

# מצלאוי חברה לבנין בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2023

החל מיום 1.1.2023 החברה חדלה להיות "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 ("התקנות"). יחד עם זאת, החל מיום 1.1.2024 החברה עומדת שוב במבחנים להגדרת "תאגיד קטן", כמשמעו בתקנות. בהתאם לתקנה 5' לתקנות ובהתאם לעמדת רשות ניירות ערך (שו"ת 105.27), החברה תמשיך לדווח לפי תקנה 5' לתקנות, תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", גם בדוח התקופתי לשנת 2023.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 29 בדצמבר 2016 בדבר יישום, ביחס לחברה, של כל ההקלות אשר אושרו לתאגיד קטן, המפורטות בתקנה 5' לתקנות, ככל שהן רלוונטיות לחברה, בהתאם לתקנה 5' לתקנות ובהתאם לעמדת רשות ניירות ערך (שו"ת 105.27), החברה תמשיך לדווח לפי תקנה 5' לתקנות, תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן" אשר אומצו על ידה, כאמור לעיל, גם בדוח התקופתי לשנת 2023.

### תוכן עניינים

- חלק א' - תיאור עסקי התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
- חלק ב' - דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
- חלק ג' - דוחות כספיים של התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2023
- חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

**עמוד****חלק א' - תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023****1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

1.1	כללי	א-5
1.2	התקשרות החברה בהסכם השקעה	א-5
1.3	בעלי השליטה בחברה	א-6
1.4	רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי	א-8
1.5	תחומי הפעילות העיקריים של החברה	א-8
1.6	מבנה ההחזקות של החברה	א-8
1.7	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	א-8
1.8	דיבידנדים	א-9

**2. מידע אחר**

2.1	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	א-10
2.2	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	א-11

**תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות****3. תחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים**

3.1	מידע כללי אודות תחום פעילות	א-22
3.2	תמצית התוצאות	א-34
3.3	נתונים מצרפיים	א-34
3.4	פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	א-39
3.5	פרויקטים מהותיים מאוד	א-47
3.6	תחרות	א-64
3.7	כושר יצור - עתודות קרקע לבניה למגורים	א-64
3.8	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	א-65
3.9	הון אנושי	א-65
3.10	הון חוזר	א-65
3.11	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	א-65
3.12	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	א-65
3.13	הסכמים מהותיים	א-66
3.14	יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום	א-67
3.15	צפי לשנה הקרובה	א-67

**4. תחום הנדל"ן להשקעה**

4.1	מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה	א-68
4.2	תמצית התוצאות	א-71
4.3	פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים	א-71
4.4	פילוח שווי נדל"ן מניב לפי שימושים	א-72
4.5	פילוח NOI לפי שימושים	א-72

## חלק א' - תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023

### עמוד

72-א	פילוח רווחי והפסדי שערך לפי שימושים	4.6
73-א	פילוח דמי שכירות ממוצעים (בש"ח) למ"ר בפועל	4.7
73-א	פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים	4.8
73-א	פילוח מספר נכסים מניבים לפי שימושים	4.9
73-א	פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי שימושים	4.10
74-א	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	4.11
74-א	שוכרים עיקריים (מצרפי)	4.12
74-א	רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)	4.13
75-א	נכסים מהותיים	4.14
77-א	תחרות	4.15
77-א	ספקים	4.16
77-א	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	4.17
77-א	הון אנושי	4.18
77-א	הון חוזר	4.19
77-א	הסכמים מהותיים	4.20
78-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	4.21
79-א	מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות	4.22
79-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית	4.23
79-א	צפי לשנה הקרובה	4.24

## 5. תחום ביצוע פרויקטים למגורים

82-א	מידע כללי על תחום הביצוע	5.1
83-א	תמצית התוצאות	5.2
83-א	מוצרים ושירותים	5.3
83-א	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	5.4
85-א	לקוחות	5.5
85-א	חומרי גלם וספקים	5.6
85-א	צבר הזמנות	5.7
85-א	תחרות	5.8
85-א	רכוש קבוע ומתקנים	5.9
85-א	הון אנושי	5.10
85-א	הון חוזר	5.11
86-א	הסכמים מהותיים	5.12
86-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	5.13
86-א	מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום הפעילות	5.14
86-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית התחום הפעילות וצפי לשנה הקרובה	5.15

עמוד**חלק א' - תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023****עניינים המשותפים לפעילות החברה בכל תחומי פעילותה**

א-87	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6
א-87	הון אנושי	7
א-89	הון חוזר	8
א-89	מימון	9
א-93	מיסוי	10
א-93	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	11
א-93	הליכים משפטיים	12
א-93	מו"מ ביחס לפרויקטים ומימוש נכסים	13
א-93	יעדים ואסטרטגיה עסקית	14
א-93	צפי לשנה הקרובה	15
א-94	דיון בגורמי סיכון	16

## 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

בפרק זה מובא להלן תאור עסקי מצלאוי חברה לבנין בע"מ ("החברה" "הקבוצה" או "מצלאוי") והתפתחות עסקיה כפי שחלו בשנת 2023 ("הדוח התקופתי" או "הדוח").

למעט אם נאמר במפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31.12.2023 ("מועד הדוח"). הדוח נערך בהתאם להוראת תקנה 8א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1971.

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח ועם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך למועד פרסום דוח זה. במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

ערכים כספיים הכלולים בדוח נקובים באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת. עם זאת, בכל מקום בו מצוין המונח "דולר" הכוונה הינה לדולר ארה"ב. נתונים המצוינים באחוזים מוצגים במספרים מעוגלים, אלא אם צוין אחרת.

מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט כדי לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

### 1.1 כללי

מצלאוי חברה לבנין בע"מ ("החברה") הוקמה ונתאגדה בישראל ביום 20.5.1977 כחברה פרטית. ביום 6.8.2007 הפכה החברה לחברה ציבורית לאחר שהציעה מניותיה וניירות ערך נוספים על פי תשקיף שפרסמה ביום 6.8.2007, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ביום 15.8.2007.

### 1.2 בעלי השליטה בחברה

1.2.1. נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה הינם מר סמיר מצלאוי ורעייתו, הגב' קלרה מצלאוי, אשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקים ביחד 66.42% מזכויות ההון וההצבעה בחברה (60.85% בדילול מלא).

1.2.2. בדבר הסכם מיום 8.1.2023 בין סמיר מצלאוי ו/או מצלאוי אחזקות בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה (להלן: "מצלאוי"), לבין בסטיון בע"מ, באמצעות מר אליהו קנפנר (להלן: "קנפנר"), על פיו מצלאוי רכש מקנפנר 4,148,230 מניות של החברה<sup>1</sup> וכן הוענקו במסגרתו אופציות קניה ומכירה ביחס ל- 2,876,998 מניות נוספות של החברה שבבעלות קנפנר וכן ניתנה לקנפנר אופציית Call ביחס ל- 1,600,000 מניות של החברה שבבעלות מצלאוי, ראו דוח מידי מיום 8.1.2023 (אסמכתא: 2023-01-004656) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. הסכם זה, מתקן, בין היתר, את הסכם בעלי מניות מיום 21.12.2017 שהסדיר את מערכת היחסים בין מצלאוי לבין קנפנר כבעלי שליטה בחברה.

1.2.3. בדבר הלוואה שניתנה למצלאוי על ידי אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אינטר גאמא"), בקשר עם מימון רכישת 4,148,230 המניות המפורטות לעיל, וכן בדבר בחינת עסקה לפיה (אם תתבצע) אינטר גאמא תרכוש ממצלאוי מניות של החברה, ראו דוח מידי מיום

<sup>1</sup> עסקת מכירת המניות בוצעה ביום 24.4.2023 בתנאים המפורטים בדוח המידי האמור לעיל. כמו כן, לאחר מועד דוח זה, ביום 5.2.2024 העביר קנפנר למצלאוי, במסגרת עסקה מחוץ לבורסה, את מניות האופציה הראשונה, כהגדרתה בדוח המידי הנ"ל בתמורה לסך של 15.5171 ש"ח למניה.

9.4.2023 (אסמכתא : 01-039381-2023), וכן דוחות מידיים של אינטר גאמא מיום 9.4.2023  
 22.5.2023 (אסמכתא : 01-039285-2023), מיום 24.4.2023 (אסמכתא : 01-044304-2023), מיום  
 (אסמכתא : 01-054312-2023) ומיום 1.6.2023 (אסמכתא : 01-059685-2023), הניכללים בדוח  
 זה על דרך ההפניה.

1.2.4. ביום 15.6.2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות של החברה על ידי  
 החברה, במהלך התקופה שעד ליום 31.12.2023, ובהיקף שלא יעלה על 2 מיליון ש"ח. נכון  
 למועד תשקיף זה, החברה רכשה על פי התוכנית 56,541 מניות, בתמורה כספית מצטברת של  
 כ-651 אלפי ש"ח. בהתאם, יתרת מניות החברה המוחזקות בידי החברה עומדת על 468,541  
 מניות.

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

לפרטים בדבר התקשרויות החברה למכירת זכויותיה בפרויקטים מסוימים בתחום הנדל"ן היזמי, ראו  
 סעיף 3.1.6.2 להלן. לפרטים בדבר התקשרויות החברה למכירת נכסים מניבים, ראו סעיף 4.1.6 להלן.

### 1.4. תחומי הפעילות העיקריים של החברה

למועד פרסום הדוח, לחברה שלושה תחומי פעילות עיקריים, כדלקמן :

(1) **ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים (פיתוח מקרקעין) ("הנדל"ן היזמי")** - בתחום  
 פעילות זה מתמקדת החברה בייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של קרקעות ופרויקטים בתחום  
 הבניה למגורים בישראל, לרבות פרויקטים של התחדשות עירונית ("פינוי-בינוי") באמצעות איתור  
 המקרקעין, רכישתם, הקמת המבנים ומכירת היחידות המוקמות עליהם. כמו כן, החברה עוסקת  
 בפעילות יזמית של הקמת בנייני משרדים ומסחר. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן היזמי,  
 ראו סעיף 3 להלן.

(2) **נדל"ן להשקעה ("נדל"ן מניב")** - בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בהחזקה וניהול של נדל"ן  
 מניב בישראל, בבעלות בלעדית או משותפת, אשר הוקמו על ידה במסגרת פיתוח מקרקעין כמפורט  
 לעיל או באמצעות נדל"ן שרכשה, ובעיקר לשימוש ייעודי של מסחר ומשרדים. לפרטים אודות  
 תחום הנדל"ן המניב, ראו סעיף 4 להלן.

(3) **ביצוע פרויקטים למגורים** - בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בביצוע של פרויקטים למגורים  
 לשותפים בפרויקטים של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים וביצוע לבעלי קרקע  
 בפרויקטים של "פינוי-בינוי". לפרטים אודות תחום ביצוע פרויקטים למגורים, ראו סעיף 5 להלן.  
 למידע נוסף בנושא המגזרים העסקיים של הקבוצה, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום  
 31.12.2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים").

### 1.5. מבנה ההחזקות של החברה

לחברה אין חברות בנות או קשורות.

### 1.6. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה  
 מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנתיים שקדמו ליום  
 31.12.2023, למעט כדלהלן :

1.6.1. מימוש 502,948 אופציות לא סחירות, אשר בוצע ביום 22.9.2022 על ידי מנכ"ל החברה

ל- 502,948 מניות של החברה, בתמורה לסך כולל של 2,030 אלפי ש"ח.

1.6.2 מימוש 502,948 אופציות לא סחירות, אשר בוצע ביום 28.12.2023 על ידי מנכ"ל החברה

ל- 502,948 מניות של החברה, בתמורה לסך כולל של כ- 1,758 אלפי ש"ח.

1.6.3 ביום 15.6.2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישת מניות החברה, במסגרתה

רכשה החברה, עד למועד פרסום דוח זה, 56,541 מניות של החברה (אשר הפכו למניות

רדומות), בתמורה כוללת של כ- 651 אלפי ש"ח. לפרטים אודות תוכנית הרכישה ותנאיה

ראו דוח מידי מיום 18.6.2023 (אסמכתא : 056578-01-2023), אשר המידע המובא בו נכלל

בדוח זה על דרך ההפניה.

## 1.7 דיבידנדים

1.7.1 החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים. נושא זה מובא מעת לעת לדיון בדירקטוריון

החברה. בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, נכון ליום 31.12.2023 לחברה יש רווחים

ראויים לחלוקה בסך של כ- 48,727 אלפי ש"ח.

1.7.2 לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב

של החברה כאמור בסעיף 9 להלן.

1.7.3 להלן פרטים על חלוקת דיבידנד על ידי החברה בשנתיים שקדמו למועד הדוח :

מועד התשלום	סך הדיבידנד (אלפי ש"ח)	מועד האישור על ידי דירקטוריון החברה
26.12.2021	10,000	29.11.2021
21.5.2023	12,000	23.4.2023

1.7.4 לפירוט נוסף אודות החלוקה כאמור ראו דיווחים מיידים מיום 30.11.2021 (אסמכתא : 2021-

01-174222), מיום 12.12.2021 (אסמכתא : 01-178914-2021), מיום 23.4.2023 (אסמכתא :

2023-01-043950) ומיום 5.5.2023 (אסמכתא : 01-048447-2023) הניכללים בדוח זה על דרך

ההפניה וכן דוח על השינויים בהון וביאור 21 בדוחות הכספיים.

## 2. מידע אחר

### 2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות, לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח) :

תחום הפעילות	תחום פעילות נדל"ן יזמי	תחום פעילות נדל"ן מניב	תחום פעילות ביצוע פרויקטים למגורים	סה"כ
<b>2023</b>				
הכנסות	מחיצוניים	119,928	5,069	97,639
	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	-	-	-
עלויות	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	-	-	-
	אחרות - קבועות	27,704	673	82,778
	אחרות - משתנות	64,643	-	4,357
רווח מפעולות רגילות <sup>2</sup>				
סך הנכסים ליום 31/12 <sup>3</sup>				
סך ההתחייבויות ליום 31/12 <sup>4</sup>				
<b>2022</b>				
הכנסות	מחיצוניים	108,042	4,924	40,760
	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	-	-	-
עלויות	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	-	-	-
	אחרות - קבועות	23,970	1,006	35,545
	אחרות - משתנות	55,931	-	1,871
רווח מפעולות רגילות <sup>6</sup>				
סך הנכסים ליום 31/12 <sup>7</sup>				
סך ההתחייבויות ליום 31/12 <sup>8</sup>				
<b>2021</b>				
הכנסות	מחיצוניים	128,347	5,556	19,036
	מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	-	-	-
עלויות	המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	-	-	-
	אחרות - קבועות	27,948	(1,840)	17,808
	אחרות - משתנות	65,212	-	937
רווח מפעולות רגילות <sup>6</sup>				
סך הנכסים ליום 31/12 <sup>7</sup>				
סך ההתחייבויות ליום 31/12 <sup>8</sup>				

<sup>2</sup> הרווח מפעולות רגילות אינו כולל עלויות שאינן מוקצות (הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות), בשנים 2023, 2022 ו-2021, בסך של 15,451 אלפי ש"ח, 12,920 אלפי ש"ח ו-14,312 אלפי ש"ח, בהתאמה.

<sup>3</sup> לא נלקחו בחשבון נכסים שאינם מוקצים, בשנים 2023, 2022 ו-2021, בסך של 140,233 אלפי ש"ח, 125,659 אלפי ש"ח ו-108,416 אלפי ש"ח, בהתאמה.

<sup>4</sup> לא נלקחו בחשבון התחייבויות שאינן מוקצות, בשנים 2023, 2022 ו-2021, בסך של 198,612 אלפי ש"ח, 205,723 אלפי ש"ח ו-212,806 אלפי ש"ח, בהתאמה.



2.1.1. החברה מכירה בהכנסות מחוזי מכר דירות בישראל לאורך תקופת ההקמה של הדירות וזאת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 (הכנסות מחוזים על לקוחות).

2.1.2. לפרטים בקשר עם נתונים כספיים בדבר תחומי הפעילות של החברה באלפי ש"ח, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

2.1.3. לפרטים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המפורטים בביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה, ראו הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, הנכלל בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

## 2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>5</sup>

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, הייתה להם בתקופת הדוח או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה.

הערכות החברה בסעיף זה ובדוח זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בנק ישראל ומשרד הבינוי והשיכון ולא נבדקו עצמאית על ידי החברה.

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד פרסום דוח זה.

### הסביבה מאקרו כלכלית בישראל

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי, כדלקמן:

#### 2.2.1. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו בשנים 2022-2023 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. ליום 31.12.2023 שיעור ריבית הפריים עמד על 6.25% המשקף עלייה מצטברת של 5.75% מתחילת שנת 2022. יצוין כי במהלך החודשים האחרונים מסתמנת ההאטה בעליית שיעורי האינפלציה ובהתאם ב- 1.1.2024 החליט בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית ב- 0.25% ונכון למועד דוח זה עומד שיעור ריבית הפריים על 6%.

עליית הריבית הביאה להאטה בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה להגדלת עלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס/גלגול החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות).

בנוסף, המשך העלאות הריבית ו/או שמירה על סביבת ריבית גבוהה, עלול גם להביא לגידול

<sup>5</sup> המידע בסעיף זה מבוסס על סקירות כלכליות ונתונים כפי שהתפרסמו באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/reader>, באתר בנק ישראל, בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>, באתר החשב הכללי, בכתובת: <http://www.moch.gov.il>, ובאתר משרד הבינוי והשיכון, בכתובת: <http://www.moch.gov.il>.

בשיעורי היוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים וכפועל יוצא מכך להביא לירידה בשוויים. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון.

להלן ניתוח של החברה ביחס להשפעת עליית הריבית על תוצאותיה הכספיות, עודפים חזויים ביחס לפרויקטים קיימים ועתידיים:

א. **אגרות חוב** - מאחר ואגרות חוב הקיימות של החברה הונפקו בתנאי ריבית קבועה, לעליית שיעורי הריבית אין השפעה על תוצאותיה הכספיות.

יובהר כי ככל שהחברה תגייס אגרות חוב בעתיד בשיעורי ריבית במחירים המשקפים את תנאי השוק כיום (אשר נכון למועד פרסום דוח זה גבוהים משמעותית משיעורי הריבית שנקבעו בהנפקות אגרות חוב סדרות ו' ו-ז') צפויה עלייה בעלויות המימון של החברה.

ב. **הלוואות מתאגידים בנקאיים** - ליום 31.12.2023 יתרת האשראי לזמן קצר מסתכמת בסך של כ-20 מיליוני ש"ח. יתרות אלו חשופות לשינויים בריבית הפריים וכפועל יוצא מכך עליית שיעורי הריבית משפיעה על התוצאות הכספיות של החברה לרעה ואילו ירידת שיעורי ריבית משפיעה לטובה.

ליום 31.12.2023 לחברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי הנושאת ריבית קבועה ולכן לעליית שיעורי הריבית אין השפעה על תוצאותיה הכספיות.

ג. **הלוואה משותף** - ליום 31.12.2023 לחברה הלוואה משותף בפרויקט "רובע איילון" בסך של כ-78.7 מיליוני ש"ח. הלוואה כאמור הינה הלוואה בריבית משתנה (צמודה לשינויים בריבית בנק ישראל). עליות הריבית המצטברות מתחילת שנת 2022 ועד ובסמוך למועד פרסום דוח זה, הקטינו את התוצאות הכספיות של החברה וכן הקטינו את העודפים החזויים של הפרויקט. בתחשיבי תחזיות העודפים החזויים של הפרויקטים החברה כללה את עלויות המימון העתידיות האפשריות. יובהר כי האמור הינו מידע צופה פני עתיד ותלוי באירועים שחלקם אינו בשליטת החברה. למידע נוסף בדבר ניתוחי רגישות בגין השפעת עליית שיעורי ריבית על ההלוואה מהשותף, ראו ביאור 7 ב(3) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, חלק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

ד. **הכנסות** - לאור עליית הריבית במשק והתייקרות המשכנתאות בהתאם וכן לאור המלחמה שפרצה ב-7.10.2023, במהלך שנת 2023 מורגשת ירידה בביקושים לרכישת דירות. הירידה בביקושים הובילה לירידה בהכנסות ממכירת דירות. כמו כן ישנה חשיפה לירידה במחירי מכירה של דירות. לאמור עלולה להיות השפעה על תוצאותיה של החברה ועל העודפים החזויים מהפרויקטים. לעומת זאת, יצוין כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 ותחילת שנת 2024 מורגשת התעוררות בשוק לביקוש דירות למגורים.

יובהר כי האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד ותלוי באירועים שחלקם אינם בשליטת החברה.

2.2.2. סביבת האינפלציה<sup>6</sup>

האינפלציה השנתית התמתנה בהדרגה במהלך המחצית השנייה של שנת 2023. בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן ב- 3% ועמד ביעד של בנק ישראל, לעומת עלייה של 5.3% בשנת 2022<sup>7</sup>. להערכת בנק ישראל, משמעות הדבר הינה כי קצב האינפלציה נכנס לתחום יעדי יציבות המחירים הקבוע בחוק בנק ישראל, וזאת על רקע המדיניות המוניטרית המרסנת שננקטה על ידי בנק ישראל. לאחר פרוץ המלחמה ניכרה התמתנות נוספת בקצב האינפלציה הכללית, במקביל למגמה במדינות רבות בעולם.

2.2.3. מדד תשומות הבניה<sup>8</sup>

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, דוגמת החברה, הינו צמוד למדד תשומות הבניה. בשנת 2023 התמתנה העליה בשיעור מדד תשומות הבניה לעומת השנתיים הקודמות. מדד תשומות הבניה למגורים עלה במשך שנת 2023 ב- 2%, שיעור נמוך מהעליה בשנת 2022 בה עלה מדד תשומות הבניה ב- 4.8%, ובשנת 2021 בה עלה מדד תשומות הבניה ב- 5.6%. הירידה במדד תשומות הבניה נובעת בעיקר מהירידה העולמית במחירי הסחורות וההובלה. הסיבות העיקריות לעלייה במדד תשומות הבניה הינן הירידה הגלובלית בייצור חומרי בנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט, עליית מחירי האנרגיה ועלייה במחירי כח אדם אשר חלקם נובעים בין היתר מהמלחמה באוקראינה. היות ועלייה במדד תשומות הבניה מייקרת את עלויות בנית הפרויקטים בתחום הנדל"ן, אזי על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד זה, פועלות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי להצמיד חלק מהכנסותיהן למדד זה (בכפוף להוראות חוק המכר בעניין זה)<sup>9</sup>.

## 2.2.4. שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. בשנת 2023 נחלש השקל (שער ממוצע) ביחס לרוב המטבעות הנסחרים בישראל, לרבות ביחס לדולר. בשנת 2023 נמשכה מגמת הפיחות בערך השקל הישראלי ביחס לשער הדולר, כך שבעוד ששער הדולר בתום שנת 2022 עמד על סך של כ- 3.52 ש"ח, עמד שער הדולר בתום שנת 2023 על סך של כ- 3.62 ש"ח. עם פרוץ המלחמה עלתה פרמיית הסיכון של ישראל עלייה חדשה והשקל פוחד משמעותית מול הדולר והאירו. כדי למתן את התנודות בשער השקל ולספק את הנוזלות הנדרשת להמשך הפעילות הסדירה של השווקים הכריז בנק ישראל לפני יום המסחר הראשון שאחרי פרוץ המלחמה על תוכנית מכירת מט"ח בהיקף של עד 30 מיליארד דולר. במסגרת תוכנית זו מכר בנק ישראל 8.2 מיליארדי דולר בחודש אוקטובר 2023 וכ- 338 מיליוני דולר בחודש נובמבר 2023. בתחילת חודש נובמבר 2023 התהפכה המגמה והחלה מגמת ייסוף משמעותית של השקל שנמשכה עד לסיום שנת 2023. ברקע לייסוף עומדת התבהרות לכאורה במצב במלחמה, הסתברות

<sup>6</sup> בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 (ינואר 2024), בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

<sup>7</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 15.1.2024, בכתובת:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10\\_24\\_019b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf)

<sup>8</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14.1.2022, מיום 15.1.2023 ומיום 15.1.2024: בכתובת:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10\\_23\\_019b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf)

<sup>9</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10\\_22\\_021b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf)

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/017/10\\_24\\_017b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/017/10_24_017b.pdf)

<sup>9</sup> לפרטים אודות תיקון מס' 9 לחוק המכר במסגרתו הוגבל רף ההצמדה המקסימלי של מחירי דירות חדשות ראו סעיף 3.12(3) להלן.

לגלישה אל מספר זירות וגם הערכות בדבר הפחתות ריבית מתקרבות של ה-FED וה-ECB. בסוף שנת 2023 נסחר השקל מול הדולר בשיא של כחמישה חודשים - 3.63 ש"ח לדולר<sup>10</sup>.

## 2.2.5 פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה<sup>11</sup>

2021	2022	2023	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,556	1,760	1,619	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
166,000	184,300	191,500	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
6.8%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
2.8%	5.3%	3.3%	שיעור אינפלציה
S&P: AA- Moody's: A1 Fitch: A+	S&P: AA- Moody's: A1 Fitch: A+	S&P: AA- Moody's: A1 <sup>13</sup> Fitch: A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה <sup>12</sup>
1 דולר = 3.110 ש"ח 1 אירו = 3.5199 ש"ח	1 דולר = 3.5190 ש"ח 1 אירו = 3.7530 ש"ח	1 דולר = 3.627 ש"ח 1 אירו = 4.0116 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולאירו ליום האחרון של התקופה
5.6%	4.8%	2%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומת בבנייה למגורים

## 2.2.6 ישראל והכלכלה העולמית<sup>14</sup>

במחצית השנייה של שנת 2023 האטו הבנקים המרכזיים את קצב העלאות הריבית, וכעת נראה כי מחזור העלאות הריבית הגיע לסיומו - בין היתר על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה: תוואי הריבית הצפוי על פי השווקים ירד במידה משמעותית, ועל פיו צפויות מספר הורדות ריבית במהלך שנת 2024. הגורמים המרכזיים שהשפיעו במהלך התקופה על השווקים והאפיקים השונים היו: העלאות הריבית, תנודתיות במחירי הסחורות, שינויים בשרשראות האספקה והתפתחויות גאו-פוליטיות - בראשן המשך המלחמה בין רוסיה לאוקראינה, המלחמה במרחב המזרח התיכון והמתיחות בין ארה"ב לסין.

במהלך המחצית השניה של שנת 2023 נמשכה התמתנות האינפלציה בעולם, עם זאת, גם סיומה רמות האינפלציה בגושים העיקריים נותרו גבוהות מיעדי הבנקים המרכזיים העיקריים, וזאת בעיקר בגלל המשכם של לחצי ביקוש בענפי השירותים.

הפעילות הכלכלית במדינות המובילות התמתנה, וברקע נמשכה החולשה בסקטור התעשייה הגלובלי ובסחר העולמי. בשווקים רשמו מדדי המניות המובילים בעולם עליות חדות, בהובלת מניות הטכנולוגיה הגדולות. עם זאת המסחר אופיין בתנודתיות על רקע חוסר הוודאות הגבוה, שנבע, בין היתר, מהמשכה של מדיניות מוניטרית מהדקת וחשש מהשלכותיה על הפעילות הריאלית והפיננסית.

## 2.2.7 שוק האשראי בישראל

על פי דוח היציבות הפיננסית של בנק ישראל<sup>15</sup>, במחצית השניה של שנת 2023 האשראי הבנקאי לעסקים גדולים גדל מעט ואילו באשראי לעסקים בינוניים וקטנים נרשם קיפאון

<sup>10</sup> בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השניה לשנת 2023 (ינואר 2024), ראו ה"ש 11 לעיל.

<sup>11</sup> אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

<sup>12</sup> הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

<sup>13</sup> לאחר מועד הדוח, בהתאם לדוח מיום 9.2.2024, הורידה סוכנות הדירוג מודי'ס את דירוג האשראי לרמה A2 עם תחזית שלילית.

<sup>14</sup> בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השניה לשנת 2023, לעיל ה"ש 9.

<sup>15</sup> ראו בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2023 (31.1.2024), בכתובת: <https://www.boi.org.il>

ואף צמצום מסוים. כמו כן מתרבות אינדקציות לקשיים בשירות החוב במגזר האשראי העסקי. עוד ערב המלחמה, שיעור האשראי הבנקאי בפיגור של מעל 90 ימים היה במגמת עלייה בשל גידול עלויות המימון. האשראי לחברות בענפי הנדל"ן, לרבות נדל"ן יזמי, חברות בנייה וחברות נדל"ן מניב, מהווה 38% מיתרת האשראי הבנקאי העסקי וכ- 44% מסך החוב הסחיר במשק, ועל כן ליכולת ההתמודדות של חברות הנדל"ן והבנייה עם הוצאות המימון הגבוהות לצד הירידה בהכנסותיהן יש השפעה חשובה על ביצועיה של המערכת הפיננסית. ענף הבינוי בפרט מאופיין בחברות ממונפות, שהתמודדו עוד ערב המלחמה עם הוצאות מימון גדולות וירידה משמעותית בביקושים, לצד מגמה מתונה של ירידת מחירים. שיעור האשראי שבפיגור שמעל 90 ימים, בענף הבינוי והנדל"ן, מצביע על ירידה באיכות של יתרת האשראי, בעיקר בענף הבינוי, אולם הרמה עדיין נמוכה ועומדת על כ- 0.43%. להערכת בנק ישראל, הגירעון הממשלתי הצפוי בשנים הקרובות לצד אי הוודאות בנוגע להתפתחות המלחמה, באים לידי ביטוי בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל ועל רקע זה הסביבה המאקרו-כלכלית עלתה ברמת הסיכון שלה, מבינונית- גבוהה בתחילת שנת 2023 לרמת סיכון גבוהה במחצית השנייה של שנת 2023.

## 2.2.8.

היקף המשכנתאות בישראל<sup>16</sup>

לאחר שהיקף המשכנתאות הגיע לשיאו בשנת 2021, נצפה גידול מזערי נוסף בשנת 2022 כאשר ניתנו הלוואות לדיור בסך של כ-117 מיליארד ש"ח, לעומת כ-116 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קרי גידול של כ- 1.3%. המשכנתאות שנלקחו התאפיינו ברמת מינוף (LTV) דומה לזו הממוצעת בשנתיים האחרונות. מנגד המשיך שיעור ההחזר מההכנסה (PTI) לעלות. האינדיקטורים השונים מצביעים כי משקי הבית התמודדו עם המשך עליית מחירי הדירות ועם העלאות הריבית באמצעות הגדלת התקופה לפירעון, רכישת דירות מעט זולות יותר והגדלת שיעור ההחזר מההכנסה.

על אף האמור, העלאות הריבית שבוצעו בחודשים האחרונים הביאו לכך שגובה ההחזר החודשי הנדרש בגין משכנתא חדשה עלה בחודשים האחרונים באופן מהותי, כאשר עליה חדה בהחזר החודשי מצמצמת למשקי בית רבים את האפשרות לקחת משכנתא בהיקפים גדולים (ובפרט לנוכח הרגולציה של בנק ישראל, המגבילה את יחס ההחזר החודשי להכנסה הפנויה לרף אפקטיבי של 40%). כפועל יוצא מכך, ניתן לראות<sup>17</sup> כי בעוד שבתחילת שנת 2022 המשיכו לגדול היקפי המשכנתאות והגיעו לשיא של כ- 13.4 מיליארד ש"ח במרץ 2022, בהמשך השנה החלה ירידה הדרגתית בהיקפי המשכנתאות ובמספרן, כך שבאוקטובר 2022 היקף המשכנתאות שנלקחו היה כ- 6.1 מיליארד ש"ח (פחות מחצי לעומת מרץ 2022), וכך גם לאחר מכן, כאשר בחודשים נובמבר ודצמבר 2022, היקף המשכנתאות שנלקח בכל אחד מהחודשים האמורים היה כ- 7 מיליארד ש"ח בלבד. כאמור לעיל, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023, נבלמה עליית מחירי הדירות בישראל ואף ניכרת בהם ירידה. הבלימה של עליית המחירים לוותה בירידה חדה של ביצועי המשכנתאות ושל מספר העסקאות, כך שההלוואות לדיור בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 71 מיליארד ש"ח, לעומת סך של כ- 117 מיליארד ש"ח בשנת 2022, קרי קיטון של כ- 60%.

## 2.2.9.

המצב הבטחוני והמדיני בישראל

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה בקידומה של תכנית שמטרתה ביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט, שקיבלה בתקשורת את השם: "הרפורמה המשפטית". השינויים המוצעים

<sup>16</sup> בנק ישראל, נתוני אשראי לדיור, בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il); דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023.  
<sup>17</sup> לפרטים ראו – הכנסת, מרכז המחקר והמידע, נתונים על אינפלציה, ריביות ומשכנתאות בשנת 2022 (27.11.2022), בכתובת: [https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/8101bbd0-4e6e-ed11-8155-005056aa4246/2\\_8101bbd0-4e6e-ed11-8155-005056aa4246\\_11\\_19788.pdf](https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/8101bbd0-4e6e-ed11-8155-005056aa4246/2_8101bbd0-4e6e-ed11-8155-005056aa4246_11_19788.pdf)

מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, עלולים לדעת רבים, לרבות גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל. עוד על פי הפרסומים כאמור, התכנית האמורה והמחלוקות שהתגלו בעקבותיה, עלולים להוביל לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל (מהלך שכבר החל על ידי מספר חברות בודדות בתחום ההייטק, כך לפי הפרסומים בתקשורת), לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי. ככל שההערכות המתוארות לעיל או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועי החברה.

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרוייקטים.

החל ב- 7.10.2023 ועד למועד פרסום דוח זה נמצאת מדינת ישראל במצב של מלחמה. במסגרת זו גויסו מאות אלפי חיילי מילואים ועשרות אלפי תושבים פונו מבתיים.

בעקבות המלחמה, החליטו רשויות מקומיות רבות על עצירת הפעילות באתרי הבניה, אשר חודשה בהדרגה במהלך חודש נובמבר 2023. עצירת הפעילות באתרי הבניה למשך זמן ממושך עלולה לגרום, בין היתר, להתארכות משך הפרוייקטים אשר תביא לחריגה בתקציב ולירידה ביתירות העודפים. בנוסף, המצב הביטחוני עלול לגרום למחסור בכוח אדם בענף עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון. גורמים אלו עלולים להקטין את פעילות החברה. בנוסף, מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות. הארכת משך ביצוע הפרוייקטים והאטה בקצב המכירות, עלולים להוביל לקשיים תזרימיים.

למועד פרסום דוח זה לא ניתן להעריך את היקף השפעת המלחמה על התוצאות הכספיות של החברה ומצבה הכספי בתקופה הנראית לעין, נוכח אי הוודאות ביחס להיקף המלחמה, משכה והשפעתה על המשק הישראלי.

יחד עם זאת, ככל שהלחימה תימשך, החברה מעריכה כי עלולה להיות לכך השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות נוכח ההערכות שהדבר יביא לעיכוב בקצב הבניה וגידול בהוצאות הבניה וכן לקיטון במכירות.

כמו כן ביום 24.10.2023 הודיעה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל על רמה AA- לצד שינוי תחזית הדירוג מ- "יציבה" ל- "שלילית" וזאת לאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת מדינת ישראל בעקבות מתקפת החמאס מיום 7.10.2023.

## 2.2.10. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

כמתואר בדוח זה להלן, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל. משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרוור אחריה עליה במספר הפרוייקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן - דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

לפי נתוני בנק ישראל והלמ"ס<sup>18</sup>, במחצית השנייה של שנת 2023 נבלמה עליית מחירי הדירות (מגמה שהחלה לקראת סוף שנת 2020 וגברה בשנים 2021 ו-2022) ואף ניכר בהם ירידה. לראשונה מאז שנת 2018 קצב העלייה השנתי של מחירי דירות הפך לשלילי ועמד על 1.3%-<sup>19</sup>. זאת לעומת הנתון המקביל, 9.8%, בסיום המחצית הראשונה של שנת 2023, וקצב עליה שהגיע לשיא של 20% בחודש ספטמבר 2022. הבלימה של עליית המחירים לוותה בירידה חדה של ביצועי המשכנתאות ושל מספר העסקות.

בחודשים האחרונים חלה ירידה תלולה בקצב מכירת הדירות במשק<sup>20</sup> (כך למשל, בחודשים ספטמבר 2023 - נובמבר 2023, נמכרו כ- 4,760 דירות חדשות בלבד, המשקפות ירידה של 45.4% לעומת יוני 2023 - אוגוסט 2023<sup>21</sup> ובסה"כ בשנת 2023 נמכרו כ- 27,930 דירות חדשות, המהווה ירידה של 30.7% לעומת שנת 2022<sup>22</sup>). הירידה נבעה בעיקר מעליית שיעור הריבית וירידה בביקושים לעומת 2022 שהיתה חריגה בפעילות שוק הדירה.

להערכת החברה, המשך הירידה בביקושים צפוי להשפיע לשלילה על מחירי הדירות בהמשך הדרך.

בצד ההיצע, היקף התחלות הבנייה בעליה לפני שפרצה מלחמת 7 באוקטובר. בשנת 2023 החלה בניה של 62,030 דירות, ירידה של כ- 8.9% לעומת שנת 2022. לפי מדידת הלמ"ס, במבט כלל ארצי, מלאי הדירות הלא מכורות שבידי יזמים גדל באחרונה וצפוי להמשיך לגדול, ברקע הזינוק בהיקף הבנייה החדשה ולאור הירידה בקצב המכירות. עלייה בהיקף מלאי לא מכוח פוגעת בתזרים מזומנים של יזמים ובנסיבות של עלייה בהוצאות המימון שלהם, נראה שלאורך זמן חלק מהם יאלצו להקטין את מחירי המכירה. הקיטון במכירות והירידה במחירי הדירות, אם אכן תתממש, עלולים להגדיל את הסיכון ברמת כלל המערכת בעיקר לגבי יזמים ממונפים מאוד<sup>23</sup>.

**מעורבות ממשלתית בשוק הנדל"ן למגורים** - בתחום הנדל"ן למגורים באה לידי ביטוי גם מעורבות הממשלה באמצעות התוכנית "דירה בהנחה" (שם כולל למגוון מסלולי הדירה במחיר מופחת באמצעות סבסוד ממשלתי של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, דוג' "מחיר מטר", "מחיר מופחת", "מחיר למשתכן", "דירה להשכיר", ו- "משתכן צעיר"). בשנת 2023, כ- רבע (6,860 דירות) מהדירות החדשות שנמכרו היו בסבסוד ממשלתי, וזאת בדומה לשנת 2022 (כ- 23.4%). עם זאת, מספר הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי שעמד כאמור על כ- 6,860, מהווה ירידה לעומת שנת 2022 בה נמכרו 9,500 דירות בסבסוד ממשלתי<sup>24</sup>.

ההגדרות בתכנית דירה בהנחה משפיעות על תנודתיות הביקושים היות שרוכשים עשויים "לשבת על הגדר" בהמתנה להגרלה לפני שיפנו לרכוש דירות בשוק החופשי. אלו הם בעיקר רוכשי דירה ראשונה המתקשים להתמודד עם עלות רכישת הדירה<sup>25</sup>.

על פי דוח שפרסמה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") בקשר עם השפעות הריבית על ענף הנדל"ן היזמי<sup>26</sup>, עליית הריבית, המתוארת לעיל, מעלה את הסיכון הענפי כחלק מהסיכונים האינהרנטיים לענף יזום הנדל"ן, המאופיין במחזור פעילות ארוך. הסיכון הענפי של ענף הייזום למגורים מוערך על ידי מידרוג כגבוה יחסית, בשל הישענותו על הליך השבחה ופיתוח ממושך של המקרקעין, המעלה את החשיפה של הרווחיות ותזרימי המזומנים לתנודתיות

18 בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2023, ראו ה"ש 7 לעיל.

19 סקירת בנק לאומי, ראו ה"ש 16 לעיל.

20 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14.1.2024, בכתובת:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/011/04\\_24\\_011b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/011/04_24_011b.pdf)

21 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14.2.2024, בכתובת:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04\\_24\\_047b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf)

22 סקירת בנק לאומי, ראו ה"ש 16 לעיל.

23 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2023, הודעה לתקשורת מיום 14.2.2024.

24 הדוח המיוחד של מדרוג, להלן ה"ש 26.

25 מדרוג, העליה בריבית מעלה את סיכון האשראי בענף יזום הנדל"ן למדורים בישראל (13.2.2023) בכתובת:

<https://www.midroog.co.il/PublicInformation/Articles>



הביקושים. כמו כן, הנגישות למקורות מימון נחלשה שכן בחודש מרץ 2022 הוציא הפיקוח לבנקים דרישה להקצות הון נוסף בגין מימון קרקעות בשיעור LTV העולה על 80%. להערכת מידרוג, ההכנסות והרווח ממכירת דירות למגורים של חברות נדל"ן ירשמו ירידה בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 בשל הירידה בכמות המכירות ובמחירי המכירה. רווחי היזמים יצטמצמו, אולם הרווחיות תיוותר גבוהה יחסית לעבר. העלאות הריבית המצטברות יקבלו ביטוי בולט יותר במהלך שנת 2023 וישחקו את יחס הרווח התפעולי להוצאות המימון באופן שיפגע ברווחיות ובצבירת כרית ההון המעלה את סיכון האשראי של החברות בענף.

## 2.2.11.

תחום הנדל"ן המניב בישראל<sup>26</sup>

**בתחום הנדל"ן המסחרי** - עד פרוץ מלחמת 7 באוקטובר הוצגו על ידי החברות המובילות בתחום המרכזים המסחריים ביצועים תפעוליים הולמים. לאחר צמיחה משמעותית בשנת 2022 דיווחו החברות המובילות בתחום זה על עלייה של 6%-4% בפדיונות השוכרים בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 צמיחה מתונה יותר בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. דמי השכירות בחוזים החדשים ובחידושי חוזים עלו אף הם, בין היתר כתוצאה מעלייה ריאלית ומהצמדת חוזי השכירות למדד המחירים. כל אלה נתמכים, על פי הערכה בצמיחה במשק עד פרוץ המלחמה, בהתמתנות מסוימת באינפלציה ובמצב התעסוקה, שתמכו בצריכה הפרטית. ההשפעה המיידית של המלחמה התמתנה בחודשים שחלפו - עם פרוץ המלחמה הושפע המשק הישראלי בין היתר מסגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות של עסקים רבים, מגיוס מילואים משמעותי ומפניו תושבים מהאזורים המושפעים. הדבר השפיע משמעותית על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים. חברות המובילות בתחום הגיבו במתן הנחות והקלות מסוימות לשוכרים בתקופה זו. מאז נפתח המשק ואיתו חזרה גם תנועת המבקרים במרכזי הקניות, לפי חלק מהחברות אף לכ- 90% לעומת לפני המלחמה. יחד עם זאת, עדיין קיימת השפעה מסוימת על פדיונות השוכרים ותוצאות החברות הפועלות בתחום ברבעון האחרון של 2023 ובתחילת 2024 בשל המצב הבטחוני הנוכחי ובהתבסס, בין היתר, על נתוני התעסוקה, מספר המשרתים במילואים ותחזיות הצמיחה בישראל. ההאטה בענף התיירות היוצאת וקשיים לוגיסטיים שעשויים להשפיע על היקף הרכישות בפלטפורמות המקוונות בתקופה זו צפויים לתמוך על פי הערכת מעלות בפדיונות במרכזים המסחריים. מאפייני חוזי השכירות מגדרים חלק מהסיכונים - הצמדתם של רוב חוזי השכירות למדד תומכת בהכנסות מדמי שכירות ומהווה גידור טבעי מפני האינפלציה עבור בעלי המרכזים המסחריים. עם זאת, להערכת מעלות, אם תירשם פגיעה מהותית בפדיונות השוכרים כפי שנראתה בתחילת המלחמה, או אם תחול עלייה מתמשכת במחירים שתשחק את כוח הקנייה של הצרכנים, יגבר הלחץ על החברות לתת הקלות לשוכרים. בנוסף, העלייה באינפלציה השפיעה לשלילה על רווחי החברות ועל היחסים הפיננסיים שלהן, היות שמבנה החוב של רוב החברות המדורגות כולל רכיב משמעותי של חוב צמוד-מדד.

**בתחום הנדל"ן למשרדים** - ברבעונים האחרונים של שנת 2023 חלה ירידה מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף ההיי-טק, בעיקר על רקע המצב הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בישראל. כתוצאה מכך החברות שוקלות מחדש את תוכניות ההתרחבות שלהן, מה שהוביל לירידה בביקוש לנכסי משרדים ובדמי השכירות עליהם, בעיקר באזור תל-אביב שנהנה לפני כן ממחירי שיא. חברות הנדל"ן המשרדי המשיכו להציג בממוצע צמיחה בהכנסות מדמי שכירות בתשעת החודשים הראשונים של 2023 בעיקר בזכות ההצמדה למדד המחירים ויציבות יחסית בשיעורי התפוסה, בין היתר בשל חוזים ארוכי טווח. ההאטה בענף ההיי-טק הובילה גם להתארכות משמעותית של המו"מ מול השוכרים, המנסים להגמיש את החוזים.

חלקים מהמידע המובא להלן ניתן למצוא ב- Maalot S&P Global Rating ("מעלות") מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות (דצמבר 2023) בכתובת: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>



באזורים שמחוץ למעגלי הביקוש העיקריים ישנם עודפי היצע, והשלמת פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות, עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה, על דמי השכירות ועל השווי. אי הודאות שהביאה המלחמה הגבירה את האתגרים במשק, בין היתר בענף ההיי-טק שתלוי במידה רבה בהשקעות ושיתופי פעולה גלובליים. בנוסף, המצב הבטחוני מוסיף לסוגיית היקף העבודה מרחוק, היות שחלק ניכר מהחברות הגמישו בתקופה הזו את מודל העבודה ההיברידי. הימשכות הלחימה לאורך זמן או התרחבות העימות לחזיתות נוספות עלולים להביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר בפעילות הכלכלית של המשק ולכן גם בחברות הנדל"ן. בדומה למרכזים המסחריים, חוזי השכירות בתחום המשרדים לרוב צמודים למדד ומהווים גידור טבעי מפני האינפלציה עבור בעלי הנכסים.

