א. הרכב הון המניות		
רשום	מונפק ונפרע	
מספר המניות (באלפים)		
40,000	26,081	מניות רגילות ללא ע.נ. ליום 31 בדצמבר, 2023 (*)
400,000	231,030	מניות רגילות ללא ע.נ. ליום 31 בדצמבר, 2022

(*) ר' סעיף ו'

ב. למניות זכויות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, וזכויות להשתתף בחלוקת דיבידנדים ובפירוק.

ג. הנפקת אג"ח המירות למניות

בחודש יולי, 2020, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב להמרה (סדרה ג') בערך נקוב כולל של כ- 26.7 מיליוני ש"ח.
אגרות החוב היו ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה באופן בו כל 0.70 ש"ח ע"נ של קרן אגרות החוב יהיו ניתנים להמרה למניה רגילה אחת, בכל עת עד ליום 23 בדצמבר 2023. סך של כ- 1.4 מיליון ש"ח יוחס לרכיב ההמרה וסווג להון.
אגרות החוב נפרעו ביום 31 בדצמבר 2023.

ד. הקצאת אופציות לאלד

על פי הסכם הניהול של החברה עם א.ל.ד. הוקצו ביום 31 ביולי 2023 לא.ל.ד. 1,100 אלפי אופציות (לא סחירות), הניתנות למימוש ל-1,100 אלפי מניות רגילות כל אחת (שהינן כיום 110 אלפי מניות, לאחר איחוד הון מיום 3 בדצמבר, 2023). מחיר המימוש של כל אופציה הוא 109.6 אגורות. לתיאור הסכם הניהול ראו ביאור ג'26.
האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום 19 בספטמבר 2024 מתחילת הסכם הניהול ועד תום 31 ביולי 2027.
אם הסכם הניהול יסתיים לפני תחילת מועד המימוש יפקעו האופציות, ולא תהיה לא.ל.ד. כל זכות מכוחן.
השווי ההוגן של כל האופציות ליום 9 בפברואר, 2023 הינו 142 אלפי ש"ח. הוא נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי על בסיס ההנחות הבאות: מחיר מניות החברה ביום שקדם למועד בו ניתן אישור האסיפה הכללית להסכם הניהול (9.2.2023), תחזית חלוקת הדיבידנדים של החברה, תנאי ההענקה וזהות הניצעת.

באור 23: - הון (המשך)

ה. הנפקת מניות וכתבי אופציה

1. ביום 5 ביוני, 2023, ביצעה החברה גיוס הון בהנפקת מניות, על פי תשקיף המדף של החברה מיום 13 באוגוסט, 2020, אשר תוקפו הוא עד ליום 12 באוגוסט, 2023. תמורת ההנפקה הינה 4.1 מיליון ש"ח (כ-3.985 מיליון ש"ח לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). כמות המניות שהונפקה היא 10 מיליון מניות (שהינן כיום מיליון מניות, לאחר איחוד הון מיום 3 בדצמבר, 2023). בעלי שליטה בחברה רכשו כ- 75.24% מכמות המניות שהונפקה.
2. ביום 28 בספטמבר, 2023, ביצעה החברה גיוס הון בהנפקת מניות וכתבי אופציה (סדרה 1) על פי תשקיף המדף של החברה מיום 14 בספטמבר, 2023, ועל פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר, 2023. תמורת ההנפקה הינה כ- 6.9 מיליון ש"ח (כ-6.8 מיליון ש"ח לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). כמות המניות שהונפקה היא 19.78 מיליון מניות (שהינן כיום 1.978 מיליון מניות, לאחר איחוד הון מיום 3 בדצמבר, 2023), וכמות כתבי האופציה שהונפקה היא 9.89 מיליון. כתבי האופציה ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כל 10 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניה רגילה אחת, בתמורה ל- 4.80 ש"ח. בעלי שליטה בחברה רכשו 50.97% מניירות הערך שהונפקו.

ו. איחוד הון

ביום 26 בנובמבר, 2023, אישרה האסיפה הכללית את איחוד הון המניות של החברה ביחס של 10:1. איחוד ההון בוצע ב-3 בדצמבר, 2023. לאחר איחוד ההון כולל הונה הרשום של החברה 40,000,000 מניות רגילות ללא ע"נ, והונה המונפק והנפרע כולל 26,080,858 מניות רגילות ללא ע"נ.

ו. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברה מאוחדת. החברה מחזיקה ב-276,101 מניות, שהן מניות רדומות, שאינן מקנות לחברה זכויות כלשהן. החברה המאוחדת מחזיקה ב-52,729 מניות, שאינן מקנות לה זכויות הצבעה. שיעור ההחזקה של החברה והחברה המאוחדת במניות החברה הן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
1.42	1.26	שיעור בכמות המניות המונפקת (ב-%)
0.23	0.016	שיעור בהון (ב-%)
486	486	עלות (באלפי ש"ח)

באור 24: - פירוטים נוספים לסעיפי הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
363	922	775
27	19	19
24	38	14
414	979	808

א. הוצאות מכירה ושיווק

פרסום
פחת והפחתות
אחרות

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

דמי ניהול (1)
שכר ונלוות
שירותים מקצועיים
פחת והפחתות
שכר וביטוח דירקטורים
הוצאות חברה ציבורית, לרבות אגרות
שכירת משרד והוצאות נלוות בניכוי השתתפות
ליבנטל (1)
אחזקת משרד ושונות

(1) ראו באור 26ג'
(* ראו באור 2 ט')

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
718	-	-
393	1,083	1,438
8	299	873
2	15	-
1,121	1,397	2,311

ג. הכנסות מימון

הכנסות ריבית מהלוואה לבעלת שליטה
הכנסות ריבית מהלוואות שניתנו
הכנסות ריבית מפיקדונות ומחייבים
הכנסות מימון אחרות

ד. הוצאות מימון

ריבית על הלוואות לזמן קצר וארוך
ריבית על הלוואות משותפויות וולט'סטון
ריבית על אגרות חוב
הוצאות מימון אחרות

בניכוי - הוצאות מימון שהונו

684	705	2,215
1,086	-	-
6,782	10,382	9,722
184	183	723
8,736	11,270	12,660
(1,740)	(2,834)	(4,672)
6,996	8,436	7,988

באור 25: - הפסד למניה בסיסי ומדולל

פרוט כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב ההפסד למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
רווח המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת
באלפים					
(7,215)	218,305	(11,723)	230,976	(12,997)	24,191 (*)
כמות המניות ורווח (הפסד) לצורך חישוב ריוח (הפסד) בסיסי					
(7,215)	230,494	(11,723)	231,028	(12,997)	26,081 (*)
לצורך חישוב רווח (הפסד) מדולל					

(*) לאחר איחוד הון ביחס של 10:1 שבוצע ב- 3 בדצמבר 2023.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

גמול דירקטורים	בעלת שליטה	י"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בעלי שליטה	
-	37	11	חייבים ויתרות חובה
-	-	33,963	מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים לחברה בעלת שליטה
26	-	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	242	התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
-	-	37	יתרות חובות שוטפים הגבוהות ביותר במשך השנה
-	600	-	יוסף לוינסקי
-	-	-	א. ליבנטל אחזקות בע"מ

ליום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח)

גמול דירקטורים	בעלת שליטה	י"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בעלי שליטה	
-	5	28	חייבים ויתרות חובה
-	-	34,112	מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים לחברה בעלת שליטה
15	-	670	זכאים ויתרות זכות
-	-	399	התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
-	-	28	יתרות חובות שוטפים הגבוהות ביותר במשך השנה
-	170	-	יוסף לוינסקי
-	-	-	א. ליבנטל אחזקות בע"מ

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
1,091	1,498	2,877	1'ג'26	דמי ניהול קבועים לחברת ניהול בעלת שליטה
106	107	138	3'ג'26	גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
91	100	104	(2)8'ג'26	הוצאות הנהלה וכלליות - שכירות משרד ושירותים נלווים
(166)	(189)	(186)	(2)8'ג'26	השתתפות החברה בהוצאות ליבנטל
				השתתפות ליבנטל בהוצאות החברה
10,000	9,600	-	1'ג'26	תשלומי מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים לחברת ניהול בעלת שליטה
36	(114)	(76)		שינוי בהתחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
6,058	170	600		יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה
				<u>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות</u>
2	2	2		צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה
3	3	3		דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
5	5	5		

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999

תגמול והטבות לשני בעלי עניין המועסקים בתאגיד

1. הסכם ניהול

שירותי הניהול המועמדים על ידי א.ל.ד מוסדרים בהסכמי ניהול של החברה עימה.

הסכם הניהול שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ב-9.2.2023

הסכם הניהול הינו לשלוש השנים שתחילתן ב-19.9.2022 (לפרטים בדבר הסכם הניהול הקודם ר' ביאור 2'ג'26) ההסכם אושר ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 9 בפברואר 2023, לאחר שביום 21 בדצמבר 2022 אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

תנאיו העיקריים של הסכם הניהול

תמורת שירותי מנהל כללי לחברה ולחברות הבנות שלה תשלם החברה לא.ל.ד. דמי ניהול כמפורט להלן:

(1) דמי ניהול חודשיים קבועים

דמי ניהול חודשיים קבועים במזומן, לפי הפירוט הבא:
 עבור 12 החודשים הראשונים של תקופת ההסכם: 200,000 ש"ח לחודש.
 עבור 24 החודשים הנוספים של תקופת ההסכם: 208,333 ש"ח לחודש.
 דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") ויעודכנו בשיעור עליית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי הינו מדד חודש נובמבר 2022.
 דמי הניהול ישולמו בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית מס.
 דמי הניהול ישולמו אחת לחודש, לא יאוחר מהיום העשירי לכל חודש גרגוריאני, עבור שירותי הניהול שניתנו בחודש הקודם לו.
 א.ל.ד. תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבור ימי היעדרות של המנכ"ל בגין חופשה, עד ל-30 ימי עבודה לכל שנת עבודה. ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון ולא ייצברו למעלה משנתיים.

א.ל.ד. תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגין ימי היעדרות של המנכ"ל כתוצאה ממחלה (מהיום הראשון למחלתו) עד ל-30 ימי מחלה בשנה. לא נעדר המנכ"ל בגין מחלה, א.ל.ד. תהא רשאית לצבור את הזכות לדמי ניהול בגין ימי מחלה עד לתקרה של 90 יום, אך לא תהיה רשאית לפדותם. לאחר ניצול סך ימי המחלה שיצברו כאמור, תפחית החברה את דמי הניהול שישולמו לא.ל.ד., באופן יחסי, בגין כל יום מחלה נוסף.

(2) תגמול הוני

החברה תקצה לא.ל.ד. 1,100,000 אופציות (לא סחירות), הניתנות למימוש ל-1,100,000 מניות רגילות כל אחת (שהינן כיום 110 אלפי מניות, לאחר איחוד ההון מיום 3 בדצמבר, 2023). מחיר המימוש של כל אופציה הוא 109.6 אגורות.
 האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שנתיים מתחילת ההסכם ("תחילת מועד המימוש"). התקופה בה יהיו האופציות ניתנות למימוש תסתיים בתום ארבע שנים ממועד הקצאתן. אם הסכם הניהול יסתיים לפני תחילת מועד המימוש יפקעו האופציות, ולא תהיה לא.ל.ד. כל זכות מכוחן.
 המניות שינבעו ממימוש האופציות ירשמו למסחר בבורסה, והחל ממועד הקצאתן יהיו שוות בזכויותיהן לכל דבר וענין למניות הרגילות הקיימות בהון החברה.
 האופציות יוקצו לאחר שיתקבל אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שינבעו ממימוש האופציות.

התאמות

על האופציות יחולו הוראות ההתאמה הבאות:
 שינוי בהון – בכל מקרה של שינוי בהון המניות המונפק של החברה, לרבות בדרך של פיצול מניות, איחוד, חלוקה או החלפה של מניות, שינוי במבנה הון החברה או כל אירוע דומה שיתבצע בחברה, יותאם מספר מניות המימוש, באופן יחסי על מנת לשמר באופן פרופורציוני את מספר המניות ומחיר המימוש.
 חלוקת מניות הטבה – אם החברה תחלק מניות הטבה, יגדל מספר מניות המימוש בכמות שהייתה מוקצית לא.ל.ד., כמניות הטבה, אילו מימשה את האופציות לפני חלוקת מניות הטבה. במקרה שכזה, מחיר המימוש בגין כל המניות שתנבענה ממימוש כל אופציה לא ישתנה.
 התאמה בשל חלוקת דיבידנד – במקרה של חלוקת דיבידנד יופחת מחיר המימוש של כל אופציה יופחת בגובה הדיבידנד (ברוטו) למניה שיחולק על ידי החברה.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

הנפקת זכויות – במקרה של הנפקת זכויות, מספר מניות המימוש יותאם למרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות, כפי שיבוא לידי ביטוי ביחס בין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום האקס לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

(3) **היקף ההעסקה ועיסוקים נוספים**

שירותי הניהול יינתנו בהיקף משרה כולל של 100%. שירותי הניהול יסופקו ע"י מר לוינסקי באופן אישי, וא.ל.ד. תהיה אחראית כלפי החברה למילוי תפקידו במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לא.ל.ד. ולמר לוינסקי עיסוקים נוספים, והחברה מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותי הניהול.

(4) **תיחום פעילות בתקופת ההסכם**

א.ל.ד. נשלטת בידי מר לוינסקי ובידי מר ברוך אופיר ארביב. מר ארביב הינו גם בעל שליטה, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון בא. ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן: "ליבנטל"), בעלת שליטה בחברה, ומר לוינסקי הינו בעל מניות בליבנטל. ליבנטל היא חברה ציבורית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי. בתקופת ההסכם א.ל.ד. ומר לוינסקי יציעו לחברה כל מיזם בניה חדש מסוג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", תמ"א 38 וכד') שהם בוחנים. ועדת הביקורת של החברה תבחן את המיזם המוצע, ותקבע, תוך 7 ימי עסקים מקבלת ההצעה, אם יש לבצע את המיזם בחברה. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע בחברה יהיו א.ל.ד. ומר לוינסקי רשאים לבצעו בעצמם או להציע את המיזם לאחרים. התחייבות א.ל.ד. ומר לוינסקי להציע מיזמים כאמור לחברה לא תחול על מיזם שההון העצמי שיידרש לביצועו, בתקופת ההסכם, יעלה ב-30% או יותר על האמצעים הכספיים של החברה הזמינים לביצוע המיזם, ולא תחול על מיזם שאינו מסוג התחדשות עירונית. ההון העצמי לעניין זה יחושב לפי 25% מהעלות המוערכת של המיזם. אומדן האמצעים הכספיים של החברה הזמינים לביצוע המיזם ייעשה על ידי הנהלת החברה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת. א.ל.ד. ומר לוינסקי יהיו רשאים להציע לחברה בתקופת ההסכם לרכוש מהם גם מיזמי בניה שאינם מסוג התחדשות עירונית, ובלבד שההחלטה אם להיענות להצעה תובא לאישור באופן הנדרש לאישור עסקה חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי.

מקום בו תובא בפני החברה התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית שהחברה תחליט לדחותה, ואשר א.ל.ד. ו/או מר לוינסקי חברות בשליטתם יחליטו על התקשרות באותו פרויקט, אשר היה מהותי לחברה אילו החליטה החברה להתקשר בו, תיתן החברה דיווח מיידי בעניין שיכלול: 1. תיאור כללי של הפרויקט; 2. מועד החלטת החברה; 3. זהות האורגנים שבחנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני האורגנים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי ההחלטה לדחות את ההתקשרות בפרויקט. על התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית שהחברה תחליט לדחות, ואשר, ככל שהייתה מבוצעת, לא הייתה מהותית לחברה, יינתן גילוי כללי בדוח התקופתי של החברה.

(5) **הוראות מעבר ביחס להסכמי ניהול קודמים**

הוראות הסכמי הניהול הקודמים של החברה ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם (ר' ביאור 26'ג'), לרבות מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולמו ביתר, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד. זכות לדמי ניהול משתנים או למקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי הניהול הקודמים.

(6) **הסכמת אלד להארכת הסכם הניהול**

ביום 21 במרס 2023 קיבלה החברה מאלד אישור לפיו אלד מסכימה להארכת הסכם הניהול, כדלקמן:
אלד תמשיך לספק את שירותי הניהול עד לסיום בניית כל הפרויקטים שהחברה תבנה ואשר חל בהם "אירוע משכלל" לפני ה-18 בספטמבר, 2022, ושולמו לאלד בגינם מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. התמורה עבור שירותי הניהול לא תפחת מהתמורה הקבועה בהסכם הניהול. הוראות המעבר שבהסכם הניהול ימשיכו לחול בתקופת ההארכה.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

2. הסכם ניהול קודם שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ב-12.9.2019

הסכם הניהול הינו לשלוש השנים שהחלו ב-19 בספטמבר 2019 והסתיימו ב-18 בספטמבר 2022 הוא אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 12 בספטמבר 2019, לאחר שביום 7 באוגוסט 2019 אושר בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ל-3 שנים.

תנאיו העיקריים של הסכם הניהול בנוגע לתשלום דמי ניהול קבועים ומשתנים

ההסכם הינו למתן שירותי ניהול של ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב כמנהלים כלליים משותפים.

(1) דמי ניהול חודשיים קבועים

תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לא.ל.ד דמי ניהול חודשיים בסך של 90,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית מס. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ("המדד") ויעודכנו בשיעור עלית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי יהיה מדד חודש יוני 2016.

(2) דמי ניהול משתנים - מענק מרווחים

בנוסף לדמי הניהול החודשיים תהיה א.ל.ד זכאית למענק בשיעור של 7% מהרווח בכל פרויקט של החברה.
לעניין זה:
"פרויקט" - פרויקט בניה יזמית של החברה, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם בניה שנתקיים לגביו אירוע משכלל בתקופת הסכם הניהול.
"אירוע משכלל" -

- במיזם בניה מסוג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", תמ"א 38 וכו') שבו ביצוע פרויקט בניה כרוך בהסכמת בעלי דירות במקרקעין לביצועו- המועד בו תתקשר החברה עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות במקרקעין, בהסכם על פיו תישא בשכר הטרחה שלו בקשר עם הפרויקט.
- במיזם בניה במקרקעין שהזכויות בהם ירכשו בהסכם עם בעל הזכויות במקרקעין, כשהתמורה תשולם בכסף או בשירותי בניה (קומבינציה)- המועד בו תתקשר החברה עם בעל הזכויות במקרקעין בזיכרון דברים או הסכם- המוקדם שביניהם.

"רווח" - סכום העודפים השייך לחברה בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של החברה בפרויקט.
"הון עצמי" - הכספים שיופקדו על ידי החברה בחשבון הליווי של הפרויקט וההון העצמי של הפרויקט.

"עודפים" - כל הכספים מכל מין וסוג להם תהיה החברה זכאית בקשר עם הפרויקט, כולל ההון העצמי, והרווחים מהפרויקט להם תהיה החברה זכאית ואשר יצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר סילוק ההתחייבויות לבנק המלווה לפי הסכם הליווי של הפרויקט.
"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספים המהווים הון עצמי של החברה בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה לחברה של הרווח.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

תשלום דמי הניהול יבוצע במועדים כדלקמן:

- (1) החברה תשלם לא.ל.ד. מקדמה על חשבון המענק בגין כל פרויקט בקרות אירוע משכלל. המקדמה תהיה בשיעור כולל של 3% מהרווחיות הצפויה בפרויקט/ים המיועד/ים להקמה במסגרת מיזם הבניה. סכום המקדמה יחושב על בסיס הרווחיות הצפויה בפרויקט כפי שתוערך בדוח כלכלי של שמאי מהנדס בלתי תלוי ביחס לפרויקט.
- (2) בגמר הפרויקט תשלם החברה לא.ל.ד. את יתרת הסכום המגיע כמענק, המשלים את חלקה של א.ל.ד. ברווחי הפרויקט ל- 7% מהרווח. ההוראות לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, ביחס לפרויקטים של חברות פרויקט בבעלות החברה, ולפרויקטים של תאגידים שהחברה תחזיק בחלק מהבעלות בהם ("חברות מוחזקות"). ביחס לפרויקטים כאלה יבוצעו חישובי הרווח, ההון העצמי, והרווחיות הצפויה בהתאם לחלקה היחסי של החברה בחברה המוחזקת, והתשלום על פי ס"ק (2) לעיל, המשלים בגמר הפרויקט את דמי הניהול ל- 7% מהרווח, יבוצע לאחר שהחברה המוחזקת תעביר לחברה כספים שיאפשרו את התשלום ל-א.ל.ד.

(3) תקרה לדמי הניהול המשתנים

דמי הניהול המשתנים לא יעלו על סכום של 10 מיליון ש"ח בכל תקופה של 12 חודשים.

(4) התאמות

אם בתום כל פרויקט יתברר כי סכום המקדמה על חשבון המענק חושב ושולם ביתר, יקוזז הסכום ששולם ביתר, מתוך יתרת המענק. אם יתברר כי סכום המקדמה ע"ח המענק חושב ושולם בחסר, תשלם החברה לא.ל.ד. את הסכום החסר, יחד עם תשלום יתרת המענק המגיעה לא.ל.ד. במקרה בו יבוטל פרויקט לאחר תשלום מקדמה, יקוזז סכום המקדמה מתשלום אשר ישולם לא.ל.ד. כדמי ניהול משתנים בפרויקט אחר, ואם לא ניתן לבצע קיזוז כאמור תוך תקופה של 12 חודשים ממועד הביטול תוחזר המקדמה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד. אם ישולמו לא.ל.ד. דמי ניהול על בסיס נתונים מוטעים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה באחד משלושת הדוחות הכספיים השנתיים העוקבים לאחר מועד התשלום לא.ל.ד., תחזיר א.ל.ד. לחברה את הסכומים ששולמו בטעות כאמור. בשים לב לגובה ההחזר הנדרש, תיקבע תקופת ההחזר, שלא תהיה ארוכה מ- 24 חודשים, לא.ל.ד.

(5) אישור מחברת הניהול בנוגע לדמי הניהול המשתנים

בהסכמי הניהול של החברה שבהם נקבעו דמי ניהול משתנים הנגזרים מרווחי הפרויקטים לא נכללות הוראות בנוגע לאפשרות של הפסקת מתן השירותים לפני סיום בניית כל הפרויקטים שבהם חל "אירוע משכלל" ושולמו מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. לאור האמור התקבל אישור מחברת הניהול כי יישום אותם הסכמי ניהול ייעשה כך שההוראות להלן יחולו בנוגע לאפשרות האמורה:

- מחויבות חברת הניהול לספק שירותי ניהול תחול עד לתום בניית הפרויקטים שבגינם שולמו לה דמי ניהול משתנים.
- אם חברת הניהול תפסיק לתת שירותי ניהול לחברה לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, וזאת בין אם ההפסקה תהיה ביוזמתה, ובין אם תהיה ביוזמת החברה, בהחלטת האורגנים של החברה, חברת הניהול תהיה זכאית לחלק יחסי בלבד מדמי הניהול המשתנים עבור הפרויקט. החלק היחסי יחושב לפי יחס הביצוע של הפרויקט.
- יחס הביצוע של הפרויקט יחושב לפי היחס שבין עלויות הבניה שהתהוו לבין אומדן עלויות הבניה שתוקצבו.
- במקרה של הפסקת מתן שירותים כאמור לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, בין אם ההפסקה תהיה ביוזמת חברת הניהול, ובין אם ההפסקה תהיה ביוזמת החברה, בהחלטת האורגנים של החברה, חברת הניהול תחזיר לחברה מקדמות עודפות ששולמו לה עד להפסקת השירותים עבור הפרויקט. "מקדמות עודפות" לעניין זה- ההפרש בין סכום המקדמות ששולם עבור הפרויקט לבין אומדן הרווח בפרויקט מוכפל ביחס הביצוע של הפרויקט, אם ההפרש הוא חיובי.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

3. תגמול והטבות לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה

החברה שילמה בשנת הדיווח גמול ל- 3 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה (סך כולל של כ- 139 אלפי ש"ח (2022 – 110 אלפי ש"ח). הגמול לדירקטורים עבור השתתפות בשיבות הדירקטוריון הוא בגובה הסכום הקבוע שנקבע בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (בסעיף זה: "התקנות"), בהתאם לדרגת החברה, והתגמול השנתי הוא בגובה הסכום המזערי שקבוע בתוספת השנייה והשלישית לתקנות.