במבט קדימה, המצב הגיאופוליטי בישראל והמשך ההאטה הכלכלית ישפיעו על ענפי הנדל"ן השונים. אם תימשך ההאטה הכלכלית, למשל כתוצאה מהימשכות הלחימה או מהתרחבות העימות לחזיתות נוספות, צפויה פגיעה משמעותית ורחבה יותר בפעילות הכלכלית של המשק. מצב זה עלול ליצור לחץ שלילי נוסף על דמי השכירות ושיעורי התפוסה, בעיקר בנכסים המסחריים ובמשרדים.

#### 2.2.12. שווקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדירה למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דירה, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

#### 2.2.13. זמינות ועלות אשראי

לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון ישנה השפעה מהותית על ענף הנדל"ן ורווחיותו. להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. בתקופת האטה כלכלית נוהגים הבנקים להקשיח את תנאי המימון, באופן הגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן רבות. להערכת החברה, לא צפויים לה קשיים מהותיים בגיוס המימון הנדרש למימון פעילותה, וזאת בהתבסס על פעולות שנקטה בהן בעבר, כגון: התקשרויות בהסכמי ליווי למימון פרויקטים, הנפקת אגרות חוב, גיוס הון בדרך של הקצאת מניות, מימוש נכסים וכיו"ב (לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') (לרבות בדרך של הרחבת סדרה ו') ו- (סדרה ז') שבוצעה על ידי החברה בחודש ינואר 2021, (בחודש פברואר 2022) ובחודש נובמבר 2021, בהתאמה, ראו סעיף 9.6 להלן). יצוין כי במידת הצורך (וכפי שעשתה בעבר, ראו סעיף 3.4.1.2 וסעיף 3.4.3.2 להלן), תבחן החברה הכנסת שותפים בפרויקטים של פיתוח מקרקעין בין היתר להגדלת זמינות המימון והוזלת עלויות המימון.

#### 2.2.14. חומרי הגלם

מחיר חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון: מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העוללות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה.

עליה של מחירי הסחורות בעולם, כמו גם שינויים מהותיים בשער המטבעות עשויים להשפיע על מחירי הקבלנות ובהתאמה על מחירי הדירה. כך למשל על-פי נתוני הלמ"ס מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה במשך שנת 2023 ב-2%, שיעור נמוך מהעליה בשנת 2022 בה

עלה המדד ב- 4.8% (בין היתר, התייקרו במיוחד מחירי בטון מובא, טיט, בלוקים מבטון מאיטונג ומגבס, מוצרים לאיטום ומחיצות מתועשות ומעלות. ירידות מחירים נרשמו בשנת 2023 במחירי ברזל לבניה, רשתות ברזל, עץ לבניה, מוצרים לחימום מים והסקה חול לסוגיו, מוצרים לכיבוי אש, חומרי מחצבה אחרים, צינורות פלסטיים, חצץ וארונות ולוחות חשמל, צינורות לאינסטלציה חשמלית וארונות ומערכות תקשורת, שכירת ציוד ושכירת רכב<sup>27</sup>. לזמינות חומרי הגלם לבנייה השפעה על חברות הפועלות בתחום הנדל"ן, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים השונים, עמידת החברות בהתחייבויותיהן כלפי הרוכשים והיצע הפרויקטים בשוק, אשר משפיע על רמת המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בחומרי הגלם לבנייה עלול לפגוע ביכולת החברות הפועלות בתחום הנדל"ן להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובעת מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים המממנים את התחום, מרווחיות נמוכה צפויה של הפרויקט.

#### 2.2.15. זמינות כוח אדם

פעילות החברה, בייחוד בתחום הביצוע והבנייה למגורים, תלויה בזמינות כוח אדם מיומן. כוח האדם המועסק בענף הנדל"ן מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים וסגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון ועידוד עובדים ישראלים בענף זה, עלולים לגרום למצוקת כוח עבודה בענף הנדל"ן ולייקר את עלויות הבנייה. למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים למסירת הדירות להם התחייבה החברה כלפי בעלי דירות ורוכשי דירות בפרויקטים, וכן על עלות העבודה. כמו כן, להערכת החברה, המגבלות הנוגעות להיקף כוח האדם בענף, הן כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל וככל שיתרחשו נוספות בעתיד, עלולות לגרום להתייקרות בתשומות הבניה בכלל ובעלות כח האדם בפרט, עניין העלול להוביל לעליה בעלויות הבניה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות, בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה. יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בתחומי הפעילות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. לאור האמור התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל ולהלן אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו ו/או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 15 להלן. יצוין, כי

<sup>27</sup> המידע בסעיף זה מבוסס על מדי מחירי תשומות- דצמבר 2023 וסיכום שנת 2023 - הודעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לתקשורת מיום 15.1.2024.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

## **תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**

### **3. תחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים**<sup>28</sup>

#### **3.1. מידע כללי אודות תחום פעילות**

בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בייזום ובנייה של פרויקטים באזור גוש דן. מרבית הפרויקטים הינם להקמת מבני מגורים משרדים ומסחר. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות או חכירה או זכויות חוזיות אחרות. במסגרת תחום פעילות זה, פועלת החברה לאיתור קרקעות, רכישתן, הקמת מבנים ומכירה או השכרה של יחידות במבנים אותם הקימה. פעילות ייזום הנדל"ן כוללת, בין היתר ובהתאם למקרה, פעולות לשינוי ייעוד מקרקעין, הכנת תכניות וקבלת היתרי בניה. לצורך ביצוע פעולות אלו מתקשרת החברה עם יועצים ומומחים, כגון: אדריכלים, מהנדסים בתחומים שונים, שמאים ויועצים כלכליים.

#### **3.1.1. מבנה התחום**

הפעילות בתחום זה מתרכזת בפיתוח מקרקעין למגורים. בתחום זה פועלים גופים רבים היוזמים, מאתרים, מתכננים ומקימים שכונות מגורים, בניינים ויחידות דיור מסוגים שונים. בדומה לפעילות החברה, בישראל קיימות חברות קבלניות הבונות בעצמן ומשווקות את יחידות הדיור לקהל היעד. בנוסף, קיימות חברות המתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות הבניה ומשווקות בעצמן את יחידות הדיור שנבנו. על פי פרסומי משרד הבינוי והשיכון, ענף הבניה למגורים בישראל נחלק לבניה ביוזמה ציבורית (יוזמת המשרד) המתרכזת בעיקר באזורי עדיפות לאומית ובפריפריה, ובניה ביוזמה פרטית, המתרכזת בעיקר במרכז הארץ ומאופיינת, בדרך כלל, ביחידות דיור בינוניות וגדולות.

#### **3.1.2. האיזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות**

למועד הדוח פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעת בישראל בלבד באזור גוש דן ובאזור השרון.

#### **3.1.3. סוגי התקשרויות לרכישת מקרקעין**

התקשרויות החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעשית במסגרת הסכמים במספר מתכונות, וזאת בהתאם להסכמות השונות עם בעלי הזכויות, מאפייני העסקה והזכויות במקרקעין. חלק מהקרקעות נרכשות במסגרת הסכמי מכר מותנים, אשר בהם הקרקעות נדרשות לשינוי תכנית בניין העיר החלה עליהן לצורך הקמת מבנים למגורים. כמו כן, במקרים מסוימים בהם התב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתאימים לתוכנית העסקית של החברה, פועלת החברה מול רשויות התכנון לשינוי הייעוד האמור או לתיקון תכנית בניין העיר החלה, על מנת להתאים את התכנון לתכניתה ולאסטרטגיה שלה ועל-מנת להשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות (כאשר לא תמיד מנצלת החברה את מלוא זכויות הבניה במקרקעין), שינוי השימושים

<sup>28</sup> המידע בסעיף זה מבוסס על סקירות כלכליות ונתונים כפי שהתפרסמו באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/reade>, באתר בנק ישראל, בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>, ובאתר משרד הבינוי והשיכון, בכתובת: [www.moch.gov.il](http://www.moch.gov.il)

המותרים במקרקעין או שינוי תכנון הבניה. בהסכמים מסוג זה מותנה ההסכם בקבלת אישור השינוי הדרוש.

תשלום התמורה בגין המקרקעין עשוי להתבצע במספר אופנים:

- ☒ עסקת מזומן בהתאם למחיר הנקוב ומנגנון התשלום שנקבע בהסכם;
- ☒ תשלום תמורה במתן שירותי בניה בעיקר של יחידות דיור בכמות הקבועה בהסכם (עסקת קומבינציה) על חלק מהמקרקעין שנותר בבעלות המוכר;
- ☒ בקבלת שיעור מוסכם מתוך תקבולי המכירות של יחידות הדיור בפרויקט (עסקת תמורות).

ברוב המקרים מעמידה החברה ערבויות בנקאיות (בשווי תמורה ו/או הביצוע ו/או ערבויות דומות לערבויות הנדרשות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות")) וזאת על מנת להבטיח את תשלום התמורה.

#### פרויקטים של התחדשות עירונית

מסלולי ההתחדשות העירונית הנפוצים כיום בישראל, הינם:

א. **פינוי-בינוי** - מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה המתוכננת על-פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבניה. פינוי בינוי מעוגן במספר חוקים, בין היתר: חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, חוקי מיסוי מקרקעין, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוקי בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 ועוד. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור.

כדי שמתחם דירות יוכרז כמתאים לביצוע פינוי בינוי, על הבניין לכלול לפחות 24 יחידות דיור. חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006 ("חוק פיצויים"), קובע בין היתר, כדלקמן: הרוב הנדרש לאישור פרויקט פינוי בינוי הינו "**רוב מיוחס מבין בעלי הדירות**" התומכים בפרויקט, המוגדר כרוב בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבעלותם 67% לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ו-50% לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לענין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

על מנת להתגבר על התנגדויות בלתי סבירות ליוזמות פינוי-בינוי, בחוק פיצויים, נקבע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי-בינוי, למרות קיומו של רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כאמור, יישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק הנ"ל.

העקרונות שיש ליתן גילוי בגינם במסגרת ההתקשרות שבין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, והכוללים, בין השאר, את כל אלה: (1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה; (2) המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת

היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה; (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום; (4) התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה. הערבויות מועמדות לטובת המפונים רק לאחר הריסת דירותיהן בפועל שכן, הדירה לעולם נשארת על שם מפונה ולא ע"ש היזם. לאחר ההריסה בפועל מונפקות לטובת המפונה ערבויות ביצוע בנוסח ערבויות חוק המכר הבטחת השקעות, כהגדרת מונח זה לעיל, בסכום השווה לדירה החדשה שהינו עתיד לקבל.

בפרויקט פינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה, כיסוי הוצאות וזכאות לדירה חדשה בבניין החדש או תמורה כספית עבור הדירה בשווי הגבוה מ-150% משווי הדירה הנוכחית.

מבחינה משפטית, כל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות קנייניות במקרקעין עליהן מצוי פרויקט פינוי בינוי ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו את הפועל של הפרויקט, ככל שלא התמלאו התנאים המתלים בחוזה שבין היזם לבעל הזכויות בנכס.

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

(1) **מסלול רשויות מקומיות** - מסלול זה מיועד ליצירת מסגרת ארגונית מקומית, המסייעת להאצת התהליכים ולהסברת הפרויקטים לבעלי זכויות הנכסים. במסגרת זו, המדינה מממנת את החברה המנהלת ואת הוצאות תכנון התב"ע והתארגנות התושבים, כאשר השכונות נבחרות בהתאם לקריטריונים ברורים של כדאיות כלכלית. החברה המנהלת מלווה את התהליך עד לשלב אישור התב"ע וארגון הדיירים.

להלן יפורטו בתמצית עיקרי התהליך:

- א. הגשת מתחמים למיון - במסגרת זו הרשות המקומית מגישה לוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית ("הוועדה") את הצעותיה למתחם או למתחמים המתאימים לדעתה להיכלל במסלול התחדשות עירונית.
- ב. מיון המתחמים ובחירתם - במסגרת זו הוועדה בוחרת את המתחמים להתחדשות עירונית מבין ההצעות שהוגשו על ידי הרשויות המקומיות. תהליך מיון המתחמים כאמור נעשה בשני שלבים<sup>29</sup>.
- ג. התקשרות הרשות המקומית עם החברה המנהלת, אשר משמשת לעניין זה כזרוע ביצועית של הרשות המקומית.
- ד. קידום הפעילות במתחמים המוכרזים - הפרויקט מיועד להימשך בכל מתחם מוכרז עד שש (6) שנים מיום ההכרזה, שלאחריהן לא ייהנו

<sup>29</sup> מיון ראשוני: בחינת עמידה בתנאי סף; מיון שני: בחינת עמידה בתנאי סף נוספים; קבלת חוות דעת מגורמי תכנון, הגשת תכנית ראשונית ופרוגרמה, תסקיר כלכלי, תכנית פיתוח בשלבים, התחייבויות וחוזים. הוועדה תמליץ לממשלה להכריז על מיון שני, בהתאם לקריטריונים שנקבעו, והכול לפי מגבלות התקציב.

המתחמים מהטבה כלשהי מטעם הממשלה, אלא אם הוארכה תקופת ההכרזה (בדרך כלל לתקופה של שש (6) שנים נוספות).

ה. עם הכרזת המתחם יקבל הפרויקט מימון לתכנון תוספת זכויות בנייה ולפעולות החברה המנהלת. הרשות המקומית תשתתף במימון זה בהתאם לדירוג החברתי-כלכלי בשיעורים שנקבעו על ידי משרד השיכון.

האחריות הכוללת על ניהול הפעילות במתחמים שיוכרוזו מוטלת על הרשות המקומית, ופעולותיה מתבצעות באמצעות החברה המנהלת שעמה התקשרה בחוזה. האחריות כאמור כוללת מימון הפעולות שמשלב הגשת ההצעות לוועדה, ניהול ותיאום התכנון והכנת מסמכי התכנון הסטטוטורי וכן פעולות הסברה לתושבים.

האחריות של החברה המנהלת לקדם את הפרויקט במסגרת התקציב ולוחות הזמנים שנקבעו לו.

(2) **מסלול "מיסוי"** - במסלול זה, רשאים יזמים/בעלי הנכסים לפנות לוועדה (הפועלת לעניין זה יחד עם נציגי רשות המסים) ולבקש את המלצתה לממשלה להכריז על מתחם כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לתקופה של שש שנים. הכרזת הממשלה מקנה (במהלך תקפותה) הטבות במס שבה, במס רכישה, במע"מ על שירותי הבנייה לדיירים המפונים, וכן בדחיית המועד הקובע את חבות המס כאשר הוצאות התכנון והתארגנות הדיירים במסלול זה חלות על הדיירים ו/או יזם מטעמם. במסגרת מסלול זה יש אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים וזאת בכפוף להחלטת מועצת הרשות המקומית ולתנאים המפורטים במסמך הכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי ובינוי.

קריטריונים למתן המלצה על מתחם כמתחם לפינוי בינוי עפ"י תקנות מיסוי מקרקעין: (1) היזם הגיש לוועדה בתקופה הקובעת בקשה להכרזה על המקרקעין כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, שצורפו אליה תכנון ראשוני לפינוי של 24 יחידות לפחות במקרקעין ולבנייתן של מספר יחידות שמספרן לפחות כמספר היחידות שפוננו; מפה מאושרת על ידי מודד מוסמך לפי דין, המתארת את מצב המקרקעין במועד הגשת הבקשה, לרבות סימון חלקות וסימון היחידות במקרקעין וכן אישור מהנדס הרשות המקומית שבתחומה מצויים המקרקעין על הסכמת אותה רשות לפינוי ובינוי במקרקעין בהתאם לתכנון הראשוני; (2) פורסמה הודעה ברשומות על הפקדת תכנית, שמטרתה פינוי ובינוי במקרקעין לפי סעיף 85 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; (3) ליזם הסכמים לרכישת 24 יחידות לפחות במקרקעין, ובלבד שהם הסכמים לרכישת כל היחידות במקרקעין שרכישתן תאפשר את ביצוע הבינוי בפועל על פי התכנית (לענין זה, סרבנים ייחשבו כמי שחתמו על הסכמים עם היזם כל עוד סיבת סירובם נחשבת לבלתי סבירה עפ"י חוק פיצויים).

היות והפרויקטים מסוג "פינוי בינוי", הינם הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל. בתחילת הדרך מחתימים

את המפונים על ייפוי כח לתכנון. היזם פועל להגשת תב"ע לאישור הוועדה המקומית ולאחריו אישור נוסף של הוועדה המחוזית - הליך של אישור תב"ע כאמור אורך כ-4 שנים לערך ותלוי ברשויות השונות (בהקשר זה יצוין, כי כיום יש שינוי בחלק מהרשויות באופן ששינוי התב"ע הינה בסמכות ועדה מקומית בלבד). במקביל להליך התכנוני, מחתימים את המפונים. כאשר שיעור החתימות מגיע ל-80%, מגישים בקשה להכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי". מועצת העיר רשאית לאחר פטור מהיטל השבחה ליזם. לאחר אישור מועצת העיר, נדרשים אישורים של שר הפנים ושר השיכון והבינוי. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי, מתחילים בהליך הוצאת היתר בניה, הליך אשר אורך כשנה לערך, תלוי ברשויות השונות. לאחר החלטת הוועדה המקומית בעניין היתר הבניה, פועל היזם להתקשר עם בנקים בהסכמי ליווי בניה. לאחר קבלת היתר הבניה, חתימת הסכם ליווי בנקאי ושיעבוד הזכויות במקרקעין לטובת הבנק המלווה, היזם פועל להנפקת ערבויות חוק המכר הבטחת השקעות למפונים במקביל לפינוי והריסת המבנים. הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה.

יודגש כי זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ובפרט לוחות הזמנים המפורטים לעיל בדבר אורך הליך של אישור תכנית בניין עיר ו/או הליך קבלת היתר בניה עשוי להיות שונה באופן ניכר מזה המתואר בסעיף זה לעיל ו/או לא להתקיים כלל ואין כל ודאות שפרויקטים מסוג זה ייצאו אל הפועל.

כמו כן, מודגש, כי מבחינה משפטית כל עוד לא הושגה הסכמת דיירים ברוב הנדרש והתמלאו כל התנאים המתלים אין לחברה כל זכויות במקרקעין עליהן מצויים פרויקטים מסוג פינוי בינוי.

לענין סיכונים נוספים הכרוכים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, ראו להלן.

#### חוק ההסדרים 2021

ב.

ביום 18.11.2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדירות בישראל (להלן: "**הרפורמה**" או "**חוק ההסדרים**") אשר עיקריה כדלהלן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על הסכם פינוי בינוי ל-2/3 מבעלי הדירות במקבץ שבבעלותם לפחות 3/5 מהדירות בכל בית משותף באותו מקבץ (לעניין בית משותף שיש בו 4-5 דירות, אזי בבעלותם 3 דירות לפחות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות) ושלם מוצמדים לפחות 50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ, זאת חלף 4/5 מבעלי הדירות שלהם מוצמדים 2/3 מהרכוש המשותף עובר למועד הרפורמה (להלן: "**הרוב הדרוש להגשת תביעה נגד דייר סרבן בפרויקט פינוי בינוי**"); (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא ילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה; (3) יזמים יהיו רשאים להגיש תביעה נגד דייר סרבן ולא רק בעלי הדירות; (4) החל מ-1.5.2022 (להלן: "**המועד הקובע**") שיעור היטל

ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה (בהתאם לאמור להלן), אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק; (5) נקבע כי מנהל הרשות להתחדשות עירונית יהיה רשאי להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות דיור לפחות כעל מתחם פינוי-בינוי ובתנאי שהן כלולות בתוכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות דיור לפחות. במקרה האמור יראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם אחד לפינוי-בינוי.

**ג. תמ"א 38 - תמ"א 38** היא תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים ישנים, אשר נבנו לפני ה-1.1.1980, מפני רעידות אדמה, המעודדת חידוש של מבנים קיימים באמצעות מתן תמריץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה והטבות מס, פטור מלא מהיטל השבחה וכן ממס שבח. היזם אינו מחויב במס גם על שירותי בניה לדיירים על פי תוכנית החיזוק. באופן זה ממומן חיזוק המבנים על ידי השוק הפרטי, בלי צורך בתקציבים ממשלתיים. רווחיות הפרויקט נובעת מן האפשרות להוסיף למבנה יחידות דיור חדשות, הן בקומת העמודים (אם קיימת) והן בשתיים וחצי קומות נוספות על הגג, או לחלופין אגף נוסף. תמ"א 38 הוקמה ביוזמת המועצה הארצית לתכנון ובנייה ואושרה על ידי הממשלה ב-2005. תוקפה נקבע ל-5 שנים ומאז הוא הוארך מס' פעמיים על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה. לאחרונה הוארך תוקפה של התוכנית עד חודש מאי 2026, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטת המועצה כאמור. עם השנים הוכנסו בתכנית מספר תיקונים, שהחשוב שבהם הוא התיקון השני (38/2) שמאפשר להרוס את הבניין הקיים ועדיין לשמור על זכויות הבניה השונות וכן נוספו בו תמריצים שונים, כמפורט להלן. הרוב הנדרש של הדיירים לביצוע העבודות במקרה של תמ"א 38 הינו של כ-80% מכלל בעלי הזכויות בנכס הרלוונטי. בפרויקטים מסוג תמ"א 38 נהוג להבחין בשני סוגים:

**תמ"א 38 - מסלול עיבוי וחיזוק** - המאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח הקומות הנוספות מוגדל בהתאם להרחבות הדיור בקומות הקיימות. במקרה כאמור אין צורך בפינוי הדיירים מדירותיהם משך תקופת ביצוע העבודות.

**תיקון 2 לתמ"א 38** - מתכונת הריסה ובנייה מחדש: המאפשר הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש. הבניין החדש ייבנה לפי זכויות הבנייה הקבועות בתכנית המתאר המקומית שחלה על המגרש, ובנוסף לכך ייתוספו לו כל זכויות הבנייה שתמ"א 38 מאפשרת (הרחבות דיור בשטח של 25 מ"ר לדירה, תוספת קומות/אגף והטבות מס). להבדיל מתמ"א מסוג עיבוי וחיזוק, בפרויקט במתכונת הריסה ובניה זכאים בעלי הדירות ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה.

החברה מתמחה בביצוע פרויקטים במתכונת של "פינוי-בינוי" וצברה ניסיון אשר מאפשר לה לבחון את הפרויקטים הפוטנציאליים על בסיס צפי לקידום מהיר של העסקה, הן מבחינת ארגון הדיירים והן מבחינת תכנון המבנה החדש בצורה יעילה כלכלית.

למועד הדוח, מרבית הפרויקטים של החברה בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים הינם פרויקטים מסוג "פינוי-בינוי" במסלול מיסוי. במסגרת זו, החברה פועלת ליצירת מסגרת חוזית, לפיה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בהסכמים שבין החברה



לבין בעלי הזכויות בנכסים<sup>30</sup>, יפנו הדיירים את דירתם הישנה, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם. בדרך כלל, בתמורה לפעילותו, זכאי היזם (קרי: חברה), ליתרת זכויות הבניה במתחם מעבר לזכויות הבניה בגין יחידות הדיור החלופיות המיועדות לבעלי הזכויות בנכסים. שיעור הרווח הגולמי בפרויקטים שבביצוע אלו עשוי להשתנות בין פרויקט לפרויקט ונע לרוב בין 16% ל-25%. השונות האמורה נובעת בשל הסיכונים הכרוכים בפרויקטים כאמור והמפורטים להלן.

ככלל, בפרויקטים של פינוי ובינוי, החברה פועלת לקבלת ליווי בנקאי כאשר יש בידה את שיעור חתימות של מפונים שהתקשרו בהסכמים עם החברה שלא פוחת מ-95% ותב"ע מאושרת והיא מתחילה בשיווק הפרויקט בד"כ עם קבלת החלטה למתן היתר בנייה. על פי ניסיונה הנצבר של החברה, תקופת הבנייה של פרויקט במתכונת פינוי-בינוי כאמור הינה בטווח של כ-36 עד 48 חודשים מיום קבלת היתר בנייה.

#### הסיכונים הכרוכים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי:

עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, ובכלל זה הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול מאוד של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים; הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה; הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה; הסדרים מול רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), מקום בו הקרקע הינה קרקע רמ"י; מותם של בעלי הזכויות בנכסים והצורך בהחתמת יורשים/אפוטרופסים; קיומם של מתחרים שעלולים להפריע בהשגת חתימת בעלי הזכויות בנכסים; זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקט תמ"א 38 (פרויקט תמ"א 38 שואב את תוקפו מתכנית ארצית ועל כן כל שדרוש על מנת להוציאו לפועל הוא לבקש היתר בניה, הליך הנמשך בדרך כלל בין 24-12 חודשים), עניין המשליך גם על רווחיות הפרויקט.

בנוסף, בשל העובדה כי התמורה לדיירים המתפנים נקבעת לפני שהתב"ע הסופית מאושרת, שווי העסקה של רכישת הזכויות על הקרקע מאותם דיירים עשוי להשתנות בהתאם לתב"ע הסופית, עניין המשליך בין היתר גם על רווחיות הפרויקט.

כמו כן, בהתאם להסכמים שבין החברה לבין בעלי הזכויות בנכסים, ברירת הביטול, כהגדרתה בה"ש 35 מטה, לא קיימת לחברה בכל מקרה בו הוטלו מיסים ו/או דמי היתר לרמ"י, לאחר שבעלי הזכויות בנכסים פונו מדירותיהם.

לפירוט של פרויקטים של "פינוי בינוי", לבד או עם אחרים, ראו סעיף 3.4 לדוח זה.

#### הסכמי פיתוח וחכירה של קרקעות

במסגרת הסכמים אלו החברה רוכשת זכויות במקרקעין על-פי הסכמי פיתוח או חכירה עם רמ"י. הזכויות נרכשות הן במישרין מרמ"י בדרך של מכרז והן מצד שלישי אשר רכש את

בהתאם להסכמים שבין החברה לבעלי הזכויות בנכסים ("ההסכם"), כניסתו לתוקף של ההסכם הינה לאחר חתימת כל הדיירים המתגוררים בבניין הקיים ובכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים הכוללים, בין היתר: (1) אישור תכנית, שתחול בין היתר על הבניין, ושעל פיה ניתן יהיה לבנות בבניין החדש לכל הפחות פי 3.5 יחידות דיור יותר ממספר יחידות הדיור הקיימות בבניין הקיים במועד חתימת ההסכם; (2) הזכויות על פי התכנית ניתנות למימוש, והן תינתנה, לדיירים או לקבלן. חלפו 5 שנים ממועד חתימת אחרון הדיירים בבניין הקיים על הסכם מבלי שאושרה תכנית כלשהי, רשאים הדיירים, בהחלטה של בעלי זכויות בשלושה רבעים (3/4) מן הדירות שבקשר אליהן נחתם ההסכם לבטל את ההסכם. החלטה של הרוב בשיעור האמור, תחייב את הקבלן ואת הדייר אף אם הדייר מתנגד לביטול. בנוסף ההסכם קובע, כי בהתקיים מי האירועים שעניינם היטלי השבחה, מע"מ על שירותי בניה הניתנים לדיירים, מיסים או דמי היתר למנהל מקרקעי ישראל וכו', רשאית החברה לבטל את ההסכם ("ברירת הביטול"), ואולם ברירת הביטול כאמור לא תעמוד לחברה לאחר פינוי הדירה הנוכחית לפי הוראות ההסכם.

הזכויות מרמ"י. רכישת הזכויות מרמ"י, מתבצעת על-פי רוב, כדלקמן: בין רמ"י לבין היזם (החברה ו/או הצד השלישי ממנו נרכשות הזכויות) נחתם הסכם פיתוח. על-פי הסכם הפיתוח, מעמידה רמ"י את המקרקעין לרשות היזם, לתקופה שנקבעת בהסכם הפיתוח, והיזם מתחייב להקים על המקרקעין את המבנים בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם הפיתוח, ועל-פי הייעוד, המטרה וקיבולת הבנייה כפי שנקבעים בהסכם הפיתוח. במסגרת הסכם הפיתוח מתחייבת רמ"י, כי בכפוף לעמידת היזם בתנאי הסכם הפיתוח, יחזיר רמ"י ליזם את המקרקעין על-פי הסכם חכירה. המקרקעין מוחזרים לתקופה הנקובה בהסכם הפיתוח (בדרך כלל 49 שנים), בתמורה הנקבעת בהסכם הפיתוח אשר מהווה דמי חכירה מהוונים לתקופת החכירה. על-פי רוב, קובע הסכם החכירה כי בתום תקופת החכירה, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם החכירה, יהיה זכאי החוכר להאריך את תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. למועד הדוח, לא בוטל אף הסכם פיתוח שחתמה החברה עם רמ"י בשל הצורך בהארכת תקופת הפיתוח.

#### עסקאות משותפות

במקרים בהם לחברה יש שותפים בפרויקט ו/או במקרקעין, החברה מתנהלת, בדרך-כלל במסגרת של עסקה משותפת, אשר מוקמת בהסכם הרכישה של המקרקעין ו/או על-פי הסכם נפרד בין החברה ובין השותף האחר בפרויקט ("עסקה משותפת"), וזאת לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים. על-פי רוב, בעסקאות משותפות בהן מעורבת החברה, החברה מבצעת את הפרויקט בעצמה.

בחלק מהמקרים, מתקשרת החברה או העסקה המשותפת, לפי העניין, עם הרשות המקומית בהסכמים על פיהם אחראית החברה או העסקה המשותפת, לפי העניין, לתכנון הביצוע והניהול של עבודות התשתית והפיתוח בשטחי המקרקעין ומקרקעין סמוכים המיועדים לצרכי ציבור, ולתיקון ליקויים בעבודות כאמור.

#### אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

3.1.4

לרוב החברה מבצעת בעצמה את הפרויקטים אותם היא יוזמת. בהקשר זה יצוין כי לחברה רישיון כקבלן רשום בסיווג ג-5 בתוקף.

לפיכך, ספקיה העיקריים של החברה הינם ספקי חומרים (כגון: ברזל ובטון) ושירותים הנדסיים (מתכננים, מפקחים, אדריכלים, קבלני משנה ויועצים), עימם מתקשרת החברה בכל אחד משלבי ההקמה של הפרויקטים. בהסכמים עם קבלני משנה כוללת החברה סעיפי אחריות "גב אל גב" (back to back) וסעיפי שיפוי בקשר עם עמידה בלוחות זמנים, תיקון ליקויי בניה ובדק. ספקים אלו נבחרים, לרוב, מתוך רשימה סגורה של ספקים הנמנים על הגדולים והמובילים בתחומם. מערך ההנדסה של החברה מלווה את הפרויקטים בכל שלבי ההקמה באופן צמוד.

#### סוגי שימושים במלאי הנמכר

3.1.5

למועד הדוח, החברה מעורבת בהקמה, בניה ומכירה בעיקר של דירות למגורים.

#### שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

3.1.6

##### כללי 3.1.6.1

לאור מחאת הדיור, שונתה מדיניות הממשלה בנושא היצע יחידות הדיור, וזאת על מנת להוריד את מחירי הדירות בשוק הישראלי. במסגרת שינוי המדיניות, ננקטו

צעדים שונים על מנת לעודד את התחלות הבניה וליצור עליה בהיצע יחידות הדיור, בהם: הזרמה של קרקעות רבות לשוק על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, פרויקטים של "דיור למשתכן", עידוד מכירת דירות להשקעה על ידי פטור זמני ממס שבח והעלאת מס הרכישה, זירוז הליכי תכנון ובנייה על ידי הקמת ועדות תכנון ייעודיות ועוד.

במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", אשר הסתיימה והוחלפה בתוכנית "מחיר מופחת", הזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע, במטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק. זאת, בנוסף למטרת התכנית שהינה לאפשר לרוכשים פוטנציאלים העונים לתנאי הסף לרכוש דירה במחירים ברי השגה. בנוסף, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לענין זה על ידי בנק ישראל (75%).

בחודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת רשות מקרקעי ישראל את תוכניתו של שר הבינוי והשיכון "מחיר מטר 2.1", בערים וישובים שהוגדרו במדד כלכלי וחברתי נמוך יחסית, על פיה, תשווק קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה, באופן שבמסמכי המכרז ייקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש דירה ועל המחיר שייקבע יינתן שיעור ההנחה בגובה 20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלפי ש"ח לדירה. הקבלנים שייגשו למכרז, יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מינימום, תוך שהם מתחייבים למכור את הדירות שיוקצו עבור מחיר מטר בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז.

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים למיתון הביקושים בשוק הנדל"ן ובכללן, הטלת מס שבח על דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסויימים וכן העלאת שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה, באופן שמדרגות המס עודכנו, החל בחודש נובמבר, 2021 משלוש לשתיים ושיעור המס הועלה ל- 8% (לא חל שינוי בשיעור המס המשולם על ידי רוכשי דירות להשקעה בשווי הגבוה מ- 348.5 העומד על 10%). התיקון לחוק נקבע כהוראת שעה ל- 3 שנים עם אפשרות הארכה בשנתיים נוספות, באישור ועדת הכספים.

בנוסף, בחודש יולי 2020 הוגשה טיוטת תקנות חדשות מטעם משרד העבודה, שמטרתן הסדרת שרשרת האחראיות באתרי בניה כחלק מהמאבק למניעת תאונות עבודה, בפרט באתרי בניה. במסגרת תיקון זה מוצע לנקוט באמצעות שונים להגברת הבטיחות בעבודה.

להלן יפורטו מגמות עיקריות בשנת 2023 בתחום הנדל"ן היזמי:

(א) ביקוש לדיור - על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשנת 2023 נמכרו כ- 27,930 דירות חדשות, לעומת 40,310 דירות חדשות שנמכרו בשנת 2022.<sup>31</sup>

להערכת החברה, הביקוש לדיור במדינת ישראל מושפע מהיקף העלייה לארץ,

מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת ההכנסה הפנויה וכדומה), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות הישראלי, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים ולאזורי פיתוח) ושערי הריבית למשכנתאות.

בחודש דצמבר 2020 פרסם הפיקוח על הבנקים הוראה בדבר ביטול ההגבלה של שיעור רכיב ריבית הפריים בתמהיל המשכנתא והסתפקות בהגבלת הריבית המשתנה, שעל פיה לפחות שליש מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה, ושני השלישים הנותרים ייבחרו על ידי הלווים ללא כל הגבלה. יישום ההוראה, שהחלה בהדרגה בינואר 2021, היתה צפויה להוזיל, בשיעור מסוים, את עלות המשכנתא, ולהביא לגידול של היקף מיחזורי המשכנתאות וכן של הביקוש לרכישת דירות<sup>32</sup>. יובהר כי כתוצאה מעליית שיעורי הריבית במשק במהלך שנת 2022 ולאחריה, הכדאיות בנטילת הלוואה בריבית משתנה פחתה משמעותית ולאור זאת ההשפעה על ביטול המגבלה כאמור לעיל, פחתה.

(ב) היצע יחידות דיור - בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2023 החלה בנייתן של 62,030 דירות, ירידה של 8% בהשוואה למספר הדירות שהחלה בנייתן בשנת 2022 (67,070 דירות). בשנת 2023 הסתיימה בנייתן של 57,895 דירות, עליה של 11% בהשוואה לשנת 2022 (51,930 דירות). בסוף דצמבר 2023 כ- 170 אלפי דירות נמצאו בתהליכי בנייה פעילה. מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בבניה ביוזמה פרטית בסוף חודש דצמבר 2023 עמד על כ- 67.7 אלפי דירות לעומת 53.5 אלפי דירות בסוף דצמבר 2022<sup>33</sup>. המגבלות העיקריות בצד ההיצע, לפי סקר הערכת חברות הבנייה, הן עיכוב בקבלת היתרי בנייה, מחסור בעובדים מקצועיים, מחסור בקרקע זמינה ומגבלות רגולטוריות על הענף.

(ג) מחירי יחידות הדיור - בהתאם לנתוני בנק ישראל, מחירי הדירות ירדו ב- 12 החודשים שמאוקטובר 2022 ב- 1.8%. ערב המלחמה מלאי הדירות הלא מכורות ורמת הפעילות בענף הבניה היו גבוהים ובמקביל נרשמה ירידה במספר העסקאות והיקפי המשכנתאות החדשות, מה שמצביע על ירידה בביקוש. למלחמה צפויה להיות השפעה משמעותית על ההתפתחות בשוק זה, הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע<sup>34</sup>.

### 3.1.6.2. בחברה

למועד הדוח, סך כל כמות יחידות הדיור בתחום, הינה כ- 3,689 יחידות דיור (חלק החברה 1,821 יח"ד), בתקופה שמיום 1 בינואר, 2023 ועד ליום 31 בדצמבר, 2023 מכרה החברה 8 יחידות דיור (לעומת 92 ו- 135 יחידות דיור בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה). שווי חוזים ממכירת יחידות דיור (חלק החברה בלבד) בתקופה שמיום

<sup>32</sup> בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית למחצית השניה של שנת 2023, כפי שפורסם ביום 30.1.2024 בכתובת:

<https://boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability/>

<sup>33</sup> בהסתמך על הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

<sup>34</sup> בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית למחצית השניה של שנת 2023, עמ' 16.

1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 23 מיליוני ש"ח (לעומת כ- 211.7 ו- 267.5 מיליוני ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה).

### 3.1.7 גורמי הצלחה קריטיים בתחום והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום זה כוללים: (1) הקמת פרויקטים באזורים בהם רמת הביקוש גבוהה יחסית; (2) מוניטין של החברה אשר נבנה לאורך שנים וממצב אותה כחברת נדל"ן אמינה ואיכותית; (3) מערכת קשרים מקצועית וקרובה עם הגופים הפיננסים המובילים בישראל, המאפשרת מימון לביצוע פרויקטים והמקטינה את החשיפה הפיננסית; (4) יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים; (5) איכות התכנון והבניה של יחידות הדירור ו- (6) יכולת לשווק ולמכור פרויקטים במהירות.

### 3.1.8 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום

בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום. ראו לעניין זה תיאור מערך הספקים וחומרי הגלם בתחום, בסעיף 3.1.4 לעיל.

### חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום ושינויים החלים בהם

**חסמי כניסה** - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום הנדל"ן למגורים, נדרשים בעיקר להשקעה ראשונה של הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את ביצוע הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, ניסיון בתחום ביצוע והקמה, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דירור.

**חסמי יציאה** - יציאה משוק הנדל"ן למגורים מחייבת יכולת מימוש מהירה של יתרת הנכסים שטרם נמכרו, בין כיחידות דירור גמורות ובין כפרויקטים בבניה, בכפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק.

### 3.1.9 מדיניות מימון פרויקטים

החברה מממנת את רכישת המקרקעין ו/או הקמת הפרויקט בעיקר באמצעות מימון בנקאי, אשר ניתן בשלוש דרכים:

- (1) מימון כנגד שעבוד זכויות במקרקעין;
- (2) ליווי בנקאי בשיטת "פרויקט סגור", בו הבנק באמצעות חשבונות ייעודיים מקבל את כל תקבולי המכירות של הפרויקט ומהם משולמות הוצאותיו. במסגרת זו, הבנק מעמיד אשראי למימון רכישת הקרקע, תשלומי המיסים ומימון ביצוע הבניה, וכן את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים או ביצוע הבניה (לרבות ערבויות לפי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות). האשראי ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין שנרכשו ושעבוד כל הזכויות האחרות של החברה בפרויקט.

על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה ו/או העסקה המשותפת שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. ניצול מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנה בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דירור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט. במקרים של אי עמידה ביעדים, רשאי הבנק המלווה להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת

האשראי לפירעון מיידי.

סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי הליווי כאמור, נע על פי רוב בשיעורים של בין 10% עד 20% מסך העלויות הצפויות באותו שלב (כולל עלות רכישת המקרקעין). במרבית המקרים בהם ניתן האשראי לחברה ולשותף שלה, החברה והשותף אחראים לאשראי כל אחד לחוד. יחד עם זאת, במרבית המקרים, השעבוד המבטיח את האשראי חל על הנכס כולו, גם במקרה בו רק אחד מהשותפים לא עמד בתנאי השעבוד (cross default), אולם במקרה כזה, רשאי הבנק להיפרע רק מחלקו היחסי של השותף בתמורה ממימוש הנכס. לפרטים בדבר חשבונות הליווי של החברה והסכומים המופקדים בהם ליום 31 בדצמבר 2023, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

(3) Corporate Loan - מסגרות אשראי בנקאי בבנק מסחרי, ללא צורך בשעבוד הזכויות במקרקעין.

למועד הדוח, מרבית זכויותיה של החברה בפרויקטים בביצוע או בתכנון וחלק ניכר מזכויותיה בעתודות הקרקע, משועבדות לטובת בנקים מסחריים להבטחת מימון שניתן בקשר עם רכישת המקרקעין ו/או הקמת הפרויקט הרלוונטי. לפרטים נוספים בקשר עם המימון הבנקאי שנטלה החברה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 9 לפרק זה.

לאחר מכירת יחידות הדיור ו/או המגרשים ועד להשלמת רישום הזכויות של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, משמשת על-פי רוב החברה כ-"חברה משכנת" ומנהלת בספריה את רישום זכויות הקונה ואת הפעולות שמבוצעות (ככל שישנן) בקשר עם הזכויות כאמור על-ידי הקונה. לרוב כרוך רישום הזכויות על שם הקונה בביצוע הליכים אשר אינם בשליטת החברה.

### 3.1.10. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

להערכת החברה, ענף הנדל"ן בכלל ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים ממגבלות רגולטוריות במספר תחומים:

(1) שיווק קרקעות - מרבית הקרקעות בישראל מוחזקות ו/או מנוהלות על ידי המדינה ומופשרות בהתאם לתוכניות פיתוח מקרקעין של המדינה. עיקר הקרקעות המוצעות על-ידי רמ"י ממקומות באזורי הפריפריה בהם ביקוש מועט יחסית. קרקעות רבות באזורי הביקוש הינן קרקעות בלתי מתוכננות אשר לא קיימות לגביהן תכניות מאושרות, מצב אשר גורם למחסור בקרקעות באזורי ביקוש.

(2) מדיניות הממשלה בנוגע להעסקת פועלים זרים - מגמת הפחתת מכסות העובדים הזרים שהובילה הממשלה בשנים האחרונות גרמה למחסור בהיצע העובדים הזרים בתחום הבניה בארץ. על פי נתוני הלמ"ס בשנים האחרונות נמשכה מגמת הצמיחה האיטית בכוח אדם בענף, יחד עם זאת, בשל משבר הקורונה ואף שענף הבניה הוחרג בתקופת הסגר, המגבלות על העסקת עובדים באו לידי ביטוי בירידה משמעותית של מספר המועסקים בבניה. יצוין כי לאור מלחמת חרבות ברזל, החל מתחילת חודש אוקטובר 2023, קיימת מגבלה של העסקת פועלים פלסטינאים באתרי הבנייה. להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, אין בהגבלות אלה, כדי לפגוע באופן מהותי בפעילותה, לאור תגבור הפעילות באתרי הבניה באמצעות פועלים זרים אחרים. יצוין, כי על אף ההבדל בעלויות הפועלים הזרים, לאור התנהלותה הכלכלית של החברה בשנים האחרונות, החברה מעריכה כי לא תהיה

לכך השפעה מהותית על עלויות הפרויקטים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.2.7 לעיל.

(3) שוק המשכנתאות - הביקוש לדיור בישראל מושפע מהתנהלות בנק ישראל בנוגע לפיקוח על הבנקים ושמירה על יציבות המערכת הבנקאית. התנהלות זו עלולה להשפיע על דרישות הבנקים למימון מרוכשי דירות ועל אפשרות החברה לקבלת מימון בנקאי לפרויקטי נדל"ן. לפירוט נוסף, ראו סעיף 15 לפרק זה.

### 3.1.11. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

חוקי המס ככלל ותמריצי המס בפרט, משפיעים הן על עלויות החברה במסגרת רכישת והקמת הפרויקטים והן על הביקושים לדירות והיצע הדירות בשוק.

(1) שיעור מיסוי המקרקעין - מס הרכישה ומס השבח, המשולמים מכוח חוק מיסוי מקרקעין על רכישת מקרקעין והפער שבין שווי המכירה לשווי הרכישה, היטל השבחה כתוצאה משינוי תכנוני במקרקעין, ואגרות והיטלי פיתוח, המשולמים מכוח חוק התכנון והבניה, ותקנותיו וכן חוקי עזר שונים משפיעים על פעילותה של החברה בתחום זה.

(2) לפרטים נוספים בדבר היבטי המס החלים על החברה, ראו סעיף 9 לפרק זה.

### 3.2. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום הנדל"ן היזמי, באלפי ש"ח, עבור השנים 2021-2023 :

*2021	*2022	2023	
128,347	108,042	119,928	הכנסות תחום הפעילות
35,188	28,141	27,581	רווחים (הפסדים) גולמיים בתחום הפעילות
303,826	412,095	352,392	סך נכסי תחום הפעילות במאזן

### 3.3. נתונים מצרפיים

להלן יובא תיאור מצרפי, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("הצעת חוק נדל"ן יזמי" או "הנחית נדל"ן יזמי")<sup>35</sup>.

3.3.1. להלן פירוט תמציתי אודות פרויקטים בהם מעורבת החברה ליום 31 בדצמבר, 2023:

סוג הפרויקט (פינוי בינוי/ תמ"א 38 / יזמות)	שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שלב תכנוני וסך היחידות שיבנו בפרויקט	למידע נוסף, ראו סעיף בדוח
<b>פרויקטים בהקמה</b> <sup>36</sup>				
יזמות. חלקה של החברה למועד הדוח 30%/100%	"עלית" <sup>37</sup> שלב א'	ז'בוטינסקי 16	שלב א - מגדל מגורים שבנייתו הסתיימה במהלך שנת 2018. במהלך חודש אוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם עם שותפיה בפרויקט עלית (שלב א') לרכישת זכויותיהם בפרויקט, באופן שלאחר הרכישה שיעור החזקת החברה בשלב א' של הפרויקט הינו 100%. שלב ב' - החלק במקרקעין המיועד לבנייתו של המגדל השני ומרתפי חנייה ומחסנים המיוחסים למגדל השני שנבנו זה מכבר. בחודש ינואר 2020 התקשרה החברה בעסקה למכירת מחצית מזכויותיה ביתרת המקרקעין המיועדת לבניית המגדל השני, באופן שלאחר המכירה כאמור, שיעור החזקתה בפרויקט הינו כ- 30%. ביחס לשלב ב', החברה מקדמת תב"ע לבניית המגדל השני המיועד בעיקרו לשימושי מגורים.	ביאור 1ב7 לדוחות כספיים
פינוי- בינוי. חלק החברה למועד הדוח 50%	"רובע איילון" (יוספטל)- שלב א'	רחוב יוספטל 101-109 בת ים	פרויקט "פינוי-בינוי" ברחוב יוספטל בת ים. חלק החברה בפרויקט 50% (בעקבות הכנסת נצבא התחדשות עירונית בע"מ כשותף לפרויקט בשנת 2020, ראו פסקה 3.4.1 להלן). שלב א' של הפרויקט (המשלב גם "פינוי-בינוי") כולל הריסת 2 בנייני מגורים קיימים, הכוללים 96 יח"ד והקמת 3 בניינים מגורים חדשים הכוללים 576 יח"ד ושטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-12,000 מ"ר. הריסת בנייני המגורים הקיימים החלה בחודש יולי, 2021, לאחר שבחודש יוני 2021 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וגידור, ב-1 ביולי 2021 התקבלה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בבת ים החלטה למתן היתר בניה בתנאים בקשר עם הפרויקט וב- 30.6.2022 התקבל היתר בניה להקמת 3 בנייני המגורים המהווים את שלב א' של הפרויקט. מתוך 576 יח"ד הצפויות להיבנות, חלק בעלי הקרקע הינו 127. למועד הדוח הפרויקט נמצא בשלבי הקמה.	3.5.1
פינוי- בינוי	"הרימון"	רחוב הרימון 1, 2 קרית אונו	פינוי 32 יח"ד קיימות תוך הריסת 2 מבני מגורים ובינוי 108 יח"ד חדשות ב- 2 מבני מגורים, הכוללים שטחים מובנים לצרכי ציבור (מצב"ר) בשטח של 240 מ"ר. בחודש ינואר 2022 התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון, בחודש מאי 2022 החלה החברה בביצוע הריסה של המבנים הקיימים ובמהלך חודש יולי 2022 התקבל היתר בניה מלא. למועד הדוח הפרויקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.	3.5.2

\* בהקשר של פרויקט הרימון בקרית אונו יצויין כי במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה שבוצעה ביום 26 בינואר 2021, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו') כי אם וככל שתחליט החברה להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ו') וככל שתידרש לצורך כך להעמיד בטוחה נוספת לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו') היא עשויה לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את זכותה לקבלת 100% ב"עודפים" אשר ינבעו לה מפרויקט רימון. בחודש פברואר 2022 ביצעה החברה הרחבת סדרה של סדרה ו' והנפיקה 20,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') בהקצאה פרטית שאינה הצעה פרטית מהותית. במסגרת זו שעבדה החברה את עודפי פרויקט רימון כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5 להלן. לפרטים נוספים אודות פרויקט הרימון ראו סעיף 3.5.2 להלן.

<sup>36</sup> בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי, פרויקט בהקמה הינו פרויקט בו מתקיימים כל התנאים הבאים: (1) הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; (2) הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

<sup>37</sup> הנתונים אינם כוללים זכויות הבניה של החברה בפרויקט פינוי- בינוי, והמפורטות בסעיף 3.5.1 ו' לדוח.



סוג הפרויקט (פינוי בינוי / תמ"א 38 / יזמות)	שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שלב תכנוני וסך היחידות שיבנו בפרויקט	למידע נוסף, ראו סעיף בדוח
<b>פרויקטים בתכנון</b> <sup>38</sup>				
פינוי-בינוי חלק החברה למועד הדוח 50%	"רובע איילון" (יוספטל) - שלב ב'	רחוב יוספטל 109-101, בת ים	פרויקט "פינוי-בינוי" ברחוב יוספטל בת ים. חלק החברה בפרויקט 50% (בעקבות הכנסת נצב"א התחדשות עירונית בע"מ כשותף לפרויקט בשנת 2020, ראו פסקה 3.4.1 להלן).	3.4.1
פינוי בינוי חלק החברה למועד הדוח 50%	"מתחם רוטשילד"	רחובות הרצל 30,32,34,34 רוטשילד 3,5,7,9 ליפסקינד 6-1, בת ים	פינוי 163 יח"ד תוך הריסת 12 מבני מגורים ובינוי של 560 יח"ד חדשות ב-3 מבנים בני 39-33 קומות ברחוב רוטשילד, בנין עצמאי נפרד לצורכי מלונאות ובניין לצורכי ציבור ברחוב הרצל; 10,000 מ"ר למלונאות, וכן 1,600 מ"ר חזית מסחרית. חלק החברה בפרויקט - 50% (בדבר הכנסת אי סי אר התחדשות עירונית בע"מ כשותף לפרויקט ראו פסקה 3.4.1 להלן).	3.4.1
פינוי בינוי חלק החברה למועד הדוח 50%	"הכוזרי" הרצליה	רחוב הכוזרי, הרצליה	הריסת 3 בניינים הכוללים 66 יח"ד והקמת 6 בניינים חדשים הכוללים 204 יח"ד. מיזם משותף עם אפריקה התחדשות עירונית. חלק החברה 50%. ביום 2 ביולי 2017, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי בלתי קשור לחברה למכירת 50% מזכויותיה בפרויקט. התוכנית הופקדה ביום 18.2.2021 וביום 30.9.2021 נודע לחברה כי ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריהו החליטה על מתן תוקף לתוכנית. ב-1.3.2023 הושלמו התנאים למתן תוקף. נכון למועד הדוח החברה עמלה על תוכנית עיצוב האדריכלי. שיעור חתימות בפרויקט הינו כ-95%.	3.4.1
יזמות - חלקה של החברה למועד הדוח - 50%	מתחם עירית בת-ים	רחובות ניסנבוים והעבודה, בת ים.	ביום 6 בנובמבר, 2014 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה ("השותף") בהסכם עם עיריית בת-ים ("העירייה") לרכישת מגרש בבת-ים בדרך של מתן שירותי בניה כנגד תשלומים וביצוע עבודות בניה עבור העירייה ("פרויקט מתחם עיריית בת-ים"). על-פי ההסכם, לזוכה יינתנו זכויות בניה עיקריות במגדל (העתיד להיבנות על-ידי הזוכה) בהיקף של כ-35,000 מ"ר לשימושים של תעסוקה, מסחר ומשרדים ("הבניין"), מתוכן יוקצה לרשות העירייה שטח מוכן לאכלוס בגודל 3,071 מ"ר (כולל שטחי שירות). בנוסף, לזוכה יינתנו זכויות בניה לחניון תת קרקעי מתחת לשטח הבניין בהיקף של עד כ-1,000 חניות, מתוכן תוקצינה לזוכה עד 970 חניות והיתר תועברנה לטובת העירייה ("מתחם העירייה"). תמורת זכויות הבנייה בבניין המצוינות לעיל, על הזוכה לבצע שירותי בניה של חצר משק בקרקע אחרת הכוללת בניה קלה בהיקף של 3,791 מ"ר מחסנים וכ-711 מ"ר משרדים.	3.4.1 ו- 3.4.4 3.4.3.1

בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי, פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון כאמור הוא פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה; (ב) אחד מאלה: (1) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח; (2) התקבל לגביו היתר בניה. על אף האמור, החברה רואה בפרויקטים האמורים כפרויקטים בתכנון, וזאת מאחר והקמתם צפויה להתחיל אף אם קבלת היתרי בנייה עשויה לקחת למעלה משנה.

	ליום 31 בדצמבר 2023 מתבצעת בנייתה של חצר המשק וטרם החלה בנייתו של הבניין. למועד הדוח החברה ויתרת השותפים מקדמים תכנית אשר אושרה בועדה המקומית, לפני אישור בועדה המחוזית, לפיה תועצמנה זכויות הבנייה בפרויקט ויתווספו שימושים נוספים, באופן שתמהיל השימושים המוצע, מפורט להלן: מגורים – 17,600 מ"ר, תעסוקה ומסחר – 26,700 מ"ר, ציבורי (בעיקר משרדי העירייה) – 15,000 מ"ר.			
תמ"א 38(2)	אוסישקין 9-11	רחוב אוסישקין 9-11 רמת השרון	פינוי מבנה מגורים הכולל 30 יח"ד וכן חזית מסחרית הכוללת 14 חנויות, ובניית מבנה מגורים חדש הכולל כ- 82 יח"ד וחזית מסחרית, נכון למועד דוח זה התקבלה החלטת ועדה לאישור הפרויקט, החברה לקראת הגשת בקשה להוצאת היתר, שיעור החתימות בפרויקט 85%.	
פינוי- בינוי	השקמה	רחוב השקמה בת-ים	פינוי 2 מבני מגורים הכוללים 128 יח"ד ובניית 3 מבני מגורים הכוללים 448 יחיד וכ-1500 מ"ר מסחר. התוכנית בהכנה על ידי עיריית בת-ים וצפויה להיות מוגשת על ידי העירייה כמגישת התכנית. שיעור חתימות בפרויקט כ-70%.	
תמ"א 38(2)	אוסישקין 37	רחוב אוסישקין 37 רמת השרון	פינוי מבנה מגורים הכולל 16 יח"ד וחזית מסחרית ובניית מבנה מגורים חדש הכולל כ- 46 יח"ד וחזית מסחרית. נכון למועד דוח זה התוכנית בהכנה לקראת הגשה לועדה. שיעור חתימות בפרויקט כ-70%.	
תמ"א 38(2)	סמטת הורדים 1,3,5	סמטת הורדים בת-ים	פינוי 3 מבני מגורים הכוללים 48 יח"ד ובניית 3 מבני מגורים חדשים הכוללים כ- 128 יח"ד. נכון למועד דוח זה התקבלה החלטת ועדה לאישור הפרויקט. החברה בשלבי הכנת בקשה להוצאת היתר בנייה שיעור החתימות בפרויקט כ-95%.	
תמ"א 38(2)	משה סנה בת ים 4-8	משה סנה בת ים 4-8	פינוי 3 מבני מגורים הכוללים 120 יח"ד ובניית 6 מבני מגורים חדשים הכוללים כ- 360 יח"ד. נכון למועד דוח זה החברה בשלבי הכנת תב"ע. שיעור חתימות כ-50%.	
יזמות	מתחם קאנטרי ביהוד-מונוסון	יהוד-מונוסון	ביום 27 ביולי 2022 החברה זכתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של מתחם קאנטרי ביהוד מונוסון. הפרויקט, שעתידי להתבצע כפרויקט, B.O.T (בנה, הפעל, העבר) עתיד לכלול בריכות, אולמות וחדרי פעילות, שטחי תפעול מדשאות, מגרשי ספורט, שטחי מסחר וחניה, בשטח כולל של כ- 14 דונם ועל פי הצעת החברה במכרז, הוא יופעל על ידי למשך תקופה של 23.5 שנים. נכון למועד דוח זה הפרויקט נמצא בשלבי תכנון, אושר על ידי הועדה המקומית לפני אישורו בועדה המחוזית.	
תמ"א 38/2	יסוד המעלה 15	הוד השרון	החברה זכתה במכרז פומבי של עמידר לרכישת זכויותיה של עמידר כיום בפרויקט. הריסת בניין קיים בן 3 קומות הכולל 14 יח"ד ובניית 39 יח"ד בבניין בן 11 קומות. נכון למועד הדוח הוגשה בקשה להוצאת היתר בניה.	
תמ"א 38/2	שבטי ישראל 17	יפו	פינוי 22 יח"ד ו-8 יחידות מסחר ובניית 52 יח"ד ו-8 יחידות מסחר. נכון למועד דוח זה החברה בשלבי תכנון מתקדמים. שיעור החתימות עומד על כ-80%.	
פינוי- בינוי	הרוא"ה- לוחמי סיני	רמת-גן	פינוי 3 בניינים הכוללים 26 יח"ד, ובניית שני בניינים אשר כוללים 76 יח"ד. נכון למועד דוח זה החברה בשלבי תכנון. שיעור החתימות עומד על כ-80%.	
תמ"א 38/2	גנסין	גבעתיים	במסגרת הפרויקט יפנו 27 יח"ד המשתרעים על פני שלשה בניינים, ובמקומם ייבנה בניין אחד הכולל כ-58 יח"ד הפרויקט נמצא בשלבי תכנון ראשוני, ושיעור החתימות עומד על כ-95%.	
פינוי בינוי קומבינציה	הצלע	רמת-גן	במסגרת הפרויקט יפנו 48 יח"ד, ויכללו קרקעות נוספות של בעלי קרקע וצפוי להבנות בנין מגורים של כ- 210 יח"ד ובנין משרדים של כ- 20,000 מ"ר. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון	

	ראשוני לפני תב"ע. הפרויקט טעון אישור ועדה מקומית ומחוזית. שיעור החתימות עומד על כ- 65%.			
--	---	--	--	--

בקשר עם הפרויקטים בתכנון יצוין, כדלקמן :

(1) בכל הקשור לפרויקטים של פינוי בינוי, החברה מצויה בתהליך החתמת דיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין בעלי הזכויות בפרויקטים. לפיכך יובהר כי מבחינה משפטית בשלב זה של הפרויקטים וכל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות קנייניות במקרקעין עליהן מצוי הפרויקט ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו את הפועל של הפרויקט. מכל מקום, ההליכים הנדרשים בדרך כלל להוצאתו לפועל של פרויקט מסוג זה יכולים להמשך מספר שנים, בשים לב לשלבי התכנון ואחוז ההחתמות של כל פרויקט.

(2) תכניות החברה ושותפיה (ככל שקיימים בפרויקטים) בקשר למקרקעין עשויים להשתנות בעתיד והם אינם מחייבים את הצדדים לפעול אך ורק על פיהם, לכן, עשויים להיות מקרים שבהם יפעלו הצדדים בשונה מהמפורט לעיל, כולו או מקצתו.

יובהר כי ההערכות המפורטות לעיל בדבר מספר יחידות דיור בפרויקט, צפי לאישור תב"ע ו/או מועדי תחילת בניה הינם מידע צופה פני עתיד, ומבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש כלל, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובכלל זה, הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול מאוד של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה וכו'. אין כל ודאות שהפרויקטים האמורים ייצאו אל הפועל.

3.3.2. נתונים תמציתיים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הרימון	רובע איילון שלב א' (חלק החברה)	עלית (חלק החברה)	
391	75	225	91	מספר יחיד כולל בפרויקטים (חלק החברה)
219,545	56,143	147,983	15,419	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים
85,500	32,000	51,000	2,500	רווח גולמי צפוי כולל שטרם הוכר מהפרויקטים
8	6	2	-	מספר חוזי מכירה מחייבים <sup>39</sup> שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם הפרויקטים
83	31	50	2	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים (חלק החברה)
7	7	-	-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי, הסכם מכירה מחייב משמע: הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי המקיים את אלה: (1). למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; (2) לפחות 5% מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח ("הסכם מחייב או חוזה מחייב").

### 3.3.3. להלן צבר הזמנות ומקדמות של פרויקטים בהקמה (חלק החברה):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
15,000	26,000	רבעון 1	שנת 2024
80,000	26,000	רבעון 2	
17,000	31,000	רבעון 3	
31,000	44,000	רבעון 4	
50,000	112,000	שנתי	שנת 2025
383,000	83,000	שנתי	שנת 2026
-	-	-	שנת 2027 ואילך
576,000	322,000	-	סה"כ

המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות וציפיות החברה באשר להתקדמות הבניה, לקצב מסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקטים השונים ועל נתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה למועד הדוח. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בשל התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 15 לדוח זה שאינם בשליטתה של החברה.

### 3.3.4. ספקים וקבלני משנה העיקריים של תחום הפעילות

כמפורט לעיל, לרוב החברה מבצעת בעצמה את הפרויקטים אותם היא יוזמת. לפרטים, ראו סעיף 3.1.4 לעיל.

### 3.4. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

כל הפרויקטים בחברה הינם פרויקטים מהותיים מאוד או פרויקטים בתכנון.

3.4.1. פרויקטים בתכנון ופרויקטים מותלים

3.4.1.1. נתונים כלליים על הפרויקטים בתכנון

פרויקט/קרקע	מיקום	מועד רכישת הזכויות	מהות הזכויות	חלק החברה	מועד תחילת עבודה משוער	מועד סיום עבודה משוער <sup>(3)</sup>	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	עלות צפויה (מיליוני ש"ח)	האם הושג מימון/ליווי לפרויקט	יח"ד בפרויקט	
										מצב תכנוני מתוכנן	
										יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
"רובע איילון" (יוספטל) בת-ים - שלב ב' בי/ 496	בת-ים	ל.ר	פינוי בינוי	50%*	מרץ 2025	יוני 2029	6	880	ל"ר	שלב ב' - הריסת 3 בנייני מגורים קיימים, הכוללים 144 יח"ד והקמת 3 בנייני מגורים חדשים הכוללים 502 יח"ד וכ- 15,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.	90
מתחם רוטשילד - בת ים הרצל- ליפסקין בי/ 475	בת-ים	ל.ר	פינוי בינוי	50%**	נובמבר 2025	נובמבר 2029	3	1,090	ל.ר	פינוי 163 יח"ד תוך הריסת 12 מבני מגורים ובינוי 560 יח"ד (מתוכן כ- 397 יח"ד לשיווק), 10,000 מ"ר מלונאות (ולכל הפחות 150 חדרי מלון) או שטחי תעסוקה, וכן כ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, כל אלה ב- 3 מגדלים חדשים, בני 33-39 קומות כל אחד, ברחוב רוטשילד בת ים, מבנה נפרד ועצמאי לצורכי מלונאות ומבנה לצורכי ציבור ברחוב הרצל בבת ים. הפרויקט מתוכנן להתבצע כשלב אחד.	101
סמטת הורדים בת-ים 1,3,5	בת-ים	ל.ר	תמ"א (2)38	100%	דצמבר 2024	דצמבר 2027	1.5	173	ל.ר	פינוי 3 מבני מגורים הכוללים 48 יח"ד ובניית שני מבנים חדשים הכוללים כ-128 יח"ד.	90
הכוזרי- הרצליה	הרצליה	ל.ר	פינוי בינוי	50%	אפריל 2025	אפריל 2028	לא מהותי	316	ל.ר	הריסת 66 יח"ד והקמת 6 בניינים חדשים הכוללים 204 יח"ד.	95
מתחם עירית בת ים	בת ים	ל.ר	יזמות	50%	דצמבר 2021	דצמבר 2029--	25	550	ל.ר	ראו סעיף 3.3.1 לעיל וכן סעיף 3.4.1 להלן וביאור 7(ב)(4) לדוחות הכספיים.	100
אוסישקין 9-11	רמה"ש	ל.ר	תמ"א (2)38	100%	דצמבר 2024	דצמבר 2027	1.5	167	ל.ר	פינוי מבנה מגורים הכולל 30 יח"ד וכן חזית מסחרית הכוללת 14 חנויות ובניית מבנה מגורים חדש הכולל כ- 82 יח"ד וחזית	90

פרויקט/קרקע	מיקום	מועד רכישת הזכויות	מהות הזכויות	חלק החברה	מועד תחילת עבודה משוער	מועד סיום עבודה משוער <sup>(3)</sup>	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	עלות צפויה (מיליוני ש"ח)	האם הושג מימון/ליווי לפרויקט	יח"ד בפרויקט	
										מצב תכנוני מתוכנן	
										יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
										מסחרית.	
שבטי ישראל 17	יפו	ל.ר.	תמ"א (2)38	100%	ינואר 2026	ינואר 2029	לא מהותי	75	ל.ר.	פינוי 22 יח"ד ו-8 יחידות מסחר ובניית 52 יח"ד ו-8 יחידות מסחר.	ל"ר
גנסינ	גבעתיים	ל.ר.	תמ"א (2)38	100%	דצמבר 2025	דצמבר 2028	לא מהותי	85	ל.ר.	פינוי 27 יח"ד, ובניית בניין אחד הכולל כ-58 יח"ד	ל"ר
יסוד המעלה	הוד השרון	ל.ר.	תמ"א (2)38	100%	ספטמבר 2024	ספטמבר 2027	7.5	52	ל.ר.	פינוי 14 יח"ד ובניית 39 יח"ד בבניין בן 11 קומות.	90
אוסישקין - 37	רמה"ש	ל.ר.	תמ"א (2)38	100%	מרץ 2025	מרץ 2028	לא מהותי	80	ל.ר.	פינוי מבנה מגורים הכולל 16 יח"ד וחזית מסחרית ובניית מבנה מגורים חדש הכולל כ-46 יח"ד וחזית מסחרית.	ל"ר
לוחמי סיני הרואה	ר"ג	ל.ר.	תמ"א (2)38	100%	ספטמבר 2025	ספטמבר 2028	לא מהותי	115	ל.ר.	פינוי 28 יח"ד, ובניית שני בניינים אשר כוללים 78 יח"ד.	ל"ר
השקמה בת-ים	בת ים	ל.ר.	פינוי בינוי	100%	מרץ 2027	מרץ 2031	לא מהותי	580	ל.ר.	פינוי 2 מבני מגורים הכולל 128 יח"ד ובניית 3 מבני מגורים הכוללים 448 יחד וכ-1500 מ"ר מסחר.	ל"ר
משה סנה בת-ים	בת ים	ל.ר.	תמ"א (2)38	100%	מרץ 2026	מרץ 2030	לא מהותי	530	ל.ר.	פינוי 3 מבני מגורים הכוללים 120 יח"ד ובניית 6 מבני מגורים חדשים הכוללים כ-360 יח"ד.	ל"ר

\* בדבר התקשרות החברה בהסכם מיום 15.12.2019, אשר נכנס לתוקפו ביום 23.12.2019, לשיתוף פעולה ועסקה משותפת עם נצבא התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר שרגד אורחנים בע"מ) ("נצבא"), חברה מקבוצת איירפורט סיטי, על פיו הצטרפה שרגד לפרויקט באופן שהצדדים יפעלו במתכונת של עסקה משותפת (Joint Venture), כך שחלקו של כל צד בכל זכות והתחייבות בקשר לפרויקט ולעסקה המשותפת יעמוד על 50%, ראו סעיף 3.4.1.2 להלן.

\*\* בדבר התקשרות החברה בהסכם מיום 7.7.2021, אשר נכנס לתוקפו ביום 30.9.2021 לשיתוף פעולה ועסקה משותפת עם אי סי אר התחדשות עירונית בע"מ ("ICR"), שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית המוחזקת (בעקיפין) בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ ("ישראל קנדה") ועל ידי חברה בשליטה (בשרשור) של ה"ה רז עודד ומשפחת נקש, על פיו הצטרפה ICR לפרויקט באופן שהצדדים יפעלו במתכונת של עסקה משותפת (Joint Venture), כך שחלקו של כל צד בכל זכות והתחייבות בקשר לפרויקט ולעסקה המשותפת יעמוד על 50%, ראו סעיף 0 להלן.

## 3.4.1.2. מידע נוסף אודות פרויקטים בתכנון של התחדשות עירונית (פינוי-בינוי ו/או תמ"א)

(38)

שם הפרויקט	שיעור הסכמה דרוש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים המפונים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מסך בפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים (לפי כמות דירות)	עלויות שונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתמו הסכמים ובכלל זה, שכירות חלופית והריסה	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתמו (לפי דירות)
בת-ים רובע איילון (יוספטל) שלב ב'	100%	100%	1: 4.5	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 4.5
בת-ים רוטשילד	100%	95%	1: 3.5	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 3.5
השקמה בת-ים	100%	70%	1: 3.5	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 3.5
סמטת הורדים בת-ים	100%	95%	1: 3	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 3
גנסיין- גבעתיים	100%	95%	1: 2.2	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 2.2
אוסשקין 37 רמה"ש	100%	70%	1: 2.8	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 2.8
הכוזרי - הרצליה	100%	95%	1: 3	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 3
אוישישקין 9-11 רמה"ש	100%	85%	1: 2.8	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 3
לוחמי סיני הרואה	100%	80%	1: 2.8	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 2.8
יסוד המעלה הוד השרון	100%	100%	1: 2.8	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 2.8
שבטי ישראל יפו	100%	80%	1: 2.4	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 2.4
הצלע רמת- גן	100%	65%	1: 2.8	לא מהותי ביחס לפרויקט	1: 2.8

(1) ביחס לטבלאות והנתונים המפורטים בסעיף 3.4.1 לעיל מבהירה החברה כדלקמן: הואיל ואישור תכניות כאמור, כרוך, בין היתר, בהליכי תכנון מורכבים שאינם בשליטת החברה, הנתונים המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, המשקפים את כוונת החברה בלבד, ואין כל וודאות כי התכניות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

(2) החברה מצויה בתהליך החתמת דיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין בעלי הזכויות בפרויקטים. לפיכך, מבחינה משפטית בשלב זה של הפרויקטים וכל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים, ברוב הנדרש על פי התכנית הרלוונטית והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות קנייניות במקרקעין עליהן מצוי הפרויקט ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו את הפועל של הפרויקט. ובכל מקרה יובהר ויודגש כי ההליכים הנדרשים בדרך כלל להוצאתו לפועל של פרויקט מסוג זה יכולים להימשך מספר שנים.

מובהר כי הנתונים המפורטים בסעיף 3.4.1 לעיל (על סעיפי המשנה בו) בדבר מספר יחידות בפרויקט, עלויות (לרבות עלויות צפויות), יחס החלפה צפוי עם דיירים שטרם חתמו, לוחות זמנים וכיו"ב כוללים מידע צופה פני עתיד, המבוסס על ניסיון העבר של החברה ומידע ונתונים אשר עומדים בפניה במועד הדוח. הערכות החברה כאמור עלולות שלא להתממש כלל, או

להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובכלל זה אישור תב"ע חדשה, הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה, התדיינויות עם דיירים וכו' ו/או התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 15 להלן. כמו כן אין כל ודאות שהפרויקטים המפורטים לעיל ייצאו אל הפועל.

### 3.4.2. ניתוחי רגישות להשפעות על הרווח הגולמי שטרם הוכר בפרויקטים בהקמה<sup>40</sup>

להלן טבלת ניתוחי רגישות להשפעת הגידול ו/או הקטון ברווח הגולמי שטרם הוכר של הפרויקטים בהקמה שמכירתם טרם הסתיימה:

בשל שינויים במחיר המכירה					בשל שינויים בתשומות הבנייה	
-10%	-5%	0%	5%	10%		
2,250	2,375	2,500	2,625	2,750	-10%	עלית ר"ג שלב א' הבניה הסתיימה ולכן אין חשיפה לתשומות הבניה
2,250	2,375	2,500	2,625	2,750	-5%	
2,250	2,375	2,500	2,625	2,750	0%	
2,250	2,375	2,500	2,625	2,750	5%	
2,250	2,375	2,500	2,625	2,750	10%	
45,958	67,795	89,632	111,469	133,306	-10%	רובע איילון (יוספטל) בת ים שלב א' (חלק החברה 50%)
26,675	48,512	70,349	92,186	114,023	-5%	
7,391	29,228	51,065	72,902	94,739	0%	
(11,893)	9,944	31,781	53,618	75,455	5%	
(31,177)	(9,340)	12,497	34,334	56,171	10%	
29,292	35,916	42,540	49,164	55,788	-10%	פרויקט הרימון קרית אונו
24,296	30,920	37,544	44,168	50,792	-5%	
19,299	25,923	32,547	39,171	45,795	0%	
14,303	20,927	27,551	34,175	40,798	5%	
9,306	15,930	22,554	29,178	35,802	10%	



### 3.4.3. פרטים נוספים אודות פרויקטים בהקמה ו/או פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאוד

#### 3.4.3.1. מתחם עיריית בת ים

ביום 6 בנובמבר, 2014 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה ("השותף") בהסכם עם עיריית בת-ים ("העירייה") לרכישת מגרש בבת-ים בדרך של מתן שירותי בניה כנגד תשלומים וביצוע עבודות בניה עבור העירייה ("פרויקט בת-ים").

על-פי ההסכם, לזוכה יינתנו זכויות בניה עיקריות במגדל (העתיד להיבנות על-ידי הזוכה) בהיקף של כ-35,000 מ"ר לשימושים של תעסוקה, מסחר ומשרדים ("הבניין"), מתוכן יוקצה לרשות העירייה שטח מוכן לאכלוס בגודל 3,071 מ"ר (כולל שטחי שירות). בנוסף, לזוכה יינתנו זכויות בניה לחניון תת קרקעי מתחת לשטח הבניין בהיקף של כ-1,000 חניות, מתוכן תוקצינה לזוכה 970 חניות והיתר תועברנה לטובת העירייה ("מתחם העירייה"). תמורת זכויות הבנייה בבניין המצוינות לעיל, על הזוכה לבצע שירותי בנייה של חצר משק בקרקע אחרת הכוללת בניה קלה בהיקף של 3,791 מ"ר מחסנים וכ-711 מ"ר משרדים ולשלם לעירייה תמורה במזומן בסך של 1,500,000 ש"ח.

להבטחת התחייבויות הזוכה לביצוע שירותי הבנייה כאמור, התחייבה הזוכה להפקיד ערבויות לטובת העירייה בגובה של 1.5 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2023 מתבצעת בנייתה של חצר המשק וטרם החלה בנייתו של הבניין.

בחודש פברואר 2021 התקשרה החברה, אשר החזיקה אותה עת ב-35% מהפרויקט, עם אחד ההשותפים (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת 15% בזכויות ובחובות בפרויקט מתחם עיריית בת ים, בתמורה ל סך של כ-4 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. לאחר הרכישה כאמור לעיל שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט מתחם עיריית בת ים הינו 50%.

למועד הדוח החברה ויתרת השותפים מקדמים תכנית אשר אושרה בועדה המקומית, לפני אישור בועדה המחוזית, לפיה תועצמנה זכויות הבנייה בפרויקט ויתווספו שימושים נוספים, באופן שתמהיל השימושים המוצע, מפורט להלן: מגורים - 17,600 מ"ר, תעסוקה ומסחר - 26,700 מ"ר, ציבורי (בעיקר משרדי העירייה) - 15,000 מ"ר.

#### פרויקט רוטשילד בת ים - התקשרות בהסכם שיתוף פעולה ועסקה משותפת

ביום 7.7.2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה ועסקה משותפת עם אי סי אר התחדשות עירונית בע"מ (שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית המוחזקת (בעקיפין) בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן: "ישראל קנדה") ועל ידי חברה בשליטה (בשרשור) של ה"ה רז עודד ומשפחת נקש, חברות ויחידים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ICR" ו-"ההסכם" או "הסכם העסקה המשותפת", בהתאמה). על פי ההסכם, אשר נכנס לתוקפו ביום 30.9.2021, הצטרפה ICR כשותפה לפרויקט רוטשילד בת ים (להלן: "הפרויקט") באופן שהצדדים יפעלו במתכונת של עסקה משותפת (Joint Venture) לצורך קידום וביצוע הפרויקט (להלן: "העסקה המשותפת"), לרבות ייזום תכנון, ביצוע ושיווק של הפרויקט. כל ההכנסות מהפרויקט תהיינה שייכות לעסקה המשותפת והוצאות הפרויקט תושטנה עליה.

1. שיעור חלקו של כל אחד מהצדדים בכל זכות והתחייבות בקשר עם הפרויקט והעסקה המשותפת יעמוד על 50%.

## 2. התמורה

בתמורה לשילובה של ICR בעסקה המשותפת, תשלם ICR לחברה סך של 16 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. מתוך סכום זה סך של 10 מיליון ש"ח, שולם עד לתום שנת 2021 וסך של 6 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם, בין השאר, רישום הערת אזהרה לטובת ICR במתחם נשוא הפרויקט, חתימת הסכם ליווי עם גורם מממן וקבלת היתר בניה עילי ראשון לפרויקט.

## 3. ניהול וביצוע

- 3.1 ועדת היגוי - העסקה המשותפת תנוהל על ידי ועדת היגוי אשר סמכויותיה קבועות בהסכם והחלטותיה תתקבלנה פה אחד. בוועדת ההיגוי יכהנו 4 חברים כאשר כל צד יהיה זכאי למנות שני נציגים מטעמו.

## 3.2 ניהול הפרויקט

- (א) ניהול הפרויקט יבוצע על ידי הצדדים במשותף, באופן שהחברה תהיה אחראית על הצדדים הקשורים ממשק מול בעלי הקרקע והדיירים ואילו ICR תהיה אחראית על שיווק הפרויקט ומעריך המכירות, הכל כפי שפורט בהסכם העסקה המשותפת.
- (ב) בגין הטיפול של כל אחד מהצדדים בנושאים שפורטו לעיל, יהיה כל צד זכאי לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בסך כולל המהווה 1.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט (על פי דוח אפס עתידי), בתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול האמורים ישולמו לכל צד מדי חודש בחודשו בהתאם לחלקם היחסי מהשיעור האמור.
- (ג) שיווק הפרויקט בפועל יבוצע על ידי ICR או על ידי ישראל קנדה (כפי שיודיעו לחברה לפני תחילת השיווק) בתמורה לעמלת שיווק בסך המהווה 1.25% ממחיר המכירה בפועל (ללא מע"מ) של כל יח"ד/שטח שימכר בפרויקט, בתוספת מע"מ כדין.

- 3.3 קבלן מבצע - הקבלן המבצע יבחר על ידי ועדת ההיגוי אשר תערוך הליך תחרותי לבחירתו. החברה תהיה זכאית להשתתף בהליך התחרותי כחלק מהמתחרים במסגרתו, אך אם לא תבחר כקבלן המבצע לפרויקט, היא תהיה זכאית לדמי ניהול בסך השווה ל- 2% מסך התשלומים שישולמו לקבלן המבצע שיבחר.

## 4. מימון והשקעות

- 4.1 מימון הפרויקט - מימון הפרויקט ובכלל זה העמדת ערבויות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, יתבצע באמצעות התקשרות בהסכם ליווי עם בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית או עם מוסד פיננסי אחר אשר יהיה מקובל על ועדת ההיגוי (להלן: "**גורם מממן**"). ההתקשרות בהסכם הליווי תתבצע

על ידי כל אחת מהצדדים לחוד, באופן שהצדדים לא יהיו ערבים זה לזה (ככל שהדבר יאושר על ידי הגורם המממן).

4.2 הון עצמי - הצדדים יזרימו הון עצמי לפרויקט, בהתאם להחלטת ועדת ההיגוי ולפי דרישת הגורם המממן, ובהתאם לחלוקה הבאה: (א) ICR - תעמיד מימון בהיקף של 90% מההון העצמי שיידרש (מתוכם 50% מהמימון בגין חלקה של ICR בפרויקט ("ההון העצמי הבסיסי") ואילו 40% נוספים יועמדו על ידי ICR כהלוואה לחברה, על חשבון חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש (להלן: "הלוואת ההון העצמי"). הלוואת ההון העצמי שתועמד על ידי ICR תישא ריבית שנתית לא צמודה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 2.4% (לרבות ריבית דריבית על בסיס שנתי על סכום ריבית נצבר שטרם נפרע), אך לא פחות מ- 4% לשנה, כאשר למעט במקרה בו חלו נסיבות שבהן הפרויקט לא יוצא לפועל, הלוואת ההון העצמי הינה נון ריקורס לחלקה של מצלאוי בעודפי הפרויקט בלבד. (ב) החברה - תעמיד מימון בהיקף של 10% מההון העצמי שיידרש.

4.3 בטוחות להבטחת המימון - על פי דרישת הגורם המממן, הצדדים ו/או העסקה המשותפת ישעבדו לטובת הגורם המממן את כלל זכויותיהם בעסקה המשותפת ו/או בפרויקט.

## 5. חלוקת עודפים לצדדים

5.1 חלוקת עודפי הפרויקט תתבצע באופן הבא:

(א) ראשית, ICR תהיה זכאית לקבל את כלל העודפים עד (1) להחזר סכום השווה ל- 80% מסכום ההון העצמי הבסיסי (50%) שהעמידה ICR לטובת העסקה המשותפת ו- (2) להחזר מלוא הלוואת ההון העצמי (לרבות כל ריבית שנצברה בגינה) שהעמידה ICR לטובת החברה.

(ב) שנית, כל סכום שנותר יחולק באופן שווה בין הצדדים.

5.2 ICR תהיה זכאית להבטחת תשואה, כמפורט להלן:

"**סכום התשואה המובטח**" - יהיה שווה למכפלה המתקבלת מהנוסחה הבאה: (א) ההון העצמי הבסיסי שתשקיע ICR (50%) בתוספת קרן הלוואת ההון העצמי, כפול (ב) תקופת הפירעון הממוצעת המשוקללת של הסכום האמור (מח"מ), כפול 8% (שמונה אחוזים).

ככל שסכום העודפים יהיה נמוך מסכום התשואה המובטח ל- ICR (כהגדרתו להלן) - ישולם הפער עד לסכום התשואה המובטח ל- ICR ולאחר מכן, ישולם סכום השווה לסכום הפער אשר שולם ל- ICR גם לחברה.

## 6. בטחונות לטובת ICR

להבטחת החזר הלוואת ההון העצמי על ידי החברה ולהבטחת סכום התשואה המובטח ל- ICR (כאמור לעיל), רשמה החברה שעבודים לטובת ICR על כלל זכויותיה של החברה בפרויקט, לרבות חלקה בעודפי הפרויקט.

3.4.3.2 מתחם קאנטרי ביהוד מונוסון -

ביום 27.7.2022 התקבלה הודעת עיריית יהוד מונוסון (להלן: "העירייה") בדבר אישור המלצת ועדת המכרזים וקביעת הצעת החברה כהצעה הזוכה במכרז למימון, תכנון, הקמה, ניהול תפעול ותחזוקה של מתחם קאנטרי, בחלק ממקרקעין הידועים כגוש 6695 חלקה 52 ביהוד מונוסון (להלן: "המכרז", "הפרויקט" או "המתחם"), אשר פורסם על ידי העירייה והחברה הכלכלית לפיתוח יהוד (1996) בע"מ.

הפרויקט שעתיד להתבצע כפרויקט B.O.T (Build-Operate-Transfer) עתיד לכלול בריכות, אולמות וחדרי פעילות, שטחי תפעול, מדשאות, מגרשי ספורט, שטחי מסחר וחניה, בשטח כולל של כ- 14 דונם ועל פי הצעת החברה במכרז הוא יופעל על ידי למשך תקופה של 23.5 שנים.

במסגרת הליכי התכנון הנדרשים, על החברה לבצע, בין היתר, הליך תכנוני של הכנה ואישור תב"ע חדשה למקרקעין ולמתחם, על בסיס הצעתה התכנונית כפי שהוגשה על ידי למכרז. ההליך התכנוני יכלול פנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנין יהוד מונוסון לקבלת המלצה להפקדת התב"ע החדשה, אישורה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה וקבלת היתר בניה לפרויקט.

בין היתר, עתידה החברה להתקשר בהסכמי הקמה והפעלה, עם העירייה בנוסחים שנקבעו במסמכי המכרז. הפרויקט עתיד להיות ממומן ממקורות עצמיים של החברה וכן ממימון חיצוני.

**יובהר, כי הנתונים בקשר עם קבלת אישורי עירייה, הקמת הפרויקטים המפורטים לעיל, קבלת אישור תב"ע חדשה ו/או שינוי תב"ע, קבלת היתרי בניה, התקשרות עם העירייה בהסכמי הקמה והפעלה והסכמי מימון, קונספט הפרויקטים, הקמתם הצפויה והמועדים בקשר עם הקמתם, ניתוח הרווחיות הצפויה מהם וכן השלמת העסקאות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם אומדנים ומהווים הערכות סובייקטיביות של החברה בלבד המבוססים, בין היתר, על מצגי המוכרים השונים, בקשר עם פוטנציאל זכויות הבנייה במקרקעין, בדיקת נאותות שביצעה החברה וניתוח תנאי השוק באזור המקרקעין. הערכות החברה עלולות שלא להתממש כתוצאה מנתונים שיתבררו בשלבים מאוחרים יותר ו/או שאינם תלויים בחברה ו/או כתוצאה מאי קבלת ההיתרים הנדרשים.**

### 3.5. פרויקטים מהותיים מאד

למועד הדוח, לחברה שני פרויקטים בהקמה מהותיים מאוד<sup>41</sup> פרויקט רובע איילון (יוספטל) שלב א' ופרויקט רימון.

<sup>41</sup> בהתאם להנחית נדל"ן יזמי, "פרויקט מהותי מאוד" משמעו פרויקט שמתקיים בו אחד מאלה: (א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר, או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווים 10% או יותר מסך ההון העצמי המאוחד של התאגיד ביום האחרון של שנת הדיווח, בערכים מוחלטים; היה לתאגיד הון שלילי או הון הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד, יחשב הפרויקט למהותי מאוד אם יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הצפוי מן הפרויקט או ההפסד הגולמי המצטבר, לפי העניין, מהווים 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של תקופת הדיווח; (ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הכנסות התאגיד בשנת הדיווח שקדמה לה, ובלבד שהיו לתאגיד הכנסות שאינן זניחות מהותיות בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה; לעניין זה "הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרויקט" - סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה כהכנסה, חלקי מספר השנים מתחילת הקמת הפרויקט ועד סיום ההכרה בהכנסה מן ביצועו של הפרויקט; (ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח.

"עבודת קרקע מהותית מאוד" משמעה פרויקט שבו יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח.

3.5.1. רובע איילון (יוספטל) שלב א'א. הצגת הפרויקט

שם הפרויקט:	רובע איילון (יוספטל) שלב א'
מיקום הפרויקט:	רחוב יוספטל 109-101 בת ים
תיאור המקרקעין:	חטיבת קרקע בשכונת רמת יוסף בבת-ים. שלב א' של הפרויקט כולל את חלקות מקור 9,10,26,27,28 בגוש 7156. סה"כ השטח של שלב א' הינו כ- 6.6 דונם.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "פינוי-בינוי" ברחוב יוספטל בת ים. חלק החברה בפרויקט 50%. הפרויקט מורכב משני שלבים: שלב א' - הריסת 2 בנייני מגורים קיימים הכוללים 96 יח"ד והקמת 3 בנייני מגורים חדשים הכוללים 576 יח"ד ושטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-12,000 מ"ר. יודגש כי שלב א' של הפרויקט משלב גם "בינוי - פינוי" בהתאם לאמור, מתוך 576 יח"ד הצפויות להיבנות, חלק בעלי הקרקע הינו 127 יח"ד. הריסת בנייני המגורים הקיימים החלה בחודש יולי, 2021, לאחר שבחודש יוני 2021 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וגידור ובחודש יוני 2022 התקבל על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בבת ים היתר בניה. נכון למועד דוח זה הפרויקט נמצא בשלבי הקמה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	50%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הסדר - משותף
ציון שמות השותפים לפרויקט:	נצבא
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	איחוד יחסי
מועד התחלה של הפרויקט	מאי 2021
מועד סיום משוער של הפרויקט	יוני 2026
מועד רכישת הזכויות בקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ל.ר. פרויקט "פינוי - בינוי".
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 6.6 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל/מתוכנן:	יולי 2021
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:	יוני 2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי/בפועל:	יוני 2021
מועד סיום שיווק הפרויקט צפוי/בפועל:	יוני 2026
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה מבצעת את הפרויקט
פירוט זכויות משפטיות במקרקעין:	זכויות חוזיות מכוח הסכמי "פינוי-בינוי" חתומים (100% חתימות).
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	הסכמי "פינוי בינוי" עם בעלי המקרקעין.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	חלקה של החברה ביתרת עודפי הפרויקט משועבד להבטחת פירעון אגרות החוב סדרה ו' שהונפקו על פי דוח הצעת מדף מיום 24.1.2021, כמפורט בסעיף 4.9.1 לדוח הצעת המדף ובסעיף 4.2 לשטר הנאמנות.
אמידת שווי מימוש נטו לפרויקט:	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ל"ר
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין

**מידע נוסף:****3.5.1.1. הסכם עסקה משותפת**

ביום 15.12.2019 התקשרה החברה בהסכם, אשר נכנס לתוקפו ביום 23.12.2019, לשיתוף פעולה ועסקה משותפת עם נצבא התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר שרגד אורחנים בע"מ) (לעיל ולהלן: "**נצבא**"), חברה מקבוצת איירפורט סיטי (להלן: "**ההסכם העסקה המשותפת**"). על פי ההסכם הצטרפה נצבא לפרויקט יוספטל - בת-ים באופן שהצדדים יפעלו יחדיו במתכונת של עסקה משותפת (Joint Venture), לצורך קידום והשלמת הפרויקט, לרבות ייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של הפרויקט (להלן: "**העסקה המשותפת**"). כל ההכנסות מהפרויקט תהינה שייכות לעסקה המשותפת והוצאות הפרויקט תושטנה עליה. שיעור חלקו של כל אחד מהצדדים בכל זכות והתחייבות בקשר לפרויקט ולעסקה המשותפת יעמוד על 50%.

1. העסקה המשותפת תנוהל על ידי ועדת היגוי אשר סמכויותיה קבועות בהסכם והחלטותיה תתקבלנה פה-אחד. בוועדת ההיגוי יכהנו 4 חברים כאשר כל צד יהיה זכאי למנות שני נציגים מטעמו. ניהול הפרויקט יבוצע על ידי החברה והכל בכפוף לתקציב אשר יאושר מראש על ידי ועדת ההיגוי. בגין ניהול הפרויקט, החל ממועד תחילת עבודות הבניה החברה תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בסך כולל המהווה 1.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט (על פי דוח אפס של כל שלב משלבי הביצוע), בתוספת מע"מ כדין.

2. ביחס לכל שלב משלבי הביצוע, הצדדים לעסקה המשותפת יתקשרו, בהסכם קבלן מבצע עם החברה על בסיס פאושלי, שנוסחו מוסכם באופן מהותי על הצדדים. ההסכם כאמור, יכלול את כל התנאים וההסדרים המקובלים בשוק הבניה למגורים בפרויקטים בסדר גודל דומה.

מובהר כי במקרה של הפרת הסכם הקבלן המבצע על ידי החברה, ההחלטה על ביטולו ועל החלפת החברה כקבלן מבצע, תתקבל על ידי שרגד.