4. קבלת ערבויות להלוואות פיננסיות

א. ביום 27 בינואר, 2015 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה קבלת ערבויות אישיות לאשראי בנקאי שהחברה טיטול למימון פעילותה השוטפת מה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי, בעלי שליטה בחברה, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות. העסקה אושרה בהתאם לתקנות ההקלות.

ב. ביום 24 באוקטובר, 2018 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה קבלת ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מ-אלד, בעלת שליטה בחברה, לצורך הבטחת כל החובות וההתחייבויות של החברה כלפי וולט'סטון נדל"ן בע"מ ושותפויות בהן וולט'סטון נדל"ן היא שותף כללי ("השותפויות"), בקשר עם הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפויות למתן מימון לשם הקמת פרויקט "המכבי 6/8". בנוסף, אושרה קבלת כתב התחייבות של ה"ה לוינסקי וארביב, שלא למכור את מניותיהם באלד במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעלי השליטה באלד בלי הסכמת השותפויות מראש ובכתב. העסקה אושרה בהתאם לתקנות ההקלות. ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואה, כמפורט בביאור 14' לעיל, ונקבע כי ערבות וכתב התחייבות בלתי חוזרת של אלד יבטיחו את האמור בהסכם שיערך בין החברה לשותפויות, וימשיכו להבטיח את פירעון סכום הלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

ג. במסגרת הסכם למימון פרויקט "הנשיא 16/18" שנערך בין החברה לשותפויות, העמידה א.ל.ד. ערבות להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתב התחייבות לפיו הם לא ימכרו את מניותיהם בא.ל.ד. במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעל השליטה בא.ל.ד. מבלי לקבל את הסכמת השותפויות מראש ובכתב. ביום 4 בפברואר, 2019 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות. ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואה, כמפורט בביאור 14' לעיל, ונקבע כי ערבות וכתב התחייבות בלתי חוזרת של אלד יבטיחו את האמור בהסכם שיערך בין החברה לשותפויות, וימשיכו להבטיח את פירעון סכום הלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

ד. ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות קבלת ערבויות אישיות מא.ל.ד, מה"ה ארביב ולוינסקי ומחברות פרטיות בשליטתם הלוואה בסך 20.25 מיליון ש"ח שהחברה נטלה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות. לפרטי הלוואה ראו ביאור 14'א.

5. שימוש ברישיון קבלן של חברות בשליטת בעל שליטה

ביום 16 בפברואר, 2020 וביום 21 בדצמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה את הארכת העסקה לתקופות נוספות של שלוש שנים, וכן אישרו כי הסיווג הקבלני יועמד גם לטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, בהתאם לצורך וללא עלות. ההתקשרות אושרה כעסקה מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

6. ביטוח אחריות נושאי משרה לשנים 2022-2023

נושאי המשרה בחברה מבוטחים בביטוח אחריות נושאי משרה. סכום הביטוח לתקופה של שנה החל מיום 1 באפריל 2023 ועד 31 במרס 2024 הינו 10 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה. פרמיית הביטוח היינה 67 אלפי דולר ארה"ב. רכישת הביטוח אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 במרס 2023 בהתאם למדיניות התגמול.

7. התחייבות שיפוי שנתנו בעלי שליטה בקשר להסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה"

ב-28 במרס 2024 החברה התקשרה בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' ביאור א ו-28א. במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, עם יובלים בהסכם בו התחייבו לשפות את יובלים, כמפורט בביאור א ו-28א. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את העסקה ביום 27.3.2024 לפי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

8. עסקאות שסווגו ע"י וועדת הביקורת כעסקאות שאינן חריגות ואושרו ע"י דירקטוריון החברה:

1. התקשרויות עם חברת שיווק

לחברה התקשרויות כמפורט להלן עם חברת א.י.ב. שחקים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - "א.י.ב."). המספקת לחברה שירותי שיווק. מחצית ממניות א.י.ב. הן בבעלות מר אביב ארביב, אחיינו של מר ברוך אופיר ארביב. אביב ארביב מועסק על ידי א.י.ב. להלן פירוט ההתקשרויות עם א.י.ב.:

- שיווק הפרויקטים של החברה ברמת גן וגבעתיים - המכבי 6/8, הנשיא, קרסקי-חצור, הנרקיס, שינקין וכצנלסון. השירות כולל גם טיפול בדיירים ובשדרוגי דיירים. התמורה לא.י.ב. היא 1.75% ממחזור המכירות של כל פרויקט.

ההתקשרויות סווגו על ידי ועדת הביקורת כעסקאות שאינן חריגות ואושרו על ידי הדירקטוריון ביום 9 בנובמבר 2017.

- שיווק והעמדת שירותים בפרויקטים המפורטים להלן:

פרויקט	השיטה, אהרנוביץ, שפרינצק, עוזיאל	בני עייש	מקווה ישראל	הסתדרות
תמורה כ- % ממחזור המכירות בפרויקט	1.8%	2.05%	1.755%	2.34%
טיפול בבעלי הדירות הקיימים (בני עייש- בעלי הקומביניציה)	כן	כן	כן	כן
טיפול בשינויי דירות	כן	כן	לא	לא

ההתקשרויות סווגו על ידי ועדת הביקורת כעסקאות שאינן חריגות ואושרו על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023. במהלך שנת 2023, שולמו לא.י.ב. 250 אלפי ש"ח בגין פרויקט שנקין שמשווק על ידם ו-300 אלפי ש"ח בגין פרויקט מקווה ישראל.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

2. הסכמים לשכירת שטחי משרד ושירותים נלווים

החברה וליבנטל פועלות ממשרדים ששוכרת החברה בשד' רוטשילד בתל-אביב. ליבנטל נושאת ב-30% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תשלומים לחברת הניהול של הבניין, תשלומי עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד ושני מקומות חניה. ההתקשרות אושרה בשנת 2016 ואושרה שוב ביום 21 במרס 2021 על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון.

3. שיתוף בהוצאות כוח אדם עם ליבנטל

חלק מעובדי החברה מספקים שירותים לליבנטל במסגרת העסקתם בחברה.

1. בשנים 2022 ו-2023 סופקו לליבנטל שירותים של חשב החברה, מנהלת חשבונות ומזכירה, כל אחד בהיקף של כ- 20% משרה. ליבנטל נושאת בחלק יחסי מתאים מעלות ההעסקה לחברה. ההתקשרות אושרה ביום 26 במרס, 2020 בוועדת הביקורת, וביום 31 במרס, 2020 בדירקטוריון החברה.
2. החל משנת 2021 סופקו לליבנטל שירותים של מנהל פרויקטים בהיקף של כ- 20% משרה. ליבנטל נושאת בחלק יחסי מתאים מעלות ההעסקה לחברה. ההתקשרות אושרה ביום 21 במרס, 2021 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

4. השכרת משנה של משרד

החברה משכירה לחברת מרמרי בע"מ ("מרמרי") בבעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, בשכירות משנה, מחצית ממשרדי המכירה של החברה ברחוב סוקולוב בחולון שהחברה שוכרת מצד ג' (לעניין סעיף זה - "המושכר"). מרמרי משתמשת במושכר החל מיום 1 באוקטובר, 2019, ומשלמת לחברה דמי שכירות בסך 4.5 אלפי ש"ח לחודש. ביום 24 בנובמבר, 2020 הוחלט שתוקף שכירות המשנה של מרמרי תוארך והשכירות תהיה לכל תקופת השכירות לפי חוזה השכירות של החברה במושכר. ביום 24 בנובמבר, 2020 סיווגה ועדת הביקורת את הארכת ההתקשרות עם מרמרי כעסקה שאינה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את הארכת הסכם השכירות.

5. שירותי מנהל פרויקטים ומהנדס מחברה בבעלות בעל שליטה

מנהל הפרויקטים של החברה הינו עובד של חברה בבעלות בעל שליטה, אשר מעמידה לרשות החברה, חברות בנות וחברות כלולות שלה את הסיווג הקבלני שלה, ראה באור 26'ג5. מהנדס החברה המנוח, שנספה במלחמת "חרבות ברזל", היה אף הוא עובד של חברה בבעלות בעל שליטה. החברה שילמה לחברה בבעלות בעל שליטה את עלות העסקתם שהסתכמה בשנת 2023 לכ-919 אלפי ש"ח. ההסדר סווג כהסדר שאינו חריג על ידי ועדת הביקורת ואושר על ידי הדירקטוריון ביום 15 במרס, 2022.

6. שירותי מזכירה מחברה בבעלות בעל שליטה

החל מחודש דצמבר 2023 מספקת מרמרי לחברה שירותי מזכירה, בהיקף של כ- 30% משרה, והחברה נושאת בתשלום עבור 30% מעלות העסקתה. ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

באור 27: - מידע כספי נפרד ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל, 1970

החברות הבנות המאוחדות של החברה הינן בעלות פעילות לא מהותית. אי-לכך אין בדוח זה מידע נוסף מעבר לנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 28: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. הסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" ולביצועו במשותף עם חברת "יובלים"

ביום 28 במרס 2024, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון. פרויקט השיטה הינו פרויקט של התחדשות עירונית ברח' השיטה בחולון שמיועד לכלול כ-448 יח"ד, מהן 314 יח"ד לשיווק, ו-134 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין, וכ-3,350 מ"ר שטחי מסחר בהתאם לתב"ע 619/ח והכל בכפוף ובהתאם להיתר הבניה שיתקבל. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, חתמו כ-71% מבעלי הזכויות בפרויקט על הסכם פינוי בינוי.

להלן עיקרי ההסכם:

1. תמורת ה-49% שנמכרו יובלים תשלם:

- תשלום בסך של 15 מיליון ש"ח, מתוכם 2.3 מיליון ש"ח שולמו ביום 31 במרס 2024, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלים בצ'ק בנקאי נושא תאריך 26 במאי, 2024, ו-10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
- תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח, תשולם אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רוחיות הפרויקט תהיה מעל 18% רווח לעלות בהתאם לדו"ח האפס שיוכן על ידי שמאי הצדדים ("דו"ח האפס"). דו"ח האפס יכלול בין יתר ההוצאות את מס הרכישה שיחול על יובלים בגין ההסכם, את דמי הניהול ליובלים (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי ייזום בסך של 30,162,000 ₪ לכלל הפרויקט המשקפת את תמורת הממכר. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.
- מחצית מההוצאות שהחברה הוציאה עד ונכון למועד זה בפרויקט בסך של כ-1.25 מ' ש"ח.

2. החברה תרשום ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובת יובלים.

3. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט:

- הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.
- הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
- יובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור של 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי הניהול ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.
- ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.
- במקרה בו יתברר כי קיים חוב, שנוצר או שעילתו נוצרה לפני מועד חתימת ההסכם, והם לא נכללו במפורש בהסכם או בנספחיו החברה תשפה את יובלים בגין כל הפסד, נזק, אבדן, חבות או הוצאה שיגרמו, וכן תשפה את יובלים בגין כל דרישה ו/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

באור 28: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, מר יוסף לוינסקי ומר ברוך אופיר ארביב בהסכם עם יובלים בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לחברה, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדו"ח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר הבניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי יובלים לחברה עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא יובלים בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית. בעקבות חתימת ההסכם והעברת החזקה ב-49% מהפרויקט ליובלים תרשום החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רווח ממכירת 49% מהפרויקט לפי התשלום המינימלי של 15 מיליון ש"ח. סכום הרווח לפני מס שיירשם בדוחות לרבעון הראשון של 2024 הינו כ- 12.8 מיליון ש"ח.

רכישת 49% מהזכויות בפרויקט ע"י יובלים אושרה ביום 27.3.24 ע"י ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט.

ב. ביטוח אחריות נושאי משרה לשנים 2024-2025

תוקף פוליסת הביטוח הקיימת (ר' ביאור 8'ג26) הוארך לחודש נוסף עד ליום 30 באפריל 2024. הארכת הביטוח אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 28 במרס 2024 בהתאם למדיניות התגמול.

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר, 2023

גולד שופ בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).
פז חן תעשיות מתקדמות בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).
הבורסה לתכשיטים (1982) בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).
פז חן אחזקות בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).
פז חן תכשיטים (1982) בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).
לוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).
לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה א' בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50%
לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ב' בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).
לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ג' בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).
לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ה' בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).
לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ו' בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).
לוינסקי-עופר קרסו מתחם עין יהב בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).
לוינסקי-עופר קרסו מתחם רחוב אילת בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).
מגדל הכישור בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50%
ע.מ שותפות באר שבע	מוחזקת בשיעור של 25%
לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 100%
לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).

לוינסקי-עופר בע"מ

רח' רוטשילד 74, תל-אביב טלפון 5001500 - 03, פקס 5750780 - 03

31 במרס, 2024

פרטים נוספים

שם החברה: לוינסקי-עופר בע"מ
מס' החברה ברשם החברות: 520036005
כתובת: רוטשילד 74, תל-אביב (תקנה א'25)
כתובת דואר אלקטרוני: jonathan@lbt.co.il (תקנה א'25)
מס' טלפון: 03-5001500 (תקנה א'25)
מס' פקס: 03-5750780 (תקנה א'25)

תאריך הד"ח: 31.12.2023 תאריך חתימת הדוח: 31.3.2024

תקנה א'10 - תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים

רבעון				שנת	
1/23	2/23	3/23	4/23	2023	
אלפי ש"ח					
3,573	2,329	4,561	1,170	11,633	הכנסות
(4,908)	(2,710)	(4,901)	(1,300)	(13,819)	עלות המכר
(1,335)	(381)	(340)	(130)	(2,186)	רווח (הפסד) גולמי
(231)	(264)	(204)	(109)	(808)	הוצאות שיווק ומכירה
(1,990)	(1,825)	(1,789)	(2,033)	(7,637)	הוצאות הנהלה וכלליות
60	16	-	-	76	התאמת התחייבות מותנית לחברות
99	153	141	221	614	שבבעלות בעלי שליטה
(3,397)	(2,301)	(2,192)	(2,051)	(9,941)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
546	495	665	605	2,311	הפסד תפעולי
(1,766)	(2,107)	(2,107)	(2,008)	(7,988)	הכנסות מימון
(1,220)	(1,612)	(1,442)	(1,403)	(5,677)	הוצאות מימון
(77)	(65)	(68)	(71)	(281)	סה"כ הוצאות מימון, נטו
1,024	936	640	302	2,902	חלק החברה בהפסד חברות המטופלות לפי שווי מאזני הטבת מס
(3,670)	(3,042)	(3,062)	(3,223)	(12,997)	הפסד לתקופה

תקנה 10 ג - שימוש בתמורת ניירות הערך

בתקופת הדוח הנפיקה החברה ניירות ערך על פי שני דוחות הצעת מדף שפרסמה.

- על פי דוח הצעת מדף מיום 5 ביוני 2023 הנפיקה החברה מניות בתמורה כוללת ברוטו של 4,100 אלפי ש"ח.

- על פי דוח הצעת מדף מיום 27 בספטמבר 2023 הנפיקה החברה מניות וכתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת ברוטו של 6,923 אלפי ש"ח.

תמורת ההנפקות יועדה למימון פעילות החברה בתחום הנדל"ן ולמימון פעילותה השוטפת של החברה, כולל תשלומים בגין אשראי שהועמד לחברה, ונקבע בדוחות הצעת המדף כי החברה תהא רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה על פי צרכיה ולפי שיקול דעתה הבלעדי. התמורה שימשה בפועל למטרות להן יועדה.

תקנה 11 - השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שם החברה	שעור החזקה בהון המניות, בזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע"נ (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח) (*)
מגדל הכישור בע"מ	50%	רגילות	50	50	(509)	7,732
לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ	50%	רגילות	50	50	(89)	6,896
לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	100%	רגילות	100	100	(18)	5,065

* לעיקר תנאי ההלוואות שהועמדו למגדל הכישור בע"מ ולוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ, ר' תקנה 12 להלן.

לחברות האמורות אין מניות או ניירות ערך המירים הרשומים למסחר בבורסה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח:

א. מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור")

1. הלוואות למגדל הכישור

בתקופת הדוח החברה העמידה למגדל הכישור הלוואות, כמפורט להלן:

תאריך השינוי	סכום באלפי ש"ח
רבעון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר	(1,876)
רבעון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר	550
רבעון 3/23 - מספר הלוואות במצטבר	574
רבעון 4/23 - מספר הלוואות במצטבר	537
רביית שנצברה בשנת 2023	445
סה"כ יתרת ההלוואות ל-31.12.2023	7,732

ההלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.7%, ולא נקבע מועד לפרעון.

2. ערבות להלוואות שנטלה מגדל הכישור

החברה ופנמרה אחזקות בע"מ ("פנמרה"), המחזיקה ב-50% ממגדל הכישור, ערבות יחד ולחוד להלוואה בנקאית שמגדל הכישור נטלה. יתרת ההלוואה המובטחת בערבות היתה 17 מיליון ש"ח ב-31.12.2023. סכום הערבות הינו 22 מיליון ש"ח.

ב. לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ ("חברת הערבה א")

להלן פירוט הלוואות שהחברה נתנה לחברת הערבה א' בתקופת הדוח:

תאריך השינוי	סכום באלפי ש"ח
רבעון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר	322
רבעון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר	1,087
רבעון 3/23 - מספר הלוואות במצטבר	136
רבעון 4/23 - מספר הלוואות במצטבר	2
רביית שנצברה בשנת 2023	731
סה"כ יתרת ההלוואות ל-31.12.2023	6,896

ההלוואות ניתנו למימון חלק החברה בהוצאות שלושת פרויקטי "הערבה" (ר' סעיף 6.10.4 וסעיף 6.9.4.2 בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד). קרסו נדל"ן בע"מ, בעלת המניות הנוספת בחברת הערבה א', העמידה מימון בסכום זהה. ההלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, ולא נקבע מועד לפרעון.

ג. לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ

להלן פירוט הלוואות שהחברה נתנה ללוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ בתקופת הדוח:

תאריך השינוי	סכום באלפי ש"ח
רבעון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר	431
רבעון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר	100
רבעון 3/23 - מספר הלוואות במצטבר	(44)
רבעון 4/23 - מספר הלוואות במצטבר	8
רבית שנצברה בשנת 2023	316
סה"כ יתרת ההלוואות ל-31.12.2023	5,065

ההלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור 7% לשנה ומועד פרעוןן טרם נקבע.

תקנה 13- הרווח (ההפסד) הכולל של חברות בנות וכלולות מהותיות, והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

מגדל הכישור בע"מ	לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" (A) בע"מ	לוינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ	
(458)	(104)	(3)	רווח (הפסד) לפני מס
(458)	(104)	(3)	רווח (הפסד) אחרי מס
-	-	-	רווח כולל אחר
עד ליום 31.12.23^(*)			
--	--	-	דיבידנד
--	--	-	דמי ניהול
51	445	316	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה
לאחר מועד הדוח ועד ליום 31.3.23^(*)			
--	--	-	דיבידנד
--	--	-	דמי ניהול
15	125	80	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה

(*) הסכומים חוייבו אך טרם נגבו.

תקנה 20 - מסחר בבורסה, ני"ע שנרשמו למסחר וניירות ערך שהופסק המסחר בהם בשנת הדיווח

א. ביום 6 ביוני 2023 נרשמו למסחר בבורסה 10 מיליון מניות רגילות רשומות על שם, ללא ע"נ של החברה.

ב. ביום 28 בספטמבר 2023 נרשמו למסחר בבורסה 19.78 מיליון מניות רגילות רשומות על שם, ללא ע"נ של החברה, ו- 9.89 מיליון כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה.

ג. ביום 1 באוקטובר 2023 בוצע פירעון סופי של אגרות החוב (סדרה ב') שהחברה הנפיקה, והן נמחקו מהמסחר.

ד. ביום 31 בדצמבר 2023 בוצע פירעון סופי של אגרות החוב (סדרה ג') שהחברה הנפיקה, והן נמחקו מהמסחר.

ה. ביום 3 בדצמבר 2023 בוצע איחוד הון המניות של החברה, לפי יחס של 10:1, באופן שכל עשר מניות רגילות ללא ערך נקוב אוחדו למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב.

בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21(א) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023 לחמשת נושאי המשרה הבכירה בחברה כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
		אחזקת רכב	עמלה דמי יעוץ/ מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,877	--	-	--	92 ⁽²⁾	2,785	--	31.05% ⁽¹⁾	100%	התשלום הוא עבור כהונת מר יוסף לוינסקי כמנכ"ל החברה.	א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד.")
460	--	--	--	--	460	--	0.8%	50%	מנהל כספים ומזכיר חברה בחברה, ובחברה הבת לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	ר"ח יונתן אייזקס
139 ⁽⁴⁾	--	--	--	--	-	139	-	ל/ר	--	דירקטורים

(1) לפירוט נוסף על החזקות א.ל.ד. ר' תקנה 24 להלן.

(2) על פי הסכם ניהול שפרטיו מובאים בבאור 26ג'1 בדוחות הכספיים ובדיווח מידי מיום 7 בפברואר 2023, אסמכתא 013030-01-2023 הוקצו ביום 31 ביולי 2023 לא.ל.ד. 1,100,000 אופציות לא סחירות לרכוש 1,100,000 מניות רגילות של החברה (שהינן כיום 110 אלפי מניות, לאחר איחוד הון מיום 3 בדצמבר, 2023), במחיר מימוש של 1.096 ש"ח למניה (10.96 ש"ח למניה לאחר איחוד ההון), כפוף להתאמות. האופציות ניתנות למימוש החל מיום 19.9.2025. השווי ההוגן של האופציות ליום 21.12.2022, שבו אישר דירקטוריון החברה את הסכם הניהול, הינו 99,957 ש"ח. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, על בסיס ההנחות הבאות: מחיר מניות החברה ביום שקדם למועד בו ניתן אישור הדירקטוריון להסכם הניהול (20.12.2022), תחזית חלוקת הדיבידנדים של החברה, תנאי ההענקה וזהות הניצעת.

(3) ר' ס"ק ג להלן. ליבנטל, בעלת שליטה בחברה, משלמת לחברה 20% מעלות התגמול- ר' תקנה 22ב(4) להלן.

(4) סך הגמול ל-3 דירקטורים בלתי תלויים שביהנו בתקופת הדו"ח - ה"ה שמעון חפץ, אלה עומר, ואילן גורדו.

א. פרטים בדבר ההסכמים להעמדת שירותי מנכ"ל/ים לחברה

ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי כיהנו כמנכ"לים משותפים בחברה ובחברות הבנות משנת 2013 ועד ל-3.11.2022. החל מ-4.11.2022 מר יוסף לוינסקי מכהן כמנכ"ל יחיד של החברה. שירותי הניהול מועמדים באמצעות אל.ד., חברה בבעלות ה"ה ארביב ולוינסקי שהיא בעלת שליטה בחברה.