**3. מימון והשקעות:**

3.1 **הון עצמי** - הסכם העסקה המשותפת קובע, בין היתר, כי ביחס לכל שלב משלבי הביצוע, נצבא תהיה אחראית להעמיד את ההון העצמי הדרוש לביצוע העסקה המשותפת. בהקשר זה יובהר כי נצבא תעמיד גם את חלקה של החברה בהון העצמי הדרוש לביצוע העסקה המשותפת (להערכת החברה חלקה של החברה בהון העצמי הדרוש לביצוע העסקה המשותפת עומד על סך של כ- 50 מיליון ש"ח במוצא לאורך כל תקופת הפרויקט. סכום ההון העצמי שתעמיד נצבא לעסקה המשותפת בשלב א', ישא ריבית שנתית בשיעור של 4% לשנה. הלוואות משותף בפרויקט צמודות לשינויים בריבית בנק ישראל מעל סף שנקבע בין הצדדים וזאת כאמור בהסכם עם השותף בפרויקט. בהתאם לאמור לעיל ליום 31.12.2023 ההלוואות משותף בפרויקט נושאות ריבית שנתית בטווח של 8.5%-8%.

**3.2 מימון הפרויקט:**

ההסכם העסקה המשותפת קובע כי מימון העסקה המשותפת יבוצע בהתאם לאחת מהחלופות שלהלן:

(א) **מימון על ידי גורם חיצוני** - מימון כל שלב משלבי הביצוע (מעבר להעמדת ההון העצמי שתבצע על ידי נצבא כאמור לעיל) ובכלל זה העמדת ערבויות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "**ערבויות**"), יתבצע באמצעות התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן (לאחר ההתקשרות בהסכם העסקה המשותפת התקשרו החברה ונצבא בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט עם בנק לאומי לישראל בע"מ, ראו פירוט להלן (להלן: "**גורם מממן**").

(ב) מימון על ידי נצבא - ביחס לכל אחד משלבי הביצוע, נצבא תהיה רשאית להודיע מראש לחברה כי בכוונתה להעמיד הלוואה למימון הפרויקט, חלף גורם מממן (להלן: "מימון נצבא"). סכום המימון שתעמיד נצבא במקרה כאמור ישא ריבית שנתית לא צמודה בשיעור של 3.5% לשנה וזאת בנוסף לעמלה שתשולם בגין הנפקת הערבויות, לגורם שינפיק אותן<sup>42</sup>.

3.3 בטוחות להבטחת המימון - במקרה של מימון על ידי גורם מממן כאמור לעיל, על פי דרישת הגורם המממן, הצדדים להסכם העסקה המשותפת ו/או העסקה המשותפת ישעבדו לטובת הגורם המממן את כל זכויותיהם בעסקה המשותפת ו/או בפרויקט. במקרה של מימון על ידי נצבא, הסכם העסקה המשותפת קובע כי החברה תרשום שעבודים לטובת נצבא על כל זכויותיה ביחס לשלב הרלוונטי משלבי הביצוע, שבגינו הועמד המימון כאמור וכן על הזכויות בחשבון העסקה המשותפת ו/או כל חשבון אליו יתקבלו כל התקבולים ממכירת יחידות ושטחים בפרויקט (בשלב הרלוונטי משלבי הביצוע). אין באמור בבטוחות אלה כדי לגרוע מהבטוחות לטובת נצבא המפורטות להלן.

#### 4. הלוואות ותשלומים נוספים

4.1 החזר הוצאות - עם כניסת ההסכם לתוקף העבירה נצבא לחברה סך של 5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין החזר חלקי של הוצאות ותשלומים שונים בהם נשאה החברה.

4.2 הלוואות לחברה<sup>43</sup> - (א) עם כניסת ההסכם לתוקף החברה זכאית לקבל מנצבא הלוואה בסך של 5 מיליון ש"ח עבור כל מטרה שהיא, במנותק מהפרויקט ומהעסקה המשותפת. נכון למועד דוח זה החברה לא ניצלה זכות זו. (ב) על פי הסכם העסקה המשותפת, בתוך 7 ימי עסקים ממועד שנתקבל היתר בניה לשלב א', נצבא תעמיד לחברה הלוואה בסך 10 מיליון ש"ח עבור כל מטרה שהיא, במנותק מהפרויקט ומהעסקה המשותפת. (ג) סכום כל יתרה בלתי מסולקת של סכומי קרן של כל אחת מההלוואות לחברה יישא ריבית שנתית לא צמודה של 4% בתוספת מע"מ כד"ן, הלוואות משותף בפרויקט צמודות לשינויים בריבית בנק ישראל מעל סף שנקבע בין הצדדים וזאת כאמור בהסכם עם השותף בפרויקט, עד למועד פירעון. (ד) בהסכם נקבע כי ההלוואות המפורטות בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל תובטחנה בשעבודים לטובת נצבא, כמתואר בסעיף 6 להלן, ותוחזרנה, בתוספת הריבית כאמור, מתוך הסכומים הראשונים של עודפי העסקה המשותפת להם תהיה החברה זכאית.

4.3 דמי ניהול לנצבא - החל ממועד תחילת עבודות הבניה, נצבא תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בסך כולל המהווה 0.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט (על פי דוח אפס של כל שלב משלבי הביצוע), בתוספת מע"מ כד"ן.

#### 5. חלוקת עודפים לצדדים

5.1 לגבי כל אחד משלבי הביצוע, חלוקת עודפי הפרויקט תתבצע באופן הבא: **ראשית**, נצבא תהיה זכאית לקבל את כלל העודפים עד להחזר סכום ההון העצמי שהעמידה לטובת השלב הרלוונטי משלבי הביצוע, בתוספת ריבית כאמור בסעיף 3.1 לעיל. **שנית**, כל סכום שנותר יחולק באופן שווה בין הצדדים. בהתאם למתואר בסעיף 4.2 לעיל, הסכומים הראשונים להם תהיה זכאית החברה ישמשו להחזר ההלוואות המפורטות בסעיף 4.2 (ב) ו- (ג) לעיל, והריבית שתצטבר בגינן. להלן מפל התשלומים מעודפי פרויקט יוספטל:

<sup>42</sup> שיעורי הריבית המפורטים בסעיף זה, ישתנו כפועל יוצא משינויים בריבית בנק ישראל, כאשר ככל שהדבר נוגע לעליית ריבית בנק ישראל, שיעורי הריבית יעלו רק אם ריבית בנק ישראל תעלה בשיעור של יותר מ-1%. כמו כן, שיעור הריבית על סכום המימון שתעמיד נצבא לעסקה המשותפת בשלב ב' (ככל שתעמיד), יהיה ריבית בנק ישראל בתוספת 3.25%.

<sup>43</sup> שיעורי הריבית המפורטים בסעיף זה, ישתנו כפועל יוצא משינויים בריבית בנק ישראל, כאשר ככל שהדבר נוגע לעליית ריבית בנק ישראל, שיעורי הריבית יעלו רק אם ריבית בנק ישראל תעלה בשיעור של יותר מ-1%.

בהנחה שההון העצמי שיושקע בפרויקט יעמוד על 100 מיליון ש"ח ובהנחה שרווחי הפרויקט יעמדו על 170 מיליון ש"ח, מפל התשלומים יהיה כדלקמן:

- (1) נצבא תקבל ראשונה את ההון העצמי שהעמידה לטובת הפרויקט, לרבות עבור חלקה של החברה בהון העצמי, בסך 100 מיליון ש"ח;
- (2) נצבא תקבל ריבית עבור מרכיב ההון העצמי (לרבות חלקה של החברה בהון העצמי), המוערכת בכ-20 מיליון ש"ח;
- (3) יתרת עודפי הפרויקט (בדוגמא זו - 150 מיליון ש"ח) יחולקו לחברה ולנצבא באופן שווה ביניהן, 75 מיליון ש"ח לכל אחת מהן.<sup>44</sup>

5.2 הסכם העסקה המשותפת קובע כי נצבא תהיה זכאית להבטחת תשואה לגבי כל אחד משלבי הביצוע, כדלקמן<sup>45</sup>:

**"סכום התשואה המובטח"** לגבי כל שלב משלבי הביצוע יהיה שווה למכפלה המתקבלת מהנוסחה הבאה: (א) ההון העצמי שהעמידה נצבא; כפול (ב) תקופת הפירעון הממוצעת המשוקללת של סכום ההון העצמי האמור (מח"מ); כפול (ג) 8% (שמונה אחוזים).

6. בהסכם נקבע כי ביחס לכל אחד משלבי הביצוע - לצורך הבטחת: (א) החזר ההון העצמי שהעמידה נצבא (קרן + ריבית + תשואה מובטחת, כמתואר לעיל); (ב) פירעון ההלוואות לחברה (קרן + ריבית); ו-(ג) סכום כספי שייקבע בהסכם הקבלן המבצע בתור ערבות ביצוע, ככל שיקבע, לפי העניין; החברה תרשום שעבוד לטובת נצבא על כל זכויותיה ביחס לאותו שלב משלבי הביצוע.

7. נצבא החזקות 1995 בע"מ, התחייבה כלפי החברה כי הינה ערבה כלפיה בערבות מתמדת, בלתי הדירה ובלתי מותנית, ללא הגבלה בסכום, לביצוע מלא ומדויק של כל התחייבויותיה של נצבא על פי ההסכם.

### 3.5.1.2 הסכם ליווי בנקאי לשלב א' של פרויקט יוספטל "רובע איילון"

ביום 13 בספטמבר 2020 התקשרה החברה, ביחד עם נצבא עם בנק לאומי לישראל בע"מ ("הגורם המממן" או "הבנק") בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' של הפרויקט ("רובע איילון") (להלן: "הפרויקט"), במסגרתו יעמיד הבנק מסגרת מימון כולל בסך שלא יעלה על 1,158 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם הליווי" ו- "סכום מסגרת המימון", בהתאמה), לצורך הליווי הפיננסי של הפרויקט, אשר תנאיו העיקריים הינם כדלהלן:

1. סכום מסגרת המימון יכלול סך של 1,058 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבויות על ידי הבנק, לרבות ערבויות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות נוספות כפי שתידרשנה וסך של 100 מיליון ש"ח, לצורך אשראי פיננסי למימון ההקמה, בריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%.

2. העמדת המימון בפועל ומשיכת כספים מחשבון הפרויקט כפופה לתנאים מקובלים ובכללם שעבוד כל זכויות הלוות ובעלי הקרקע במקרקעי הפרויקט וכן שיעבודים והתחייבויות נוספים המקובלים בהסכמים מסוג זה, מכירת יחידות במכירה מוקדמת בהיקפים שנקבעו בהסכם, העמדת הון עצמי על ידי הלוות בסך של עד 129 מיליון ש"ח (אשר יכול שיופחת עד לסך של 85 מיליון ש"ח, בהתאם להגעה ליעדי מכירת הפרויקט, כקבוע בהסכם).

<sup>44</sup> ככל שהחברה תנצל את זכותה לקבל מנצבא את ההלוואה בסך של עד 15 מיליון ש"ח כאמור (כאמור לעיל, סכום זה, ככל שיתקבל, יועבר לחשבון העודפים וישמש לפירעון אגרות החוב), סכום זה, לרבות הריבית בגינו ייחשב על חשבון חלקה של החברה ברווחי הפרויקט, שכן הוא מהווה בפועל הקדמה של חלקה של החברה במפל התשלומים.

<sup>45</sup> בהקשר זה יצויין כי להערכת החברה, הרווח הצפוי לנצבא מהפרויקט יעלה באופן משמעותי מסכום התשואה המובטח.



3. החברה תשלם עמלות בגין העמדת האשראי הפיננסי למימון ההקמה ובגין העמדת הערבויות בשיעורים שנקבעו בהסכם. סכומי האשראי הפיננסי למימון ההקמה שינוצלו מתוך סכום מסגרת המימון יפרעו עד 6 חודשים ממועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31 ביולי 2025.

ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות מקרה של ביטול הסכם הפינוי בינוי עם בעלי הקרקע והעברת הזכויות בפרויקט, בהתקיימותן יהיה רשאי הבנק להעמיד סכומים שנוצלו מתוך סכום המימון לפירעון מיידי.

3.5.1.3. **שעבוד 100% חלקה של החברה ברווחי שלב א' של פרויקט יוספטל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').**

בדבר שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על כל זכויות החברה לקבלת 100% מחלקה ב"עודפים" אשר ינבעו לה משלב א' בפרויקט יוספטל ראו סעיף 9.5 להלן.

ב. **מצבו התכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 50%)**

מצב תכנוני לפרויקט רובע איילון (יוספטל) שלב א' ליום 31.12.2023		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)
יחידות דיור (שטח עיקרי + שירות)	449	39,268
שטחי תעסוקה	-	10,030
שטחי מסחר	-	1,947

ג. **עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 50%)**

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)	2023	2022	2021
עלויות קרקע	64,941	27,445	3,720
עלויות בניה	133,984	36,294	10,802
עלויות אחרות	114,695	102,243	24,887
הוצאות מימון שהוונו	9,599	5,892	3,585
סה"כ	323,219	171,874	42,994
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה			
סה"כ עלויות בפועל בגין בניה וקרקע	198,925		
שיעור השלמה משוקלל (כספי) לא כולל קרקע %	28%		
סה"כ עלות צפויה כוללת לפרויקט	927,000		
מועד השלמה צפוי	יוני 2026		

ד. שיווק הפרויקט (נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 50%)

למועד הדוח נמכרו 350 דירות מתוך הדירות בפרויקט.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2023	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת							
239	104	3	2	2	-	7	יחידות דיור (כמות)
453,188	244,825	7,748	6,307	5,345	-	19,400	היקף כספי של חוזים (אלפי ש"ח)
90	97	91	108	94	-	97	מ"ר ממוצע ליח"ד
21.3	24.2	28.3	29.2	28.4	-	28.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה							
239	343	346	348	350	350	350	יחידות דיור (כמות)
21.3	22.1	22.2	22.3	22.4	22.4	22.4	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח)
שיעור השיווק של הפרויקט							
1,023,000	1,075,000	1,078,000	1,078,000	1,078,000	1,078,000	1,078,000	סה"כ הכנסות צפויות - לא כולל הכנסות ממפונים ששידרגו (אלפי ש"ח)
453,188	699,205	706,985	714,665	720,862	722,194	722,194	ס"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
53%	77%	78%	78%	78%	78%	78%	שיעור השיווק של יח"ד ליום 31.12.2023 (%)
דירות שטרם נחתמו לגביהם חוזים							
210	106	103	101	99	99	99	יחידות דיור (כמות)
21,035	10,947	10,677	10,461	10,273	10,273	10,273	יחידות דיור (מ"ר)
*****							
295,207	311,460	319,469	337,647	355,953	355,953	355,953	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים
29	1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום תקופת הדוח ועד תאריך הדוח
21,000	29,000	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום תקופת הדוח ועד תאריך הדוח

**ה. הכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט "יוספטל" ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט כולל הכנסות ממפונים בגין שדרוגים**

מידע כאמור מתבסס על התקשרויות שבוצעו בפועל למכירת דירות בפרויקט.

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (מאוחד) (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
עד ל-31.12.2023	102,000	105,000
שנת 2024	73,000	54,000
שנת 2025	104,000	10,000
שנת 2026	83,000	193,000
שנת 2027 ואילך	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>362,000</b>	<b>362,000</b>

**ו. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט**

בחישוב הרווח הצפוי לפרויקט, נכללו עלויות כוללות של הפרויקט כגון: שיווק, משפטיות, מימון וכיוצ"ב אשר לא בהכרח כלולות ברווח הגולמי החשבונאי. בחישוב הרווח הצפוי החברה התבססה על הנחת תשלום היטל השבחה כמתואר בביאור 7(א) בדוחותיה הכספיים של החברה.

נתונים לפי 100%, חלק החברה - 50%	2023	2022	2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)	1,078,000	1,075,000	1,023,000
עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)	927,000	913,000	851,000
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)	151,000	162,000	172,000
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)	48,870	14,270	0
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)	102,130	147,730	172,000
שיעור רווח (הפסד) גולמי כולל צפוי בגין הפרויקט	14.0%	15.1%	16.8%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח) (שקלול לפי כל השימושים בפרויקט)	22.5	23.0	21.3

ז. ניתוח רגישות לרווח הגלמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

נתונים לפי 100%, חלק החברה - 50%					השפעת עלייה של 2%	השפעת עלייה של 1%	ס"כ רווח גלמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 1%	השפעת ירידה של 2%
אלפי ש"ח									
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגלמי הצפוי שטרם הוכר					2,042	1,021	102,130	(1,021)	(2,042)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגלמי הצפוי שטרם הוכר - בנייה הושלמה					(2,042)	(1,021)	102,130	1,021	2,042

ח. מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

(באלפי ש"ח):				
25,065	מוצג כהלוואת לזמן קצר:	31.12.2023	יתרת הדוח על המצב הכספי	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
-	מוצג כהלוואת לזמן קצר:	31.12.2022		
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי")		מוסד מלווה		
ספטמבר 2020		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
1,158,000		סה"כ מסגרת		
743,000		סה"כ מסגרת ערבויות מכר לרוכשי דירות		
293,000		סה"כ מסגרת ערבויות לבעלי קרקע		
100,000		סה"כ אשראי פיננסי למימון ההקמה		
כ- 613 מיליון ש"ח* ל- 31.12.2023 *סכום זה כולל בתוכו גם מסגרת בגין אשראי פיננסי למימון עלויות הפרויקט (100,000 אלפי ש"ח) מתוך סכום זה נוצל כ-75 מיליון ש"ח וכן חלק ממסגרות ערבויות המכר לרוכשי דירות שטרם נוצלו.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
פריים + 0.5		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)		
בסוף הפרויקט		מועדי הפירעון הסופי		
אין		תניות פיננסיות מרכזיות		
אין		תניות מרכזיות אחרות		
ל.ר.		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
שעבודים לטובת בנק לאומי על כל זכויות החברה במקרקעי הפרויקט ובעסקה המשותפת, לרבות זכויות החברה כלפי נצבא ו/או כלפי רשות המיסים ומע"מ.		בטחונות		
לא		האם מסוג Non Recourse ?		

החברה תוכל למשוך עודפים מחשבון הליווי לאחר סיום חובות החברה לבנק ובהתאם לשיקול דעת הבנק. למידע אודות צפי החברה למשיכת עודפים מחשבון הליווי לפי שנים ראו סעיף ט' להלן.	<b>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי</b>
--	--

למועד הדוח התקופתי התקבלו כ- 25 מיליוני ש"ח בידי העסקה המשותפת מתוך מסגרת הליווי האמורה. בנוסף הבנק מנפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות ובעלי הקרקע. לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי ראו סעיף 3.5.1.2 לעיל.

**ט. שעבודים ומגבלות משפטיות בהנחת תשלום מלא עבור הקרקע בפרויקט**

הסכום המובטח על-ידי שיעבוד למועד הדוח	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	כלפי הבנק - ראו פירוט לעיל	דרגה ראשונה	שיעבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	התחייבות כלפי הבנק לא לשעבד או להעביר את זכויות השותפים בפרויקט ללא הסכמת בעל השעבוד.	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

**י. שעבודים על חשבון עודפים של פרויקט יוספטל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה**

חשבון העודפים של הפרויקט משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים ראו סעיף 8.6.2 בדוח זה להלן.

שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה	
לפרטים ראו סעיפים 1.3 ו- 4.2 לדוח הצעת המדף מיום 24.1.2021 וסעיפים 2 ו- 3 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') המצורף לדוח הצעת המדף הנ"ל.	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב
לפרטים ראו סעיף 4.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').	יכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי של הפרויקט שלא לטובת המחזיקים
כל עודפי הפרויקט ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו')	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים (לאחר ההנפקה)

החברה רשמה שעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על זכויות החברה לקבלת 100% מחלקה בעודפים אשר ינבעו לה מפרויקט יוספטל, והכל כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף מיום 24.1.2021.

**י.א. התאמה בין הרווח הגלמי הצפוי ובין יתרת העודפים למשיכה (חלק החברה)**

אלפי ₪	
51,065	רווח גלמי צפוי שטרם הוכר
(1,065)	התאמות לעודפים, סה"כ
50,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה <sup>46</sup>
2024 - אין צפי למשיכה	מועד צפוי למשיכת עודפים
2025 - אין צפי למשיכה	
2026 - 50 מיליון ש"ח	
החברה תוכל למשוך עודפים מחשבון הליווי לאחר סיום חובות החברה לבנק המלווה ובהתאם לשיקול דעת הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

המידע המתואר בסעיף 3.5.3 לעיל (לרבות סעיפי המשנה בו), הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן, במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות התכנון ו/או כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה המפורטים בסעיף 15 לדוח זה.

## 3.5.2. פרויקט הרימון

## א. הצגת הפרויקט

שם הפרויקט:	הרימון
מיקום הפרויקט:	רחוב הרימון 1, 2 קרית אונו
תיאור המקרקעין:	חטיבת קרקע בקרית אונו. הפרויקט כולל את חלקות 294,394 בגוש 6490. סה"כ השטח הינו כ- 2.5 דונם.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט "פינוי-בינוי" של החברה בקרית אונו. הפרויקט כולל הריסת 2 בניינים קיימים הכוללים 32 יח"ד והקמת 2 בנייני מגורים חדשים הכוללים 108 יח"ד.  בחודש נובמבר 2021 החליטה ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, קרית אונו, לאשר, בתנאים, את בקשת החברה לתכנית פינוי-בינוי הפרויקט ובחודש פברואר 2022 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון. ביום 23 בפברואר 2022, חתמה החברה על הסכם ליווי פינוי לפרויקט עם בנק מלווה. במהלך חודש מאי 2022 נהרסו הבניינים הקיימים והחברה החלה בהקמתו של פרויקט "הרימון". במהלך חודש יולי 2022 התקבל היתר בניה מלא.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה ישירה בפרויקט על ידי החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד התחלה של הפרויקט	יולי 2022
מועד סיום משוער של הפרויקט	יולי 2025
מועד רכישת הזכויות בקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ל.ר. - פרויקט "פינוי - בינוי".
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 2.5 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל/מתוכנן:	יולי 2022
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:	מאי 2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי/בפועל:	מרץ 2022
מועד סיום שיווק הפרויקט צפוי/בפועל:	מאי 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה מבצעת את הפרויקט
פירוט זכויות משפטיות במקרקעין:	זכויות חוזיות מכוח הסכמי "פינוי-בינוי" חתומים. למועד פרסום דוח זה, נחתמו חוזה "פינוי-בינוי" עם כל הבעלים והזכאים להרשם כבעלים.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	הסכמי "פינוי-בינוי" עם בעלי המקרקעין
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
אמידת שווי מימוש נטו לפרויקט:	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	ל"ר
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין

**מידע נוסף:****3.5.2.1. הסכם ליווי בנקאי לפרויקט "הרימון"**

ביום 23.2.2022 התקשרה החברה, בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") במסגרתו יעמיד הבנק מסגרת מימון כולל בסך שלא יעלה על 251.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם הליווי" ו- "סכום מסגרת המימון", בהתאמה), לצורך ליווי פיננסי של הפרויקט, אשר תנאיו העיקריים הינם כדלהלן:

1. סכום מסגרת המימון הינו לצורך העמדת ערבויות על ידי הבנק, לרבות ערבויות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות נוספות כפי שתדרשנה וסך של עד 52.9 מיליון ש"ח לצורך אשראי פיננסי למימון ההקמה, בריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%.
  2. העמדת המימון בפועל ומשיכת כספים מחשבון הפרויקט כפופה לתנאים מקובלים ובכללם שעבוד כל זכויות הלווה ובעלי הקרקע במקרקעי הפרויקט וכן שעבודים והתחייבויות נוספים המקובלים בהסכמים מסוג זה, מכירת יחידות במכירה מוקדמת בהיקפים שנקבעו בהסכם, העמדת הון עצמי על ידי הלווה בסך של עד 20 מיליון ש"ח (אשר יכול שיופחת עד לסך של 13 מיליון ש"ח, בהתאם להתקדמות הביצוע ולהגעה ליעדי מכירות הפרויקט, כקבוע בהסכם).
  3. החברה תשלם עמלות בגין העמדת האשראי הפיננסי למימון ההקמה ובגין העמדת הערבויות בשיעורים שנקבעו בהסכם. סכומי האשראי הפיננסי למימון ההקמה שינוצלו מתוך סכום מסגרת המימון יפרעו לא יאוחר מיום 31.7.2025.
- כמקובל בהסכמי ליווי מסוג זה, ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות מקרה של ביטול הסכם הפינוי-בינוי עם בעלי הקרקע והעברת הזכויות בפרויקט, בהתקיימותן יהיה רשאי הבנק להעמיד סכומים שנוצלו מתוך סכום המימון לפירעון מיידי.

**3.5.2.2. שעבוד עודפי פרויקט "רימון" לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')**

בדבר שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על כל זכויות החברה לקבלת עודפי פרויקט "רימון" ראו סעיף 9.5 להלן.

**ב. מצבו התכנוני של הפרויקט**

מצב תכנוני לפרויקט רימון ליום 31.12.2023		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)
יחידות דיור (שטח עיקרי + ממ"ד)	108 יח"ד מתוכנן חלק החברה 75 יח"ד	7,227
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-
שטחי תעסוקה	-	-
שטחי מסחר	-	-



עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

ג.

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)	2023	2022	2021
עלויות קרקע	23,205	6,669	-
עלויות בניה	37,295	8,028	-
עלויות אחרות	22,537	15,393	-
הוצאות מימון שהוונו	2,273	957	-
סה"כ עלות מצטברת	85,310	31,047	-
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח) ושיעור השלמה			
סה"כ עלויות בפועל	60,500		
שיעור השלמה משוקלל (כספי) לא כולל קרקע %	54%		
סה"כ עלות צפויה כוללת לפרויקט	146,424		
מועד השלמה צפוי	מאי 2025		

שיווק הפרויקט

ד.

למועד הדוח נמכרו 44 דירות מתוך הדירות בפרויקט.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2023	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת							
-	38	2	2	-	2	6	יחידות דיור (כמות)
-	89,325	5,449	6,292	-	5,058	16,799	היקף כספי של חוזים (אלפי ש"ח)
-	100	105	123	-	107	111	מ"ר ממוצע ליח"ד
-	23.5	26.0	25.5	-	23.6	25.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה							
-	-	40	42	42	44	44	יחידות דיור (כמות)
-	23.5	23.6	23.7	23.7	23.7	23.7	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח)
שיעור השיווק של הפרויקט							
-	189,000	191,000	191,000	191,000	191,000	191,000	סה"כ הכנסות צפויות - לא כולל הכנסות ממפונים ששידרגו (אלפי ש"ח)
-	89,325	94,774	101,066	101,066	106,124	106,124	ס"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
-	51%	53%	56%	56%	59%	59%	שיעור השיווק של יח"ד ליום 31.12.2023 (%)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2023	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת							
דירות שטרם נחתמו לגביהם חוזים							
-	37	35	33	33	31	31	יחידות דיור (כמות)
-	3,990	3,780	3,534	3,534	3,320	3,320	יחידות דיור (מ"ר)
*****							
-	58,809	61,938	64,475	68,859	72,737	72,737	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים
-	-	-	--		7	7	מספר חוזים שנחתמו מתום תקופת הדוח ועד תאריך הדוח
-		--	-	-	24.3	24.3	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום תקופת הדוח ועד תאריך הדוח

ה. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

בחישוב הרווח הצפוי לפרויקט, נכללו עלויות כוללות של הפרויקט כגון: שיווק, משפטיות, מימון וכיוצא"ב אשר לא בהכרח כלולות ברווח הגולמי החשבונאי.

2021	2022	2023	
163,000	180,277	192,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
132,000	132,277	145,500	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
31,000	48,000	46,500	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
0	3,208	13,953	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
31,000	44,792	32,547	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
19.0%	26.5%	24.2%	שיעור רווח (הפסד) גולמי כולל צפוי בגין הפרויקט
21	23.5	23.5	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)

1. ניתוח רגישות לרווח הגלמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 2%	השפעת ירידה של 1%	ס"כ רווח גלמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 1%	השפעת עלייה של 2%	
אלפי ש"ח					
(650)	(325)	32,547	325	650	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגלמי הצפוי שטרם הוכר
650	325	32,547	(325)	(650)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגלמי הצפוי שטרם הוכר - בנייה הושלמה.

2. מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

(באלפי ש"ח):				
11,000	מוצג כהלוואת לזמן קצר:	31.12.2023		יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
-	מוצג כהלוואת לזמן קצר:	31.12.2022		
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך:			
בנק מזרחי טפחות		מוסד מלווה		
-	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
251,800	סה"כ מסגרת			
162,880	סה"כ מסגרת ערבויות מכר לרוכשי דירות			
82,350	סה"כ מסגרת ערבויות לבעלי קרקע			
52,900	סה"כ אשראי פיננסי למימון ההקמה			
41,900	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
פריים+0.5	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)			
בסוף הפרויקט		מועדי הפירעון הסופי		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות			
אין	תניות מרכזיות אחרות			
ל.ר.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			
שעבודים לטובת בנק מזרחי על כל זכויות החברה במקרקעי הפרויקט לרבות זכויות החברה כלפי רשות המיסים ומע"מ.		בטחונות		
לא		האם מסוג Non Recourse?		
החברה תוכל למשוך עודפים מחשבון הליווי לאחר סיום חובות החברה לבנק ובהתאם לשיקול דעת הבנק. למידע אודות צפי החברה למשיכת עודפים מחשבון הליווי לפי שנים ראו סעיף ט' להלן.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי		

למועד פרסום דוח זה, התקבלו בידי החברה כ- 11 מיליון ש"ח מתוך מסגרת הליווי האמורה. לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי ראו סעיף 3.5.2.1 לעיל.

בחודש ינואר 2024 החברה משכה הון עצמי מחשבון הליווי בסך של כ-15 מיליון ש"ח ששימש לתשלום עבור קרן וריבית אג"ח סדרה ו.

#### ח. שעבודים ומגבלות משפטיות בהנחת תשלום מלא עבור הקרקע בפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי שיעבוד למועד הדוח
שיעבודים	דרגה ראשונה	כלפי הבנק - ראו לעיל
	דרגה שנייה	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות וזיהוי"ב)	-	-
	התחייבות כלפי הבנק לא לשעבד או להעביר את זכויות החברה בפרויקט ללא הסכמת בעל השעבוד	-

#### ט. שעבודים על חשבון עודפים של פרויקט הרימון לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

חשבון העודפים של הפרויקט משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים ראו סעיף 8.6.2 בדוח זה להלן.

שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה	
מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב	לפרטים ראו סעיפים 1.3 ו- 4.2 לדוח הצעת המדף מיום 24.1.2021 וסעיפים 2 ו- 3 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') המצורף לדוח הצעת המדף הנ"ל.
יכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי של הפרויקט שלא לטובת המחזיקים	לפרטים ראו סעיף 4.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים (לאחר ההנפקה)	כל עודפי הפרויקט ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו')

החברה רשמה שעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על זכויות החברה לקבלת 100% בעודפים אשר ינבעו לה מפרויקט "הרימון" והכל כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף מיום 24.1.2021.

#### י. התאמה בין הרווח הגלמי הצפוי ובין יתרת העודפים למשיכה (חלק החברה)

אלפי ש"ח	רווח גלמי צפוי שטרם הוכר
32,547	

אלפי ש"ח	
22,453	התאמות לעודפים, סה"כ
55,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
16 מיליון ש"ח ; 2024 - 39 מיליון ש"ח	מועד צפוי למשיכת עודפים
החברה תוכל למשוך עודפים מחשבון הליווי לאחר סיום חובות החברה לבנק המלווה ובהתאם לשיקול דעת הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

המידע המתואר בסעיף 3.5.2 לעיל (לרבות סעיפי המשנה בו), הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן, במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות התכנון ו/או כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה המפורטים בסעיף 15 לדוח זה.

### 3.6. תחרות

תחום הייזום, ההקמה והמכירה של נדל"ן למגורים מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה. עיקר התחרות הינה בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית.

התחרות קיימת החל משלב איתור הקרקעות לבניה וכן בשלבים המתקדמים של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר חשופים גם לתחרות מול היצע של דירות יד שנייה. התחרות מתמקדת בעיקר בשלושה היבטים: המחיר, תנאי המימון והמפרט הטכני.

התחרות בישראל הינה, הן מול חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול והן מול חברות יזמיות קטנות יחסית הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים, כדוגמת החברה.

כמו כן, קיימת תחרות בין יזמים בשלב איתור הקרקעות והפרויקטים, שכן מיקומו של הפרויקט הינו מרכיב חשוב בהצלחתו ובמכירת כל יחידות הדיור בו טרם השלמתו. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע מיד שנייה. התחרות עלולה לגרום, בין היתר, לשחיקה ברווחים של היזמים הפועלים בתחום. יצוין, כי ככלל, התחרות הקיימת בפרויקטים, המרוחקים מאזור המרכז קטנה בהשוואה לתחרות הקיימת בפרויקטים הממוקמים באזור המרכז.

מבנה ענף הנדל"ן היזמי הינו מבוזר מאד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. להערכת החברה, חלקה בשוק אינו מהותי ואין באפשרותה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה עיקרית שלה בתחום זה.

### 3.7. כושר יצור - עתודות קרקע לבניה למגורים

כושר הייצור של החברה בתחום הבניה למגורים נמדד בעתודות הקרקע שבבעלותה או בחכירתה, זכויותיה בפרויקטים של "פינוי בינוי" אשר אושרו, הונה העצמי וכן הידע והניסיון שצברה החברה בתכנון והקמה. לאמצעים אלו נוספים תזרים המזומנים הצפוי של החברה והיכולת לגייס מימון להקמת פרויקטים חדשים.

נכון למועד הדוח, לחברה עתודות קרקע פוטנציאליות תלויות השלמת הליכי תב"ע, להקמת יחידות דיור, כמפורט בסעיף 3.4.1 לעיל (חלק החברה בלבד), אשר לגבי חלקן קיימות תכניות בנין עיר תקפות. להערכת החברה, ניצול זכויות הבניה האמורות יתאפשר, אם בכלל, רק לאחר התקיימות כל התנאים המתלים לפרויקט התחדשות עירונית ("פינוי בינוי"), כמפורט בסעיף 3.1.3 לפרק זה.

### 3.8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

ראו סעיף 6 לפרק זה.

### 3.9. הון אנושי

ראו סעיף 7 לפרק זה.

### 3.10. הון חוזר

ראו סעיף 8 לפרק זה.

### 3.11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

#### 3.11.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה

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

#### 3.11.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. לצורך כך, מתקשרת החברה בחוזה מסגרת עם קבלן מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. בנוסף, החברה פועלת בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, להגשת דוחות אקוסטיים ולפינוי אשפה של דיירים כאשר הבדיקות והפעולות הנ"ל נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים.

### 3.12. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

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

(1) הליכי תכנון ובניה

הקמת פרויקט על קרקע על ידי החברה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ואת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות).

(2) בניית הפרויקטים

בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כפופה הבנייה בישראל למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר. בהליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרזו כרשמיים על ידי משרד התעשייה והמסחר. בנוסף, כפופה החברה להוראות הרשויות המוניציפאליות ובין היתר, בקבלת אישורי גמר עבודה לכל עבודת בנייה.

(3) חוק המכר (דירות)

בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה. החברה מחויבת להעמיד ערבויות ו/או בטחונות לטובת רוכשים וכן לתקן אי התאמות הנובעות מליקויי בניה (כהגדרת מונחים אלה בחוק המכר (דירות)), דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של הפרויקטים.

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973 (להלן: "התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, באופן שנקבע בתיקון כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם על הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד. כמו כן עיגן התיקון הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

(4) רישוי קבלנים

החברה כיזמית אחראית להתקשר עם קבלנים בעלי סיווג רשום שמתאים למהות הבניה והיקפה בפרויקט הרלוונטי. כאמור לעיל, לחברה רישיון כקבלן רשום בסיווג ג-5. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשל"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו מכוחה.

(5) עובדים זרים

על החברה חלות מגבלות בקשר עם העסקת עובדים זרים בתחום הבניה. החברה אינה מעסיקה ישירות עובדים זרים אלא באמצעות קבלני משנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.15 לפרק זה.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח החברה עומדת במגבלות החקיקה המפורטות בסעיף 3.12 זה.

**3.13. הסכמים מהותיים**

3.13.1. התקשרויות החברה עם תאגידים פיננסיים, לפרטים ראו סעיפים 3.5.1 עד 3.5.3 (כולל) לדוח זה.

3.13.2. החברה הינה צד להסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בפרויקט עלית, בפרויקט יוספטל ובפרויקט רוטשילד בבת ים, כמפורט בסעיפים 3.4.1.2, 3.4.3.2 ו- 3.5 לעיל.

**3.14. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום**

ראו סעיף 14 לפרק זה.

**3.15. צפי לשנה הקרובה**

ראו סעיף 14 לפרק זה.



#### 4. תחום הנדל"ן להשקעה

##### 4.1. מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה

במסגרת תחום פעילות זה, מחזיקה ומנהלת החברה נדל"ן מניב, הממוקם בישראל, וזאת בין בבעלות בלעדית ובין בבעלות משותפת, ובין במסגרת מקרקעין שהקימה החברה במסגרת פיתוח המקרקעין או נדל"ן מניב שרכשה החברה.

##### 4.1.1. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

למועד הדוח, כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מצויים בקרית אונו ובאור יהודה.

##### 4.1.2. סוגי הנכסים והשימושים בהם

שטחי החברה מושכרים למגוון רחב של שוכרים בעיקר לשימוש של מסחר ומשרדים. למועד הדוח, החברה מספקת שירותי ניהול בנכסיה המניבים, באמצעות קבלנים חיצוניים. שירותים אלה והתמורה בגינם, נכללים לרוב בחוזי הניהול עם השוכרים או בעת חידוש החוזים בנכסים המניבים. דמי הניהול השנתיים נגבים מהשוכרים על-פי רוב על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה.

##### 4.1.3. סוגי שוכרים

שטחי החברה מושכרים למגוון רחב של שוכרים, הפועלים, בעיקר, בשימושי מסחר ותעסוקה. על-פי רוב, מתקשרת החברה עם לקוחותיה בתחום בחוזי שכירות לתקופות בינוניות וארוכות. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת, ודמי השכירות הנקבעים בהם, לרוב, נקובים בשקלים.

##### 4.1.4. מדיניות רכישת נכסים

- (1) ככלל, עשויה החברה לרכוש את זכויותיה בנכסים בדרך של רכישת הזכויות בנכס במישרין.
- (2) בנכסים בהם לחברה יש שותפים לזכויות, הזכויות הינן בלתי מסוימות (במושע). לצורך הסדרת מערכת היחסים בין השותפים בקשר עם הקמת הנכס ו/או הפעלתו בנכסים אלה, נוהגת החברה להתקשר עם שותפיה בהסכם שותפות. לרוב, כוללים הסכמי השותפות הוראות ביחס לעבירות הזכויות בנכס, לרבות לגבי תקופות חסימה, וכן הוראות ביחס למנגנוני זכות קדימה, זכות סירוב ומנגנון היפרדות (Buy Me Buy You). בנוסף, לרוב הסכמי השותפות מקנים לחברה את זכות הניהול של תהליך הקמת הנכסים (בכפוף להחלטות ועדת היגוי בה מיוצגים כל הצדדים), כאשר התמורה נקבעת בהסכמה בין הצדדים. ניהול ותחזוקת הנכסים נעשה לרוב באמצעות קבלן משנה בתמורה לתשלום שנקבע על-ידי הצדדים.

##### 4.1.5. מדיניות מימוש נכסים מניבים

במסגרת פעולותיה של החברה לשיפור נזילותה, החברה מממשת נכסים בהתאם לצורכיה התזרימיים. החלטות למימוש נכסים נבחנות ע"י מנכ"ל החברה ובמידה והוחלט לממש נכסים, הנושא מובא לאישור ולבחינה על ידי דירקטוריון החברה אשר מקבל את כל הפרטים הנוגעים לעסקה. מימוש עסקה מבוצע במידה והעסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה.

##### 4.1.6. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הנדל"ן המניב בשלוש השנים האחרונות

- (1) בחודש נובמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה

ו/או לבעל השליטה בה על פיו רכש הקונה מהחברה את זכויות החכירה של החברה, על פי הסכמי חכירה בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל במקרקעין ברחוב משה אביב 3 אור יהודה. תמורת המכירה הועמדה על סך של 15 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, במהלך חודש אפריל 2022 הושלמה עסקת המכר, נתקבלה מלוא התמורה והנכס נשוא העסקה הועבר לרוכש.

(2) לפרטים נוספים ראו סעיף 4.14 להלן.

(3) ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2023 שיעור התפוסה הכולל בכל שטחי נדל"ן להשקעה בחברה הינו כ- 90%.

#### 4.1.7 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים של החברה בתחום הינם, בין היתר, גמישות פיננסית המאפשרת מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות וכן שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול. בנוסף, קיים יתרון לידע וניסיון באיתור וניצול הזדמנויות עסקיות, באיתור נכסים, בתכנון, בניהול ובשיווק ותפעול הנכסים.

להלן מספר גורמים עיקריים אשר להערכת החברה משפיעים על כל אחד מסוגי הנכסים המניבים בישראל, כדלקמן:

##### מבני משרדים

מיקום הנכס, דרכי הגישה אליו (כולל תחבורה ציבורית), איכות הבניה, חניה בבניין או בחניונים צמודים, התחזוקה והתכנון ויכולתם לתמוך בדרישות טכנולוגיות נוכחיות ועתידיות, הפרשי ברוטו - נטו במבנה, גיל הבניין, צורתו החיצונית והפנימית של המבנה, גובה דמי השכירות, איכות השוכרים העיקריים וציבותם, תקופת השכירות, רמת שירותי אחזקה (מיזוג, מעליות, ניקיון ומודיעין), גובה המיסוי העירוני, מגמות התפוסה ההיסטוריות והנוכחיות בנכס, והשלכותיהן על ביצועי העתידיים, סביבה עסקית (לרבות מידת התחרות באזור לסוג המבנה), קרבה לקהל יעד וגופי עוגן, שירותים נלווים וכדומה.

##### מרכזי מסחר

מיקום הנכס, קרבה לקהל יעד, דרכי גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית), נגישות לכבישים ראשיים, אפשרויות חניה, חלוקת שטחים יעילה, היצע מרכזים מסחריים באזור, זמינות המרכז המסחרי (שעות פתיחה וסגירה), מיצוב המרכז המסחרי והתאמתו לקהל היעד, תמהיל ומגוון החנויות, קיום מוקדי בידוק ופנאי כמוקדי משיכה ועוד.

#### 4.1.8 חסמי הכניסה העיקריים בתחום ושינויים החלים בהם

##### חסמי כניסה

להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום היזמות בענף הנדל"ן להשקעה נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את הפעילות בתחום כאמור, בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לידע, לניסיון בתחום, לעתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה. יצוין כי נכון למועד הדוח, אין בכוונת החברה להשקיע בנכסי נדל"ן להשקעה, עם זאת החברה תבחן מעת לעת לשמר שטחי תעסוקה ומסחר בפרויקטים היזמיים שלה וזאת בכפוף לכדאויות העסקיות, סטאטוס הפרויקט וכיוצא בזה.

##### חסמי יציאה

4.1.9. היציאה מהתחום תלויה, בעיקר, ביכולת מימוש הנכסים שהינה, בין היתר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי, שיעורי התפוסה, ומצב השוק, וכן בעלויות שונות לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

4.1.10. פרמטרים כלכליים עיקריים לפעילות החברה

ישראל			
לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,556	1,760	1,868	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
6.8%	4.4%	(0.1)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
166.0	184.3	191.5	תוצר מקומי גולמי לנפש (באלפי ש"ח)
2.8%	5.3%	3.0%	שיעור אינפלציה
1.60%	5.75%	6.25%	ריבית הפריים
3.11	3.52	3.63	שער המטבע המקומי ביחס לדולר ארה"ב ליום האחרון של השנה
A+	A+	A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך

המידע המפורט בטבלה לעיל מבוסס על נתונים וסקירות כלכליות אשר התפרסמו באתר בנק ישראל (בכתובת <http://www.cbs.gov.il>), באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (בכתובת <http://www.bankisrael.gov.il>), באתר קרן המטבע העולמית (בכתובת <http://www.imf.org>), באתר משרד האג"ב (בכתובת <http://www.ag.mof.gov.il>), באתר חברת הדירוג Moody's (בכתובת <http://www.moody's.com>) ובאתר חברת הדירוג Standard & Poor's (בכתובת <http://www.standardandpoors.com>).

## 4.2. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה (באלפי ש"ח), לשלוש שנים שנסיימו ביום 31.12.2023 :

לשנה שנסיימה ביום			
31.12.2021	31.12.22	31.12.2023	
5,556	4,924	5,069	סך הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
2,533	(228)	(163)	רווחים / הפסדים משערוכים (מאוחד)
7,396	3,918	4,396	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
4,863	4,146	4,559	NOI מנכסים זהים (מאוחד וחלק החברה)
4,863	4,146	4,559	סך הכל NOI (מאוחד וחלק החברה)

## פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

4.3. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים (1)

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים (במ"ר) ליום 31.12.2023 :

שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ
מושכר בפועל	1,221	3,260	4,481
שטחים פנויים	528	-	528
סה"כ	1,749	3,260	5,009
אחוז מסך שטח הנכסים	35%	65%	100%

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים (במ"ר) ליום 31.12.2022 :

שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ
מושכר בפועל	1,221	3,129	4,350
שטחים פנויים	528	-	528
סה"כ	1,749	3,129	4,878
אחוז מסך שטח הנכסים	36%	64%	100%

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים (במ"ר) ליום 31.12.2021 :

שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ
מושכר בפועל	3,399	3,397	6,796
שטחים פנויים	-	-	-
סה"כ	3,399	3,397	6,796
אחוז מסך שטח הנכסים	50%	50%	100%

(1) החל מיום 1 בינואר 2019 שטחים כאמור אינם כוללים את אלו המיוחסים לקאנטרי קלאב (הולמס פלייס) שכן אלו מטופלים כחייבים בגין חכירה מימונית החל מיום 1 בינואר 2019.

## 4.4. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי שימושים

הנהלת החברה אינה בוחנת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה בפילוח לפי שימושים, והערכות השווי שקיבלה החברה לשם קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב, אינן כוללות פילוח כאמור.

ליום 31.12.2023 הסתכם שווי הנדל"ן המניב לסך של 46,467 אלפי ש"ח (לעומת 45,812 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022). השטחים בפרויקט הקאנטרי הינם לשימוש מסחר (3,645 מ"ר), למידע נוסף בדבר פרויקט הקאנטרי בקריית אונו, ראו סעיף 4.20.1 להלן וביאור 9 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023. שטחים אלו אינם כוללים את המתחם המיוחס לקאנטרי קלאב (הולמס פלייס) שכן אלו מטופלים כחכירה מימונית. כתוצאה מהאמור לעיל, סך שטחי הנדל"ן המניב המשמשים למסחר עמד על כ- 65% וכ- 64% לימים 31.12.2023 ו- 31.12.2022, בהתאמה מתוך כלל שטחי הנדל"ן המניב של החברה (כולל פרויקט הקאנטרי).

פרויקט הקאנטרי - מתחם שוק אכרים, במהלך חודש נובמבר 2018, נחתם הסכם שכירות עם צד שלישי, לפיו הצד השלישי ישכור את כל המתחם. המתחם נמסר לשוכר ומופעל על ידו החל מחודש מרץ 2020. תקופת השכירות הינה לחמש שנים, עם אופציה לאורך כל תקופת החכירה של הנכס.

בנין משה אביב 1 - ליום 31.12.2023 75% מהשטחים בבנין זה מושכרים.

## 4.5. פילוח NOI לפי שימושים

פילוח NOI לפי שימושים (באלפי ש"ח/ אחוזים), לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023 :

שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ
בחברה	928	3,530	4,458
אחוז מסך NOI של הנכסים ליום 31.12.2023	21%	79%	100%

פילוח NOI לפי שימושים (באלפי ש"ח/ אחוזים), לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022 :

שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ
בחברה	827	3,026	3,853
אחוז מסך NOI של הנכסים ליום 31.12.2022	21%	79%	100%

פילוח NOI לפי שימושים (באלפי ש"ח/ אחוזים), לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021 :

שימושים	משרדים	מסחר	סה"כ
בחברה	1,555	3,258	4,813
אחוז מסך NOI של הנכסים ליום 31.12.2021	32%	68%	100%

## 4.6. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי שימושים

כאמור בסעיף 4.4 לעיל, הנהלת החברה אינה בוחנת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה בפילוח לפי שימושים, והערכות השווי שקיבלה החברה לשם קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן

המניב, אינן כוללות פילוח כאמור. בהתאם, הנהלת החברה אינה בוחנת את רווחי (הפסדי) השערות בפילוח לפי שימושים.

ליום 31.12.2023 הסתכמו הפסדי השערות של החברה לסך של 163 אלפי ש"ח. ליום 31.12.2022 הסתכמו הפסדי השערות של החברה לסך של 228 אלפי ש"ח. ליום 31.12.2021, הסתכמו רווחי השערות של החברה לסך של 2,533 אלפי ש"ח.

#### 4.7. פילוח דמי שכירות ממוצעים (בש"ח) למ"ר בפועל

שימושים		משרדים והיי-טק		מסחר	
		לשנה שהסתיימה ביום			
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
דמי שכירות ממוצעים		64	69	209	216
דמי שכירות מקסימליים		117	120	432	446
דמי שכירות מינימליים		38	40	64	70

#### 4.8. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

שימושים		משרדים והיי-טק		מסחר	
		ליום 31.12.23		ליום 31.12.23	
		ממוצע לשנה שנסתיימה ביום 31.12.23	ממוצע לשנה שנסתיימה ביום 31.12.22	ממוצע לשנה שנסתיימה ביום 31.12.23	ממוצע לשנה שנסתיימה ביום 31.12.22
שיעור תפוסה		75%	75%	100%	100%

#### 4.9. פילוח מספר נכסים מניבים לפי שימושים

שימושים		משרדים		מסחר	
		ליום 31.12.2022		ליום 31.12.2023	
		ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023
סה"כ מספר נכסים מניבים		2	2	2	2

(\*) ישנם שני נכסים המשמשים הן למשרדים והן למסחר, ובמקרים כאמור סווגו הנכסים בטבלה בכל אחד מהשימושים כאמור.

#### 4.10. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי שימושים

שימושים		משרדים		מסחר	
		לשנה שנסתיימה ביום 31.12.23		לשנה שנסתיימה ביום 31.12.22	
		לשנה שנסתיימה ביום 31.12.23	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.22	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.23	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.22
שיעור תשואה ממוצע בפועל		7.1%	7.1%	6.35%	6.25%

## 4.11. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (\*)

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				
מספר חוזים מסתיימים (מסתיימים)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים* (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (מסתיימים)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים** (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה	
-	-	2,352	1	110	2,352	רבעון 1	שנת 2024
-	-	2,342	-	-	2,342	רבעון 2	
-	-	2,294	2	1,214	1,597	רבעון 3	
-	-	2,226	6	577	1,518	רבעון 4	
-	-	8,353	3	674	5,273	שנת 2025	
-	-	7,380	4	819	3,052	שנת 2026	
-	-	7,039	2	336	2,534	שנת 2027	
-	-	39,704	5	523	2,335	שנת 2028 ואילך	
-	-	71,690	23	4,253	21,003	סה"כ	

(\*) יצוין כי סכומי ההכנסות המפורטים בחלקה הימני של הטבלה שלעיל הינם בהנחה, כי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות לא תמומשנה - זאת על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם.

(\*\*) לחברה אין הכנסות מרכיבים משתנים בגין חוזי שכירות חתומים.

**ההכנסות הצפויות כמפורט בטבלה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ואשר מבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד דוח זה, וכן על הערכות או כוונות החברה נכון למועד דוח זה, בהתחשב בניסיון העבר. ההכנסות לעיל מבוססות על הסכמים חתומים למועד הדוח, אולם התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים.**

4.12. שוכרים עיקריים, גילוי מצרפי<sup>47</sup>

בתקופת הדוח אין לחברה שוכר עיקרי אשר ההכנסה ממנו מהווה 10% או יותר מהכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדוח.

החברה מתקשרת עם לקוחותיה, לרוב, בחוזי שכירות לתקופות בינוניות וארוכות. חוזי השכירות הינם, לדיירות בלתי מוגנת, ודמי השכירות הנקבעים בהם, לרוב, נקובים בשקלים.

## 4.13. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים	
31.12.2021	31.12.22	31.12.2023		
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה -	נכסים שנמכרו
-	15,000	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	1,865	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	850	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	רווח / הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	

בהתאם להנחית נדל"ן להשקעה כהגדרתה בה"ש 22 להלן, "שוכר עיקרי" משמעו שוכר עוגן, כהגדרתו להלן, או שוכר שההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים לפחות מהכנסות הנכס המניב. "שוכר עוגן" משמעו רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר שהוא מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים.

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים	
31.12.2021	31.12.22	31.12.2023		
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו/שהקמתם הסתיימה בתקופה	<b>נכסים שנרכשו/ הושלמה הקמתם</b>
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו/שהקמתם הסתיימה בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו/שהקמתם הסתיימה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו/שהקמתם הסתיימה בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) חלק החברה	

4.14. נכסים מהותיים

להלן גילוי בדבר נכסיה המניבים המהותיים של החברה, כנדרש על-פי הנחיית רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה<sup>48</sup>. השווי ההוגן של הנכסים המהותיים, כפי שמופיע בתיאור הנכסים שלהלן, וכפי שמופיע בספריה של החברה, הינו בהתאם להערכות השווי שקיבלה החברה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך, מר אורי הורוביץ ושמאי מקרקעין מוסמך ירון ספקטור.

לפרטים נוספים בדבר נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, ראו ביאורים 9 ו-10 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", וכן תיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון ההנחיה אשר פורסם בדצמבר 2013 ("הנחית נדל"ן להשקעה").



שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע												
		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בש"ח)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור היוון ליום 31.12.2023	
בנייני משה אביב, אור יהודה <sup>(1)</sup>	שנת 2023 (שנת הדיווח)	אזור	ישראל	15,600	1,131	6.2%	6.2%	29	75%	713	24%	-	7.1%	
		ציון מטבע הפעילות	ש"ח											
		שימוש עיקרי	משרדים/ מסחר											
	שנת 2022	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (ש"ח)	8,467	15,575	1,265	846	5.4%	5.4%	(2,380)	75%	612	24%	-	7.1%
		חלק החברה (%)	100%											
		שטח [מ"ר]	2,071											
שנת 2021		32,703	32,703	2,346	2,125	6.5%	6.5%	3	100%	632	25%	-		
פרויקט הקאנטרי בקריית אונו - חלק החברה 50% <sup>(2) (3)</sup>	שנת 2023 (שנת הדיווח)	אזור	ישראל	30,430	3,938	11.5%	11.5%	3,491	100%	2,964	-	26%	6.35%	
		ציון מטבע הפעילות	ש"ח											
	שנת 2022	שימוש עיקרי	מסחר	30,238	3,869	9.9%	9.9%	3,007	100%	2,760	-	30%		
				28,086	3,052	9.6%	9.6%	2,688	100%	2,343	15.6%	35%		
	שנת 2021		28,086	3,052	28,086	2,688	9.6%	9.6%	2,688	100%	2,343	15.6%	35%	

(1) לחברה זכויות חכירה עד שנת 2022 במקרקעין באזור התעשייה אור יהודה, בימים אלו פועלת החברה להארכת החכירה ולאחר מכן הקניית בעלות במקרקעין. על המקרקעין הקימה החברה בנין משרדים בשטח כולל (לאחר שיפוץ והוספת קומה רביעית במהלך שנת 2004) של כ- 2,000 מ"ר. למועד הדוח, מושכרים כ- 75% מהשטחים בבניין המשרדים הנ"ל. כמו כן, בחודש נובמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("הקונה"), על פיו רכש הקונה מהחברה את זכויות החכירה שלה בבנין משה אביב 3. תמורת המכר הועמדה על סך של 15 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. למועד דוח זה התמורה התקבלה במלואה והנכס הועבר לרוכש. לפרטים נוספים ראו בראורים 9(א)1-9(א)2 לדוחות הכספיים.

(2) לפרטי ההסכם עם השותף, ראו סעיף 4.20 להלן.

(3) בעקבות יישום לראשונה של IFRS 16, החל מיום 1.1.2019, שטחים המושכרים לצדדים שלישיים בפרויקט הקאנטרי בקריית אונו, נגרעו מהרכוש הקבוע והוצגו במסגרת נדל"ן להשקעה וחייבים בגין חכירה מימונית. הנתונים לשנת 2021-2023 אינם כוללים את ההכנסות מהולמס פלייס בספרי החברה כחייבים בגין חכירה מימונית.

**4.15. תחרות**

בתחום הנדל"ן להשקעה פועלים גופים שונים היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים, המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנדל"ן להשקעה, ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים, וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים.

התחרות בתחום הנכסים המניבים בישראל סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים בהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים ו- (5) המוניטין של המשכיר.

להערכת החברה, שוק הנדל"ן המניב הינו שוק המתאפיין ברמת תחרות גבוהה. למועד הדוח, להערכת החברה, אין לחברה נתח שוק מהותי בתחום פעילות זה.

**4.16. ספקים**

לתיאור מערך הספקים בתחום הנדל"ן המניב, ראו סעיף 3.1.4 לפרק זה. במסגרת תחום ההחזקה והניהול של הנכסים המניבים, החברה קשורה בחוזה ניהול עם חברה בתחום אחזקת מבנים אשר מתחזקת את מרבית נכסיה.

**4.17. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

ראו סעיף 6 לפרק זה.

**4.18. הון אנושי**

ראו סעיף 7 לפרק זה.

**4.19. הון חוזר**

ראו סעיף 8 לפרק זה.

**4.20. הסכמים מהותיים**

להלן יפורטו ההסכמים המהותיים בתחום הנדל"ן המניב נכון למועד הדוח:

**4.20.1. התקשרות בהסכם שותפות בקשר לפרויקט קאנטרי קלאב בקריית אונו**

במהלך שנת 2011, זכתה החברה במכרז של עיריית קריית אונו ("העירייה") והחברה הכלכלית קריית אונו להקמת קאנטרי קלאב ושימושים מסחריים נוספים. השטח מושכר לחברה ללא תמורה, ויוחזר לעירייה בתום תקופה בת כ- 25 שנים ("התקופה הרלוונטית"). ביום 30.9.2014 התקשרה החברה בהסכם שותפות ("הסכם השותפות" או "השותפות") עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה ("השותף") בקשר עם הקמתו, תפעולו והשכרתו של פרויקט הקאנטרי ("פרויקט הקאנטרי" או "הפרויקט") הידוע כחלקה 24 בגוש 6370 ("המקרקעין").

כנגד כניסתו של השותף לשותפות בפרויקט הקאנטרי, התחייב השותף לשלם לחברה סך של 33.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"), בגין חלקו היחסי של השותף בעלויות

הבניה של הפרויקט, מתוכם סך של 9 מיליון ש"ח שולם במזומן והיתרה באמצעות נטילת חלק יחסי ביתרת ההלוואות על פי הסכם הליווי עם הבנק.

בהסכם השותפות נקבע, בין היתר, אופן ההתחשבות בין הצדדים בקשר עם תשלומי דמי השכירות שינבעו מהפעלת הפרויקט, לרבות הבטחת דמי שכירות מינימליים לשותף.

בחודש יולי 2016 הושלמה העסקה והחל מאותו מועד מוצג פרויקט הקאנטרי בספרי החברה לפי שיעורי אחזקתה בפרויקט (50%).

נכון למועד דוח זה, הושלמה בנייתם ומסירתם של כל שטחי הקאנטרי למפעיל הקאנטרי, והשטחים המסחריים למפעילי המסחר.

לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי ודוח מתקן לדוח המיידי מיום 1.10.2014 (אסמכתא: 2014-01-167868 ו- 2014-01-168471, בהתאמה, אשר המידע המובא בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה) וביאור 11(ג) לדוחות הכספיים.

ביום 5.12.2017, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון, התקשרו החברה והשותף בפרויקט בהסכם הלוואה (מחזור חוב למימון מחדש) מול הבנק המממן את הפרויקט בסך של כ- 38 מיליון ש"ח, בריבית קבועה של 6% לתקופה של 10 שנים החל מיום 1.1.2018. אין שינוי במערך הבטוחות שהועמדו לטובת הבנק המממן במסגרת מימון הפרויקט על ידי הבנק המממן. במהלך שנת 2020, הגיעה החברה להסכמות עם הבנק המממן, לפיהן תשלומי קרן ההלוואה לשני רבעונים (תשלום של 15.4.2020 ו-15.7.2020) נדחו לתום תקופת ההלוואה (כלומר ההלוואה הוארכה בחצי שנה עד לחודש אפריל 2028). ביום 15.10.2020 נטלה החברה והשותף בפרויקט הלוואה נוספת בסך של 3.6 מיליון ש"ח בריבית קבועה של 3.75% לתקופה של 7.5 שנים החל מ-15.1.2021.

4.20.2 בדבר הסכם בו התקשרה החברה בחודש נובמבר 2021 למכירת זכויות החכירה בנכס במשה אביב 3 ראו הערת שוליים 1 לסעיף 4.14 לעיל וביאורים 9(ג) ו-9(ג)(2) לדוחות הכספיים.

4.20.3 ביום 27.7.2022, החברה זכתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של מתחם קאנטרי ביהוד מונסון. הפרויקט, שעתיד להתבצע כפרויקט B.O.T, עתיד לכלול בריכות, אולמות וחדרי פעילות, שטחי תפעול מדשאות, מגרשי ספורט, שטחי מסחר וחניה, בשטח כולל של כ- 14 דונם ועל פי הצעת החברה במכרז, הוא יופעל על ידי למשך תקופה של 23.5 שנים.

#### 4.21. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח, לא קיימים סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה.

##### 4.21.1 השלכות מהותיות של הוראות הדין על הקבוצה

הקבוצה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן, עלולה להימצא אחראית על פי הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה הקיימות. בהקשר לכך, כפופה החברה לדרישות הדין בתחומים שונים, לרבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכיוב') ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, ובכלל זה עלולה לשאת

בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכו של הנכס או ערכם המצטבר של נכסי הקבוצה.

יודגש, כי חלק מהוראות אלו בדבר איכות הסביבה הינן הוראות המטילות אחריות מוחלטת על מחזיקים/בעלים של נכסים (קרי, לא נדרשת כי יהיו אחראיים או שידעו על קיומם על-מנת שתתגבש אחריותם בגין מפגעים אלו). אי-פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו ואף לגרור להליכים משפטיים.

בנוסף לאמור לעיל, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה.

#### 4.21.2 אירועים או עניינים בעלי השפעה מהותית על החברה

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של החברה, ולא קיימים נגד החברה הליכים ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהם הקשורים לאיכות הסביבה.

#### 4.21.3 הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לא מתקיימים כנגד החברה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה.

#### 4.21.4 מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה מקיימת ישיבות הנהלה שוטפות במסגרת מנגנוני הבקרה הפנימית של החברה, אשר במסגרתן נבחנים על ידי הנהלת החברה, גורמי הסיכון הפוטנציאליים, ומתקבלות החלטות, אד הוק, על דרך הטיפול בסיכונים אלו.

#### 4.21.5 עלויות סביבתיות החלות על החברה

עד למועד פרסום דוח זה, ההוצאות הכספיות של החברה בקשר עם ענייני איכות הסביבה כאמור לעיל, אינן מהותיות. להערכת החברה, החברה אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות במהלך התקופה שממועד פרסום דוח זה ועד לתום שנת 2024.

**ההערכות בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות במהלך התקופה שממועד פרסום דוח זה זה ועד תום שנת 2024, הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מהחלטות רשויות המורשות בדין, לרבות החלטות בית המשפט, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 15 לדוח זה.**

#### 4.22 מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום הפעילות

פעילותה של החברה בתחום פעילות הנדל"ן המניב כפופה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה - אשר עיקריהם מפורטים להלן.

4.22.1

חקיקה בתכנון ובנייה

פעילות החברה בתחום הנכסים המניבים, ובכלל זה פעילות הייזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה"). חוק התכנון והבנייה והתקנות אשר הותקנו מכוחו, עוסק בהוראות ובתקנות הקשורות לייעודי בנייה, זכויות בנייה, קבלת היתרים וברישוי בנייה. יש לציין בהקשר לחוק זה את התוספת השלישית לחוק העוסקת בהיטלי השבחה הנובעים ממימוש זכויות בנייה. היטל השבחה הינו מס המשולם על פי חוק התכנון והבנייה, בגין השבחה במקרקעין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול עקב שינוי בייעוד המקרקעין או בזכויות הבניה בנכס. היטל השבחה הינו בשיעור של 50% מעליות שווי השוק של הקרקע שמקורה בשינוי יעוד. המועד לתשלום ההיטל הוא במימוש הזכות - בעת קבלת היתר לבניה או לשימוש בהם או בעת מכירתם, בתמורה או ללא תמורה. בנוסף לאמור לעיל, עשוי בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית לפי חוק זה, בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכסים שבבעלותו.

4.22.2

הסכמי השכירות

החברה כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה, התשל"א - 1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות הנוגעות לשכירות משנה, חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

4.22.3

חוק הגנת הדייר

כלל חוזי השכירות בקבוצה הינם חוזי שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972 אינו חל עליהם.

4.22.4

חוק המקרקעין

החברה כפופה לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומם והשיתוף בהם עם צדדים שלישיים.

4.22.5

רישוי עסקים והוראות הרשויות המוניציפאליות

פעילות החברה כפופה לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע להפעלת שטחים מסחריים, הכפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק האמור והתקנות מכוחו.

בנוסף, הקבוצה כפופה במסגרת פעילותה היזמית להוראות הרשויות המוניציפאליות ובין היתר, בקבלת אישורי גמר עבודה לכל עבודת בנייה ו/או עבודת שיפוץ מהותית אשר תבצע וכן בקבלת אישור מרשויות כיבוי האש ופיקוד העורף.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח היא עומדת במגבלות החקיקה המפורטות בסעיף 4.22 זה.

4.23 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום - ראו סעיף 14 לפרק זה.

4.24 צפי לשנה הקרובה - ראו סעיף 14 לפרק זה.

## 5. תחום ביצוע פרויקטים למגורים

### 5.1. מידע כללי על תחום הביצוע

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת החברה בביצוע פרויקטים למגורים לשותפים בפרויקטים של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים (לפרטים אודות תחום הפעילות ראו סעיף 3 לדוח זה לעיל) ובביצוע למפונים בעסקאות של "פינוי-בינוי".

#### 5.1.1. מבנה התחום

הפעילות בתחום זה מתרכזת בביצוע פרויקטים למגורים לשותפים בפרויקטים של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים וביצוע למפונים בעסקאות של "פינוי-בינוי". נכון למועד דוח זה מבצעת החברה את פרויקט "רובע איילון" בבת ים עבור נצבא התחדשות עירונית, אשר שותפה בפרויקט בשיעור של 50% (ראו סעיף 3.5.1 לעיל) וכן נותנת החברה שירותי ביצוע לבעלי הקרקע בפרויקט. כמו כן נותנת החברה שירותי ביצוע לבעלי הקרקע בפרויקט "הרימון" בקרית אונו (ראו סעיף 3.5.2 לעיל).

#### 5.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

החברה מחויבת לבצע עבודות ביצוע בהתאם לחוקים, תקנות, צווים ותקנים החלים בתחום התכנון והבניה ובכלל זה חוק התכנון והבניה והוראות הפיקוח על העבודה. החברה רשומה כקבלן אצל רשם הקבלנים ולפיכך כפופה לחוק רישום קבלנים והתקנות על פיו. החברה מסווגת בסיווג ג'5.

בנוסף, כפופה החברה לתקנים המתפרסמים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי הקובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המשמשים לבניה.

הוראות בטיחות בעבודה - ביצוע פרויקטים בתחום הפעילות מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל - 1970 והתקנות והצווים מכוחה וכן בניית תכנית לניהול הבטיחות וסקר סיכונים, לפי תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (תכנית לניהול הבטיחות) תשע"ג-2013. בעת האחרונה ניכרת הגברת הפיקוח והביקורת בהיבטי הבטיחות.

#### 5.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים ראו סעיף 3.1.6 לעיל.

#### 5.1.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים המאפייני הלקוחות שלו

לפרטים ראו סעיף 3.1.6 לעיל.

#### 5.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות זה כוללים (א) מוניטין חיובי בהקמה של פרויקטים לבניה; (ב) איכות הבניה, רמת הגימור, המפרטים והיקף התכולה; (ג) עמידה בלוחות זמנים; (ד) היכולת להתקשר עם קבלני משנה וספקי חומרי גלם במחירים תחרותיים; (ה) ידע ניהולי ויכולת ביצוע פרויקטים באופן איכותי, תוך בקרה קפדנית על תהליכי העבודה; (ו) ציוד טכני ומכני מתאים; (ז) חוסן כלכלי וזמינות האשראי של מזמין העבודה. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.1.7 לעיל.

### 5.1.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים אודות הספקים העיקריים וחומרי הגלם המשמשים את החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 3.1.4 לעיל.

### 5.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

**חסמי כניסה** - להערכת החברה, חסם הכניסה הפורמלי המרכזי בישראל בתחום ביצוע עבודות הבניה הינו קבלת רישיון קבלן בסיווג מתאים ורישום בספר רשם הקבלנים. בנוסף, גופים הפועלים בתחום הביצוע של פרויקטים למגורים נדרשים, בין היתר, להון עצמי ואיתנות פיננסית, ידע מקצועי וניסיון ומוניטין חיובי בענף.

**חסמי יציאה** - חסם היציאה העיקרי בתחום הינו קיומן של התחייבויות ארוכות טווח לאחריות ותיקונים.

לפרטים ראו גם סעיף 3.1.8 לעיל.

### 5.1.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

מאחר ותחום זה מיוחס לפרויקטים בהם החברה מספקת שירותי ביצוע לבעלי קרקע בפרויקטים של "פינוי-בינוי" ושותפים בפרויקטים של יזמות ופיתוח מקרקעין, מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו אינו רלבנטי לחברה, שכן אינה מספקת שירותי ביצוע לצדדים שלישיים אלא אך ורק במתכונת המתוארת לעיל.

### 5.2. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום פעילות ביצוע פרויקטים למגורים (באלפי ש"ח) לשלוש השנים שהסתיימו ביום 31.12.2023 :

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
19,036	40,760	97,639	סך הכנסות תחום הפעילות
290	3,344	10,504	רווחי תחום הפעילות

### 5.3. מוצרים ושירותים

השירותים של החברה בתחום פעילות זה הינם מתן שירותי קבלן מבצע לצדדים שלישיים (שותפיה של החברה בפרויקטים למגורים של החברה, כמו גם לבעלי הקרקע בפרויקטים של "פינוי-בינוי") לשם ביצוע עבודות בניה בפרויקטי נדל"ן למגורים. נכון למועד הדוח, מבצעת החברה עבודות בניה, בפרויקט "רובע אילון" 3.5.1, עבור השותפה בפרויקט (ראו סעיף 3.5.1 לעיל) וכן בפרויקטים של "פינוי-בינוי" לבעלי הקרקע (ראו סעיף 3.5.2 לעיל).

### 5.4. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

5.4.1. להלן יפורטו הכנסות תחום הפעילות והשיעור שהיוו מסך הכנסות החברה, בשנים 2021-

2023 :

2021		2022		2023		
אחוז הכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז הכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז הכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	
12%	19,036	26%	40,760	44%	97,639	

2021		2022		2023		
אחוז הכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז הכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז הכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	
12%	19,036	26%	40,760	44%	97,639	סה"כ

להלן יובאו נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו **בביצוע** בשנים 2021-2023 (באלפי ש"ח):

#### שנת 2023

מספר פרויקטים בביצוע לשנת 2023	הכנסות מצטברות עד ליום 31.12.2023	הכנסות צפויות ליום 31.12.2023	סה"כ הכנסות מצטברות והכנסות צפויות ליום 31.12.2023	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2023	סה"כ רווח גולמי שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2023	שיעור הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה לשנת 2023
2	134,335	305,197	439,532	91,620	97,639	44%

עלויות שהוכרו במצטבר עד 31.12.23	עלויות צפויות ל- 31.12.2023	סה"כ עלויות מצטברות ועלויות צפויות ל- 31.12.2023	רווח (הפסד) גולמי מצטבר	יתרת רווח גולמי צפוי ל- 31.12.2023	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל וצפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר בפועל וצפוי
123,771	283,105	406,876	9,226	23,521	32,747	7.5%

#### שנת 2022

מספר פרויקטים בביצוע לשנת 2022	הכנסות מצטברות עד ליום 31.12.2022	הכנסות צפויות ליום 31.12.2022	סה"כ הכנסות מצטברות והכנסות צפויות ליום 31.12.2022	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2022	סה"כ רווח גולמי שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2022	שיעור הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה לשנת 2022
3	64,634	394,276	458,910	63,529	40,760	26%

עלויות שהוכרו במצטבר עד 31.12.22	עלויות צפויות ל- 31.12.2022	סה"כ עלויות מצטברות ועלויות צפויות ל- 31.12.2022	רווח (הפסד) גולמי מצטבר	יתרת רווח גולמי צפוי ל- 31.12.2022	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל וצפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר בפועל וצפוי
61,991	365,807	427,798	2,643	28,469	31,112	6.7%

ליום 31.12.2023 לחברה 2 פרויקטים בביצוע בהיקף כספי כולל המסתכם לסך של 375 מיליון ש"ח וליום 31.12.2022 לחברה 3 פרויקטים בביצוע בהיקף כספי כולל המסתכם לסך של 350 מיליון ש"ח.

בשנים 2021 ו-2020 הכנסות החברה מתחום הפעילות היו בסכום לא מהותי.

מובהר כי הערכות החברה המפורטות בטבלאות דלעיל בדבר היקף עלויות הפרויקטים הכנסותיהם ורווחיותם הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה בהתאם לחזי ההתקשרות הקיימים, נכון למועד הדוח ונסמך על ניסיון העבר שלה החברה ומידע ונתונים אשר עומדים בפניה במועד הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להתקיים באופן חלקי או להשתנות אף באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, שינויים בפרויקטים המבוצעים, שינויים במחירי התשומות לרבות שינויים במדד תשומות הבנייה, במחיר חומרי הגלם, שכר עבודה, שינויים מקרו כלכליים בישראל שעלולים לעכב ביצוע פרויקט (מלחמה, מגפה וכדומה) או גורמים נוספים שאינם



תלויים רק בחברה, לרבות התממדות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 16 לפרק זה להלן. לפיכך, הערכות החברה המפורטות לעיל אינן ודאיות והן עשויות להשתנות אף באופן מהותי.

5.4.2. נכון ליום 31.12.2023 לחברה פרויקט מהותי<sup>49</sup> בביצוע אחד, כמפורט להלן (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומהותו	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	מועד סיום צפוי/בפועל	סוג החוזה	אמדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (אלפי ש"ח)	שיעור השלמה ל- 31.12.2023	הכנסות מצטברות ל- 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	שיעור רווחיות גולמית 31.12.2023 <sup>50</sup>
רובע איילון בת ים	יולי 2021	יוני 2026	יוני 2026	פאושלי	316,000	28%	89,050	8%

#### 5.5. לקוחות

על לקוחות החברה בתחום הפעילות נמנים שותפיה בפרויקטים בתחום הפעילות של ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים, לרבות נצב"א ובעלי הקרקע בפרויקטים של "פינוי-בינוי" ראו סעיף 3.5.1 לפרק זה לעיל.

לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום הפעילות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום פעילות זה. לחברה אין לקוח שההכנסות ממנות מהוות 10% או יותר מסך כל הכנסותיה, וכן אין לחברה לקוחות קבועים או בעלי מאפיינים קבועים.

#### 5.6. חומרי גלם וספקים

לפרטים בדבר חומרי גלם וספקים ראו סעיף 3.1.8 לפרק זה לעיל.

#### 5.7. צבר הזמנות

ראו סעיף 3.3 לעיל.

#### 5.8. תחרות

ראו סעיף 3.6 לפרק זה לעיל.

#### 5.9. רכוש קבוע ומתקנים

ראו סעיף 6 לפרק זה להלן.

#### 5.10. הון אנושי

ראו סעיף 3.9 לפרק זה להלן.

#### 5.11. הון חוזר

ראו סעיף 8 לפרק זה להלן.

#### 5.12. הסכמים מהותיים

להלן יפורטו ההסכמים המהותיים בתחום ביצוע פרויקטים למגורים נכון למועד הדוח:

5.12.1. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם עסקה משותפת עם נצבא ראו סעיף 3.5.1.1 לעיל.

5.12.2. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.13 לפרק זה לעיל.

<sup>49</sup> "פרויקט מהותי" משמעו - פרויקט העומד באחד או יותר מהחלופות הבאות ביחס לפעילות החברה בכללותה ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות מהפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך צבר ההזמנות של החברה; (ב) סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקט בתקופת הדוח היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה באותה שנה.

<sup>50</sup> שיעור הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנת 2023 הינה 8%.

- 5.13. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם  
לפרטים ראו סעיף 3.11 לפרק זה לעיל.
- 5.14. מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום הפעילות  
ראו סעיף 3.12 לפרק זה לעיל.
- 5.15. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הפעילות וצפי לשנה הקרובה.  
ראו סעיפים 3.14 ו- 3.15 לפרק זה לעיל.

## עניינים המשותפים לפעילות החברה בכל תחומי פעילותה

### 6. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לעניין הרכוש הקבוע והעלות המופחתת, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

### 7. הון אנושי

#### 7.1. כללי

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, בייחוד בשדרת הניהול של החברה, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי הפעילות של החברה.

#### 7.2. מצבת עובדים

נכון לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הועסקו בחברה 45 ו- 37 עובדים, בהתאמה. להלן התפלגות העובדים בחברה בהתאם לחלוקתם המקצועית:

31.12.2022	31.12.2023	חלוקה
5	6	הנהלה בכירה
12	12	מטה החברה
3	4	מהנדסים והנדסאים
4	6	מנהלי עבודה
13	17	תפעול ואחזקה (כולל בדק)
37	45	סה"כ

החברה פועלת באמצעות מטה המרכז את פעילותה ומעניק סיוע מנהלי ולוגיסטי לביצוע הפרויקטים השונים בתחומי פעילותה, לרבות בענייני כספים, שיווק, תכנון והנדסה.

ניהול הפרויקטים עצמם מתבצע באמצעות צוותים ניהוליים אשר בראשם, לרוב, מנהלי פרויקט ומנהלי עבודה. בפרויקטים רחבי היקף ומורכבים כולל הצוות גם מהנדסי ביצוע, מחסנאים ועובדים נוספים לפי מאפייני הפרויקט הספציפי. הצוות הניהולי אחראי על ביצוע העבודות, איכותן, הקפדה על לוחות הזמנים וניהול קבלני המשנה והספקים ושאר נותני השירותים.

#### 7.3. עובדים זרים

החברה מעסיקה, בתחום קבלנות הבניה והייזום, במישרין או בעקיפין, עובדים ישראלים, עובדים זרים ועובדים משטחי יש"ע. חלק ניכר מהעובדים הזרים המועסקים על ידי החברה, מועסקים באמצעות חברות כח אדם, בהתאם להיקפי פעילותה וצרכיה. בכל שנה קובעת המדינה את מכסת העובדים הזרים לענף הבניה, אשר תותר העסקתם.

בישראל שלוש קבוצות עיקריות של עובדים בענף הבניין: תושבי ישראל, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים המובאים לישראל. בשנים האחרונות נקטה המדינה במדיניות של צמצום מכסת העובדים הזרים, הן בדרך של ייקור עלויות העסקתם והן בדרך של צמצום מספר ההיתרים הניתנים להעסקתם. בנוסף, נקבעו תנאים לעניין העסקת עובדים זרים, לרבות מתן דיווחים שונים

והפקדת כספים בקרן לזכות עובדים זרים.

מספרם של העובדים הפלסטינים ושל העובדים הזרים בבניין המועסקים בישראל מוגבל במכסות שנקבעות בהחלטות ממשלה. בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1328 מיום 27.3.2022 נקבעה מכסת היתרי ההעסקה של עובדים מרצועת עזה בענף הבניה למכסה של 12,000 היתרים, אשר יתווספו למכסת ההיתרים הקיימים לעובדים פלסטינים משטחי איו"ש. מתחילת שנת 2016 תותר עבודתו של עובד זר לבנייה שיגיע לישראל תוך קבלת רישיון רק לצורך בנייה למגורים. עוד נקבע כי העסקת עובדים זרים ופלסטינים לא תותר בפרויקטים חדשים שאינם בנייה למגורים.<sup>51</sup> יצוין כי לאור מלחמת חרבות ברזל, החל מתחילת חודש אוקטובר 2023, קיימת מגבלה של העסקת פועלים פלסטינאים באתרי הבנייה, להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, אין בהגבלות אלה, כדי לפגוע באופן מהותי בפעילותה, לאור תגבור הפעילות באתרי הבניה באמצעות פועלים זרים אחרים. יצוין, כי על אף ההבדל בעלויות הפועלים הזרים, לאור התנהלות הכלכלית של החברה בשנים האחרונות, החברה מעריכה כי לא תהיה לכך השפעה מהותית על עלויות הפרויקטים.

#### 7.4. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברה מקיימת הכשרות והדרכות מעת לעת לעובדיה, בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי החברה. עובדי החברה מתעדכנים בתחומים המשיקים לתחום עיסוקם בחברה, מדי פעם, באמצעות השתתפות בתערוכות, ימי עיון, סמינרים והשתלמויות מקצועיות.

#### 7.5. הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי ההעסקה

עובדי החברה מועסקים על פי תנאים שנקבעו בחוזים אישיים. על עובדי החברה לא חלים הסכמים קיבוציים למעט הוראות מכח צווי הרחבה החלים על כל העובדים והמעבידים בישראל. לתיאור התחייבויותיה של החברה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

#### 7.6. תגמול נושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר מדיניות התגמול של החברה, ראו תקנה 21ג' לפרטים הנוספים, חלק ד' לדוח זה. לפרטים בדבר תגמול נושאי משרה בכירה בחברה והסכמי העסקתם, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

#### 7.7. ביטוח, פטור ושיפוי

לפרטים בדבר ביטוח, פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 29א בפרק ד' לדוח זה.

<sup>51</sup> לפרטים נוספים ראה החלטה מספר דר/27 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודירור מיום 13.07.2015 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 30.07.2015 ומספרה הוא 317(דר/27), כפי שפורסמה בכתובת הבאה : <http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2015/Pages/dec317.aspx>

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
204,588	(148,468)	353,056	נכסים שוטפים
151,945	(155,672)	307,617	התחייבויות שוטפות
52,643	7,204	45,439	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

\* עיקר ההתאמות מיוחסות להתאמות בגין מלאי בניינים וקרקעות למכירה והתחייבויות למתן שירותי בנייה.  
8.1 אשראי לקוחות

#### תחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים

התמורות ממכירות יחידות הדיור משולמות בהתאם להתקדמות הבניה ובהתאם לאורך חיי הפרויקט. מסירת החזקה לרוכש יחידת הדיור מותנית בתשלום מלוא התמורה כאשר לשם הבטחת התשלומים של רוכשי יחידות הדיור, מעניקה החברה ערבויות בנקאיות בהתאם לחוק המכר (דירות). כמו כן, החברה מחויבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות).

#### תחום ביצוע פרויקטים למגורים

בתחום פעילות זה קיים אשראי לקוחות, כאשר תנאי התשלום הינם החל משוטף + 30 יום ועד לשוטף + 60 יום.

#### תחום הנדל"ן המניב

בתחום פעילות זה לא קיים אשראי לקוחות. על פי הוראות הסכמי השכירות של החברה, נדרשים השוכרים לשלם דמי שכירות מראש. החברה גובה את דמי השכירות על-פי תנאי הסכם השכירות, בדרך-כלל, באמצעות הוראות קבע, העברות בנקאיות והמחאות דחיות.

#### 8.2 אשראי ספקים

החברה מקבלת אשראי מספקיה (בעיקר קבלני הביצוע) לתקופות הנעות בין 30 ל- 120 יום, לאחר שהושלם השירות המבוקש (בממוצע - תקופה של כ- 90 יום). היקף האשראי מספקים בחברה, הסתכם נכון ליום 31.12.2023 בכ- 34 מיליוני ש"ח. תקופות האשראי האמורות בישראל לא השתנו באופן מהותי בשנים 2022-2023.

#### 9. מימון

##### 9.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים, אגרות חוב שהנפיקה החברה לציבור, ומאשראי בנקאי וחוץ בנקאי, אשר ניתן לרוב כנגד שיעבוד הזכויות בפרויקטים כמפורט לעיל, לרבות הזכויות במקרקעין הנרכשים, זכויות חוזיות הקשורות בקרקע, שיעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שיעבוד תקבולי מכירות בפרויקטים וכדומה.

מועדי הפירעון של ההלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר, 2023, הינם כמפורט בביאור 15 לדוחות הכספיים.

להלן נתונים בדבר האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, אשר אינם מפורטים במסגרת הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי, לרבות נתונים בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של הרשות לניירות ערך (בדבר אשראי בר דיווח), למועד הדוח:

שם הפרויקט	סוג ההלוואה			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023		שיעור ריבית קבועה לא צמודה	אמות מידה פיננסיות	בטוחות
	תאגיד בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך	חלק החברה	סה"כ			
קאנטרי קריית אונו (*)	מזרחי	4,208	15,830	50%	10,019	6%	אין	מתחם הקאנטרי בקריית אונו לרבות הזכויות מכוח הסכם ההתקשרות מול עיריית קריית אונו.
קאנטרי קריית אונו (*)	מזרחי	456	1,720	50%	1,088	3.75%	אין	מתחם הקאנטרי בקריית אונו לרבות הזכויות מכוח הסכם ההתקשרות מול עיריית קריית אונו.

(\*) חלק החברה בלבד.

לפרטים נוספים, ראו סעיפים 8.2, ו-8.3 להלן.

## 9.2 שיעורי ריבית ממוצעת ואפקטיבית

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר לשנת 2023 (לרבות אשראי המפורט במסגרת הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי), תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר, 2023						
זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית (%)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (באלפי ש"ח)	
-2.75% 4.8%	-2.75% 4.8%	23,124	-2.75% 4.8%	-2.75% 4.8%	76,172	מקורות חוץ בנקאיים - לא צמוד - אגרות חוב (לפרטים, ראו סעיף 8.6 להלן)
6.5%	6.5%	26,222	6%-3.75%	-3.75% 6%	8,732	מקורות בנקאיים- מימון שקלי
-	-	49,346	-	-	84,904	סה"כ התחייבויות פיננסיות

## 9.3 מגבלות אשראי

הסכמי המימון בהם התקשרה החברה הנוגעים לשעבודים כוללים, בין היתר, הוראות בדבר איסור דיספוזיציה מכל סוג בנכסים המשועבדים (לרבות מכירה/העברה או שעבוד) ללא אישור המלווה.

חלק מהסדרי המימון כוללים הוראות מקובלות לפיהן במקרים מסוימים קיימת למלווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה, לרבות בקורות אירועים כגון: (1) מתן הלוואות ו/או פירעון הלוואות; (2)

שינוי מבנה החברה או השליטה בה ו/או שינוי בהרכב הון המניות וכדומה; (3) חדלות פירעון ו/או הרעה במצב הלווה ו/או הפרה מהותית של הסכמי המימון.

לחברה התחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב לעמידה באמות מידה פיננסיות, אשר למועד הדוח היא עומדת בהן. לפרטים, לרבות פירוט אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ועמידת החברה באמות המידה הפיננסיות והתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, לפי העניין, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים וסעיף 9.6 להלן.

#### 9.4. מסגרות אשראי

למועד הדוח ולמועד פרסומו, לחברה אין מסגרות אשראי למעט בקשר עם פרויקטים ספיציפיים כפי שתואר לעיל.

#### 9.5. שעבודים וערבויות

הסכמי ההלוואה עם הבנקים והמלווים השונים, קובעים, בין היתר, הוראות בדבר שעבוד הזכויות במקרקעין, שעבוד הנכסים הקשורים בפרויקטים השונים וכן המחאת שעבוד של הזכויות מכוח חוזים, חובות וזכויות לקבלת תקבולים מהפרויקטים.

ביום 31.8.2008, אישר דירקטוריון החברה, ליצור שעבוד שוטף שלילי לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי"), על נכסי החברה, כולם או חלקם, מכל מין וסוג שהוא, כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד (לא כולל נכסים ו/או פרויקטים ששועבדו ו/או ישועבדו על ידי החברה לטובת תאגידים בנקאיים אחרים במסגרת הסכמי ליווי בנקאי בהם התקשרה ו/או תתקשר החברה, בהתאמה).

ביום 5.1.2010, לשם רכישת זכויותיה של חברת אזורים בניין (1965) בע"מ במקרקעי מתחם עלית יצרה החברה לטובת בנק לאומי לישראל, כבטוחה להלוואה שהעמיד לה, שעבוד שוטף שלילי על נכסיה, למעט פרויקטים בהם התקשרה ו/או תתקשר החברה בהסכמי ליווי בנקאי עם תאגידים בנקאיים שונים.

לפרטים בדבר התחייבויות החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב שלה ראו סעיפים 9.6 ו-9.7 להלן. לפרטים נוספים בדבר ערבויות ושעבודים של החברה, ראו ביאורים 15, 19 ו-20 לדוחות הכספיים.

#### 9.6. אגרות חוב

9.6.1. ביום 26.1.2021 הנפיקה החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 24.1.2021, 48,400,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה וביום 28.2.2022 הנפיקה החברה 20,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה ו' של אגרות החוב. להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה ו') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית (כולל ריבית פיגורים ככל שתחול) שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), יצרה החברה ורשמה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שיעבוד על חשבון הנאמנות, חשבון העודפים וכן על זכויות החברה לקבלת 100% מחלקה ב"עודפים" אשר ינבעו לה מפרויקט יוספטל וכן, בעקבות הרחבת סדרה ו' של אגרות החוב כאמור לעיל, שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה את זכויותיה לקבלת ה"עודפים" אשר ינבעו לה מפרויקט רימון. בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), פדתה החברה ביום 31.1.2023 וביום 31.1.2024 6,840,000 ש"ח ו- 13,680,000 ש"ח, בהתאמה מתוך קרן אגרות החוב (סדרה ו'). למועד דוח זה עומדת יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור על 47,880,000 אגרות חוב (סדרה ו').

9.6.2. ביום 11.11.2021 הנפיקה החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 10.11.2021, 50,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, הניתנות להמרה למניות החברה. בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז') פדתה החברה ביום 31.12.2023 9,999,979 ש"ח מתוך קרן אגרות החוב (סדרה ז'). למועד דוח זה עומדת יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור על 39,999,916 אגרות חוב (סדרה ז').

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ו') ו- (סדרה ז') של החברה שבמחזור, התחייבויות פיננסיות, בטוחות (לטובת מחזיקי אגרות חוב סדרה ו') והתחייבויות נוספות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים וכן גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב שבנספח א' לדוח הדירקטוריון, חלק ב' לדוח זה.

#### 9.7. גיוסי חוב והון

9.7.1. ביום 29.8.2023 פרסמה החברה, לאחרונה, תשקיף מדף הנושא תאריך 30.8.2023 ואשר החליף תשקיף מדף קודם שעמד בתוקפו עד ליום 5.8.2023 (להלן: "תשקיף המדף"). במסגרת תשקיף המדף הנפיקה החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 24.1.2021, 48,400,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בתמורה לסך כולל של 48,400 אלפי ש"ח ועל פי דוח הצעת מדף מיום 10.11.2021, 50,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, הניתנות להמרה למניות החברה, בתמורה לסך כולל של 51,850 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הצעות המדף ותוצאות ההנפקות האמורות על פיהן ראו דיווחים מיידיים מיום 24.1.2021 (אסמכתא: 2021-01-010395), מיום 26.1.2021 (אסמכתא: 2021-01-011301) ומיום 11.11.2021 (אסמכתא: 2021-01-165708) ו- (אסמכתא: 2021-01-166026) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

9.7.2. ביום 28.2.2022 הנפיקה החברה 20,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') נוספות, בהקצאה פרטית שאינה הצעה פרטית מהותית, בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000, בדרך של הרחבת סדרה ו' של אגרות החוב. אגרות החוב הנוספות הונפקו בתמורה כוללת ברוטו בסך של 20,056 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הצעת אגרות החוב הנוספות ראו דיווח מיידי מיום 23.2.2022 (אסמכתא: 2022-01-021994) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.7.3. תמורת ההנפקות הנ"ל משמשת לצרכיה השוטפים של החברה, הרחבת הפעילות וחיזוק ההון החוזר של החברה.