לפרטים אודות הסכם הניהול עם אל.ד. לתקופת שלוש השנים שתחילתה ב-19.9.2022 ר' באור 26ג' בדוחות הכספיים, ודיווח מידי מיום 7 בפברואר 2023, אסמכתא 013030-01-2023. לפרטים אודות הסכם הניהול עם אל.ד. שחל על שירותי הניהול שהועמדו בתקופת שלוש השנים שבין 19 בספטמבר 2019 ל-18 בספטמבר 2022 ר' באור 26ג' בדוחות הכספיים, ודיווח מידי מיום 7 באוגוסט 2019 אסמכתא 082447-01-2019.

ב. פרטים בדבר תנאי העסקתו של ר"ח יונתן אייזקס, מנהל הכספים ומזכיר החברה

ר"ח אייזקס מועסק כמנהל הכספים ומזכיר החברה החל מחודש מרס 2013. ההתקשרות עם ר"ח אייזקס אינה קצובה בזמן, והיא בהיקף של חצי משרה. בתמורה לשירותיו משולם לר"ח אייזקס תשלום חודשי קבוע בסך כ-38 אלפי ש"ח.

תקנה 21(ב) - תגמולים לנושאי משרה בכירה לאחר שנת הדיווח בגין שנת הדיווח

לאחר תקופת הדיווח לא שולמו לנושאי המשרה הבכירה האמורים תגמולים בגין שנת הדיווח שלא הוכרו בשנת הדיווח.

תקנה 21א' - בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הינם:

- **א. ליבנטל אחזקות בע"מ** - חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("ליבנטל") המחזיקה ב-35.16% מזכויות ההצבעה בחברה. ההחזקה הינה על ידי ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בנין"), חברה בשליטתה המלאה של ליבנטל. מר ארביב הינו בעל שליטה בליבנטל כמפורט בתקנה 24 להלן.
- **א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד.")** - חברה פרטית בבעלות ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי המחזיקה ב-31.05% מזכויות ההצבעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.
- **מר ברוך אופיר ארביב** - מר ארביב הוא גם בעל שליטה בליבנטל, ומחזיק ב-0.29% מזכויות ההצבעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.
- מר יוסף לוינסקי, המחזיק ב-0.65% מזכויות ההצבעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.

לפירוט נוסף על החזקות בעלי השליטה בחברה ר' תקנה 24 להלן.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

א. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות")

(1) הסכמי ניהול עם א.ל.ד.

א.ל.ד, בעלת שליטה בחברה, העמידה לחברה את שירותי הניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנכ"לים משותפים עד ל-3 בנובמבר 2022, והחל מ-4 בנובמבר 2022 היא מעמידה לחברה את שירותי מר לוינסקי כמנכ"ל יחיד.

לפרטים אודות הסכם הניהול עם א.ל.ד לתקופת שלוש השנים שתחילתה ב-19 בספטמבר 2022 ר' באור 1'ג'26 בדוחות הכספיים, ודיווח מיידי מיום 7 בפברואר 2023, אסמכתא 2023-01-013030.

לפרטים אודות הסכם הניהול עם א.ל.ד שחל על שירותי הניהול שהועמדו בתקופת שלוש השנים שבין 19 בספטמבר 2019 ל-18 בספטמבר 2022 ר' באור 2'ג'26 בדוחות הכספיים, ודיווח מיידי מיום 7 באוגוסט 2019 אסמכתא 2019-01-082447.

(2) רכישת מיזמי נדל"ן מחברות פרטיות בבעלות ה"ה ארביב ולוינסקי

האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה אישרה בחודש אוגוסט 2013 את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מיזמי נדל"ן מהחברות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ ו-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ הנשלטות, בהתאמה, בידי ה"ה לוינסקי וארביב, ועוסקות בייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן ("החברות הפרטיות" או "המוכרות").

במסגרת העסקה רכשה החברה מהמוכרות את זכויותיהן והתחייבויותיהן ב-13 מיזמים¹, בתמורה להחזר כל ההוצאות הישירות שהמוכרות הוציאו בפועל לקידום כל מיזם מועבר, בתוספת "ריבית ההתקשרות", ובתמורה לתשלום דמי ייזום בסך של 3% מהרווח של החברה בפרויקט/י הבניה שיבוצע/ו במיזם שהועבר.

מועד תשלום דמי הייזום ביחס לכל פרויקט יהא תוך 7 ימים מגמר הפרויקט. ההסכם קובע כי אם תוך שלוש שנים ממועד ההתקשרות לא ייחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק מסחרי לביצוע פרויקט/י בניה במיזם, ולחברה לא יהיו אמצעים כספיים הנדרשים כ"הון עצמי" על מנת לבצע פרויקט בניה עם ליווי פיננסי כאמור, תהיה למוכרות זכות לרכוש חזרה את אותו מיזם מהחברה, או חלק מן המיזם שבו ניתן לבצע פרויקט בניה, בתמורה להחזר ההוצאות שהחברה תוציא בקשר עם הפרויקט המיועד, כולל הסכומים שישולמו למוכרות על פי הסכם הרכישה עמן, בתוספת ריבית ההתקשרות.

לעניין זה:

"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספים המהווים הון עצמי של החברה בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה לחברה של הרווח.

¹ רכישת שניים מהמיזמים בוטלה בשנת 2014, ובשנת 2017 החברה החליטה לבטל מיזם נוסף. שלושה מבין המיזמים הגובלים זה בזה אוחדו לפרויקט אחד (פרויקט הנרקיס).

"הון עצמי" - הכספים שיופקדו על ידי החברה בחשבון הליווי של הפרויקט ויהוו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"פרויקט" - פרויקט בניה יזמית של החברה, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם שהחברה רכשה במסגרת העסקה.

"רווח" - סכום העודפים השייך לחברה בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של החברה בפרויקט.

"ריבית ההתקשרות" - ריבית בשיעור הריבית השנתי החל על אשראי פיננסי מבוסס ריבית פריים של החברה, כשיעורו במועד בו יבוצע תשלום של החזר הוצאות.

(3) חוזה לרכישת מקרקעין מליבנטל בנין

בחודש דצמבר 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה הסכם לרכישת זכויות ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בנין") במקרקעין ברח' נורדאו 9-11 בהרצליה על ידי החברה, בתמורה להקצאת מניות ותשלום כספי. ליבנטל בנין הינה חברת בת של ליבנטל, בעלת שליטה בחברה.

המקרקעין הינם 75% במושע מחלקה 14 בגוש 6520, בשטח של 3,205 מ"ר (לפני הפקעה) ("הנכס" או "המקרקעין"). זכויות הבניה על פי התב"ע הקיימת מאפשרות בניית 15 יחידות דיור ו-176 מ"ר שטחי מסחר בחלקה. החברה פועלת לשינוי התב"ע בנכס לצורך הגדלת זכויות הבניה על מנת לבצע פרויקט בניה למגורים ומסחר בנכס.

א. עיקרי העסקה

החברה רכשה מליבנטל בנין את זכויותיה במקרקעין בתמורה כדלהלן:

תמורה בלתי מותנית

- הקצאה של 86 מיליון מניות לליבנטל בנין.
- הסבת האחרייות לפירעון הלוואה של 4.34 מ' ש"ח מליבנטל בנין לחברה.

תמורה מותנית

החברה תשלם לליבנטל בנין 40% מתמורת המכירות בגין "תוספת הניצולת" של זכויות הבניה במקרקעין. "תוספת ניצולת" תחושב כהפרש בין אפשרויות הבניה העתידיות במקרקעין לבין אפשרויות הבניה הקיימות, באופן בו מחושבים שטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.

"אפשרויות בניה קיימות" הינן אפשרויות הבניה במטרים רבועים בנכס בהתאם לתב"ע שבתוקף על פי הערכת שמאי מ-8.10.2013 שצורפה להסכם.

"אפשרויות בניה עתידיות" הינן אפשרויות הבניה במטרים רבועים בנכס בהתאם להיתר הבניה שיוצא, לרבות היתרי שינויים שיינתנו במהלך הבניה, וזאת בעקבות שינויי תב"ע, בין אם ביוזמת החברה ובין אם ביוזמת הרשויות או כל צד שלישי שהוא, לרבות הבעלים המשותפים של החלקה.

חישוב התמורה הנוספת ייעשה בהתאם לנוסחה:

$$\frac{40}{100} \times \frac{\text{תוספת ניצולת}}{\text{אפשרויות בניה עתידיות}} \times \text{תמורת המכירות}$$

בניכוי כל הוצאה ו/או חיוב ו/או מס ו/או היטל שידרשו על ידי רשויות עירוניות או ממשלתיות לצורך השגת תוספת הניצולת, לרבות היטלי השבחה, היטלי פיתוח, סכומים שידרשו לצורך מטלות ציבוריות וכי"ב, ואשר יוצאו בפועל על ידי החברה למטרה של השגת תוספת הניצולת. התמורה המותנית תשולם עם קבלת אישור הבנק המלווה שיממן את הבניה בפרויקט שיוקם במקרקעין לשחרור כספי הפרויקט, וזאת עד לתשלום מלוא סכום התמורה המותנית, והכל לאחר משיכת ההון העצמי על ידי החברה. תשלום התמורה המותנית לליבנטל בנין לאחר משיכת מלוא ההון העצמי כאמור על ידי החברה יבוצע במקביל לכל משיכת כספים על ידי החברה מחשבון הליווי של הפרויקט, ובכל מועד אחר בו תשולם לחברה תמורה ממכירות.

בכל מועד כאמור החברה תשלם לליבנטל בנין חלק יחסי מהכספים הנמשכים על ידה, ומהתמורה המשולמת לה, באופן שהכספים יחולקו בין החברות פרו-ראטה, לפי היחס שבין החלק המגיע לליבנטל בנין מתמורת המכירות וטרם שולם לה לבין החלק המגיע לחברה מתמורת המכירות וטרם נתקבל על ידה.

ליבנטל בנין תהיה רשאית להמיר את התמורה המותנית, כולה או חלקה, בהקצאת מניות נוספות של החברה, ובלבד שלא תחול מניעה על פי דין לביצוע הקצאה כאמור. ליבנטל בנין תהיה רשאית להודיע על רצונה בהמרת התמורה, כולה או חלקה, בכל עת, ובלבד שהודעתה תימסר לפני שתשולם לה מלוא התמורה המותנית. שווי מניות החברה שיוקצו לליבנטל בנין לעניין המרת התמורה יהיה בהתאם לשווי הסגירה הממוצע של מניות החברה בבורסה ב-30 הימים שיקדמו למועד בו המניות הנוספות יוקצו לליבנטל בנין.

על פי ההסכם, בכוונת החברה לבצע פרויקט בניה למגורים ומסחר בנכס, בליווי בנק מלווה בשיטת הליווי הפיננסי, ולמכור שטחים מבונים שיוקמו במסגרת הפרויקט. על אף האמור החברה תהיה רשאית למכור זכויות בנכס, כולן או חלקן, לכל צד ג' שהוא (להלן: "הרוכש החלופי") בכפוף להוראות שנקבעו בהסכם.² ליבנטל בנין התחייבה להעביר על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין את הבעלות בנכס, כשהוא נקי מכל שעבוד, עקול, או חוב. העברת הזכויות בלשכת הרישום כאמור תבצע בסמוך לאחר פירעון יתרת חוב ההלוואה על ידי החברה. על אף האמור, אם תתקבל הסכמת הבנק להעברת הבעלות על שם החברה לפני פירעון יתרת חוב ההלוואה, ליבנטל בנין תבצע את העברת הבעלות של שם החברה בלשכת רישום המקרקעין במועד תשלום התמורה הבלתי מותנית, או במועד בו תתקבל הסכמת הבנק, המאוחר שביניהם. הצדדים יפעלו ככל הנדרש לרישומה של החברה בלשכת רישום המקרקעין כבעלים. עם העברת הזכויות בנכס על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין תירשם הערה בדבר זכויות ליבנטל בנין לפי ההסכם.