#### 10. מיסוי

לפירוט בעניין היבטי המס החלים על החברה, לרבות שיעורי מס, הטבות במס וכדומה, ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח תקופתי זה.

#### 11. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

11.1. התקשרות החברה עם נושאי משרה בכירה בחברה, לפרטים ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

11.2. התקשרות החברה ובני הזוג מצלאוי בהסכם השקעה בחברה, לפרטים ראו סעיף 1.3 לעיל.

11.3. לפרטים אודות הסכמי שיתוף פעולה והסכמים מהותיים בתחומי הפעילות השונים של החברה ראו סעיפים 3.4.1, 3.13 ו- 4.20 לעיל.

11.4. החברה הינה צד לשטרי נאמנות שנחתמו עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו- (סדרה ז')



בקשר עם הנפקת אגרות החוב של החברה, לפרטים ראו סעיף 8.6 ו- 8.7 לעיל.

## 12. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים התלויים ועומדים נגד החברה, ראו ביאור 19(א) לדוחות הכספיים.

## 13. מו"מ ביחס לפרויקטים ומימוש נכסים

החברה מנהלת במהלך העסקים הרגיל שלה, מעת לעת, משאים ומתנים ועורכת בדיקות ביחס לביצוע פרויקטים של קומבינציה, ופינוי בינוי באזור גוש דן וכן ביחס למימוש נכסים. מובהר כי החברה אינה יכולה להעריך את סיכויי הבשלת איזו מההתקשרויות המפורטות לעיל לכלל התקשרות מחייבת, אם וככל שתחליט החברה להתקשר בהן.

## 14. יעדים ואסטרטגיה עסקית

להלן תמצית יעדי החברה ואסטרטגיית החברה לשנים הקרובות, בהינתן תנאי שוק ומקורות לחברה:

14.1. להמשיך לפעול לשימור הנזילות ומבנה ההון של החברה, בין היתר, באמצעות נטילת חוב כנגד נכסים קיימים, צירוף שותפים בפרויקטים קיימים, גיוסי הון וגיוסי חוב (באמצעות הנפקת אגרות חוב) לצורך שמירה על גמישות פיננסית.

14.2. להמשיך בייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים וקבלנות הבניה והביצוע של פרויקטים, בעיקר למגורים, ולפעול להגדלת היקפי הפעילות בתחום פעילות זה בישראל, תוך התמקדות באזורי ביקוש, והקפדה על ביצוע בניה איכותית בסטנדרטים גבוהים. להערכת החברה, העובדה כי לה רשיון כקבלן רשום בסיווג ג-5 מאפשרת לה גמישות בתחום היזום מאחר ואינה תלויה בקבלנים חיצוניים.

14.3. להקפיד על שירות לקוחות מקצועי ואישי לשביעות רצון לקוחות החברה.

14.4. לפעול לאיתור פרויקטים של פינוי בינוי באזורי ביקוש גבוהים, תוך ניצול ניסיונה המוכח ויתרונה בתחום הפינוי בינוי, המקנה לה יתרון, הן בקרב רשויות והן בקרב היזמים.

## 15. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צופה כי בשנת 2024 היא תמשיך לקדם את הפרויקטים בהקמה ובתכנון שלה וכן תבחן פרויקטים נוספים. במסגרת זו צופה החברה כי היא תמשיך בבניה ושיווק של פרויקט "הרימון" ותמשיך בבניית פרויקט רובע איילון ("יוספטלי"). לפרטים אודות התקדמות פרויקטים אלה ראו סעיפים 3.5.3 ו- 3.5.4 לעיל.

כן צופה החברה כי היא תגדיל את פעילות החברה בשנים הקרובות, באמצעות קידום ותכנון פרויקטים קיימים של החברה במסגרת "פינוי-בינוי", התקשרויות נוספות בפרויקטים של "פינוי-בינוי" והתקשרויות לרכישת קרקעות במזומן ובעסקאות קומבינציה.

**יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית שלה והצפי להתפתחות בשנה הקרובה, כמפורט בסעיפים 13 ו-14 לעיל, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, אשר מטבע הדברים, עשוי להשתנות או שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שצפתה החברה, בין היתר בשל התפתחויות כלכליות בענף הנדל"ן ובתחומים בהם פועלת החברה ובשל גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה, כמפורט בסעיף 15 להלן.**

## 16. דיון בגורמי סיכון

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענפים בהם היא פועלת וכן גורמי סיכון הייחודיים לה:

**16.1. סיכוני מקרו כלכליים****16.1.1. מיתון במשק**

פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק הישראלי. האטה כלכלית חריפה במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור או לשטחי השכרה ולהאט את קצב הייזום והפיתוח בשל ירידה במשאבים הפנויים במשק ובביקושים.

**16.1.2. המצב הביטחוני בישראל**

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת, בין היתר, בירידה בביקושים ליחידות דיור ולשטחי השכרה, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבניה וכו' העלולה לפגוע בעסקי החברה ו/או בתוצאותיה.

**16.1.3. סיכוני סייבר**

לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשוב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, התקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. החברה פועלת לצמצום סיכוני סייבר תוך שימוש באמצעי מניעה ואיתור עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר.

לאף אחד מהדירקטורים ונושאי המשרה בחברה אין מומחיות בתחום הסייבר. בהתאם, החברה נעזרת ביועצים חיצוניים על מנת לצמצם את סיכוני הסייבר, כאמור.

**16.1.4. חשיפה למטבעות שונים ולמדד המחירים לצרכן**

לפרטים בדבר סיכונים אלו ראו סעיפים 2.2.3 ו-2.2.5 לדוח.

**16.1.5. שינוי בשיעורי הריבית**

לפרטים ראו סעיף 2.2.2 לעיל.

**16.1.6. שינוי במדד תשומות הבניה**

לפרטים בדבר הסיכון האמור ראו סעיף 2.2.4 לדוח.

**16.2. סיכונים ענפיים****16.2.1. זמינות בכוח אדם**

פעילות החברה תלויה בכוח אדם מיומן. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה, ועל יכולתה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת.

**16.2.2. זמינות חומרי גלם**

עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם, כתוצאה מהשבטות כלליות של הנמלים בישראל, עשוי להשפיע על היכולת לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן על עלויות העבודות שמשלמת החברה.

16.2.3. שינויים בשיעורי הריבית במשק

לפרטים ראו סעיף 2.2.2 לעיל.

16.2.4. מדיניות הממשלה בנושאי בניה

מדיניות הממשלה בנושא בניה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על ההיצע וזמינות קרקעות ולוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

16.2.5. מדיניות הממשלה בנושא הרפורמה המשפטית

אי וודאות כתוצאה מיישום אפשרי של הרפורמה המשפטית, יכול להוביל לירידה בביקושים לרכישת דירות.

16.2.6. מדיניות השלטון המקומי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית

מאחר ותהליכי תכנון פרויקטים של התחדשות עירונית טעונים שיתוף פעולה, סנכרון ואישור של השלטון המקומי, יובהר כי ללא שיתוף פעולה מלא של הרשויות פרויקטים עלולים להתעכב שנים ואף לא לצאת אל הפועל.

16.2.7. מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים

ביטול מלא ו/או חלקי של מדיניות הממשלה בנושאים אלו תגרום לירידה בביקוש ליחידות דיור באופן העלול להשפיע על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

16.2.8. האטה בענף המגורים בישראל

האטה בענף המגורים בישראל עלולה להוביל לקיטון בביקושים לרכישת דירות ולקיטון בכמות יחידות הדיור שיימכרו על-ידי החברה. קיטון כאמור הינו בעל השפעה על החברה, היות וחלק ניכר מהפרויקטים של החברה הינם בשלבי ביצוע התחלתיים או לקראת ביצוע.

16.2.9. ביצוע פרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה

לחברה מספר פרויקטים, המאופיינים ברמת מורכבות תכנונית גבוהה (כגון פינוי בינוי, קרקעות בשלבי תכנון שונים), דבר המהווה גורם סיכון בפעילות בשל אי הוודאות לגבי מועדם, היתכנותם של אותם פרויקטים, לרבות שיווקם, עלויות הקמתם (ובכלל זה מימון הקמתם), ו/או תמורה שתתקבל ממכירתם בשונה מהערכותיה המוקדמות של החברה. דחיה במועד הקמת פרויקט ו/או אי הקמתו כלל ו/או אי השלמתו במועד ו/או בשונה מתחזיותיה המוקדמות של החברה עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה.

להלן עיקר גורמי הסיכון שתוארו לעיל אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על-פי ההשפעה העשויה להיות להם על עסקי החברה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			<b>סיכויי מקרו כלכליים</b>
X			מיתון במשק
X			המצב הביטחוני בישראל
		X	סיכויי סייבר
	X		חשיפה למטבעות שונים ולמדד המחירים לצרכן
X			שינוי בשיעורי הריבית

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
X			שינוי במדד תשומות הבניה
			<b>סיכוני ענפיים</b>
	X		זמינות בכוח אדם
	X		זמינות חומרי גלם
X			שינויים בשיעורי הריבית במשק
X			מדיניות הממשלה בנושאי בניה
		X	מדיניות הממשלה בנושא הרפורמה המשפטית
		X	מדיניות השלטון המקומי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית
	X		מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים
		X	האטה בענף המגורים בישראל
		X	ביצוע פרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של החברה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטתה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

= = = =

## **חלק ב'**

**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנה שהסתיימה ביום**

**31 בדצמבר 2023**



**דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

דירקטוריון מצלאוי חברה לבנין בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח.

הדוח נערך בהתאם להוראת תקנה 10 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך למועד פרסום הדוחות ("מועד פרסום הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

הסקירה שתובא להלן מתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית.

## א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

## 1. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה (באלפי ש"ח)

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
עיקר הנכסים השוטפים ליום 31.12.2023 מורכבים ממלאי בניינים ודירות למכירה בסך של כ- 218,907 אלפי ש"ח ומזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 81,038 אלפי ש"ח. עיקר הקיטון ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע מסעיף מזומנים ופיקדונות משועבדים. הקיטון נובע משימוש בכספי מזומנים ופיקדונות משועבדים לטובת התקדמות הבניה בפרויקט "רובע איילון" ובפרויקט "הרימון" בקרית אונו. קיטון כאמור, קוזז כתוצאה מעליה בסעיף בלקוחות והכנסות לקבל מאותם פרויקטים.	417,478	353,056	נכסים שוטפים
עיקר הנכסים הלא שוטפים ליום 31.12.2023 מורכב ממלאי מקרקעין בסך של כ- 91,102 אלפי ש"ח, נדל"ן להשקעה בסך של כ- 46,467 אלפי ש"ח, מחייבים בגין היטל השבחה בסך של 32,707 אלפי ש"ח ונכס חכירה מימונית בסך של 12,505 אלפי ש"ח. העליה כאמור מיוחסת בעיקרה לסעיף מלאי מקרקעין (בעיקר - פרויקט יסוד המעלה והשקעות נוספות בפרויקטים של התחדשות עירונית שטרם החלו בביצוע).	181,711	199,226	נכסים לא שוטפים
ראו לעיל	599,189	552,282	סך הכל נכסים
עיקר הקיטון בהתחייבויות השוטפות ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע מירידה בסעיפים כדלקמן: א. ממקדמות מלקוחות רוכשי דירות בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח. ב. מהתחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח. קיטון כאמור, קוזז על ידי עליה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 24 מיליוני ש"ח, עליה בסעיף הלוואה משותף בפרויקט בסך של כ- 9 מיליוני ש"ח ומעליה בסעיף ספקים ונותני שירותים בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח.	338,938	307,617	התחייבויות שוטפות
מורכבות בעיקר מאגרות חוב בסך של כ- 76,172 אלפי ש"ח ומהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 8,732 אלפי ש"ח. עיקר הקיטון ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע מפדיון של אגרות חוב בתקופת הדוח וממיון של אגרות חוב מזמן ארוך לחלויות שוטפות של אגרות חוב לזמן קצר.	111,230	86,745	התחייבויות שאינן שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
הון עיקר הגידול בהון ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע מרווח כולל בתקופת הדוח בסך של כ- 19,793 אלפי ש"ח ומימוש אופציות למניות בסך של 1,758 אלפי ש"ח ובקיזוז תשלום דיבידנד 12,000 אלפי ש"ח ורכישת מניות אוצר בסך של כ- 652 אלפי ש"ח.	149,021	157,920	
סך הכל התחייבויות והון	599,189	552,282	ראו לעיל

## 2. הון חוזר

ליום 31.12.2023, לחברה עודף בהון החוזר בסך של כ- 45,439 אלפי ש"ח, המהווה יחס שוטף של 1.15 לעומת עודף בהון החוזר בסך של כ- 78,540 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022, שהיווה יחס שוטף של 1.23.

## 3. תוצאות הפעילות

### 3.1 תמצית נתוני דוח רווח והפסד

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
ההכנסות לשנת הדוח מיוחסות בעיקרן למגזר פיתוח מקרקעין, בסך של כ- 119.9 מיליוני ש"ח ומגזר ביצוע בסך של כ- 97.6 מיליוני ש"ח. העליה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה בהכנסות ממגזר הביצוע בסך של כ- 57 מיליוני ש"ח, בעיקר בגין פרויקט "רובע איילון".	153,726	222,636	הכנסות
מורכבת בעיקרה, מעלות ההכנסות במגזר פיתוח מקרקעין בסך של כ- 90.6 מיליוני ש"ח ומגזר ביצוע בסך של כ- 87.1 מיליוני ש"ח. העליה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה בעלות הכנסות ממגזר ביצוע בסך של כ- 50 מיליוני ש"ח, בעיקר בגין פרויקט "רובע איילון".	116,355	178,311	עלות ההכנסות
ראו לעיל.	37,371	44,325	רווח גולמי
	(228)	(163)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
בעיקר בגין פרסום ומוכרנים.	1,740	1,681	הוצאות מכירה ושיווק
עיקר הוצאות הנהלה וכלליות מורכבות מהוצאות מטה, משפטיות ויעוץ מקצועי. עיקר הגידול בשנת הדוח נובע מעליה בהוצאות המשפטיות בכ- 2 מיליוני ש"ח ושכר וזאת לאור העליה בפעילות החברה.	12,847	15,690	הוצאות הנהלה וכלליות



הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
-	(73)	239	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
ראו לעיל	22,483	27,030	רווח תפעולי
הוצאות המימון מורכבות בעיקרן מהוצאות מימון בגין אגרות חוב של החברה, ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים וריבית בגין הלוואה משותף בפרויקט ("רובע איילון"). הוצאות מימון, נטו לתקופת הדוח כוללות גם הכנסות מימון בסך של 6.1 מיליון ש"ח בגין ריבית מפיקדונות בנקאיים. בנטרול הכנסות מימון כאמור ישנה עליה בהוצאות המימון לעומת התקופה המקבילה אשתקד.	6,765	5,582	הוצאות מימון, נטו
למידע נוסף ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.	2,180	1,522	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
ראו לעיל	13,538	19,926	סה"כ רווח

3.2 להלן תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח

רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	רבעון שלישי 2023	רבעון רביעי 2023	
אלפי ש"ח				
47,063	54,592	60,359	60,622	הכנסות
36,644	45,269	48,039	48,359	עלות ההכנסות
10,419	9,323	12,320	12,263	רווח גולמי
(564)	(564)	(564)	1,529	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
402	440	453	386	הוצאות מכירה ושיווק
3,289	3,491	4,400	4,510	הוצאות הנהלה וכלליות
(100)	70	236	33	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,354	1,301	840	2,087	הוצאות מימון, נטו
1,092	918	1,390	(1,878)	הוצאות מס (הטבת מס)
3,618	2,679	4,909	8,720	רווח
-	-	-	(133)	רווח (הפסד) כולל אחר
3,618	2,679	4,909	8,587	רווח (הפסד) כולל

## 4. ניתוח התוצאות העסקיות .4

## 4.1 הכנסות

להלן פירוט בדבר הכנסותיה של החברה:

הסברי החברה	2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח			
העליה בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מקצב התקדמות משמעותי יותר בפרויקט "רובע אילון" בבת-ים ופרויקט "הרימון" בקרית אונו לעומת התקופה המקבילה אשתקד שהפרויקטים היו בתחילת הקמתם.	128,347	108,042	119,928	פיתוח מקרקעין
הכנסות מנדל"ן להשקעה בשנת הדוח כוללות הכנסות מפרויקט הקאנטרי (החלק המוצג כנדל"ן להשקעה) ומכס נדל"ן מניב באור יהודה.	5,556	4,924	5,069	נדל"ן להשקעה
ביצוע פרויקטים למגורים לשותפים בפרויקטים של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים וביצוע לבעלי קרקע בעסקאות של "פינוי-בינוי". עיקר העלייה בשנת הדוח נובעת מביצוע לשותפים בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים וביצוע לבעלי הקרקע.	19,036	40,760	97,639	ביצוע
	152,939	153,726	222,636	סה"כ

## 4.2 עלות ההכנסות

להלן פירוט בדבר עלות ההכנסות של החברה:

הסברי החברה	2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח			
עיקר הגידול בעלות ההכנסות בשנת הדוח לעומת השנה המקבילה אשתקד, נובע מקצב התקדמות משמעותי יותר בפרויקט "רובע אילון" בבת-ים ופרויקט "הרימון" בקרית אונו וכפועל יוצא מכך הוכרה עלות ההכנסות בהיקף גבוה יותר בגין הפרויקטים האמורים.	91,484	78,161	90,666	פיתוח מקרקעין
עלות ההכנסות מנדל"ן להשקעה בשנת הדוח נובעות מהקאנטרי בקרית אונו ונכס נדל"ן מניב - באור יהודה. הקיטון בשנת הדוח נובע ממכירת נכס מניב באור יהודה בתקופה המקבילה אשתקד.	693	778	510	נדל"ן להשקעה
ביצוע פרויקטים למגורים לשותפים בפרויקטים של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים וביצוע למפונים בעסקאות של "פינוי - בינוי". עיקר העלייה בשנת הדוח נובעת מביצוע לשותפים בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים וביצוע לבעלי הקרקע.	18,746	37,416	87,135	ביצוע
	110,923	116,355	178,311	סה"כ

4.3 רווח גולמי

להלן פירוט בדבר הרווח הגולמי של החברה:

הסברי החברה	2021	2022	2023	
	אלפי ₪			
יובהר כי הקיטון ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי מיוחס לפרויקט רובע איילון המתאפיין בשיעור רווחיות נמוך יותר מפרויקטים בשנים קודמות.	36,863	29,881	29,262	פיתוח מקרקעין
הרווח הגולמי מורכב מהכנסות בניכוי הוצאות תפעוליות בפרויקט הקאנטרי בקרית אונו ומכס מניב באור יהודה.	4,863	4,146	4,559	נדל"ן להשקעה
עיקר העלייה בשנת הדוח נובעת מביצוע לשותפים בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים וביצוע לבעלי הקרקע.	290	3,344	10,504	ביצוע
	42,016	37,371	44,325	סה"כ

הרווח הגולמי לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכם לסך של כ- 44,325 אלפי ש"ח, המהווה כ- 19.9% מההכנסות, לעומת רווח גולמי בסך של כ- 37,371 אלפי ש"ח בשנה המקבילה אשתקד, אשר היווה כ- 24.3% מההכנסות.

4.4 הוצאות מימון, נטו

להלן תנועת הוצאות המימון, נטו לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

2022	2023	
אלפי ש"ח		
4,788	7,493	בגין אשראים והלוואות מבנקים ואחרים
6,060	5,269	אג"ח מונפק
10,848	12,762	עלויות מימון
4,083	7,180	הכנסות מימון
6,765	5,582	הוצאות מימון, נטו

5. ניתוח הפעילות לפי מגזרים

לצורך סעיף זה, לעניין הכנסות המגזרים:

1. הכנסות מגזר פיתוח מקרקעין מוצגות בהתאם לערכם בדוחות רווח והפסד.
2. הכנסות מגזר נדל"ן להשקעה מורכבות מההכנסות כפי שנכללו בדוחות רווח והפסד
3. הכנסות מגזר ביצוע - מהוות הכנסות בגין שירותי ביצוע לבעלי קרקע ולשותפים בעסקאות פיתוח מקרקעין כפי שנכללו בדוח על הרווח הכולל.

הסבר	באלפי ש"ח		
	2022	2023	
הכנסות			
העליה בשנת הדוח נובעת מקצב התקדמות משמעותי יותר בפרויקט "רובע אילון" בבת-ים ופרויקט "הרימון" בקרית אונו לעומת התקופה המקבילה אשתקד שהפרויקטים היו בתחילת הקמתם.	108,042	119,928	פיתוח מקרקעין
הכנסות מנדל"ן להשקעה בשנים המדווחות נובעות מהקאנטרי בקרית אונו ומשני נכסי נדל"ן מניב: משה אביב 1 ו- 3 באור יהודה.	4,924	5,069	נדל"ן להשקעה
ביצוע פרויקטים למגורים לשותפים בפרויקטים של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים וביצוע למפונים בעסקאות של "פינוי - בינוי". עיקר העלייה בשנת הדוח נובעת בעיקר מביצוע לשותפים בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים ולבעלי הקרקע.	40,760	97,639	ביצוע
	153,726	222,636	סה"כ
רווח (הפסד) מפעולות רגילות			
ראו לעיל	28,141	27,581	פיתוח מקרקעין
ראו לעיל	3,918	4,396	נדל"ן להשקעה
עיקר העלייה בשנת הדוח נובעת בעיקר משירותי ביצוע לשותפים בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	3,344	10,504	ביצוע
-	(12,920)	(15,451)	הוצאות שלא הוקצו
	22,483	27,030	סה"כ

לפרטים נוספים אודות מגזרי הפעילות, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

#### 6. נזילות ומקורות המימון

##### 6.1 תזרימי מזומנים

להלן תמצית תזרים מזומנים (באלפי ש"ח):

<u>הסבר</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
	<u>2022</u>	<u>2023</u>	
עיקר הגידול בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בשנת הדוח לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מירידה בקצב התקבולים ביחס לקצב התשלומים בפועל של פרויקטים של הקמה וייזום ובניה למגורים בתקופת הדוח. יצוין כי בשנת 2022 הסתיים פרויקט "אונו פריים" ובהתאם נתקבלו תקבולים	71,157	(87,301)	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת

<u>הסבר</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
	<u>2022</u>	<u>2023</u>	
בהיקף משמעותי אשר הובילו לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת במהלך שנת 2022.			
עיקר הגידול בתזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בשנת הדוח נובע מירידה במזומנים ופיקדונות משועבדים ששימשו לטובת המשך בניית הפרויקטים "רובע איילון" ופרויקט "הרימון".	(71,878)	102,980	מזומנים, נטו מפעילות השקעה
תזרים המזומנים ששימשו בתקופת הדוח מורכב בעיקרו מפדיון אגרות חוב בתקופת הדוח ומדיבנד ששולם ובקיצוץ עליה באשראי לזמן קצר שהתקבל בתקופת הדוח.	(12,206)	(6,722)	מזומנים, נטו מפעילות מימון
-	(12,927)	8,957	עליה (ירידה) במזומנים לשנה

## 6.2 מקורות מימון

6.2.1 החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים, אגרות חוב שהנפיקה החברה לציבור, ומאשראי בנקאי, אשר ניתן לרוב כנגד שיעבוד הזכויות בפרויקטים כמפורט בסעיף 3 לחלק א' לדוח התקופתי, לרבות הזכויות במקרקעין הנרכשים, זכויות חוזיות הקשורות בקרקע, שיעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שיעבוד תקבולי מכירות בפרויקטים וכדומה.

6.2.2 להלן הרכב מקורות המימון של החברה :

<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2023</u>		
<u>% מסך המאזן</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>% מסך המאזן</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
57%	338,938	56%	307,617	התחייבויות שוטפות
18%	111,230	16%	86,745	התחייבויות לא שוטפות
25%	149,021	28%	157,920	הון

6.2.3 לפירוט יתרות האשראי לזמן קצר והאשראי לזמן ארוך ומסגרות אשראי, לרבות תנאיהן ובכלל זה שיעורי ריבית ומועדי פירעון, ראו באורים 11 ו-15 לדוחות הכספיים וכן סעיף 9 לחלק א' לדוח התקופתי.

6.2.4 לפירוט תנאי אגרות החוב שבמחזור סדרה ו' וסדרה ז' לרבות אמות מידה פיננסיות ואחרות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב כאמור ועמידת החברה באמות המידה וההתחייבויות האחרות ליום 31 בדצמבר 2023, ראו נספח א' לדוח זה ובאור 15 ג' לדוחות הכספיים.

## 7. בחינת קיומם של סימני אזהרה וקביעת הדירקטוריון בדבר העדר בעיית נזילות

בחברה נמצא כי לא התקיים סימן אחד או יותר מ-"סימני האזהרה" שהגדרתם בתקנה 10(ב)(14)) לתקנות הדוחות. בהתאם לאמור לעיל החברה אינה מחויבת בצירוף דוח תזרים מזומנים חזוי לתקופה של שנתיים ממועד הדוח.

**ב. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם**

בחברה לא מתקיים אף אחד מהתנאים המפורטים בתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדוחות.

**ג. היבטי ממשל תאגידי****1. תרומות**

למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. היקף התרומות של החברה לרווחת הציבור בשנת 2023, הסתכם לסך של כ- 562 אלפי ש"ח. יצוין כי סכום זה כולל תרומת ממ"דים ומגוניות לתושבי הדרום והצפון בסך של כ- 200 אלפי ש"ח וזאת על רקע מלחמת חרבות ברזל.

**2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

בהתאם להוראות חוק החברות, ביום 28.2.2008, החליט דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שניים (כולל דירקטור חיצוני שהינו בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, כנדרש בדין). קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולאישור הדוחות הכספיים של החברה. נכון למועד הדוח, כיהנו בחברה שלושה דירקטורים ונכון למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה שני דירקטורים אשר הצהירו כי הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וממלאים אחר התנאים הנדרשים בדין, כדלקמן:

**מר יחזקאל כהן** - דירקטור בלתי תלוי, בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ולימודי המשך בחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב.

**מר בועז בנאי<sup>1</sup>** - דירקטור, בעל תואר ראשון בלוגיסטיקה, אוניברסיטת בר אילן, בעל תואר שני בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון ובעל תואר שני במדעי החברה, אוניברסיטת חיפה.

**מר יצחק נפתלין** - דירקטור, מוסמך בתחום מנהל עסקים וחשבונאות מטעם הקריה האקדמית אונו.

לפרטים נוספים, לרבות השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

**3. דירקטורים בלתי תלויים**

למועד פרסום הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

<sup>1</sup> מר בנאי חדל לכהן כדירקטור בחברה ביום 30.1.2024

להלן פרטי מבקר הפנים הנוכחי בחברה:

<p>רו"ח מור חיים צדי מכהן כמבקר הפנימי של החברה מיום 1.4.2016 ("מבקר הפנים"). מבקר הפנים הינו רואה חשבון מוסמך, ובעל ניסיון רב והכשרה בתחום הביקורת (כ- 14 שנים). מבקר הפנים עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").</p>	<p><b>פרטי המבקר הפנימי</b></p>
<p>מבקר הפנים אינו עובד החברה. מבקר הפנים מעניק שירותי ביקורת פנים בהתאם למינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרדו "מור חיים - רואי-חשבון". מבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור אליו. אין למבקר הפנים קשרים עסקיים או קשרים אחרים עם התאגיד המבוקר או גוף הקשור אליו.</p>	<p><b>האם המבקר הפנימי הוא עובד החברה או אדם המעניק שירותי ביקורת פנים מטעם גורם חיצוני לתאגיד</b></p>
<p>מינויו של מבקר הפנים אושר על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 27.3.2016 ו-30.3.2016, בהתאמה, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו, ולאחר פגישות שנערכו עמו. רו"ח מור חיים צדי נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנים של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה של החברה ומורכבותה.</p>	<p><b>אופן מינוי המבקר הפנימי</b></p>
<p>הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר ועדת ביקורת.</p>	<p><b>זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי</b></p>
<p>ככלל, התכנית השנתית על-פיה יפעל מבקר הפנים מאושרת על-ידי ועדת הביקורת בעקבות המלצותיו והנחיותיו של מבקר הפנים. תכניות הביקורת כוללות ביקורת של פעילויות החברה. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינה להקיף את כל פעילויות העיקריות של החברה, והיא נקבעת בין היתר על-פי שיקולים כדלהלן: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, מוקדי סיכון להם היא חשופה אשר נקבעו לפי סקר הערכת סיכונים שערך מבקר הפנים בחברה, הסתברות לקיומם של ליקויים, חסכון ויעילות, מעקב אחר אופן הטיפול בליקויים שנתגלו ונושאים שהועלו על-ידי ועדת הביקורת של החברה. למבקר הפנים קיים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף לדיווח לוועדת הביקורת ולקבלת אישורה מראש לשינוי המוצע.</p>	<p><b>תכנית עבודה</b></p>
<p>היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2023 הסתכם בכ- 200 שעות עבודה.</p>	<p><b>היקף העסקה</b></p>
<p>על-פי הודעת מבקר הפנים, תכנית הביקורת נערכת על-פי התקנים המקצועיים המקובלים כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. למבקר הפנים ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע הרלבנטיים של הקבוצה בתאום מראש, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו. בנוסף לכך, מבקר הפנים נדרש לדווח מידי תקופה להנהלת החברה וחברי ועדת הביקורת של החברה אודות הביקורות שבוצעו לרבות אודות ממצאי הביקורות ואודות המלצות מבקר הפנים.</p>	<p><b>עריכת הביקורת</b></p>
<p>למבקר הפנים ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות מידע של החברה והחברות המוחזקות, לרבות לנתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.</p>	<p><b>גישה למידע</b></p>

ככלל, דוחות המבקר הפנימי מוגשים בכתב ומופצים באופן שוטף ליו"ר הדירקטוריון, לחברי ועדת הביקורת וכן להנהלת החברה. להלן פירוט המועדים בהם הוגש דוח המבקר הפנימי במהלך שנת 2023 :			דין וחשבון המבקר הפנימי
נושא הביקורת	תאריך הגשת הדוח להנהלת החברה	תאריך דיון בוועדת הביקורת	
סקר סיכונים	17.8.2023	27.8.2023	
אכיפה פנימית	29.2.2024	25.3.2024	
המבקר הפנימי ביצע את עבודתו במהלך שנת 2023 בצורה נאותה.			הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי
			תגמול
	2023		
שכר	42,000		
שעות	200		
דירקטוריון החברה בחן את שכר טרחתו של מבקר הפנים (כל אחד ביחס לתקופת מתן השירותים על ידו לחברה) וקבע כי שכר הטרחה הינו סביר, וכי לאור היותו קבוע מראש ומחושב לפי שעת עבודה, אין באמור כדי ליצור תלות בחברה וכן אין כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי.			

#### 5. רואה החשבון המבקר של החברה

##### 5.1 זהות המבקר

רואי החשבון המבקרים הראשיים של החברה הינם פירמת רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רואי חשבון, רח' מנחם בגין 144 א' תל אביב, המכהנים כרואי החשבון המבקרים של החברה, החל משנת 2007.

##### 5.2 שכר המבקר

2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
560	701	שירותי ביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
110	151	שירותים אחרים

שכר הטרחה של רואה החשבון מאושר על ידי הדירקטוריון לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת בדבר היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר. שכר הטרחה נקבע לאחר משא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבקר, בשים לב להיקף הפעילות והעבודה הנדרשת מהמבקר במסגרת עבודת הביקורת. שכר הטרחה עבור שירותי הביקורת מהווה יותר ממחצית ההכנסה הכוללת של המבקר מהחברה בשנת הדיווח, והינו משולם על בסיס שעות עבודה.

#### 6. תכנית אכיפה

בהתאם להוראות חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, הקובע הסדרי אכיפה מנהלית לסוגים מסוימים של הפרות חוקים ובהתאם לתרבות הארגונית של ציות וכיבוד לדיני חברות וניירות ערך ולעקרונות ממשל תאגידי, ביום 21.7.2013, אימץ דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבלו המלצות ועדת הביקורת בנושא, תכנית אכיפה פנימית בחברה המותאמת למבנה הייחודי של החברה ולתחום פעילותה, בהתאם לקריטריונים



שקבעה רשות ניירות ערך. תכנית האכיפה מורכבת מנהלים המסדירים את תהליכי העבודה בחברה ואשר נועדו בין היתר לחזק את הציות וההקפדה על קיום הוראות חוק ניירות ערך וחוקים רלוונטיים אחרים.

ביום 31.3.2023 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של עו"ד זוהר הדר יועצת משפטית חיצונית של החברה, כממונה על האכיפה הפנימית בחברה, בהתאם לתכנית האכיפה. החברה פועלת להמשך יישום והטמעה של מערך האכיפה בחברה ובתוך כך הטמעה של נהלי התכנית.

#### **ד. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה**

##### **7. אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן**

אין

##### **גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה**

למידע נוסף ראה מידע בדבר תחום פעילות נדל"ן להשקעה בפרק א' של הדוח התקופתי.

##### **8. אומדנים חשבונאיים קריטיים**

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

##### **9. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

למועד הדוח, לחברה שתי סדרות של אגרות חוב במחזור - סדרה ו' וסדרה ז'.

סדרה ו' וסדרה ז' של אגרות חוב של החברה אינן מדורגות על ידי חברת דירוג כלשהי.

לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור כנדרש על-פי התוספת השמינית לתקנות הדוחות, וכן פרטים נוספים, ראו **נספח א'** לדוח דירקטוריון זה.

#### **ה. נוהל עסקאות זניחות**

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות, ראו ביאור 25(ד)7 לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2023.

ערן מזור, מנכ"ל

סמיר מצלאוי, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 31 במרץ, 2024

נספח א'פרטים אודות תעודות התחייבות שבמחזור במועד הדוח1. אגרות חוב (סדרה ו')

אגרות חוב (סדרה ו')	
ינואר 2021	מועד ההנפקה
פברואר 2022	מועד הרחבת הסדרה*
48,400,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (סדרה מקורית)
20,000,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (הרחבת סדרה)
61,560,000	שווי נקוב של סה"כ הסדרה ליום 31.12.2023 (כולל הרחבת סדרה)
61,216,000	שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023
60,747,000	שווי בורסאי ליום 31.12.2023
ריבית שקלית קבועה	סוג ריבית
1,143,144	ריבית שנצברה
4.43%	ריבית נקובה
4.905%	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה
ביום 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל)	מועדי תשלום קרן
ביום 31 ביולי 2021, בימים 31 בינואר ו- 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) וביום 31 בינואר 2026.	מועדי תשלום ריבית
לא צמודות	בסיס ההצמדה
לא	ניתנות להמרה
פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה אם תחליט הבורסה למחוק את אגרות החוב מהמסחר; פדיון מוקדם ביוזמת החברה.	זכות לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד
כן	האם סדרת האג"ח מהותית <sup>2</sup>

\* הרחבת סדרת אגרות החוב ו' בוצעה בדרך של הקצאה פרטית שאינה הצעה פרטית מהותית, למשקיעים מסווגים, בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000.

פרטים בדבר הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')

❖ **הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה** הינו שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרחוב יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל-אביב. איש הקשר אצל הנאמן הינו מר אורי לזר, טלפון: 03-6237777, דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il. ביום 13 בספטמבר 2023 החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לאשר את מינויו של

<sup>2</sup> בהתאם לתקנה 10(ב)13 לתקנות הדיווח, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית, אם סך התחייבויות התאגיד על-פיה לתום שנת הדיווח, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 9, מהוות חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

הנאמן המכהן, בהתאם לסעיף 335.ב(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, וזאת עד לפירעון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה ו').

### דירוג תעודות ההתחייבות

אגרות החוב סדרה ו' אינן מדורגות.

### פרטים נוספים - התחייבויות החברה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ו') שהונפקו על-ידה

שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ו' שבמחזור כולל התחייבויות שונות של החברה בנוגע לאגרות החוב, לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות, וכן הוראות בנוגע להעמדתן של אגרות החוב לפירעון מיידי. לפרטים בדבר הוראות והתחייבויות אלה, ראו להלן:

#### 1.1 הנפקת אגרות חוב (סדרה ו')

נכון למועד פרסום הדוח ובמהלך התקופה שתחילתה במועד הנפקתן, החברה עמדה בכל מהתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

למועד פרסום הדוח, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה ו') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית (כולל ריבית פיגורים ככל שתחול) שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), רשמה החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שיעבוד על חשבון הנאמנות, חשבון העודפים וכן על זכויות החברה לקבלת 100% מחלקה ב"עודפים" אשר ינבעו לה מפרויקט יוספטל שלב א'. כמו כן, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ועם ביצוע הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), שעבדה החברה, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה את זכויותיה לקבלת ה"עודפים" אשר ינבעו לה מפרויקט רימון. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.6 ו- 8.7 לחלק א' לעיל.

#### 1.2 להלן יפורטו אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרה ו' ובחינת עמידת החברה בהן, נכון למועד פרסום הדוח:

אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבויות?
ההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ- 65 מיליון ש"ח	157.9	כן
יחס החוב נטו למאזן נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 70%	10%	כן
יחס ההון העצמי לבין סך המאזן (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות), לא יפחת מ- 15%	47%	כן
יחס חוב לבטוחה - היחס בין יתרת העודפים לבין הערך ההתחייבתי נטו (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות) לא יפחת מ- 1	1.8	כן

#### 1.3 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ביחס לפרויקט "יוספטל שלב א'" ו- "רימון" (אלפי ש"ח)

פרויקט יוספטל שלב א'	פרויקט רימון	
-	-	יתרת הכספים בחשבון העודפים, נכון למועד המאזן
-	-	יתרת הכספים בחשבון העודפים, סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים
2	6	מספר החוזים שנחתמו במהלך השנה
175	44	סה"כ החוזים שנחתמו עד למועד המאזן במצטבר
28%	54%	שיעור התקדמות העבודה עד למועד

פרויקט יוספטל שלב א'	פרויקט רימון	
		המאזן
68,625	33,667	יתרת העלות שנוקפה בגין הפרויקט עד למועד המאזן בניכוי התחייבות למתן שירותי בניה.
50,000	55,000	סך העודפים הצפויים בגין כל הפרויקט למועד הדוחות הכספיים - פרויקט יוספטל שלב א' - לפי דוח מעקב. (חלק החברה 50%) פרויקט "רימון" - לפי דוח מעקב.

## 2. אגרות חוב (סדרה ז')

אגרות חוב (סדרה ז')	
נובמבר 2021	מועד ההנפקה
50,000,000	שווי נקוב במועד ההנפקה
39,999,916	שווי נקוב ליום 31.12.2023
38,080,000	שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023
35,200,000	שווי בורסאי ליום 31.12.2023
ריבית שקלית קבועה	סוג ריבית
6,027	ריבית שנצברה
2.75%	ריבית נקובה
ביום 29 בדצמבר 2023 (20%); ביום 29 בדצמבר 2024 (20%) וביום 29 בדצמבר 2026 (60%).	מועדי תשלום קרן
ביום 29 ביוני ו- 29 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל).	מועדי תשלום ריבית
לא צמודות	בסיס ההצמדה
כן.	ניתנות להמרה
<p>בכל יום מסחר עד ליום 19.12.2026 (למעט בימים כמפורט בסעיף 6 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות - "התנאים מעבר לדף").</p> <p>החל 15.11.2021 ועד 29.12.2023 - כל 17.3 ש"ח ע.ג. אגרות חוב היו ניתנות להמרה למניה אחת והחל מיום 30.12.2023 ועד 19.12.2016 כל 21 ש"ח ע.ג. אגרות חוב תהינה ניתנות להמרה למניה אחת, הכל בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 6 לתנאים מעבר לדף. לפרטים בדבר עדכון, לאחרונה, של יחס ההמרה של אגרות החוב בשל ביצוע התאמה, כאמור לעיל ראו דוח משלים</p>	

אגרות חוב (סדרה ז')	
מיום 5.5.2023 (אסמכתא: 2023-01-048447).	
פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה אם תחליט הבורסה למחוק את אגרות החוב מהמסחר.	<b>זכות לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה</b>
לא	<b>ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד</b>
כן	<b>האם סדרת האג"ח מהותית<sup>3</sup></b>

#### פרטים בדבר הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')

❖ **הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה** הינו שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרחוב יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל-אביב. איש הקשר אצל הנאמן הינו מר אורי לזר, טלפון: 03-6237777, דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il. ביום 11 בספטמבר 2023 החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לאשר את מינויו של הנאמן המכהן, בהתאם לסעיף 35ב.א (1) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, עד לפירעון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה ז').

#### דירוג תעודות ההתחייבות

אגרות החוב סדרה ז' אינן מדורגות.

#### פרטים נוספים - התחייבויות החברה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו על-ידה

שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ז' שבמחזור כולל התחייבויות שונות של החברה בנוגע לאגרות החוב, לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות, וכן הוראות בנוגע להעמדתן של אגרות החוב לפירעון מיידי. לפרטים בדבר הוראות והתחייבויות אלה, ראו להלן:

#### 2.1 הנפקת אגרות חוב (סדרה ז')

נכון למועד פרסום הדוח ובמהלך התקופה שתחילתה במועד הנפקתן, החברה עמדה בכל מהתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

למועד פרסום הדוח, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

אגרות החוב אינן מובטחות בטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.

#### 2.2 להלן יפורטו אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ובחינת עמידת החברה בהן, נכון למועד פרסום הדוח:

אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבויות?
ההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ- 65 מיליון ₪	157.9	כן
יחס החוב נטו למאזן נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 70%	10%	כן
יחס ההון העצמי לבין סך המאזן (כהגדרת	47%	כן

<sup>3</sup> בהתאם לתקנה 10(ב)(13) לתקנות הדיווח, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית, אם סך התחייבויות התאגיד על-פיה לתום שנת הדיווח, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 9, מהוות חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבויות?	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022	אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')
		מונחים אלה בשטר הנאמנות), לא יפחת מ- 15%

מצלאוי חברה לבניין בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות על המצב הכספי
7	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות על השינויים בהון
9-10	דוחות על תזרימי המזומנים
11-79	באורים לדוחות הכספיים
80	נספח לדוחות הכספיים - רשימת חברות מוחזקות ועסקאות משותפות

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### המניות של מצלאוי חברה לבניין בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מצלאוי חברה לבניין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת דוחות 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.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים 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 בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומתן שירותי בניה

הכרה בהכנסה ממכירת דירות למגורים וממתן שירותי בנייה לשותפים ומפונים הינה נושא משמעותי בדוחות הכספיים 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 הפרויקטים ושיעור ההשלמה שלהם אשר משמשים את החברה לצורך הכרה בהכנסה ומבוססים על אומדני הנהלה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בביאור 3 בדוחות הכספיים.



### כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו:

נהלי הביקורת שלנו התמקדו בתהליך ההכרה בהכנסה מפרויקטים של ביצוע וייזום וכללו, בין היתר:

- ביצוע נהלים מפורטים מתאימים בפרויקטים מהותיים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי סמנכ"ל הביצוע והנהלת החברה, ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני משנה.
- קריאת דוחות ליווי של המפקח מטעם הבנק המלווה על מצב הפרויקט.
- בחינת תקציבי הפרויקטים ובחינת שיעורי ההשלמה של הפרויקטים ועריכת שיחות עם מנהלי הפרויקטים וההנהלה. כמו כן, ביצענו חישובים בלתי תלויים של שיעור ההשלמה לבחינת נאותות תחשיבי החברה.
- דגימת חוזי מכר ונאותות רישומן בספרים. בחינת יישום תקני חשבונאות רלוונטיים להכרה בהכנסה וביצוע תחשיבים בלתי תלויים לבדיקת נאותות ההכרה בהכנסה. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים של החברה.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
31 במרס, 2024

ליום 31 בדצמבר		באור
2022	2023	
אלפי ש"ח		
72,081	81,038	'א4
112,107	5,973	'ב4
2,418	36,410	'א5
8,439	10,043	6
636	685	12
221,797	218,907	7
417,478	353,056	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ופיקדונות משועבדים ובנאמנות  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים ויתרות חובה  
חייבים בגין חכירה מימונית  
מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה

נכסים לא שוטפים

31,320	32,707	7	חייבים בגין היטל השבחה
75,773	91,102	8	מלאי מקרקעין
13,191	12,505	12	חייבים בגין חכירה מימונית
767	1,060	12	נכס זכות שימוש
45,812	46,467	9	נדל"ן להשקעה
6,844	8,783	10	רכוש קבוע
8,004	6,602	18	מסים נדחים
181,711	199,226		
599,189	552,282		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
2,281	26,222	11	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
16,217	23,124	15	חלויות שוטפות של אגרות חוב
495	520	12	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
25,836	34,016	13	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
20,887	26,117	25, 14	זכאים ויתרות זכות
68,965	78,756	7ב'(2)ב'	הלוואה משותף בפרויקט
121,990	87,426	7ג'	התחייבויות למתן שירותי בנייה
82,267	31,436		מקדמות מלקוחות רוכשי דירות
<u>338,938</u>	<u>307,617</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
10,994	8,732	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים
98,779	76,172	15	אגרות חוב
314	597	12	התחייבות בגין חכירה
1,143	1,244	17	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>111,230</u>	<u>86,745</u>		
		21	<u>הון</u>
4,916	5,419		הון מניות
98,765	100,809		פרמיה על מניות
3,981	3,981		קרן הערכה מחדש
3,945	3,156		קרן הון בגין רכיב המרה
(3,520)	(4,172)		מניות אוצר
40,934	48,727		יתרת רווח
<u>149,021</u>	<u>157,920</u>		
<u>599,189</u>	<u>552,282</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

31 במרס, 2024			
טל לוי	ערן מזור	סמי מצלאוי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			באור	
128,347	108,042	119,928	'א22	הכנסות ממכירת דירות למגורים, מקרקעין ואחרות
19,036	40,760	97,639	'א22	הכנסות ממתן שירותי בנייה לשותפים ומפונים
5,556	4,924	5,069	'א22	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
152,939	153,726	222,636		סה"כ הכנסות
91,484	78,161	90,666	'ב22	עלות מכירת דירות למגורים וקרקעות
18,746	37,416	87,135	'ב22	עלות ביצוע ממתן שירותי בנייה לשותפים ומפונים
693	778	510	'ב22	עלות הפעלת נכסים מושכרים
110,923	116,355	178,311		סה"כ עלות ההכנסות
42,016	37,371	44,325		רווח גולמי
2,533	(228)	(163)	9	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
1,675	1,740	1,681	'ג22	הוצאות מכירה ושיווק
14,434	12,847	15,690	'ד22	הוצאות הנהלה וכלליות
122	(73)	239	ה22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
28,562	22,483	27,030		רווח תפעולי
1,175	4,083	7,180	'ו22	הכנסות מימון
7,372	10,848	12,762	'ו22	הוצאות מימון
6,197	6,765	5,582		הוצאות מימון, נטו
22,365	15,718	21,448		רווח לפני מסים על ההכנסה
1,150	(2,180)	(1,522)	18	הטבת מס (מסים על הכנסה)
23,515	13,538	19,926		רווח נקי
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס)
372	421	(133)		סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
				רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת
372	421	(133)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
23,887	13,959	19,793		סה"כ רווח כולל
			23	רווח למניה (בש"ח)
1.08	0.62	0.90		רווח בסיסי למניה
1.05	0.60	0.86		רווח מדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין רכיב המרה	קרן הערכה מחדש	מניות אוצר	יתרת רווח	סה"כ הון
אלפי ש"ח						
4,413	97,237	-	3,981	(3,520)	13,088	115,199
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2021</u>						
-	-	-	-	-	23,515	23,515
-	-	-	-	-	372	372
רווח נקי						
רווח כולל אחר						
-	-	-	-	-	23,887	23,887
סה"כ רווח כולל						
-	-	3,945	-	-	-	3,945
-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
תקבולים בגין רכיב המרה של אגרות חוב ניתנות להמרה, נטו (1) דיבידנד ששולם						
4,413	97,237	3,945	3,981	(3,520)	26,975	133,031
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>						
-	-	-	-	-	13,538	13,538
-	-	-	-	-	421	421
רווח נקי						
רווח כולל אחר						
-	-	-	-	-	13,959	13,959
503	1,528	-	-	-	-	2,031
סה"כ רווח כולל						
דיבידנד ששולם						
4,916	98,765	3,945	3,981	(3,520)	40,934	149,021
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>						
-	-	-	-	-	19,926	19,926
-	-	-	-	-	(133)	(133)
רווח נקי						
הפסד כולל אחר						
-	-	-	-	-	19,793	19,793
סה"כ רווח כולל						
-	789	(789)	-	-	-	-
-	-	-	-	(652)	-	(652)
-	-	-	-	-	(12,000)	(12,000)
503	1,255	-	-	-	-	1,758
פקיעת רכיב הון של אג"ח להמרה						
רכישת מניות אוצר, נטו						
דיבידנד ששולם						
מימוש כתבי אופציות למניות						
5,419	100,809	3,156	3,981	(4,172)	48,727	157,920
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>						

(1) למידע נוסף ראה באור 15ג'(2)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

23,515	13,538	19,926
--------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(296)	602	1,140
(1,150)	2,180	1,522
1,390	1,585	2,018
(2,533)	228	163
116	(15)	(32)
4,098	1,551	(1,192)
(122)	(27)	(339)
1,503	6,104	3,280

שערך אגרות חוב  
מסים על הכנסה (הטבת מס)  
פחת והפחתות  
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
רווח מממוש רכוש קבוע, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(62,513)	89,756	(33,992)
(2,977)	(2,068)	(1,728)
-	(31,320)	(1,387)
37,621	(22,271)	6,554
(16,994)	(21,821)	(15,329)
2,603	10,494	8,180
(1,703)	2,283	14,163
(12,604)	(22,516)	(34,564)
7,486	60,395	(50,831)
(49,081)	62,932	(108,934)

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל  
עלייה בחייבים ויתרות חובה  
עליה בחייבים בגין היטל השבחה  
ירידה (עלייה) במלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה  
עלייה במלאי מקרקעין  
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
עלייה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בנייה  
עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(11,172)	(13,363)	(7,164)
(*)1,020	(*)2,066	5,711
(120)	(120)	(120)
(*)10,272	(*)11,417	(1,573)
(*)34,335	(*)71,157	(87,301)

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

(\*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
26,657	(84,479)	106,134
(*)636	(*)636	636
-	15,000	-
(414)	(250)	(818)
(1,115)	(3,276)	(4,387)
122	491	1,415
(*)25,886	(*)71,878	102,980

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ירידה (עלייה) במזומנים ופיקדונות משועבדים, נטו  
תקבולים בגין חכירה מימונית  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה  
השקעות בנדל"ן להשקעה  
רכישת רכוש קבוע  
תמורה ממימוש רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

ממימוש כתבי אופציות למניות, נטו  
רכישת מניות באוצר, נטו  
קבלת הלוואה משותף לפרויקט  
דיבידנד ששולם  
פרעון התחייבות בגין חכירה  
פירעון אגרות חוב  
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)  
הנפקת אגרות חוב להמרה (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)  
פירעון הלוואות לזמן ארוך  
עליה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות מהותית שלא במזומן

זקיפת מלאי בניינים למכירה מול התחייבות לשירותי בנייה (1)

(1) למידע נוסף ראה באור 7ב' (3)א'.

(\*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

## א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

מצלאוי חברה לבניין בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 20 במאי, 1977 כחברה פרטית. ביום 6 באוגוסט, 2007 הפכה החברה לחברה ציבורית, לאחר שהציעה את מניותיה וניירות ערך נוספים בבורסה לניירות ערך בתל אביב על-פי תשקיף. לחברה שלושה תחומי פעילות עיקריים כדלקמן: האחד - ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי-בינוי"; השני - נדל"ן מניב הכולל ייזום, פיתוח, הקמה, ניהול והשכרה של נכסים מניבים לצורכי משרדים ומסחר; השלישי - ביצוע פרויקטים למגורים לשותפים בפרויקטים של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים וביצוע לבעלי קרקע בעסקאות של "פנוי - בינוי".

## ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - מצלאוי חברה לבניין בע"מ.

הסדרים משותפים - כהגדרתם ב- IFRS 11.

בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

## ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית-

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו בשנים 2022-2023 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. ליום 31 בדצמבר, 2023 שיעור ריבית הפריים עמד על 6.25% המשקף עלייה מצטברת של 5.75% מתחילת שנת 2022. יצוין כי במהלך החודשים האחרונים מסתמנת ההאטה בעליית שיעורי האינפלציה ובהתאם בינואר 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25%. עליית הריבית הביאה להאטה בחודשים האחרונים בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה להגדלת עלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס/גלגול החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות).

בנוסף, שמירה על סביבת ריבית גבוהה, עלולה גם להביא לגידול בשיעורי היוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים וכפועל יוצא מכך להביא לירידה בשוויים. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון.

להלן ניתוח של החברה ביחס להשפעת עליית הריבית על תוצאותיה הכספיות, ביחס לפרויקטים קיימים ועתידיים:

1. אגרות חוב- מאחר ואגרות חוב הקיימות של החברה הונפקו בתנאי ריבית קבועה, לעליית שיעורי הריבית אין השפעה על תוצאותיה הכספיות. יובהר כי ככל שהחברה תגייס אגרות חוב בעתיד בשיעורי ריבית במחירים המשקפים את תנאי השוק כיום (אשר נכון למועד פרסום דוח זה גבוהים משמעותית משיעורי הריבית שנקבעו בהנפקות אגרות חוב סדרות ו' ו- ז') צפויה עלייה בעלויות המימון של החברה.



באור 1: - כללי (המשך)

2. הלוואות מתאגידים בנקאיים - ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת אשראי לזמן קצר מסתכמת בכ-20 מיליוני ש"ח. יתרות אלו חשופות לשינויים בריבית הפריים וכפועל יוצא מכך עליית שיעורי הריבית משפיעה על התוצאות הכספיות של החברה לרעה ואילו ירידת שיעורי ריבית משפיעה לטובה.

ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי הנושאת ריבית קבועה ולכן לעליית שיעורי הריבית אין השפעה על תוצאותיה הכספיות.

3. הלוואה משותף - ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה הלוואה משותף בפרויקט "רובע איילון" בסך של כ- 78.7 מיליוני ש"ח. הלוואה כאמור הינה הלוואה בריבית משתנה (צמודה לשינויים בריבית בנק ישראל). עליות הריבית המצטברות מתחילת שנת 2022 ועד ובסמוך למועד פרסום דוח זה, הקטינו את התוצאות הכספיות של החברה. למידע נוסף בדבר ניתוחי רגישות בגין השפעת עליית שיעורי ריבית על ההלוואה מהשותף. ראו גם ביאור 27(ב) בדוחות הכספיים השנתיים.

4. הכנסות - לאור עליית הריבית במשק והתייקרות המשכנתאות בהתאם, במהלך שנת 2023 מורגשת ירידה בביקושים לרכישת דירות. הירידה בביקושים עלולה להוביל לירידה בהכנסות ממכירת דירות. כמו כן ישנה חשיפה לירידה במחירי מכירה של דירות. לאמור עלולה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה. לעומת זאת, יצוין כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 ותחילת שנת 2024 מורגשת התעוררות בשוק לביקוש דירות למגורים.

#### ד. השלכות מלחמת חרבות ברזל-

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. בעקבות פרוץ המלחמה במדינת ישראל, עדכן בנק ישראל את תחזיותיו.

למועד הדיווח כלל אתרי הבניה של החברה פועלים. עם תחילת המלחמה, נעצרו העבודות באתרי הבניה למספר שבועות, אך עבודת הבניה חודשה. עם זאת, עצירה נוספת של הפעילות למשך זמן ממושך, עלולה לגרום, בין היתר, להתארכות משך הפרויקטים שהוחל בהקמתם, ודחייה בלוחות הזמנים של הפרויקטים בתכנון. המצב הביטחוני עלול לגרום לקושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון ו/או לייקור משמעותי בעלויות הקמת הפרויקטים, בין היתר בשל אי-זמינות על רקע מתן עדיפות לשיקום רחב היקף של יישובים שנפגעו עקב המלחמה, ומחסור בכוח אדם בענף עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, בשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה, ובשל עזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות, על רקע המלחמה. מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך הלחימה אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה.

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 נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי**

לחברה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום הפעילות - ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר תחומי הפעילות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים הדורש פינוי דיירים לרבות בדרך של הליכים משפטיים, 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.

**ג. השקעה בהסדרים משותפים**

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

**פעילויות משותפות (Joint Operations)**

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

**ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

**1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

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

**2. פריטים כספיים צמודי מדד**

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ז. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה עלויות אשר התהוו מהתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע וזאת עד למועד קבלת היתר בניה. לעניין עסקאות פינני בינוי ותמ"א 38/2 (הריסה ובנייה), עלויות מהוונות למלאי מקרקעין מהמועד שבו הושגו הסכמות וחתומות דיירים בסך של לפחות 2/3 מבעלי הדירות בפרויקט וזאת בהתאם לקבוע בחוק.

מלאי בניינים, קרקעות 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. ראה מידע נוסף בביאור 3.

## ח. מכשירים פיננסיים

### 1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים 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.

### 1א) 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.

### 2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים 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 חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

בנוסף, החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים בגין מכשירי חוב נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי. החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### 3. גריעת נכס פיננסי

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

### 4. התחייבות פיננסיות

#### התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

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

### 5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

### ט. מדידת שווי הוגן

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. למידע נוסף ראה באור 3.

יא. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. הרכוש קבוע נמדד במודל העלות.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

מבנים	%	בעיקר %
ציוד בנייה	4	
כלי רכב	20	
ציוד וריהוט משרדי	15	
	7-33	15

יב. עלויות אשראי

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם. עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית ואחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה תחילת ההיוון במועד שבו ממתקיימים כלל התנאים.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל.

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף.

בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערך בספרים של כל אחד מהנכסים שבתחולת המדידה של IAS 36 רק במידה והערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול הפסד מירידת ערך, אינו עולה על העלות המופחתת של הנכס שהייתה נקבעת אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

#### יד. מסים על ההכנסה

##### 1. מסים שוטפים

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

##### 2. מסים נדחים

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

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

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. למידע נוסף ראה באור 18.D.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## טז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

### 1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. ההתחייבות המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

### 2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

#### (א) תוכנית להפקדה מוגדרת

החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

#### (ב) תוכנית להטבה מוגדרת

זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פירעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

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

מידות מחדש של התחייבויות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### יז. 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 מסים).

### הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה 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 עלויות בגין מעליות, מנועים וכדומה.

במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.



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

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

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כאמור בבאור 2' לעיל, מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע 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 באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס השטחים של כל יחידת דיור הנבנות ואת עלויות הקרקע על בסיס יחס התמורות בהתאם למחירוני הדירות הנקבע בתחילת הבנייה.

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.

### הנחות ללקוחות

הנחות שוטפות ללקוחות נכללות בדוחות הכספיים עם הענקתן ונזקפות לסעיף מכירות.

### עלויות לקיום חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח או חוזה צפוי עם לקוח, מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את המשאבים של החברה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזהות ועלויות עקיפות אשר ניתן לייחס במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. נכס בגין עלויות לקיום חוזה מופחת על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי. החברה מייחסת את העלות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור העלויות בחוזה מול הלקוח בהתאם לשווי הדירה נשוא החוזה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות באותו הפרוייקט.

החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות לקיום חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך הפנסוני של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

### עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). 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.

### אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### תמורה לשלם ללקוח

החברה מטפלת בתשלומים ללקוח כהקטנה של סכום ההכנסה מהלקוח כאשר מתרחש המאורח מבין האירועים כדלהלן:

- החברה הכירה בהכנסה בגין העברה של סחורה או שירות ללקוח.
- החברה שילמה את התמורה או שנוצרה הבטחה של החברה לשלם את התמורה וזאת בהתאם לפרקטיקות עסקיות הנהוגות אצל החברה.

במקרה בו התמורה המשולמת ללקוח הינה עבור סחורה או שירות מובחנים מהלקוח, החברה מטפלת ברכישת הסחורה או השירות באותה הדרך שבה היא מטפלת ברכישות אחרות מספקים.

### 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 נכסי חוזה/הכנסות לקבל. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף התחייבויות חוזה או מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

### קיבוץ חוזים

החברה מטפלת במספר חוזים כחוזה יחיד כאשר כל החוזים נחתמו באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) וכאשר אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. מספר חוזים בעלי מהות מסחרית אחת נערכו תחת משא ומתן אחד
2. תמורה מחוזה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חוזה אחר; או,
3. הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע יחידה בעבור החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקצאת מחיר העסקה

עבור חוזים הכוללים יותר ממחויבות ביצוע אחת, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחוזה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. כאשר לא ניתן לזהות את מחיר המכירה הנפרד לפי נתונים הניתנים להשגה במישרין מעסקאות בנסיבות דומות ללקוחות דומים, מיישמת החברה שיטות מתאימות לאמידת מחיר המכירה הנפרד וכוללות: גישת הערכת שוק מתואמת, גישת עלות חזויה בתוספת מרווח וגישת השארית. לעיתים משתמשת החברה בשילוב של שיטות לצורך הקצאת מחיר העסקה בחוזה.

יט. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה 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.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

הפרשה לבדק ואחריות

השותפות בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהשותפות התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

השותפות קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה השותפות בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37.

בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי השותפות, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה ומתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

היטלים

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

עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה, עסקאות כדוגמת עסקאות 20/80 בהן משולם 20% ממחיר החוזה במועד החתימה ו-80% נוספים במועד המסירה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משולם בתנאי מימון רגילים בהתאם לחוק מכר, והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. רלוונטי בעיקר לעסקאות קומבינציה בהן מתקשרת החברה עם בעלי הקרקע/מפונים.

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

כא. חכירות1. החברה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS 16:

(א) חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

(ב) חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר או על בסיס שיטתי אחר (ככל שהוא מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס) על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

4. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### 5. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

#### 6. חכירות משנה

בעסקאות בהן החברה חוכרת נכס בסיס (חכירה ראשית) ומנגד מחכירה את אותו נכס בסיס לצד שלישי (חכירת משנה), בוחנת החברה האם עברו הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש כאשר חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית, במועד התחילה הנכס החכור נגרע ונכנס מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד. ראה מידע נוסף בביאור (3)9.

#### כב. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

#### עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

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

התיקון 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 של החברה.

#### 2. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

בחודש מאי 2023 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: "התיקון"), בעקבות רפורמת המס הבינלאומית של ה- OECD BEPS Pillar Two – (להלן: "Pillar 2" או "רפורמת המס הבינלאומית").

התיקון כולל:

- (א) פטור זמני מנדטורי מיישום הוראות התקן עבור ההכרה והגילוי של נכסים והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מאימוץ כללי ה- Pillar 2 (להלן: "פטור זמני"); וכן
- (ב) דרישות גילוי ממוקדות עבור ישויות רב לאומיות המושפעות מרפורמת המס הבינלאומית.

הפטור הזמני המובא בסעיף (א) לעיל חל באופן מיידי ונדרש לתת גילוי על יישומו. יתר דרישות הגילוי הממוקדות, המוזכרות בסעיף (ב) לעיל, חלות על תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מאחר שהקבוצה אינה בתחולת רפורמת המס הבינלאומית שכן הכנסותיה נמוכות מ-750 מיליון אירו לשנה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### 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 ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעות" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהות" 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 של החברה.

### כה. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

#### תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחדש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן – "התיקון המקורי"). בחדש 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.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים 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 ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת.

- מדידת התקדמות הביצוע

לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שתוכר ממכירת דירות, מסחר ומקרקעין וכן מעבודות ביצוע בפרויקטים בהם החברה שותפה או במתן שירותי בנייה לבעלי קרקע מפונים וכדומה. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על ניסיון העבר של החברה, ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. ההשלכות האפשריות הן גידול או קיטון בעיתוי סכומי ההכנסות וברווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה.

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. למידע נוסף ראה באור 9.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה אשר כנגדה ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה. ראה מידע נוסף בבאור 2 יד'.

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

#### - מלאי מקרקעין בבנייה

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן הכרה בהפסד מירידת ערך, או בביטול הפסד מירידת ערך. החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור העלויות בחוזה מול הלקוח כמתואר לעיל:

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.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין כולו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר בשווי הוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. שווי ההוגן נקבע בהתאם לסך עלויות הבנייה של הדירות הנבנות לבעלי הקרקע בתוספת מרווח קבלני סביר בתוספת תשלומים אליהם התחייבה החברה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

דירות שנמכרו ודירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר כהגדרתו ב IAS 23 ומשכך עלותן אינה כוללת עלויות אשראי. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי בנסיבות בהן החברה החלה בפעולות פיתוח של מקרקעין שנדרש פרק זמן מהותי בכדי להכין את המקרקעין לשימוש המיועד או למכירתם והן טרם ניתנות למכירה במצבן הנוכחי (לדוגמה טרם התקבל היתר בנייה).

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות משועבדיםא. מזומן ושווי מזומנים

שיעור הריבית		שיעור הריבית
31 בדצמבר		2022-2023
2022	2023	%
אלפי ש"ח		

## מזומנים

-	2,937		
72,081	78,101	פריים - 1.8	שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (1)
72,081	81,038		

(1) שיעורי ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הינם 6.25% ו-4.75% בהתאמה.

ב. מזומנים ופיקדונות משועבדים

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם בנקים נותני אשראי נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבון ליווי סגור. הסכומים המופקדים בחשבון הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ופיקדונות משועבדים.

שיעור הריבית		שיעור הריבית
31 בדצמבר		2022-2023
2022	2023	%
אלפי ש"ח		
101,965	4,193	פריים - 1.8
10,142	1,780	פריים - 1.8
112,107	5,973	

מזומנים ופיקדונות לפרויקטים שבליוי (1)  
פיקדונות משועבדים

(1) שיעורי ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הינם 6.25% ו-4.75% בהתאמה.

## באור 5: - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
108	29,172	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות למגורים הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
1,240	3,372	
1,070	3,866	חובות פתוחים (1)
2,418	36,410	

(1) סכום של כ- 2.4 מיליון ש"ח בגין לקוחות מזמיני מרחבים מוגנים אשר שולמו לאחר תאריך המאזן.

ב. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי (בגין חוזים חתומים למועד הדוח).

צפי להכרה בהכנסות בגינן					
סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)					
	עד שנה	שנה עד שנתיים	ארבע שנים עד שנתיים	לאחר ארבע שנים	אלפי ש"ח
308,000	91,000	113,000	104,000	-	31 בדצמבר, 2023
צפי להכרה בהכנסות בגינן					
סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)					
	עד שנה	שנה עד שנתיים	ארבע שנים עד שנתיים	לאחר ארבע שנים	אלפי ש"ח
389,000	85,000	112,000	192,000	-	31 בדצמבר, 2022

באור 5: - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ג. שינויים ביתרות חוזיות

אלפי ש"ח	
התחייבויות חוזה	נכסי חוזה
82,267	108
31,436	29,172
31,436	29,172

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (1)  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (1)

(1) מוצג בדוח על המצב הכספי:  
במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים

אלפי ש"ח	
התחייבויות חוזה	נכסי חוזה
21,872	89,488
82,267	108
82,267	108

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (1)  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (1)

(1) מוצג בדוח על המצב הכספי:  
במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים

הגידול ביתרת נכסי חוזה והקיטון ביתרת התחייבויות חוזה במהלך שנת 2023 נובע מהכרה בהכנסה אשר עלתה על קצב קבלת תקבולים מאותם רוכשים וירידה בקצב מכירת דירות במהלך שנת 2023.

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
99	66
1,690	3,899
6,064	4,800
587	1,278
8,439	10,043

עובדים (1)  
מוסדות  
מקדמות לספקים והוצאות מראש (2)  
אחרים

(1) יתרות עובדים צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.  
(2) מתוך סכום זה הוצאות ביטוח מראש לפרויקט רובע איילון בבת ים בסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח בשנת 2023 ו כ-3 מיליוני ש"ח בשנת 2022.

באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		דירות בהקמה, משרדים ומסחר (כולל קרקע)
2022	2023	
אלפי ש"ח		
221,797	218,907	
221,797	218,907	

החברה צופה עפ"י תכנית העבודה ליום 31 בדצמבר, 2023 כי סך של כ- 85 מיליוני ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה וסך משוער של כ- 20 מיליוני ש"ח מסעיף מקדמות מלקוחות רוכשי דירות ליום 31 בדצמבר, 2023 ימומש במהלך שנים עשר חודשים מתום תקופת הדיווח.

ב. להלן מידע נוסף בדבר מלאי בניינים ודירות למכירה ליום 31 בדצמבר, 2023

1. פרויקט מתחם עלית, רמת גן

(א) פרויקט הממוקם בסמוך לצומת "עלית" בין הרחובות ז'בוטינסקי וארלוזורוב שבעיר רמת גן (להלן - בסעיף זה המקרקעין ו/או הפרויקט) אשר הוחזקו עד לחודש פברואר 2020 יחד עם שותפים (להלן בסעיף זה - "השותפים"). במהלך חודש אוגוסט 2022 החברה התקשרה בהסכם עם שותפיה בפרויקט עלית (שלב א') לרכישת זכויותיהם (בשיעור של 40.54%) בפרויקט בתמורה בסך כולל של כ- 12 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2023, חלק החברה בשלב א' של הפרויקט 100% ובשלב ב' של הפרויקט 29.73% הפרויקט מורכב משני שלבים: שלב א' - מגדל מגורים הכולל 153 יח"ד ושטחי מסחר, מחסנים וחניות. ליום 31 בדצמבר 2023 הסתיימה בנייתו של שלב א' ונמכרו כל יח"ד, למעט שני פנטהאוזים, מחסנים וחניות. שלב ב' - החלק במקרקעין המיועד לבנייתו של המגדל השני ומרתפי חנייה ומחסנים המיוחסים למגדל השני שנבנו זה מכבר. ליום 31 בדצמבר 2023 החברה מקדמת תב"ע לבניית המגדל השני המיועד בעיקרו לבניית דירות למגורים.

ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרת מלאי מקרקעין עלית המיוחסת לשלב ב' בסך של כ- 22.3 מיליוני ש"ח מוצגת במסגרת הנכסים הלא שוטפים.

(ב) במסגרת רכישת המקרקעין, רכשה החברה גם זכויות ייזום בפרויקט "פינוי - בינוי" במקרקעין סמוכים לפרויקט בעלות כוללת בסך של כ- 18 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2019 חתמה החברה על הסכם למתן שירותים לצד ג' המקדם את פרויקט "פינוי-בינוי" במתחם. תמורת השירותים שהחברה צפויה לקבל תהיה במתכונת של "עסקת תמורות" (הנקבעת על פי הרווחים בפועל מהפרויקט). בהתאם לאמור לעיל, עלות המלאי בסך של 18 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, מוצגת במסגרת הנכסים הלא שוטפים (ראה באור 8).

באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה (המשך)

## 2. פרויקט "רובע איילון" (יוספטל)

(א) פרויקט "פינוי- בינוי" ברחוב יוספטל בת ים. חלק החברה בפרויקט 50% (בנוגע לעסקה להכנסת שותף בפרויקט ראה סעיף ב'). הפרויקט מורכב משני שלבים: שלב א' - הריסת 2 בנייני מגורים קיימים הכוללים 96 יח"ד והקמת 3 בניינים מגורים חדשים הכוללים 576 יח"ד ושטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-12,000 מ"ר. יודגש כי שלב א' של הפרויקט משלב גם "בינוי-פינוי" בהתאם לאמור מתוך 576 יח"ד הצפויות להיבנות חלק בעלי הקרקע הינו 127. בנייתו של שלב א' של הפרויקט החלה במהלך שנת 2021. שלב ב' - הריסת 3 בנייני מגורים קיימים, הכוללים 144 יח"ד (מתוכם 31 יח"ד נבנות לבעלי הקרקע בשלב א' כאמור) והקמת 3 בניינים מגורים חדשים הכוללים 502 יח"ד ושטחי תעסוקה ומסחר. שיעור החתימות של שלב ב' הינו כ-100%.

לפרויקט קיימת תב"ע בתוקף, כולל תכנית איחוד וחלוקה מאושרת.

ביחס לשלב א של הפרויקט ביום 5 ביולי, 2021 החלה החברה בהריסת מבני הרכבת הישנים, במסגרת פרויקט "רובע איילון" שלב א', המצוי בבעלות משותפת (50-50) של החברה כאמור בסעיף ב' להלן, ביחד עם נצבא התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "הפרויקט") ביום 14 ביוני, 2021 התקבל היתר להריסת שני בנייני מגורים, חפירה דיפון וגידור, וביום 1 ביולי, 2021 קיבלה הועדה המקומית לתכנון ובניה בבת ים החלטה למתן היתר בניה בתנאים בקשר עם הפרויקט. במהלך חודש יוני 2021 החלה החברה בשיווק יחידות דיור בפרויקט. למועד הדוחות הכספיים נמכרו כ- 350 יח"ד בהיקף כספי של כ- 721 מיליוני ש"ח (חלק החברה 50%).

במהלך שנת 2022 נזקפה עלות קרקע בפרויקט במסגרת סעיף מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה אל מול התחייבות למתן שירותי בנייה בגובה שווי שירותי הבניה והתחייבות לשכ"ד למפונים בסכום של כ- 98.5 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

ביום 30 ביוני 2022 התקבל היתר בניה להקמת שלושת המגדלים המהווים את שלב א' של הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הפרויקט נמצא בשלבי הקמה, שיעור ההשלמה בפרויקט נכון למועד הדוח הינו 28%.

ביום 7 ביוני 2022, התקבלה אצל העסקה המשותפת הודעת שומה, מטעם עירית בת ים, בדבר חיוב בהיטל השבחה בגין היתר בניה לפרויקט, בסך של כ- 99 מיליוני ש"ח (חלק החברה 50% סך של כ- 49.5 מיליוני ש"ח). (להלן - היטל השבחה).

באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה (המשך)

היטל ההשבחה על פי הודעת השומה גבוה מהערכות החברה, הנסמכות על הערכות שמאי בלתי תלוי מטעם הבנק המלווה את הפרויקט, היועצים המשפטיים של החברה והנהלת החברה אשר מעריכים את השומה בסכום הנמוך באופן משמעותי מכפי שנקבע בהודעת השומה. במהלך חודש יוני 2022 שילמה העסקה המשותפת את מלוא היטל ההשבחה וזאת תחת מחאה. ביום 31 באוגוסט 2022 הגישה העסקה המשותפת כתב ערער לוועדת ערר. ביום 20 במרס 2024 התקיים דיון ראשוני בערר.

בדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 הפער בין סכום היטל ההשבחה ששולם על ידי העסקה המשותפת תחת מחאה לבין היטל ההשבחה כפי שמוערך על ידי העסקה המשותפת מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים בסעיף חייבים בגין היטל השבחה. (להלן: "הסכום העודף").

החברה, בין היתר בהסתמך על יועציה, מעריכה בסבירות גבוהה כי תשלם את הסכום הנמוך והסכום העודף יושב לה ולכן סכום כאמור מוצג במסגרת סעיף חייבים לזמן ארוך.

#### (ב) הסכם העסקה המשותפת

ביום 15 בדצמבר, 2019 התקשרה החברה בהסכם, אשר נכנס לתוקפו ביום 23 בדצמבר, 2019, לשיתוף פעולה ועסקה משותפת עם נצבא התחדשות עירונית בע"מ ("נצבא"), חברה מקבוצת איירפורט סיטי. על פי ההסכם הצטרפה נצבא לפרויקט יוספטל באופן שהצדדים יפעלו יחדיו במתכונת של עסקה משותפת (Joint Venture) כהגדרתו בהסכם, לצורך קידום והשלמת הפרויקט, לרבות ייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של הפרויקט (להלן: "העסקה המשותפת"). כל ההכנסות מהפרויקט תהינה שייכות לעסקה המשותפת והוצאות הפרויקט תושטנה עליה. שיעור חלקו של כל אחד מהצדדים בכל זכות והתחייבות בקשר לפרויקט ולעסקה המשותפת יעמוד על 50%. החברה בחנה את ההתקשרות והגיעה למסקנה כי מדובר בהסדר משותף וכן כי העסקה המשותפת מהווה ותטופל כפעילות משותפת כהגדרתה ב- IFRS11.

החל ממועד תחילת עבודות הבניה החברה תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בסך כולל המהווה 1.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט (על פי דוח אפס של כל שלב משלבי הביצוע), בתוספת מע"מ כדון. דמי ניהול לנצבא - החל ממועד תחילת עבודות הבניה, נצבא תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בסך כולל המהווה 0.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט (על פי דוח אפס של כל שלב משלבי הביצוע), בתוספת מע"מ כדון.

ביחס לכל שלב משלבי הביצוע, הצדדים לעסקה המשותפת יתקשרו, בהסכם קבלן מבצע עם החברה על בסיס פאושלי, שנוסחו מוסכם באופן מהותי על הצדדים. ההסכם כאמור, יכלול את כל התנאים וההסדרים המקובלים בשוק הבניה למגורים בפרויקטים בסדר גודל דומה.

מובהר כי במקרה של הפרת הסכם הקבלן המבצע על ידי החברה, ההחלטה על ביטולו ועל החלפת החברה כקבלן מבצע, תתקבל על ידי נצבא.



באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה (המשך)

### מימון והשקעות

הון עצמי - ביחס לכל שלב משלבי הביצוע, נצבא תהיה אחראית להעמיד את ההון העצמי הדרוש לביצוע העסקה המשותפת. סכום ההון העצמי שתעמיד נצבא לעסקה המשותפת בשלב א', ישא ריבית שנתית מצטברת בשיעור של 4% לשנה. הלוואות משותף בפרויקט צמודות לשינויים בריבית בנק ישראל מעל סף שנקבע בין הצדדים וזאת כאמור בהסכם עם השותף בפרויקט. בהתאם לאמור לעיל ליום 31 בדצמבר, 2023 הלוואות משותף בפרויקט נושאות ריבית שנתית בטווח של 8.5%-8%.

### הלוואות ותשלומים נוספים

הלוואות לחברה עם כניסת ההסכם לתוקף החברה זכאית לקבל מנצבא הלוואה בסכומים של עד ל- 15 מיליון ש"ח עבור כל מטרה שהיא, במנותק מהפרויקט ומהעסקה המשותפת, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים החברה לא ניצלה זכות זו.

### חלוקת עודפים לצדדים

לגבי כל אחד משלבי הביצוע, חלוקת עודפי הפרויקט תתבצע באופן הבא: ראשית, נצבא תהיה זכאית לקבל את כלל העודפים עד להחזר סכום ההון העצמי שהעמידה לטובת השלב הרלוונטי משלבי הביצוע, בתוספת ריבית שנתית כמפורט בסעיף מימון והשקעות לעיל, לרבות ריבית דריבית על בסיס שנתי על סכום הריבית שנצבר וטרם נפרע. שנית, כל סכום שנותר יחולק באופן שווה בין הצדדים. הסכומים הראשונים להם תהיה זכאית החברה ישמשו להחזר ההלוואות המפורטות לעיל, והריבית שתצטבר בגינן.

נצבא תהיה זכאית להבטחת תשואה לגבי כל אחד משלבי הביצוע, כדלקמן: "סכום התשואה המובטח" לגבי כל שלב משלבי הביצוע יהיה שווה למכפלה המתקבלת מהנוסחה הבאה: (א) ההון העצמי שהעמידה נצבא; כפול (ב) תקופת הפירעון הממוצעת המשוקללת של סכום ההון העצמי (מח"מ); כפול (ג) 8% (שמונה אחוזים)

בהסכם נקבע כי ביחס לכל אחד משלבי הביצוע - לצורך הבטחת: (א) החזר ההון העצמי שהעמידה נצבא (קרן + ריבית + תשואה מובטחת, כמתואר לעיל); (ב) פירעון ההלוואות לחברה (קרן + ריבית); ו-(ג) סכום כספי שייקבע בהסכם הקבלן המבצע בתור ערבות ביצוע, ככל שיקבע, לפי העניין; החברה תרשום שעבוד לטובת נצבא על כל זכויותיה ביחס לאותו שלב משלבי הביצוע.

נצבא החזקות 1995 בע"מ, התחייבה כלפי החברה כי הינה ערבה כלפיה בערבות מתמדת, בלתי הדירה ובלתי מותנית, ללא הגבלה בסכום, לביצוע מלא ומדויק של כל התחייבויותיה של נצבא על פי ההסכם.

(ג) ביום 13 בספטמבר 2020 התקשרה החברה, ביחד עם נצבא התחדשות עירונית בע"מ (להלן: הלווה), בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט יוספטל שלב א' ("רובע איילון") (להלן: הפרויקט), עם תאגיד בנקאי (להלן: הבנק), במסגרתו יעמיד הבנק מסגרת מימון כולל בסך שלא יעלה על 1,158 אלפי ש"ח (להלן: הסכם הליווי ו- סכום מסגרת המימון, בהתאמה), לצורך הליווי הפיננסי של הפרויקט, אשר תנאיו העיקריים הינם כדלהלן:

באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה (המשך)

(1) סכום מסגרת המימון יכלול סך של 1,058 אלפי ש"ח לצורך העמדת ערבויות על ידי הבנק, לרבות ערבויות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות נוספות כפי שתידרשנה וסך של 100 מיליוני ש"ח, לצורך אשראי פיננסי למימון ההקמה, בריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.8%.

(2) העמדת המימון בפועל ומשיכת כספים מחשבון הפרויקט כפופה לתנאים מקובלים ובכללם שעבוד כל זכויות הלווה ובעלי הקרקע במקרקעי הפרויקט וכן שעבודים והתחייבויות נוספים המקובלים בהסכמים מסוג זה, מכירת יחידות במכירה מוקדמת בהיקפים שנקבעו בהסכם, העמדת הון עצמי על ידי הלווה בסך של עד 129 מיליון ש"ח (אשר יכול שיופחת עד לסך של 85 מיליון ש"ח, בהתאם להגעה ליעדי מכירות הפרויקט, כקבוע בהסכם).

הלווה תשלמנה עמלות בגין העמדת האשראי הפיננסי למימון ההקמה ובגין העמדת הערבויות בשיעורים שנקבעו בהסכם. סכומי האשראי הפיננסי למימון ההקמה שינוצלו מתוך סכום מסגרת המימון יפרעו עד 6 חודשים ממועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31 ביולי 2026.

### 3. מתחם עיריית בת ים

ביום 6 בנובמבר, 2014 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה ("השותף") בהסכם עם עיריית בת-ים ("העירייה") לרכישת מגרש בבת-ים בדרך של מתן שירותי בניה כנגד תשלומים וביצוע עבודות בניה עבור העירייה ("פרויקט מתחם עיריית בת-ים").

על-פי ההסכם, יינתנו זכויות בניה עיקריות במגדל (העתיד להיבנות על-ידי הזוכה) בהיקף של כ-35,000 מ"ר לשימושים של תעסוקה, מסחר ומשרדים ("הבניין"), מתוכן יוקצה לרשות העירייה שטח מוכן לאכלוס בגודל 3,071 מ"ר (כולל שטחי שירות). בנוסף, יינתנו זכויות בניה לחניון תת קרקעי מתחת לשטח הבניין בהיקף של עד כ-1,000 חניות, מתוכן תוקצינה לזוכה עד 970 חניות והיתר תועברנה לטובת העירייה ("מתחם העירייה"). תמורת זכויות הבנייה בבניין המצוינות לעיל, יש לבצע שירותי בניה של חצר משק בקרקע אחרת הכוללת בניה קלה בהיקף של 3,791 מ"ר מחסנים וכ-711 מ"ר משרדים ולשלם לעירייה תמורה במזומן בסך של 1.5 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויות לביצוע שירותי הבניה כאמור, הופקדו ערבויות לטובת העירייה בגובה של 1.5 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר, 2021 התקשרה החברה עם חלק מיתרת השותפים (להלן - המוכר), בהסכם לרכישת 15% בזכויות ובחובות בפרויקט מתחם עיריית בת ים. ע"פ ההסכם, החברה תשלם למוכר סך של כ-4 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. לאחר הרכישה כאמור לעיל שיעור החזקה של החברה בפרויקט מתחם עיריית בת ים הינו 50%, יחד עם השותף שנותר (ביחד להלן - השותפים).

למועד חתימת הדוחות הכספיים השותפים פועלים עם עיריית בת ים לקדם את התכנית אשר אושרה בועדה המקומית, לפני אישור בועדה המחוזית, לפיה תועצמנה זכויות הבניה בפרויקט ויתווספו שימושים נוספים. ליום 31 בדצמבר 2023 מתבצעת בנייתה של חצר המשק וטרם החלה בנייתו של הבניין. יתרת המלאי בגין הפרויקט מסווגת בסעיף מלאי מקרקעין במסגרת הנכסים הלא שוטפים.

באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה (המשך)

#### 4. פרויקט פינני בינוי רוטשילד בת ים

חלק החברה בפרויקט -50% הפרויקט כולל פינני 163 יח"ד תוך הריסת 12 מבני מגורים ובינוי של 560 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 397 יח"ד לשיווק), 10,000 מ"ר המיועדים למלונאות (ולכל הפחות 150 חדרי מלון) (להלן: "שטחי המלונאות") וכן כ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר, כל אלה ב- 3 מגדלים חדשים, בני 33-39 קומות כל אחד, ברחוב רוטשילד, בית מלון במבנה נפרד ועצמאי ומבנה לצורכי ציבור ברחוב הרצל. לפרויקט תב"ע בתוקף. למועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה, הפרויקט נמצא בתכנון מפורט ולקראת אישור תכנית איחוד וחלוקה, לרבות תכנית עיצוב לעיריית בת ים.

#### הסכם שיתוף פעולה ועסקה משותפת עם ICR

ביום 7 ביולי, 2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בחלקים שווים יחד עם אי סי אר התחדשות עירונית בע"מ (שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית המוחזקת (בעקיפין) בחלקים שווים על ידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ועל ידי חברה בשליטה (בשרשור) של ה"ה רז עודד ומשפחת נקש, משפחות ויחידים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ICR" ו-"ההסכם" או "הסכם העסקה המשותפת", בהתאמה). במסגרת הסכם העסקה המשותפת, הצטרפה ICR כשותפה לפרויקט התחדשות עירונית ("פינוי-בינוי") של החברה במתחם הרחובות רוטשילד פינת הרצל בבת-ים (להלן: "הפרויקט"), באופן שהצדדים יפעלו במתכונת של עסקה משותפת לצורך קידום וביצוע של הפרויקט (להלן: "העסקה המשותפת").

החברה בחנה את ההתקשרות והגיעה למסקנה כי העסקה המשותפת תטופל כפעילות משותפת כהגדרתה ב- IFRS11. יתרת המלאי בגין הפרויקט מסווגת בסעיף מלאי מקרקעין במסגרת הנכסים הלא שוטפים. ההסכם נכנס לתוקף במהלך חודש ספטמבר 2021. נכון ליום 31 בדצמבר הפרויקט נמצא ערב אישור סופי של תכנית איחוד וחלוקה, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנון מפורט לקראת הוצאת היתרי בנייה.

#### עיקרי ההסכם:

1. העסקה המשותפת
  - (א) הצדדים יפעלו יחד במסגרת העסקה המשותפת לצורך קידום והשלמת הפרויקט, לרבות ייזום תכנון, ביצוע ושיווק של הפרויקט. כל ההכנסות מהפרויקט תהיינה שייכות לעסקה המשותפת והוצאות הפרויקט תושטנה עליה.
  - (ב) שיעור חלקו של כל אחד מהצדדים בכל זכות והתחייבות בקשר עם הפרויקט והעסקה המשותפת יעמוד על 50%.

#### 2. התמורה

בתמורה לשילובה של ICR בעסקה המשותפת, תשלם ICR לחברה סך של 16 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. מתוך סכום זה סך של 10 מיליון ש"ח שולם עד לתום שנת 2021 אשר החברה הכירה בהכנסה בגין במהלך שנת 2021, וסך של 6 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם, בין השאר, רישום הערת אזהרה לטובת ICR במתחם נשוא הפרויקט, חתימת הסכם ליווי עם גורם מממן וקבלת היתר בניה עילי ראשון לפרויקט.

באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה (המשך)

### 3. ניהול וביצוע

#### (א) ועדת היגוי

העסקה המשותפת תנוהל על ידי ועדת היגוי אשר סמכויותיה קבועות בהסכם והחלטותיה תתקבלנה פה-אחד. בוועדת ההיגוי יכהנו 4 חברים כאשר כל צד יהיה זכאי למנות שני נציגים מטעמו.

#### (ב) ניהול הפרויקט

- (1) ניהול הפרויקט יבוצע על ידי הצדדים במשותף, באופן שהחברה תהיה אחראית על הצדדים הקשורים ממשק מול בעלי הקרקע והדיירים ואילו ICR תהיה אחראית על שיווק הפרויקט ומעריך המכירות, הכל כפי שפורט בהסכם העסקה המשותפת.
- (2) בגין הטיפול של כל אחד מהצדדים בנושאים שפורטו לעיל, יהיה כל צד זכאי לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בסך כולל המהווה 1.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט (על פי דוח אפס עתידי), בתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול האמורים ישולמו לכל צד מדי חודש בחודשו בהתאם לחלקם היחסי מהשיעור האמור.
- (3) שיווק הפרויקט בפועל יבוצע על ידי ICR או על ידי ישראל קנדה (כפי שיודיעו לחברה לפני תחילת השיווק) בתמורה לעמלת שיווק בסך המהווה 1.25% ממחיר המכירה בפועל (ללא מע"מ) של כל יח"ד/שטח שיימכר בפרויקט, בתוספת מע"מ כדין.

#### (ג) קבלן מבצע

הקבלן המבצע יבחר על ידי ועדת ההיגוי אשר תערוך הליך תחרותי לבחירתו. החברה תהיה זכאית להשתתף בהליך התחרותי כחלק מהמתחרים במסגרתו, אך אם לא תבחר כקבלן המבצע לפרויקט, היא תהיה זכאית לדמי ניהול בסך השווה ל- 2% מסך התשלומים שישולמו לקבלן המבצע שיבחר.

### 4. מימון והשקעות

#### (א) מימון הפרויקט

מימון הפרויקט ובכלל זה העמדת ערבויות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, יתבצע באמצעות התקשרות בהסכם ליווי עם בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית או עם מוסד פיננסי אחר אשר יהיה מקובל על ועדת ההיגוי (להלן: "גורם מממן"). ההתקשרות בהסכם הליווי תתבצע על ידי כל אחת מהצדדים לחוד, באופן שהצדדים לא יהיו ערבים זה לזה (ככל שהדבר יאושר על ידי הגורם המממן).

#### (ב) הון עצמי

הצדדים יזרימו הון עצמי לפרויקט, בהתאם להחלטת ועדת ההיגוי ולפי דרישת הגורם המממן, ובהתאם לחלוקה הבאה:

באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה (המשך)

(ג) ICR - תעמיד מימון בהיקף של 90% מההון העצמי שיידרש (מתוכם 50% מהמימון בגין חלקה של ICR בפרויקט ("ההון העצמי הבסיסי") ואילו 40% נוספים יועמדו על ידי ICR כהלוואה לחברה, על חשבון חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש (להלן: "הלוואת ההון העצמי")).

הלוואת ההון העצמי שתועמד על ידי ICR תישא ריבית שנתית לא צמודה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 2.4% (לרבות ריבית דריבית על בסיס שנתי על סכום ריבית נצבר שטרם נפרע), אך לא פחות מ- 4% לשנה, כאשר למעט במקרה בו חלו נסיבות שבהן הפרויקט לא יוצא לפועל, הלוואת ההון העצמי הינה נון ריקורס לחלקה של החברה בעודפי הפרויקט בלבד.

(ד) החברה - תעמיד מימון בהיקף של 10% מההון העצמי שיידרש.

(ה) בטוחות להבטחת המימון על פי דרישת הגורם המממן, הצדדים ו/או העסקה המשותפת ישעבדו לטובת הגורם המממן את כלל זכויותיהם בעסקה המשותפת ו/או בפרויקט.