מובהר, למען הסר ספק, שאי רישום המקרקעין על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין בשל המשכנתא הרשומה על המקרקעין לטובת הבנק לא יגרע מזכויותיה החוזיות של החברה כלפי ליבנטל בנין, שעל פיהן ליבנטל בנין מקנה לחברה את הבעלות במקרקעין מיד עם וכנגד תשלום התמורה הבלתי מותנית. החזקה בנכס תועבר לחברה במועד תשלום התמורה הבלתי מותנית (אשר תשולם, כאמור לעיל, בכפוף לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה לא יאוחר ממועד ביצוע הקצאת המניות הנכללות בתמורה הבלתי מותנית).

ב. ביצוע העסקה

ביום 5 בינואר 2014 בוצעה העסקה. עיקר התמורה בעסקה שולמה במניות החברה. בעסקה הוקצו לליבנטל בנין מניות שהיו כ-46.6% מהונה של החברה וכ-46.7% מזכויות ההצבעה בה במועד הקצאתן. ההלוואה הבנקאית שהאחריות אליה הוסבה לחברה נפרעה בחודש יולי 2014.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים רשומה לטובת החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין והעברת הבעלות במקרקעין נמצאת בתהליך טיפול מול עיריית הרצליה וטרם הושלמה.

בעקבות העסקה, ליבנטל, השולטת בליבנטל בנין, הינה בעלת שליטה בחברה. המקרקעין משועבדים לטובת מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף"), להבטחת הלוואה שהחברה קיבלה בדצמבר 2023 ממניף (ר' באור 14'א' בדוחות הכספיים).

² בנוגע למ"מ למכירת זכויות החברה במקרקעין ר' ביאור 1 בדוחות הכספיים.

(4) **כתבי שיפוי ופטור**
האסיפה הכללית של החברה אישרה ביום 1 באפריל 2012 מתן פטור מאחריות על פי תקנון החברה, ומתן כתבי התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה. לתיאור כתבי הפטור והשיפוי ר' תקנה 29א' להלן.

(5) **ביטוח אחריות נושאי משרה**
בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה נכללים בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה שרכשה החברה. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר. לפרטים על החלטות החברה בנוגע לביטוח ר' תקנה 29א' להלן.

(6) **שירותי חברות בעלות סיווג קבלני**
חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, שהינן בשליטת מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, מעמידות לטובת החברה ולטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, ללא עלות וללא נטילת אחריות מצדן, את הסיווג הקבלני שלהן. החברה לקחה על עצמה את מלוא האחריות בקשר עם השימוש שתעשה בסיווג הקבלני כאמור. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 21 בדצמבר 2022 (בהמשך לאישורים משנים קודמות, שהאחרון בהם ניתן ב-16 בפברואר 2020), את קבלת הסיווג הקבלני ללא עלות וללא נטילת אחריות מצד החברות בעלות הסיווג הקבלני. העסקה אושרה כ"עסקה מזכה" על פי תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). לפרטים ר' דיווח מיידי מיום 21 בדצמבר 2022 אסמכתא 2022-01-153931.

(7) **הסכמי מימון הכוללים הגבלות על בעלי שליטה וקבלת ערבויות מבעלי שליטה בחברה**

בהסכמי מימון שונים של החברה הותנה המימון בהגבלות שונות על בעלי שליטה בחברה, בהתחייבויות שונות מצד בעלי השליטה, ובהעמדת ערבויות על ידי בעלי שליטה בחברה. בעלי השליטה אישרו את הסכמתם להגבלות והתחייבויות כאמור, ללא תמורה. עסקות אלה אושרו על פי תקנות ההקלות, כמפורט להלן:
א. ביום 27 בינואר 2015 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות, קבלת ערבויות אישיות מה"ה ארביב ולוינסקי לאשראי בנקאי שתיטול החברה למימון פעילותה השוטפת, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות.

ב. במסגרת הסכם למימון פרויקט "מכבי 6/8" שנערך בין החברה לשותפויות נדל"ן מוגבלות שהשותף הכללי בהן הוא וולת'סטון נדל"ן בע"מ (בסעיף זה, "השותפויות"), העמידה א.ל.ד. ערבות להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתב התחייבות לפיו הם לא ימכרו את מניותיהם בא.ל.ד. במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעל השליטה בא.ל.ד. מבלי לקבל את הסכמת השותפויות מראש ובכתב. ביום 23 אוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות

ההקלות. ב-20 בספטמבר 2019 שונו תנאי ההלוואה, כמפורט בסעיף 12.4.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד. ביום 19.9.2019 נערך הסכם בין החברה לשותפויות בו נקבע כי הערבות וכתב ההתחייבות הבלתי חוזרת של אלד יבטיחו את תשלום עמלה בסך 250 אלפי ש"ח שהחברה התחייבה לשלם בגין ההלוואות, ואת תשלום ריבית ההשתתפות ברווחי הפרויקט.

ג. במסגרת הסכם למימון פרויקט "הנשיא 16/18" שנערך בין החברה לשותפויות נדל"ן מוגבלות שהשותף הכללי בהן הוא וולת'סטון ("השותפויות"), העמידה א.ל.ד. ערבות להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתב התחייבות לפיו הם לא ימכרו את מניותיהם בא.ל.ד. במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעל השליטה בא.ל.ד. מבלי לקבל את הסכמת השותפויות מראש ובכתב. ביום 4 בפברואר 2019 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות. ב-20 בספטמבר 2019 שונו תנאי ההלוואה, כמפורט בסעיף 12.4.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד. ביום 19 בספטמבר 2019 נערך הסכם בין החברה לשותפויות בו נקבע כי הערבות וכתב ההתחייבות הבלתי חוזרת של אלד יבטיחו את תשלום העמלה בסך 250 אלפי ש"ח שהחברה התחייבה לשלם בגין ההלוואות, ואת תשלום ריבית ההשתתפות ברווחי הפרויקט.

ד. ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות קבלת ערבויות אישיות מא.ל.ד, מה"ה ארביב ולוינסקי ומחברות פרטיות בשליטתם להלוואה בסך 20.25 מיליון ש"ח שהחברה נטלה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות. לפרטי ההלוואה ראו באור 14ב' בדוחות הכספיים השנתיים.

עסקה במשותף עם ליבנטל לגבי מקרקעין בבאר-שבע (8)

ב-12 באפריל 2021 נחתמו הסכמים בין החברה, ליבנטל, בעלת שליטה בחברה, וצבי צרפתי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי"), לבין מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ ("מוניטין"), לביצוע עסקת קומבינציה במקרקעין בבאר-שבע שבהם יש למוניטין זכויות על פי הסכם פיתוח מהוון. חלקה של החברה בעסקה הוא 25%, חלקה של ליבנטל הוא 25%, וחלקה של צרפתי הוא 50%. במסגרת העסקה התחייבו הרוכשות להעמיד מימון למוניטין. לשם כך נטלו הרוכשות, יחד ולחוד, בחודש מאי 2021, הלוואה בסך של 34 מיליון ש"ח מבנק לאומי. לפרטים בדבר העסקה וההלוואה ר' באור 21ב' לדוחות הכספיים.

ביום 12 באפריל 2021, ועדת הביקורת סיווגה את עסקת הקומבינציה כעסקה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה לפי תקנה (4) לתקנות ההקלות.

ביום 18 במאי 2021 סיווגה ועדת הביקורת את ההתקשרות עם בנק לאומי כעסקה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה לפי תקנה (4) לתקנות ההקלות.

(9) ערבות לחוזה שכירות למשרדי הקבוצה

ה"ה ארביב ולוינסקי ערבים לחוזה השכירות למשרדים בתל אביב שמהם פועלת הקבוצה.

(10) התחייבות שיפוי שנתנו בעלי שליטה בקשר להסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה"

ביום 28 במרס 2024 החברה התקשרה בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' סעיף 6.10.2'א' בחלק תיאור עסקי התאגיד שבדוח תקופתי זה. במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, עם יובלים בהסכם בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לחברה, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדו"ח אפס שיערך בהתאם להוראות ההסכם בין החברה ויובלים ("דוח האפס") תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;
 - אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי יובלים לחברה עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא יובלים בפרויקט.
- התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.
- ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את העסקה ביום 27 במרס 2024 לפי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

ב. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) התקשרות עם חברת שיווק

- א.י.ב. שחקים יזמות נדל"ן בע"מ ו/או חברות קשורות שלה (להלן, יחדיו - "א.י.ב.") מספקת לחברה שירותי שיווק לפרויקטים, שירותי טיפול בבעלי דירות שערים מתקשרת החברה בהסכמי התחדשות עירונית ("דיירים"), ושירותי טיפול בשינויים שמבקשים דיירים ורוכשי דירות בפרויקטים.
- מר אביב ארביב, אחיינו של מר ברוך אופיר ארביב שהוא בעל שליטה בחברה, מחזיק מחצית ממניות א.י.ב. ומועסק על ידה.
- עבור השירותים בפרויקטים המכבי 6/8, הנשיא 16/18, קרסקי, הנרקיס, שינקין וכצנלסון התמורה לא.י.ב. היא 1.75% ממחזור המכירות של כל פרויקט.
- ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 9 בנובמבר 2017.

- בפרויקטים המפורטים להלן השירותים מא.י.ב והתמורה לא.י.ב הינם:

פרויקט	השיטה, אהרונוביץ, שפרינצק, עוזיאל	בני עייש	מקווה ישראל	הסתדרות
תמורה כ- % ממחזור המכירות בפרויקט	1.8%	2.05%	1.755%	2.34%
טיפול בבעלי הדירות הקיימים	כן	כן	כן	כן
טיפול בשינויי דירות	כן	כן	לא	לא

ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

(2) השכרת משנה של שטח משרד לחברה בבעלות בעל שליטה

החברה משכירה לחברת מרמרי בע"מ ("מרמרי") בבעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, בשכירות משנה, מחצית ממשרדי המכירה של החברה ברחוב סוקולוב בחולון שהחברה שוכרת מצד ג' (לעניין סעיף זה - "המושכר"). מרמרי משתמשת במושכר החל מיום 1 באוקטובר 2019, ומשלמת לחברה דמי שכירות בסך 4.5 אלפי ש"ח לחודש. ביום 24 בנובמבר 2020 הוארך תוקף שכירות המשנה למשך כל תקופת השכירות של החברה. זאת לאחר שביום 24 בנובמבר 2020 וועדת הביקורת סיווגה את הארכת ההתקשרות עם מרמרי כעסקה שאינה חריגה, והדירקטוריון אישר את הארכת הסכם השכירות.

(3) שיתוף בהוצאות משרד עם ליבנטל

החברה וליבנטל פועלות ממשרדים ששוכרת החברה בשד' רוטשילד בתל-אביב. ליבנטל נושאת ב-30% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תשלומים לחברת הניהול של הבניין, תשלומי עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד, ומקום חניה. ההתקשרות אושרה לאחרונה ביום 21 במרס 2021 על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, לאחר שסווגה על ידי ועדת הביקורת באותו יום כעסקה שאינה חריגה.

(4) תשלום עלות ההעסקה של מנהל הפרויקטים של החברה ומהנדס החברה לחברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ

מנהל הפרויקטים של החברה הינו עובד של חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, אשר מעמידה לרשות החברה וחברות בנות וחברות כלולות שלה את הסיווג הקבלני שלה, כמפורט בתקנה א.22 (6) לעיל. מהנדס החברה המנוח, שנספה במלחמת חרבות ברזל, היה אף הוא עובד של חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ. החברה שילמה לחברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ את עלות העסקתם. ההסדר סווג כהסדר שאינו חריג על ידי ועדת הביקורת ואושר על ידי הדירקטוריון ב-15 במרס 2022.

(5) שיתוף בהוצאות כוח אדם

חלק מעובדי החברה מספקים שירותים לליבנטל במסגרת העסקתם בחברה: החברה מספקת לליבנטל שירותים של חשב החברה, מנהלת חשבונות ומזכירה, בהיקף של כ- 20% ממשרתם, וליבנטל נושאת בתשלום עבור 20% מעלות העסקתם לחברה. ההתקשרות אושרה ביום 26 במרס 2020 בוועדת הביקורת, וביום 31 במרס 2020 בדירקטוריון החברה.

החל משנת 2021 מסופקים לליבנטל הרצליה שירותים של מנהל הפרויקטים של החברה, בהיקף של כ- 20% ממשרתו, וליבנטל הרצליה נושאת בתשלום עבור 20% מעלות העסקתו לחברה. ביום 21 במרס 2021 סווגה ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה על ידי ועדת הביקורת ובאותו היום אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

(6) שירותי מזכירה מחברה בבעלות בעל שליטה

החל מחודש דצמבר 2023 מספקת מרמרי לחברה שירותי מזכירה, בהיקף של כ- 30% משרה, והחברה נושאת בתשלום עבור 30% מעלות העסקתה. ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעתה של החברה, המניות וניירות הערך האחרים שכל בעל עניין בחברה מחזיק בחברה ביום 31 במרס 2024, לרבות מניות רדומות של החברה, הינם כדלקמן:

שם	הערות	מניות רגילות ללא ע"נ	כתבי אופציה (סדרה 1)	אופציות לא סחירות	% בהון		% בזכויות ההצבעה	
					31-ב במרס	בדילול מלא	31-ב במרס	בדילול מלא
א. ליבנטל אחזקות בע"מ	(1,2,4)	9,053,600	=	=	34.71	33.32	35.16	33.72
א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ	(3,4)	7,997,114	44.3% מכלל כתבי האופציה שהונפקו	4,383,900	30.66	31.43	31.05	31.82
				1,100,000				
אילון בית השקעות בע"מ		2,215,138	12.5% מכלל כתבי האופציה שהונפקו	1,240,123	8.50	8.62	8.60	8.72
				=				
יוסף לוינסקי	(1,2,3,4,5)	167,000	=	=	0.64	0.61	0.65	0.62
ברוך אופיר ארביב	(1,2,3,4,8,)	75,810	=	=	0.29	0.26	0.29	0.28
יונתן אייזקס	(2,6)	206,000		=	0.79	0.76	0.76	0.77
גולד שופ אחזקות בע"מ (חברה בת)		52,729		=	0.20	0.20	=	=
החברה	(7)	276,101		=	=	=	=	=

- (1) באמצעות ליבנטל חברה לבנין בע"מ (לשעבר לומיר חברה לבנין בע"מ), חברה בת של ליבנטל. ההחזקה הינה "יחד עם אחרים" - עם א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ וה"ה לוינסקי וארביב.
- (2) בעלי העניין בליבנטל, למיטב ידיעת החברה, ביום 31 במרס 2024, הינם:

מניות רגילות בע"מ של ש"ח אחד	% בהון ובזכויות ההצבעה	
4,593,871	46.1	ברוך אופיר ארביב (8)
395,200	3.97	יוסף לוינסקי (5)
83,000	0.83	יונתן אייזקס (6)
7,500	0.80	רוחמה ארביב (9)

- (3) חברה פרטית, המוחזקת בחלקים שווים, בידי חברת א. ליבנטל נכסים והשקעות בע"מ שבבעלות מר ברוך אופיר ארביב, ובידי יוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ, שבבעלות מר יוסף לוינסקי. ההחזקה הינה "יחד עם אחרים" - עם ליבנטל, ועם ה"ה ארביב ולוינסקי וחברות בבעלותם.
- אלד מספקת לחברה שירותי ניהול. על פי הסכם הניהול עימה החברה הקצתה לאלד 1,100,000 אופציות לא סחירות לרכוש 1,100,000 מניות רגילות של החברה (שהן כיום 110,000 מניות רגילות, לאחר איחוד הון מ-3 בדצמבר 2023), במחיר מימוש של 1.096 ש"ח למניה (10.96 ש"ח למניה לאחר איחוד ההון), כפוף להתאמות. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שנתיים מתחילת ההסכם, ב-19 בספטמבר 2022.
- (4) בנוסף להחזקותיהם הישירות ובאמצעות אלד, לה"ה ארביב ולוינסקי החזקות עקיפות בחברה מכוח החזקותיהם בליבנטל, כמפורט בס"ק (2) לעיל.
- (5) מר לוינסקי הוא מנכ"ל החברה ודירקטור בה. ההחזקה היא באמצעות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, חברה פרטית בשליטת מר יוסף לוינסקי. ההחזקה בחברה הינה "יחד עם אחרים" - עם ליבנטל, א.ל.ד, והחזקות ישירות של ה"ה ארביב ולוינסקי וחברות בבעלותם במניות החברה.
- (6) מר אייזקס הינו מנהל הכספים ומזכיר החברה בחברה ובליבנטל.
- (7) מניות רדומות של החברה.
- (8) מר ארביב הוא יו"ר דירקטוריון החברה, ומנכ"ל ויו"ר דירקטוריון ליבנטל. ההחזקה היא במישרין ובאמצעות חברה בבעלותו, א. עופר השקעות ויזמות בע"מ.
- (9) רוחמה ארביב נשואה למר ברוך אופיר ארביב.

תקנה 24 - הון המניות הרשום והמונפק וניירות הערך ההמירים של החברה

ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

תקנה 224 - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	31 במרס 2024
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	26,065,809
משה בובליל	5,000
שמעון בובליל	5,000
ניסן חכשורי	5,000
שונים	49
	<hr/>
	26,080,858
	<hr/>

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

שם מספר ת"ז תאריך לידה נתינות מין	מען להמצאת כתבי בי דין	חברות בוועדו ת הדירקטוריון	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי			מועד תחילת כהונה	השכלה ועיסוק בחמש השנים האחרונות פירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	האם החברה רואה את הדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	
			לא	כן						
				דירקטור חיצוני מומחה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית					
ברוך אופיר ארביב 58036682 28.1.1963 ישראלית זכר	שד' רוטשילד 74, ת"א	לא			X	20.3.13	תיכונת. ממרס 2013 ועד ל-3 בנובמבר 2022 - מנכ"ל משותף של החברה. ממרס 2013 ועד ל-15.9.2022 יו"ר דירקטוריון משותף של החברה; החל מ-3 בנובמבר 2022 – יו"ר דירקטוריון יחיד של החברה; מנכ"ל א. ליבנטל אחזקות בע"מ וחברות בנות שלה; יו"ר דירקטוריון א. ליבנטל אחזקות בע"מ; דירקטור בא. ליבנטל אחזקות בע"מ וחברות פרטיות בהחזקתה; דירקטור בחברות פרטיות שבבעלותו. יזם בתחום הבנייה.	לא	לא	לא
יוסף לוינסקי 064466873 1.11.1956 ישראלית זכר	שד' רוטשילד 74, ת"א	לא			X	20.3.13	על תיכונת - אופטיקאי - בית הספר של איגוד האופטיקאים. ממרס 2013 ועד ל-15 בספטמבר 2022 - מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון משותף של החברה. החל מיום 4 בנובמבר 2022 מנכ"ל יחיד של החברה; מנכ"ל החברות הבנות של החברה, יזם וקבלן בענף הבנייה, יו"ר ארגון הקבלנים בחולון וחבר נשיאות התאחדות בוני הארץ. דירקטור בחברות פרטיות שבבעלותו.	לא	לא	לא
אילן גורדו 58280389 22.5.1963 ישראלית זכר	יהושע ביצור 2/10, ירושלים	ועדת תגמול, ועדת ביקורת	דב"ת, כשירות מקצועית	לא		15.3.22	לא	לא	לא	

שם מספר ת"ז תאריך לידה נתינות מין	מען להמצאת כתבי בי דין	חברות בוועדו ת הדירק טוריון	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי			מועד תחילת כהונה	עובד החברה, חברת בת או חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	השכלה ועיסוק בחמש השנים האחרונות פירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור	קירבה משפחתי לבעל ת עניין אחר בחברה	האם החברה רואה את הדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
			כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא					
אמיר כהן 036594133 19.4.1985 ישראלית זכר	ירמיהו הנביא 1, מודיעין	ועדת תגמול, ועדת ביקורת	לא	לא	לא	11.2.24	לא	תואר ראשון במחלקה להנדסת בניין (B.Sc), אוניברסיטת בן גוריון בנגב, מסלול ניהול בנייה, 2008-2015; הסמכה כמנהל עבודה בבניה ובניה הנדסית, מטעם משרד הכלכלה, 06/2019. קורסים – קורס מנהלי מכלול הנדסה בחירות ברשויות מקומיות, מכללה לאיתנות, 2020; קורס מיון והערכת מבנים לאחר רעידת אדמה, משרד השיכון בשיתוף איגוד המהנדסים וצה"ל, 2017; קורס מהנדסי וקציני מיון, חילוץ ומנהור עבור מהנדסי בניין, צה"ל, 2015. 2023-היום - יועץ בתחום ניהול הנדסי בתכנון ובניה לגופים ורשויות בנושאי ניהול התכנון, סטטוטוריקה ופיקוח על הביצוע. 12/22-8/23 – מהנדס ראשי – BST ייזום (קבוצת בסט). 2019-2022 – מהנדס המועצה האזורית דרום השרון וראש אגף הנדסה. 2016-2019 – מנהל תכנון וביצוע, מוריה החברה לפיתוח ירושלים. חבר הנהלה – החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ 2019-2022; החברה להשבת מי קולחין בע"מ 2019-2022; רשות נחל הירקון, 2019-2022. דירקטור ברשות ניקוז ונחלים שרון ובאיגוד ערים דרום השרון המזרחי לביו, 2019-2022	לא	לא
אלה עומר 300917960 25.6.1987 ישראלית נקבה	מושב אביגדור	ועדת תגמול, ועדת ביקורת	כן	כן	כן	22.5.18	לא	M.B.A במנהל עסקים התמחות בניהול ויעוץ ארגוני, BA בכלכלה ובנקאות 2017-2023 קרן יסודות – מנהלת קשרי לקוחות. 2024 – בעלת עסק לליווי אשראי תפעולי לפרויקטי נדל"ן עבור יזמים וגורמים מממנים.	לא	כן

שם	ר"ח יונתן אייזקס	ר"ח עופר אלקלעי
מספר ת"ז תאריך לידה תאריך תחילת כהונה	069887958 23.9.1959 19.3.2013	024369340 12.4.1969 29.6.2020
תפקיד בחברה	מנהל כספים ומזכיר החברה, אחראי על ניהול סיכוני שוק	מבקר פנימי
התפקיד שהוא ממלא בחברות בנות או קשורות או בבעל עניין בו	מנהל כספים של החברות הבנות של החברה, מנהל כספים של ליבנטל, וחברות בנות שלה. דירקטור בחלק מהחברות שבהחזקת ליבנטל.	מבקר פנימי בליבנטל
השכלה	בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן, רואה חשבון.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת ת"א תואר שני במשפטים – אוניברסיטת בר-אילן
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל כספים ומזכיר החברה, מנהל כספים ומזכיר חברה של ליבנטל וחברות בנות שלה; מנהל כספים ומזכיר החברה של קיסריה השקעות בע"מ;	שותף במשרד ע. אלקלעי ושות' המתמחה בתחום הביקורת הפנימית וניהול סיכונים. משמש כמבקר פנימי במגוון חברות ציבוריות ופרטיות.
קרבת משפחה לנושא משרה בכירה אחר או לבעל עניין בחברה	אין	אין

תקנה 26ב' - מספר מורשי החתימה העצמאים

אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

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

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות בשנת הדיווח

ב-3 בדצמבר 2023 שונו תזכיר ותקנון ההתאגדות של החברה, בהתאם להחלטות האספה הכללית מיום 22 בנובמבר 2023. השינויים הינם:

- איחוד הון המניות של החברה, לפי יחס של 10:1, באופן שכל עשר מניות רגילות ללא ערך נקוב אוחדו למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב.
- הגדלת הון המניות הרשום של החברה ב-10,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב כך שהינו, לאחר איחוד ההון, 50,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.

תקנה 29(א) - המלצות הדירקטורים לאסיפה הכללית והחלטות שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית
המלצות הדירקטורים לאסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בנושאים האמורים בתקנה 29(א), שהתקבלו בתקופת הדוח:
ראו תקנה 22 (א)(1), תקנה 22 (א)(7)(i), תקנה 22 (א)(9) ותקנה 28 לעיל, ותקנה 29(ג) להלן.

תקנה 29(ב) - החלטות אסיפה כללית שהתקבלו בניגוד להמלצות הדירקטורים
לא התקבלו החלטות כאמור בתקופת הדוח.

תקנה 29(ג) - החלטות של אסיפה כללית מיוחדת
1. ביום 9 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של החברה, ואת התקשרות החברה עם א.ל.ד. להעמדת שירותי מנהל כללי לחברה ולחברות הבנות שלה לתקופה של 3 שנים, החל מיום 19 בספטמבר 2022. לפרטים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 7 בפברואר 2023 אסמכתא 013030-01-2023 ובאורים 26'ג1 ו-28'ב' לדוחות הכספיים.
2. ביום 22 בנובמבר 2023 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות:
- איחוד המניות שבהן המניות הרשום של החברה לפי יחס של 10:1, באופן שכל עשר מניות רגילות ללא ערך נקוב תאוחדנה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב.
- הגדלת את הון המניות הרשום של החברה ב-10,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב, כך שישתכס, לאחר איחוד ההון, ב-50,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.
- תיקון תזכיר ותקנון ההתאגדות של החברה בהתאם להחלטות בסעיפים 2.א ו-2.ב.
3. ביום 11 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר אמיר כהן כדירקטור חיצוני בחברה, ואת זכאותו לגמול השתתפות בגובה הסכום הקבוע שנקבע בתוספת השנייה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), גמול שנתי בגובה הסכום המזערי שנקבע בתוספת השנייה לתקנות הגמול, הכללתו בביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה, ומתן כתב שיפוי ופטור בנוסח הקיים בחברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

תקנה 29א - החלטות החברה

1. **עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות**
ראו תקנה 22 (א)(1), תקנה 22 (א)(7)(i), ותקנה 22 (א)(9) לעיל.

2. **פטור, שיפוי וביטוח**
לנושאי המשרה בחברה ניתנו כתבי פטור מאחריות בהתאם לתקנון החברה, וכתבי התחייבות לשיפוי, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מה-1 באפריל 2012.
א. על פי כתבי השיפוי החברה תשפה את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שיוטלו על נושא המשרה עקב פעולה שעשה, לרבות במחדל, בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או לפי בקשת החברה נושא משרה בחברה אחרת, הקשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בסעיף ג' להלן:
• חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין

שיינתן בפשרה או פסק בורר שיאושר בידי בית משפט ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף ב' להלן.

- הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדו בידי רשות מוסמכת ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

- הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בידי החברה האחרת או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

- חבות כספית שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינן, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

ב. סכום השיפוי לכל מחזיקי כתבי השיפוי במצטבר, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי, מוגבל ל-25% מההון העצמי של החברה בעת תשלום השיפוי.

ג. האירועים שעליהם חל כתב השיפוי הינם:

הנפקת ניירות ערך ו/או רישומם למסחר בבורסה בישראל או מחוצה לה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת מכר, הנפקת מניות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי; אירוע הנובע מהיותה של החברה חברה ציבורית או הנובע מכך שמניותיה הוצעו לציבור או הנובע מכך שמניותיה של החברה נסחרות בבורסה בישראל או מחוצה לה; עסקה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, משא ומתן להתקשרות בעסקה או פעולה, העברה, מכירה, השכרה, רכישה או שעבוד של נכסים או התחייבויות (לרבות ניירות ערך), או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, קבלת אשראי ומתן בטחונות, וכן כל פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין בעסקה כאמור, לרבות מסירה של מידע ומסמכים; החלטות ו/או פעולות הקשורות לאישור עסקאות עם בעלי עניין, כהגדרתן של עסקאות אלה בפרק החמישי לחלק השישי של חוק החברות; דיווח או הודעה המוגשים על פי דיני החברות, דיני ניירות הערך, דיני התקשורת, דיני המס, דיני ההגבלים העסקיים, דיני העבודה או כל דין אחר שמחייב את החברה בדיווח או הודעה, לרבות על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או על פי חוק של מדינה אחרת המסדיר עניינים דומים ו/או הימנעות מהגשת דווח או הודעה כאמור; אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניות לצורך הוצאת דיווח מיידי, תשקיף, דוחות כספיים או כל מסמך גילוי אחר לפי דיני ניירות ערך; דיון וקבלת החלטות ומתן דיווח וגילוי בדיווחי החברה, ככל שכאלו יינתנו לפי דיני ניירות ערך, לרבות מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון של החברה, וכן מתן הצהרות והתייחסות לדוחות הכספיים; הכנה, עריכה, אישור של וחתומה על דוחות כספיים, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים; אימוץ דיווח כספי על פי תקני דווח כספי בינלאומיים (IFRS) כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP) או כל תקני דיווח כספי הנהוגים על ידי החברה או חברות בנות שלה, וכן כל פעולה הכרוכה בכך; אירועים הקשורים לביצוע השקעות על ידי החברה בתאגידים כלשהם; החלטה בדבר חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לרבות חלוקה באישור בית משפט, שינוי מבנה החברה, שינוי בעלות

בחברה, ארגונה של החברה מחדש, פירוקה, מכירת נכסיה או עסקיה (כולם או חלקם), או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בנות פירוקן או מכירתן, הקצאה או חלוקה; גיבוש, שינוי או תיקון של הסדרים בין החברה לבין בעלי המניות ו/או מחזיקי אגרות חוב ו/או בנקים ו/או נושים של החברה או של תאגידים קשורים, ובכלל זה עריכה או תיקון של שטרי הנאמנות, אגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם; פעולות הקשורות בהוצאות רשיונות, היתרים או אישורים, לרבות אישורים ו/או פטורים בנושא הגבלים עסקיים; השתתפות במכרזים ועריכתם; התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה, הצבעה ו/או הימנעות מהצבעה, שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות במ"מ והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, ולרבות במסגרת ישיבות הנהלה, דירקטוריון או ועדה מועדויות;

פעולה בניגוד לתקנון או לתזכיר של החברה; פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד-מעביד לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, לרבות הקצאת ניירות ערך לעובדים; פעולה או החלטה הנוגעת לבטיחות וגהות בעבודה ו/או לתנאי העבודה; משא ומתן, התקשרות והפעלת פוליסות ביטוח; גיבוש תוכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה עם מתחרים; החלטות ו/או פעולות הנוגעות לאיכות הסביבה ולבריאות הציבור, ובכלל זה לחומרים מסוכנים; החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן התשמ"א-2081 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו; פעולות הקשורות לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות רישום או אכיפה של זכויות קניין רוחני והגנה בתביעות בקשר אליהן; הפרה של זכויות קניין רוחני של צד ג' לרבות, אך לא רק, פטנטים, מדגמים, זכויות מטפחים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב; משא ומתן, כריתה וביצוע של חוזים מכל מין וסוג עם ספקים, מפיצים, סוכנים, זכיינים, משווקים, יבואנים, יצואנים, לקוחות וכיוצ"ב של המוצרים או השירותים המשווקים ו/או הנמכרים ו/או המסופקים על ידי החברה או המשמשים אותה; משא ומתן, כריתה וביצוע של הסכמים עם קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין, קבלני שיפוצים וכד'; דיווח, הודעה והגשת בקשה לרשויות המדינה ורשויות אחרות. חקירות של רשויות המדינה. ניהול חשבונות הבנק שבהם פועלת החברה בבנקים וביצוע פעולות בחשבונות הבנק שלעיל, לרבות בכל הנוגע לעסקאות במט"ח (כולל פיקדונות במט"ח), נ"ע (כולל עסקת מכר חוזר בניירות ערך והשאלה ושאלה של ניירות ערך), הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות לרבות עם מנהלי תיקים, עסקות גידור, אופציות, חוזים עתידיים, נגזרים, עסקאות החלף (SWAP) וכיו"ב; מימוש ערבות אישית שנתן נושא המשרה לחברה, כערובה להתחייבויות ו/או להצהרות החברה; אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבות כלפי צד שלישי; אירועים ופעולות בקשר להשקעות שמבצעת החברה בתאגידים שונים, לפני או אחרי ביצוע ההשקעה, לרבות לצורך ההתקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, מעקב ופיקוח עליה; חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין פעולות שנטל בהן חלק בשם החברה, אל מול מוסדות המדינה השונים; חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין תביעה של צדדים שלישיים נגד נושא המשרה בגין גילוי חסר או מטעה, בכתב או בעל-

פה, למשקיעים קיימים ו/או פוטנציאליים בחברה, לרבות במקרה של מיזוג החברה עם חברה אחרת; כיסוי השתתפות עצמית במקרה של הפעלת ביטוח אחריות נושאי משרה; הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו; פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או חברה בת ו/או בעלי המניות של מי מהן; כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011.

השיפוי למזכיר החברה כולל בנוסף גם כל פעולה משפטית בשם ועבור החברה, לרבות אך מבלי לגרוע, מסירה של מידע ומסמכים, ייצוג החברה בהליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים, הכנת חוזים ומסמכי התקשרות עבור ובשם החברה, דיווחים לרשויות השונות בשם החברה, וכן כל פעולה בשם ולמען החברה כמזכיר החברה.

3. ביטוח אחריות נושאי משרה

ביום 23 במרס 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רכישת ביטוח אחריות נושאי משרה לשנה, החל מיום 1 במרס 2023 ועד ליום 31 במרס 2024, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה. פרמיית הביטוח השנתית היתה 66.5 אלפי דולר ארה"ב והיא בהתאם לתנאי השוק ובעלות שאינה מהותית לחברה.

ביום 28 במרס 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת הפוליסה בחודש, עד ליום 30 באפריל 2024, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. פרמיית הביטוח הינה כ-5.5 אלפי דולר ארה"ב והיא בהתאם לתנאי השוק ובעלות שאינה מהותית לחברה.

31 במרס, 2024

תאריך

לוינסקי - עופר בע"מ

תפקידים:

יו"ר דירקטוריון
מנכ"ל
מנהל כספים

שמות החותמים :

(1) ברוך אופיר ארביב
(2) יוסף לוינסקי
(3) ר"ח יונתן אייזקס

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב'(ד)(1):

הצהרת מנהל כללי

אני, יוסף לוינסקי, מצהיר כי:

- (5) בחנתי את הדוח התקופתי של לוינסקי-עופר בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - הדוחות);
- (6) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (7) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (8) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

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


יוסף לוינסקי
מנהל כללי

31 במרס, 2024

תאריך

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יונתן אייזקס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של לוינסקי-עופר בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

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


יונתן אייזקס, מנהל כספים

31 במרס, 2024

תאריך

לכבוד
ליונסקי עופר בע"מ
רח' רוטשילד 74,
תל אביב
ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ליונסקי עופר בע"מ (להלן: "החברה") מיום 27 ספטמבר, 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 27 בספטמבר, 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 בדצמבר, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2024 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023.

כמו כן, בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 בדצמבר, 2023 נכללה הפנית תשומת לב בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידיים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. בנוסף, נכללה הפניית תשומת לב בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

כמו כן, בדוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2024 נכללה הפנית תשומת לב בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידיים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. בנוסף, נכללה הפניית תשומת לב בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במרס, 2024