#### 5. פרויקט "הרימון" קרית אוננו

הפרויקט כולל פיננסי של 32 יח"ד קיימות והריסת 2 מבני מגורים. החברה תפעל להקמת 108 יח"ד חדשות מתוכם 75 יח"ד לשיווק ב- 2 מבני מגורים, הכוללים שטחים לצרכי ציבור.

ביום 23 בפברואר 2022, חתמה החברה על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט עם בנק מלווה. במהלך חודש מאי 2022 נהרסו הבניינים הקיימים והחברה החלה בהקמתו של פרויקט "הרימון". במהלך חודש יולי 2022 התקבל היתר בניה מלא והחלה הקמתו של הפרויקט.

נכון למועד הדוחות הכספיים נמכרו בפרויקט "הרימון" כ- 44 יח"ד בהיקף כספי של כ- 106 מיליוני ש"ח. ושיעור ההשלמה בפרויקט הינו כ 54%.

#### 6. פרויקט הוד השרון

ביום 20 באוקטובר 2022, החברה זכתה במכרז פומבי שפרסמה החברה הלאומית לשיכון בישראל (עמידר) לרכישת זכויות עמידר כיום בפרויקט התחדשות עירונית, תמ"א 38/2 הריסה ובניה בעיר הוד השרון. במסגרת הפרויקט צפויה החברה להרוס בנין קיים בן 3 קומות, הכולל 14 יח"ד, ולבנות במקומו 39 יח"ד בבניין בן 11 קומות. ליום 31 בדצמבר 2023 הפרויקט נמצא בשלבי רישוי מתקדמים לצורך הוצאת היתר בניה ומסווג במסגרת הנכסים הלא שוטפים.

#### 7. פרויקט הכוזרי הרצליה

ביום 2 ביולי, 2017 התקשרה החברה בעסקה משותפת בפרויקט פינוי-בנייה עם צד שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה לצורך מכירת 50% מזכויות ייזום של החברה בפרויקט התחדשות עירונית ברח' הכוזרי, הרצליה, עליהם קיימים 3 בנייני מגורים הכוללים 66 יח"ד, אשר תחתיהם מיועדים להיבנות בנייני מגורים הכוללים כ-204 יח"ד (להלן - העסקה המשותפת וההסכם, לפי העניין). הצדדים יהיו בעלי זכויות שווים בעסקה המשותפת. ההסכם כולל הוראות שונות ובכלל זה, מנגנון החזר הוצאות לחברה בגובה של עד 1.8 מיליוני ש"ח, מימון העסקה המשותפת, הקמת ועדת היגוי משותפת של הצדדים וכיו"ב. ליום 31 בדצמבר 2023 ישנה תב"ע בתוקף, התקבל תוקף לתכנית והחברה מקדמת תוכנית ייצוב אדרכת. הפרויקט מסווג במסגרת הנכסים הלא שוטפים.

באור 7: - מלאי בניינים, קרקעות ודירות למכירה (המשך)  
8. פרטים בדבר חוזי המכירה של החברה

במהלך שנת 2023 חתמה החברה על 10 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- 28.5 מיליוני ש"ח (בשנת 2022 חתמה החברה על 92 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- 211.7 מיליוני ש"ח).

#### ג. התחייבויות למתן שירותי בנייה

בפרויקטים בהם החברה מתחייבת לספק שירותי בנייה לבעלי הזכויות במקרקעין (להלן - בעלי הקרקע), בדרך כלל בעסקאות של עסקת קומבינציה ו/או "פינוי-בינוי", במועד מסירת המקרקעין לחברה לצורך ביצוע הפרויקט (בדרך כלל, בעת קבלת היתר בנייה ופינוי המקרקעין על ידי בעלי הקרקע) נזקפת התחייבות למתן שירותי הבנייה לבעלי הקרקע בשווי שירותי הבנייה הצפויים שיסופקו לבעלי הקרקע, מנגד רושמת החברה קרקע במסגרת מלאי בניינים קרקעות ודירות למכירה. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה מייצגת יתרות בגין הפרויקטים רובע איילון והרימון.

החברה צופה עפ"י תכנית העבודה ליום 31 בדצמבר, 2023 כי סך של כ- 36 מיליוני ש"ח מתוך היתרה של התחייבות למתן שירותי בנייה ליום 31 בדצמבר, 2023 ימומש במהלך שנים עשר חודשים מתום תקופת הדיווח.

באור 8: - מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

31 דצמבר		מקרקעין(1) תשלומים ע"ח רכישת זכויות במקרקעין (2)
2022	2023	
אלפי ש"ח		
59,763	70,658	
16,010	20,444	
75,773	91,102	

(1) למידע נוסף ראה ביאור 7 ב' (וא') ו- (ב') 7ב' (3) לעיל.

(2) בעיקר בגין סכומים שהושקעו בקשר עם עסקאות פינוי בינוי ו/או תמורות.

באור 9: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה נדל"ן להשקעה:

2022	2023	
אלפי ש"ח		
45,790	45,812	יתרה ליום 1 בינואר
		שינויים במשך השנה
250	818	השקעות נדלן להשקעה
(228)	(163)	התאמת שווי הוגן
45,812	46,467	יתרה ליום 31 בדצמבר

התאמה בגין מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (רמה 3 במידרג השווי ההוגן)

באור 9: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעורי היות של 6.35%-7.1%.

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

31 בדצמבר		<u>נדל"ן להשקעה</u>
2022	2023	
55-400	40-422	דמי שכירות חזויים למ"ר בחודש (בש"ח) תשואה על הנכס (ב-%) שטחים פנויים להשכרה (ב-%)
6.25%-7.1%	6.35%-7.1%	
0-15%	0-15%	

עליה משמעותית בשווי השכירות המוערך או בשיעור עליית דמי השכירות תביא לעליה משמעותית בשווי ההוגן של הנכסים. עליה משמעותית בשיעור התפוסה או ירידה משמעותית בשיעור ההיוון יביאו לעלייה בשווי ההוגן של הנכסים.

ג.

להלן פרטים נוספים בדבר נדל"ן להשקעה

1.

בנייני משה אביב נכס מספר 1, אור יהודה

לחברה זכויות חכירה עד שנת 2022 במקרקעין באור יהודה, ללא תמורה נוספת מעבר לתשלום דמי חכירה ראשוניים אשר שולמו, עליהם הקימה החברה בניין משרדים בשטח כולל של כ-2,109 מ"ר. בתום תקופת החכירה לחברה קיימת אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה פנתה לרשות מקרקעי ישראל לצורך פתיחת הליך של הקניית בעלות. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים נרשמה חכירה מהוונת והחברה פועלת להשלמת הקניית הבעלות בנכס כאמור.

2.

בנייני משה אביב נכס מספר 2, אור יהודה

ביום 1 בנובמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר (להלן: "הסכם המכר") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש"), למכירת זכויות החכירה של החברה (להלן: "המכר") על פי הסכמי חכירה בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, במקרקעין הידועים כגוש 7126 חלקה 7 תתי חלקות 2,3,4,5, שהינם חלק מבניין בן 4 קומות ברחוב משה אביב 3 אור יהודה. תמורת המכר עמדה על סך של 15 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. במהלך חודש אפריל 2022 הושלמה עסקת המכר, נתקבלה מלוא התמורה והנכס נשוא העסקה הועבר לרוכש.

ביאור 9: - נדל"ן להשקעה (המשך)

## 3. פרויקט הקאנטרי בקרית - אוננו - חלק החברה 50%

להלן מידע נוסף בדבר פרויקט הקאנטרי:

- בחודש יולי 2011 החברה זכתה במכרז ל-24 שנים ו-11 חודשים להקמה ותפעול של מתחם קאנטרי (להלן - תקופת ההפעלה).
- פרויקט הקאנטרי כולל 4 מתחמים:

- קאנטרי קלאב - בשטח של כ-3,700 מ"ר, נחתם חוזה להשכרה והפעלה של מבנה הקאנטרי לכל תקופת המכרז בניכוי תקופת התכנון וההקמה. ליום 31 בדצמבר 2023, מושכר הקאנטרי לשוכר צד שלישי לכל תקופת ההפעלה ועל כן לאחר יישום לראשונה של IFRS16, סווגו השטחים המיוחסים לקאנטרי קלאב לסעיף חייבים בגין חכירה מימונית ואינם מוצגים במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

- שטחי מסחרי של כ-1,750 מ"ר. ליום 31 בדצמבר 2023 מושכרים כל שטחי המסחר.

- אולם כנסים ואירועים בשטח של כ-1,100 מ"ר (להלן - המתחם). במהלך שנת 2017 ניתן אישור שימוש חורג להפעיל את המתחם כשוק "איכרים" לתקופה של 3 שנים, החל ממועד ההפעלה בפועל. במהלך חודש נובמבר 2018, נחתם הסכם שכירות עם צד שלישי, לפיו הצד השלישי ישכור את כל המתחם. במהלך חודש יוני 2020 המתחם נמסר לצד השלישי והחל ממועד זה מופעל על ידו. במהלך שנת 2019, אושרה לתוקף תב"ע לפיה ניתן להפעיל את המתחם כשוק איכרים, קרי נוספו לתב"ע הקיימת שימושי מסחר ובכללם "שוק איכרים". בחודש ספטמבר 2020 התקבל היתר בניה לשימוש קבוע לשוק האיכרים ע"פ התב"ע המתוארת לעיל, חלף אישור לשימוש חורג.

- משרדים, חדרי טיפולים ומרפאות בשטח של כ-950 מ"ר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 חדרי הטיפולים ומרפאות בהיקף של כ-300 מ"ר מושכרים במלואם ואילו יתרת השטחים הינה בשימוש עצמי של החברה ושל השותף של החברה בפרויקט הקאנטרי. בהתאם לאמור לעיל החלק המשוך לשימוש עצמי מסווג במסגרת סעיף רכוש קבוע.

- הכנסה שנתית מוערכת בהתאם לחוזים חתומים הינה כ-11.3 מיליוני ש"ח.

ביום 30 בספטמבר, 2014 התקשרה החברה בהסכם להכנסת שותף, באופן שלאחר השלמת העסקה כאמור לעיל החברה והשותף מחזיקים בקאנטרי בשיעורים שווים. במסגרת ההסכם ותיקונים נוספים לו, הוסכם, כי החל מיום 1 ביוני, 2015 ועד לתום תקופת החכירה של המקרקעין מידי העירייה, יופעל מנגנון להבטחת חלקו של השותף בדמי השכירות שינבעו מהפעלת הפרויקט, באופן שלשותף יובטחו דמי שכירות מינימליים אשר לא יפחתו מסך של 340 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ הצמודים למדד המחירים לצרכן, ומבלי לגרוע מהתחייבותו של השותף לתשלום חלקו היחסי בהלוואה לבנק.

יצוין כי פרויקט הקאנטרי משועבד לתאגיד בנקאי לטובת הבטחת הלוואה לזמן ארוך שנטלו החברה והשותף בקשר עם פרויקט הקאנטרי. פרויקט הקאנטרי מאוחד באופן יחסי בהתאם לחלקו של כל שותף (50%) וזאת בהתאם ל-IFRS11 פעילות משותפת.



ביאור 9: - נדל"ן להשקעה (המשך)

4. מתחם קאנטרי יהוד מונסון

ביום 27 ביולי 2022 החברה זכתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של מתחם קאנטרי ביהוד מונסון. הפרויקט, שעתיד להתבצע כפרויקט בפורמט B.O.T אשר עתיד לכלול בריכות, אולמות וחדרי פעילות, שטחי תפעול מדשאות, מגרשי ספורט, שטחי מסחר וחניה, בשטח כולל של כ- 14 דונם ועל פי הצעת החברה במכרז, הפרויקט יופעל על ידי למשך תקופה של 23.5 שנים. ליום 31 בדצמבר 2023 הפרויקט נמצא בשלבי תכנון, ואושר בוועדה המקומית ובתנאי קליטה להפקדה בוועדה המחוזית. החברה בחנה את הטיפול החשבונאי הנאות בגין הנכס זה והגיעה למסקנה שעלויות שייווצרו יסווגו כרכוש קבוע שיפורים במושכר וזאת עד למועד הפעלת הנכס.

באור 10: - רכוש קבוע

א. ההרכב:

2023

משרדים לשימוש עצמי(1)	מבנים	ציוד בנייה	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
אלפי ש"ח					
9,776	399	18,069	6,405	5,282	39,931
יתרה ליום 1 בינואר, 2023					
228	-	2,600	1,489	70	4,387
-	-	(578)	(1,225)	-	(1,803)
תוספות במשך השנה גריעות					
10,004	399	20,091	6,669	5,352	42,515
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023					
<u>פחת שנצבר</u>					
7,186	372	16,882	3,862	4,785	33,087
178	10	650	408	126	1,372
-	-	(578)	(149)	-	(727)
יתרה ליום 1 בינואר, 2023 תוספות במשך השנה גריעות					
7,364	382	16,954	4,121	4,911	33,732
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023					
2,640	17	3,137	2,548	441	8,783
<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</u>					

2022

משרדים לשימוש עצמי(1)	מבנים	ציוד בנייה	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
אלפי ש"ח					
9,776	399	17,280	4,926	5,204	37,585
יתרה ליום 1 בינואר, 2022					
-	-	789	2,408	78	3,275
-	-	-	(929)	-	(929)
תוספות במשך השנה גריעות					
9,776	399	18,069	6,405	5,282	39,931
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022					
<u>פחת שנצבר</u>					
7,012	358	16,647	3,974	4,657	32,648
174	14	235	353	128	904
-	-	-	(465)	-	(465)
יתרה ליום 1 בינואר, 2022 תוספות במשך השנה גריעות					
7,186	372	16,882	3,862	4,785	33,087
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022					
2,590	27	1,187	2,543	497	6,844
<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022</u>					

(1) באשר לשעבודים- ראה באור 20.

באור 11: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

שיעור הריבית	
31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
78	23,883
2,203	2,339
2,281	26,222
	פריים + 0.5
	6% - 3.75%

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים -  
ללא הצמדה (1)  
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות  
(ראה באור 15)

(1) שיעורי ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הינם 6.25% ו-4.75% בהתאמה. ליום 31 בדצמבר 2023, עיקר הסכום מיוחס לאשראי בגין פרויקטים בליווי בנקאי.  
ב. באשר לביטחונות ושעבודים, ראה באור 20.

באור 12: - חכירותגילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של רכבים אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום		הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
31 בדצמבר		
2022	2023	הוצאות בגין חכירות לטווח קצר
אלפי ש"ח		סך תזרים מזומנים שלילי עבור פירעון קרן התחייבות בגין חכירות
31	40	
680	646	
711	672	

לחברה הסכם חכירה מול עיריית קריית אונו בנכס הקאנטרי. בדוחותיה הכספיים של החברה לא קיימים סכומים של נכס והתחייבות בגין היותה חוכר מול עיריית קריית אונו וזאת כפי שנקבע בהסכם. יש לציין כי החברה מחכירה את הקרקע בחכירת משנה לשוכרים שונים. היתרות אשר מוחכרות בחכירה משנה תפעולית מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה. למידע נוסף ראה באור 9(3).

באור 12: - חכירות (המשך)

## ב גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

עלות	כלי רכב
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	אלפי ש"ח
	2,983
<u>תוספות במשך השנה:</u>	
תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות בתקופה	291
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	3,274
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	3,274
<u>תוספות במשך השנה:</u>	
תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות בתקופה	939
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	4,213
<u>פחת שנצבר</u>	
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	1,827
<u>תוספות במשך השנה:</u>	
פחת והפחתות	680
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	2,507
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	2,507
<u>תוספות במשך השנה:</u>	
פחת והפחתות	646
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	3,153
<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</u>	1,060
<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022</u>	767

1. החברה חוכרת רכבי ליסינג לתקופה של 3 שנים.
2. לחברה הסכמי חכירה של רכבים לתקופה הקצרה מ- 12 חודשים. עבור חכירות אלו מיישמת החברה את ההקלה שניתנה בתקן ומכירה בעלויות החכירה כהוצאה בקו ישר על פני תקופת החכירה.
3. עבור נכסי זכות שימוש המקיימים את הגדרת נדל"ן להשקעה, החברה תיישם את דרישות הגילוי בהתאם ל- IAS 40.

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר

החברה זכתה במכרז ל-24 שנים ו-11 חודשים להקמה ותפעול של מתחם קאנטרי בקרית אונו (להלן – תקופת ההפעלה). בכובעה כמחכירה, חתמה החברה על חוזה להשכרה והפעלה של מבנה הקאנטרי לכל תקופת המכרז בניכוי תקופת התכנון וההקמה - ראה ביאור 9(ג)(3).

באור 12: - חכירות (המשך)4. נתונים בדבר חוזי חכירה של החברה כמחכירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

1,064	1,019
-------	-------

עבור חכירות מימוניות:  
חייבים בגין חכירה מימונית

5,314	5,592
-------	-------

עבור חכירות תפעוליות:  
הכנסות מחכירה למעט תקבולי חכירה משתנים

5. תנועה בחייבים בגין חכירה מימונית

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

14,418	13,827
(1,655)	(1,655)
1,064	1,018
13,827	13,190

ליום 1 בינואר

תקבולי חכירה  
הכנסות מימון

ליום 31 בדצמבר

מוצג בדוחות הכספיים כ- חייבים בגין חכירה  
מימונית:

636	685
13,191	12,505

במסגרת הנכסים השוטפים  
במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים

6. ניתוח מועדי הפירעון של תשלומי החכירה לקבל בערכים בלתי מהוונים עבור חכירות מימוניות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

1,655	1,655
1,655	1,655
1,655	1,655
1,655	1,655
1,655	1,655
12,420	10,765

שנה ראשונה  
שנה שנייה  
שנה שלישית  
שנה רביעית  
שנה חמישית  
שנה שישית ואילך

8,523	5,850
-------	-------

הכנסת המימון שטרם הוכרה (מרכיב ההיוון)

13,827	13,190
--------	--------

יתרת חייבים בגין חכירה מימונית

באור 13: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		חובות פתוחים ואחרים שטרות לפירעון
2022	2023	
אלפי ש"ח		
14,995	9,984	
10,841	24,032	
25,836	34,016	

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ-100 ימים.

באור 14: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,074	2,516	עובדים והתחייבויות בשל שכר ומשכורת
1,610	1,290	יתרות זכות לשותפים בפעילות משותפת (1)
668	1,179	בעל שליטה (2)
6,202	6,469	הפרשה לתביעות משפטיות, בדק, גמר ואחרים (3)
112	60	מקדמות משוכרים
8,908	13,418	הוצאות לשלם
1,313	1,185	ריבית לשלם
20,887	26,117	
		(1) ראה באור 7ב'(2).
		(2) ראה באור 25א'.
		(3) ראה באור 19א'.

(1) ראה באור 27ב'.

(2) ראה באור 25א'.

(3) ראה באור 19א'.

באור 15: - התחייבויות לא שוטפותא. הרכב

## ליום 31 בדצמבר, 2023

יטרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יטרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן אלפי ש"ח	
8,732	11,107	3.75%-6%	3.75%-6%	11,107	הלוואות מתאגידים בנקאיים - לא צמודות (1) אגרות חוב (סדרה ו') אגרות חוב (סדרה ז')
47,613	61,216	4.91%	4.43%	61,560	
28,559	38,080	4.35%	2.75%	40,000	
<u>84,904</u>	<u>110,403</u>			<u>112,667</u>	סך הכל

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות

ליום 31 בדצמבר, 2022

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן אלפי ש"ח	
10,994	13,233	3.75%-6%	3.75%-6%	13,233	הלוואות מתאגידים בנקאיים - לא
61,042	67,824	4.91%	4.43%	68,400	צמודות (1)
37,737	47,172	4.35%	2.75%	50,000	אגרות חוב (סדרה ו')
					אגרות חוב (סדרה ז')
109,773	128,229			131,633	סך הכל

באשר לביטחונות ושעבודים, ראה באור 20.

(1) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 היתרה כוללת הלוואה כמפורט להלן: ביום 5 בדצמבר 2017 התקשרה החברה ושותף בפרויקט הקאנטרי בהסכם הלוואה (במתכונת של מחזור חוב למימון מחדש) מול הבנק המממן את הפרויקט בסך של כ- 38 מיליוני ש"ח (חלק החברה 50%) לתקופה של 10 שנים ובריבית קבועה לא צמודה של 6%. להבטחת ההלוואה, החברה שיעבדה את הזכויות בקאנטרי.

ב. מועדי הפירעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2023

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	שנה ואילך	סה"כ	
2,339	2,468	2,604	3,573	123	-	11,107		הלוואות מתאגידים
23,124	13,603	62,569	-	-	-	99,296		בנקאיים
								אגרות חוב
25,463	16,071	65,173	3,573	123	-	110,403		סך הכל

מועדי הפירעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2022

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	שנה ואילך	סה"כ	
2,203	2,323	2,451	2,586	2,730	940	13,233		הלוואות מתאגידים
16,217	22,999	13,565	62,215	-	-	114,996		בנקאיים
								אגרות חוב
18,420	25,322	16,016	64,801	2,730	940	128,229		סך הכל

באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. אגרות חוב1. אגרות חוב סדרה ו'

ביום 26 בינואר 2021 הנפיקה החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 24 בינואר 2021, 48.4 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בריבית אפקטיבית בשיעור של כ-4.43% להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה ו') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית (כולל ריבית פיגורים ככל שתחול) שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), יצרה החברה ורשמה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שיעבוד על חשבון הנאמנות, חשבון העודפים וכן על זכויות החברה לקבלת 100% מחלקה ב"עודפים" אשר ינבעו לה מפרויקט יוספטל. כמו כן, ככל שהחברה תבקש להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ו') היא עשויה לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה את זכויותיה לקבלת ה"עודפים" אשר ינבעו לה מפרויקט רימון.

ביום 28 בפברואר 2022 החברה ביצעה הרחבה של 20 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') בריבית אפקטיבית שנתית של כ-4.8%. התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה הינה 20,056 אלפי ש"ח, סך עלויות ההנפקה הסתכמו בכ-226 אלפי ש"ח. הרחבה כאמור הינה בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). החברה שיעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את זכויותיה לקבלת ה"עודפים" אשר ינבעו לה מפרויקט הרימון כמתואר לעיל.

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות העיקריות בהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'):

- (א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-65 מיליון ש"ח.
- (ב) יחס החוב נטו למאזן נטו לא יעלה על 70%.
- (ג) יחס ההון העצמי לבין סך המאזן לא יפחת מ-15%.

נכון למועד דוחות כספיים אלו, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר נאמנות אגרות חוב סדרה ו'.

נכון למועד דוחות כספיים אלו, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר נאמנות אגרות חוב סדרה ו'.

2. אגרות חוב להמרה סדרה ז'

ביום 14 בנובמבר, 2021 הנפיקה החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 10 בנובמבר 2021, 50 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב להמרה (סדרה ז') של החברה בריבית שנתית קבועה של 2.75%. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.

התמורה ברוטו מההנפקה הסתכמה לסך של 51,800 אלפי ש"ח והוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-550 אלפי ש"ח. החברה הקצתה סך של כ-46,673 אלפי ש"ח לרכיב אגרת החוב (להלן - רכיב התחייבותי) והיתרה בסך של כ-5,127 אלפי ש"ח שויכה לרכיב ההמרה (להלן - רכיב ההון), ברוטו מעלויות הנפקה וברוטו ממס. הוצאות כאמור הוקצו באופן יחסי לרכיב ההתחייבותי בסך של כ-498 אלפי ש"ח ולרכיב ההוני סך של כ-52 אלפי ש"ח.



באור 15: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות החברה, בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 19 בדצמבר 2026 כמפורט להלן:

- (א) בתקופה ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב ועד ליום 29 בדצמבר 2023 כל 17.3 ש"ח ע.ג של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב הרשומות בפנקס באותו מועד תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה.
- (ב) בתקופה שהחל מיום 30 בדצמבר 2023 ועד ליום 19 בדצמבר 2026 (המועד האחרון להמרה) כל 21 ש"ח ע.ג של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב הרשומות בפנקס באותו מועד תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה.

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות העיקריות בהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז):

- (א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-65 מיליון ש"ח.
- (ב) יחס החוב נטו למאזן נטו לא יעלה על 70%.
- (ג) יחס ההון העצמי לבין סך המאזן בניכוי חכירות ממוניות, מקדמות מלקוחות, התחייבויות למתן שירותי בניה, מזומן ושווי מזומן ומזומנים ופיקדונות בחשבון הליווי לא יפחת מ-15%.

נכון למועד דוחות הכספיים אלו, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר נאמנות אגרות חוב סדרה ז'.

באור 16: - מכשירים פיננסיים

#### א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר		נכסים פיננסיים הלוואות וחייבים (לא כולל מזומנים ופיקדונות משועבדים)
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,526	41,300	
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
244,455	275,370	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

#### ב. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

## 1. סיכון שיעור ריבית

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים בהיקף אשר נושאים שיעורי ריבית משתנים אשר חושפים את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים, במידה ושיעור הריבית ליום 31 בדצמבר, 2023 יעלה ב 2% אזי הוצאות המימון השנתיות תעלנה בכ- 1.4 מיליוני ש"ח.

## 3. סיכון נזילות

סיכון הנזילות של החברה נובע בעיקר מפעילות החברה כחברה העוסקת בייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים, אשר חשופה לסיכון תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. מטרת החברה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות תשלומים מרוכשי דירות, אשראי בנקאי, אגרות חוב והון עצמי.

## ריכוז סיכון נזילות

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

## ליום 31 בדצמבר, 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
25,316	-	-	-	-	-	25,316
-	-	78,756	-	-	-	78,756
34,016	-	-	-	-	-	34,016
26,117	-	-	-	-	-	26,117
2,866	2,861	2,856	4,136	125	-	12,844
26,735	16,325	64,349	-	-	-	107,409
115,050	19,186	145,961	4,136	125	-	284,458

## ליום 31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
82	-	-	-	-	-	82
-	-	-	68,965	-	-	68,965
25,836	-	-	-	-	-	25,836
20,887	-	-	-	-	-	20,887
2,857	2,850	2,844	2,838	2,832	1,404	15,625
20,529	26,650	16,325	64,092	-	-	127,596
70,191	29,500	19,169	135,895	2,832	1,404	258,951

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ופיקדונות משועבדים בנאמנות, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של אגרות חוב של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הינו כ- 95,947 וכ-110,056 אלפי ש"ח, שווי הוגן כאמור לעיל חושב בהתבסס על שווי אגרות החוב של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (רמה 1), למועד הדיווח.

באור 17: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת להטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פי הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

2. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

(א) השינויים בערך הנוכחי של התחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,380	8,266	יתרה ליום 1 בינואר
252	418	הוצאות הריבית
676	618	עלות שירות שוטף
(370)	(118)	הטבות ששולמו
672	(256)	רווח (הפסד) אקטוארי, נטו
8,266	9,440	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 17: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

(ב) התנועה בשווי הוגן של נכסי התוכנית

2022	2023	
אלפי ש"ח		
6,801	7,123	יתרה ליום 1 בינואר
215	378	תשואה צפויה
616	703	הפרשות לתוכנית על ידי המעביד
(257)	(132)	הטבות ששולמו
(252)	124	רווח (הפסד) אקטוארי, נטו
7,123	8,196	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 18: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

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

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים בממד 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 בממד 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 לאחרת שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

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

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

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס מועברים המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ-85 מיליוני ש"ח. בגין חלק מסך הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי (אשר עיקרם מכוח סעיפים 18ד' ו-8א' לפקודת מס הכנסה) הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים, נטו בניכוי עתודה למסים נדחים בסך של כ-6.6 מיליוני ש"ח.

באור 18: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

הרכב:

דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר			דוחות על המצב הכספי	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			31 בדצמבר	
2021	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח				

התחייבויות מסים נדחים

(194)	(623)	689	(1,438)	(749)
(1,019)	2,715	341	(10,199)	(9,858)
(1,213)	2,092	1,030	(11,637)	(10,607)

רכוש קבוע  
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגןנכסי מסים נדחים (1)

2,517	(4,055)	(2,477)	19,246	16,769
(35)	(97)	45	395	440
2,482	(4,152)	(2,432)	19,641	17,209
1,269	(2,060)	(1,402)		

הבדל בעיתוי בהכרה ברווח לצורכי  
מס (\*) והפסד לצורכי מס  
הטבות לעובדים

הכנסות (הוצאות) מסים נדחים

8,004 6,602

נכסי מסים נדחים, נטו

(\*) ההבדל בעיתוי ההכרה בהוצאות ובהכנסות החברה מכוח סעיפים 18 ו-8א' לפקודת מס הכנסה, בהתאמה והפסדים לצורכי מס.

(1) המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2023, מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש בהתבסס על חוקי המס שהיו בתוקף בתאריך הדיווח. החברה רשמה נכסי מסים נדחים בגובה הערכה לניצולם בעתיד הנראה לעין.

1. הטבת מס הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	120	120
(1,269)	2,060	1,402
119	-	-
(1,150)	2,180	1,522

מסים שוטפים  
מסים נדחים  
מסים שנים קודמות

באור 18: - מסים על ההכנסה (המשך)

## 2. מס תיאורטי

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
22,365	15,718	21,702	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
5,144	3,615	4,991	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
120	120	120	עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(6,533)	(1,555)	(3,589)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
119	-	-	הפרשים זמניים בגינם נוצרו מסים נדחים לראשונה, נטו
(1,150)	2,180	1,522	מסים שנים קודמות
			מסים על הכנסה (הטבת מס)

באור 19: - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

## א. התחייבויות תלויות -

להלן תיאור ההליכים המשפטיים המהותיים התלויים ועומדים נגד החברה:

1. לחברה עומדות תביעות פתוחות בגין ליקויי בנייה, דיני עבודה ושונות בסך כולל של כ- 2.1 מיליוני ש"ח. (לא כולל תביעה של מגדל טופ נדל"ן- ראה סעיף 2 להלן). הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, הפרישה בדוחותיה הכספיים הפרשה מתאימה לכיסויי תשלומים צפויים כתוצאה מתביעות ודרישות תשלום אלו.

## 2. תביעת מגדל טופ נדל"ן

ביום 14 במאי 2019 התקבל בידי החברה כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי מגדל טופ נדל"ן בע"מ (להלן: "התובעת") בסך של כ- 22 מיליון ש"ח (להלן: "התביעה"). עניינה של התביעה בהתקשרות התובעת עם החברה כקבלן מבצע בקשר לבניית בניין מגורים בן 144 יחידות דיור ברחוב אחד העם ברמת גן. לטענת התובעת, הפרה החברה את ההסכם בו התקשרו הצדדים בהפרות יסודיות, כמפורט בכתב התביעה. החברה כופרת בטענות התובעת והגישה כתב הגנה. עוד יצוין כי התובעת בחרה להתעלם מדרישת תשלום סופי שהוצאה לה על ידי החברה, בסך של כ- 20 מיליון ש"ח ומהוראות ההסכם לפיו מחלוקות שתתגלענה בין הצדדים ידונו בבוררות. נכון למועד דוח זה, חלה התקדמות בהליך הגישור המקצועי בין הצדדים, אשר בוצע על ידי מומחה מקצועי. בהתאם לחוות הדעת שהעביר המומחה המקצועי, עמדת המומחה כי החברה תידרש לשלם לתובעת כ- 1.1 מיליוני ש"ח, בתוספת ריבית משפטית ע"פ חוק פסיקת ריבית והצמדה. לחברה קיימת הפרשה בדוחותיה הכספיים. יובהר כי, ביחס ליתרת רכיבי התביעה, הערכות החברה נותרו ללא שינוי ולהערכת יועצי המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה שהוגשה להתקבל (בהינתן, בין היתר, החשבון הסופי שהוגש על-ידי החברה ולא נפרע כאמור) נמוכים מן הסיכוי שלא תתקבל.

באור 19: - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ב. ערבויות

סכום הערבויות שניתנו על ידי החברה על פי חוק המכר לרוכשי דירות מסתכם ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ- 441 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר, 2022 - 400 מיליוני ש"ח), סכום הערבויות הכספיות, ערבויות ביצוע ואחרות שניתנו מסתכם ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ- 21 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר, 2022 - 20 מיליוני ש"ח).

באור 20: - שעבודים

להבטחת התחייבויותיה לבנקים, רשמה החברה שעבודים קבועים ללא הגבלה בסכום על כל נכסיה לרבות מקרקעין, כלי רכב ועבודה, זכויות ביטוח, זכויות חכירה וכספים המגיעים או שיגיעו לה מאת מזמיני עבודות, מרוכשי דירות ומשוכרי נכסיה. במסגרת הנפקת אגרות חוב של החברה, העניקה החברה שעבודים על עודפים מפרויקטים יזמיים שהיא מקימה. למידע נוסף ראה באור 15'.

במסגרת הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי למימון ה"קאנטרי" בקריית אוננו, שיעבדו החברה והשותף את מלוא זכויות הקאנטרי לרבות השכירות.

באור 21: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2023	
רשום	מונפק ונפרע
מספר מניות	
3,000,000,000	23,029,944

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

31 בדצמבר 2022	
רשום	מונפק ונפרע
מספר מניות	
3,000,000,000	22,526,989

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. התנועה בהון המניות

הון המניות אלפי ש"ח	מספר מניות אלפים
5,419	22,561
4,916	22,115

יתרה לימים 1 בינואר 2023 וליום 31 בדצמבר 2023  
 יתרה לימים 1 בינואר 2022 וליום 31 בדצמבר 2022

468,541 מניות של החברה מתוך ההון המונפק והנפרע של החברה מוחזקות בידי החברה, והינן רדומות (אינן מקנות זכויות בהון ובהצבעה בחברה).  
 במהלך חודש יוני אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישת מניות החברה על ידי החברה העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה עד 2 מיליון ש"ח. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים רכשה החברה 56,541 מניות של החברה בסכום כולל של 652 אלפי ש"ח.

ג. זכויות הנלוות למניות

1. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
2. זכויות באסיפה כללית לדיבידנד ובפירוק.

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 23 באפריל, 2023 דירקטוריון החברה קיבל החלטה על הכרזת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח, ששולם במהלך חודש מאי 2023.

באור 22: - פרוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
128,374	108,042	119,928
19,036	40,760	97,639
5,556	4,924	5,069
152,939	153,726	222,636

א. הכנסות

ממכירת דירות למגורים ואחרות  
 ממתן שירותי ביצוע לשותפים ומפונים  
 מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה



באור 22: - פרוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

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

## ב. עלות ההכנסות

## 1. עלות הקמת דירות למגורים ואחרות

64,038	54,712	63,465
4,070	3,477	4,033
18,662	15,944	18,495
3,205	2,738	3,176
1,509	1,290	1,497
91,484	78,161	90,666

קבלני משנה והוצאות בנייה  
שכר עבודה ונלוות  
קרקע  
מימון ופחת  
אחרות

## 2. עלות ביצוע שירותי בנייה לשותפים ומפונים

1,273	2,541	5,917
16,441	32,815	76,420
885	1,766	4,113
147	294	685
18,746	37,416	87,135

חומרים  
קבלני משנה והוצאות בנייה  
שכר עבודה ונלוות  
פחת

## 3. הוצאות הפעלת נכסים מושכרים

693	778	510
693	778	510
110,923	116,355	178,311

אחזקה ותיקונים

## ג. הוצאות מכירה ושיווק

1,314	874	1,157
361	866	524
1,675	1,740	1,681

עמלות  
פרסום וקידום מכירות

## ד. הוצאות הנהלה וכלליות

8,200	5,803	7,218
1,300	1,680	1,875
456	429	448
839	1,339	1,315
61	75	75
1,895	1,484	2,777
530	628	1,019
1,153	1,409	963
14,434	12,847	15,690

שכר ונלוות  
דמי ניהול לבעל שליטה (1)(2)  
אחזקת רכב  
אחזקת משרד ומשרדיות  
תקשורת  
שירותים מקצועיים  
תרומות, מתנות וכיבודים  
אחרות

(1) ראה באור 25ב' ו- 25ד' להלן.  
(2) בגין מענק חד פעמי- ראה באור 25ד'(1)

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

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

## ה. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

(122)	73	(239)	הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע
(122)	73	(239)	

## ו. הכנסות והוצאות מימון

## הכנסות מימון

33	-	-	הכנסות ריבית מס הכנסה
35	3,019	6,161	הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים ואחרים
1,107	1,064	1,019	הכנסות מימון בגין חכירות
1,175	4,083	7,180	

## הוצאות מימון

-	2,074	5,724	הלוואות משותף בפרויקט
931	806	688	הלוואות מבנקים
4,080	6,060	5,269	אגרות חוב
2,361	1,908	1,081	עמלות ואחרות
7,372	10,848	12,762	

באור 23: - רווח נקי למניה

## פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021	2022	2023	2021	2022	2023
כמות מניות	כמות מניות	כמות מניות	כמות מניות	כמות מניות	כמות מניות
משוקללת	משוקללת	משוקללת	משוקללת	משוקללת	משוקללת
הפסד	הפסד	הפסד	הפסד	הפסד	הפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,515	21,612	13,538	21,750	19,926	22,096

לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021	2022	2023	2021	2022	2023
כמות מניות	כמות מניות	כמות מניות	כמות מניות	כמות מניות	כמות מניות
משוקללת	משוקללת	משוקללת	משוקללת	משוקללת	משוקללת
הפסד	הפסד	הפסד	הפסד	הפסד	הפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,732	22,646	15,302	25,347	21,724	25,410

לצורך חישוב רווח מדולל למניה

באור 24: - מגזרי פעילותא. כללי

החל משנת 2022 תחום ביצוע פרויקטים למגורים לשותפים ומפונים הינו עומד בהגדרת מגזר בר דיווח וזאת בהתאם לספים הכמותיים כאמור ב- IFRS8 (להלן-"התקן") וזאת חלף סיוגו כמגזר אחר. נתוני ההשוואה הוצגו מחדש על מנת לשקף את אופן הניתוח של מקבל ההחלטות התפעולי הראשי בהתאם להוראות התקן.

למטרות ניהול, החברה בנויה לפי יחידות עסקיות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר ייזום והקמת פרויקטים - ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של קרקעות ופרויקטים בתחום הבנייה למגורים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי".

מגזר נדל"ן להשקעה - הפעילות הינה השכרת משרדים שבבעלות החברה העודפים על דרישות החברה.

ביצוע - ביצוע פרויקטים למגורים לשותפים בפרויקטים של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים וביצוע למפונים בעסקאות של "פינוי – בינוי".

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

בדוחות כספיים אלה, עדכנה החברה את אופן ההצגה של נתוני הכנסות ותוצאות המגזר המדווח במגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ובמגזר נדל"ן להשקעה בהתאם לערכם כמוצג בדוחות רווח או הפסד חלף הצגת הכנסות ותוצאות בהתבסס על הערך החוזי של חוזים שנחתמו במהלך תקופת הדיווח הרלוונטית במגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים וחלף הוספת תקבולים בגין חכירה מימונית מפרויקט הקאנטרי במגזר נדל"ן להשקעה. מספרי ההשוואה הותאמו בהתאם. להערכת הנהלת החברה עדכון אופן הדיווח כאמור הינו רלוונטי יותר למשתמשי הדוחות הכספיים ועולה בקנה אחד עם הפרקטיקה המקובלת בענף ועמדת הרשות לניירות ערך.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של החברה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון ומסים על ההכנסה, מנוהלים ברמת החברה/מטה. השקעות הוניות כוללות בעיקר רכישות רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה.

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

## ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	ביצוע	נדל"ן להשקעה	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	
אלפי ש"ח				
222,636	97,639	5,069	119,928	הכנסות
44,481	10,504	4,396	27,581	תוצאות המגזר
15,451				הוצאות שלא הוקצו
27,030				רווח תפעולי
12,762				הוצאות מימון
7,180				הכנסות מימון
1,522				מסים על הכנסה
19,926				רווח נקי
				<u>מידע נוסף</u>
412,049	-	59,657	352,392	נכסי המגזר
140,233				נכסים שאינם מוקצים
552,282				סה"כ נכסים
195,751	125,935	11,130	58,686	התחייבויות המגזר
198,611				התחייבויות שאינן מוקצות
394,362				סה"כ התחייבויות
4,387	-	228	2,600	השקעות הוניות
1,372	-	178	660	פחת והפחתות

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
סה"כ	ביצועי (*)	נדל"ן להשקעה (*)	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים (*)	
אלפי ש"ח				
153,726	40,760	4,924	108,042	הכנסות
35,403	3,344	3,918	28,141	תוצאות המגזר
12,920				הוצאות שלא הוקצו
22,483				רווח תפעולי
10,848				הוצאות מימון
4,083				הכנסות מימון
2,180				מסים על הכנסה
13,538				רווח נקי
				<u>מידע נוסף</u>
473,530	-	61,435	412,095	נכסי המגזר
125,659				נכסים שאינם מוקצים
599,189				סה"כ נכסים
244,445	128,163	13,346	102,936	התחייבויות המגזר
205,723				התחייבויות שאינן מוקצות
450,168				סה"כ התחייבויות
3,275	-	-	789	השקעות הוניות
904	-	174	249	פחת והפחתות

(\*) הוצג מחדש.

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
סה"כ	ביצועי (*)	נדל"ן להשקעה (*)	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	
אלפי ש"ח				
152,939	19,036	5,556	128,347	הכנסות
42,874	290	7,396	35,188	תוצאות המגזר
14,312				הוצאות שלא הוקצו
28,562				רווח תפעולי
7,372				הוצאות מימון
1,175				הכנסות מימון
1,150				הטבת מס
23,515				רווח
				<u>מידע נוסף</u>
380,963	-	77,137	303,826	נכסי המגזר
108,416				נכסים שאינם מוקצים
489,379				סה"כ נכסים
143,542	94,128	15,264	34,150	התחייבויות המגזר
212,806				התחייבויות שאינן מוקצות
356,348				סה"כ התחייבויות
1,116	-	384	460	השקעות הוניות
757	-	174	149	פחת והפחתות
				(*) הוצג מחדש.

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשוריםא. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשוריםליום 31 בדצמבר, 2023

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	בעל שליטה	
67	1,179	זכאים ויתרות זכות
		<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	בעל שליטה	
62	668	זכאים ויתרות זכות

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הטבות לצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
3,762	4,124	4,306	שכר ונלוות לבעלי שליטה ובעלי עניין המועסקים בחברה
6	6	6	מספר בעלי השליטה ובעלי עניין המועסקים בחברה
303	308	328	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
5	5	5	מספר דירקטורים מקבלי שכר דירקטורים
			ג. <u>שכר והטבות לאנשי מפתח ניהוליים ולבעלי עניין</u>
2,822	2,958	3,139	הטבות לזמן קצר
1,132	750	1,300	הטבות אחרות
3,954	3,708	4,439	
			ד. <u>התקשרויות עם בעלי שליטה</u>

1. הסכם ניהול עם מר סמי מצלאוי יו"ר הדירקטוריון

מר סמי מצלאוי ("מר מצלאוי"), הינו בעל השליטה בחברה. מר מצלאוי מעמיד את שירותיו כיו"ר דירקטוריון (פעיל) של החברה באמצעות חברה בבעלותו המלאה - ("חברת הניהול"). להלן עיקרי הסכם הניהול כפי שאושר באסיפה הכללית של החברה.

עלות שירותי הניהול השנתיים יסתכמו בכ- 1,300 אלפי ש"ח, (כולל הוצאות בגין אחזקת רכב). (א) החברה תעמיד לחברת הניהול, רכב על-פי בחירתה של חברת הניהול (בעלות שלא תעלה על 1,250 אלפי ש"ח), העלות השנתית של אחזקת הרכב, תקוזה מדמי הניהול, באופן שעלות העסקתו השנתית של מר מצלאוי, לא תעלה, על סך של 1,300 אלפי ש"ח; (ב) החברה תעמיד לחברת הניהול טלפון סלולארי, שני קווי טלפון ומחשב נישא, ותכסה את הוצאות החזקתם של הטלפונים ושל שירותי תקשורת נוספים שיידרשו, הכל בעלות שלא תעלה על 1 אלף ש"ח בחודש בתוספת מע"מ כדין; (ג) כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה (3) חודשים מראש. (ד) חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי מדורג, ככל שהרווח השנתי הקובע, כהגדרתו להלן: "הרווח השנתי של החברה לשנה נתונה לפני מסים על הכנסה, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, בנטרול רווחים או הפסדים הנובעים מעליית או ירידת ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנובעים מהשפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ופרשנויות שפורסמו להם על-ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB)", עולה על סך של שניים וחצי (2.5) מיליון ש"ח, בהתאם לפילוח כדלהלן:

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

רווח שנתי קובע	סכום זכאות למענק
מדרגת הסף - עד רווח שנתי קובע המייצג תשואה להון בגובה 5%	זכאות למענק שנתי.
מעל לרווח שנתי קובע המייצג תשואה להון בגובה 5%	זכאות למענק בגובה 4% מהרווח השנתי הקובע, החל ממדרגת הסף
רף מקסימאלי למענק	בכל מקרה, המענק המקסימאלי לא יעלה על 750 אלף ש"ח בשנה.

### מנגנון קיזוז הפסדים

חשוב המענק השנתי יהיה על בסיס קלנדרי, תוך התחשבות בתוצאות של שנים קודמות, החל מ-יום ה-1 בינואר 2017 ואילך, כדלהלן:

אם וככל שבשנה נתונה, (לרבות שנת 2017), הרווח השנתי הקובע של החברה, כהגדרתו לעיל, הינו שלילי (קרי הפסד), תיזקף יתרה שלילית זו ותקוזז מהרווח בשנה העוקבת או בשנים העוקבות (לפי העניין), לצורך חישוב המענק השנתי. יודגש, כי כל עוד תוצאת חישוב המענק השנתי (לאחר קיזוז כאמור) תהא שלילית, לא תהא חברת הניהול זכאית לקבלת מענק שנתי כלשהו. למען הסר ספק יובהר, כי אם בתום תקופת הסכם הניהול המוצע, תוצאת חישוב המענק השנתי (לאחר קיזוז/ים) תהא שלילית, חברת הניהול לא תידרש להחזיר ו/או לשלם לחברה איזשהו תשלום על חשבון המענק השנתי או המענקים השנתיים ששולמו לה, ככל ששולמו לה, במהלך תקופת ההסכם האמור.

ביום 10 בדצמבר 2018, התקבלו החלטות האסיפה הכללית, במסגרתה הוחלט לאשר הארכת תנאי כהונת והעסקת בעל השליטה (ללא שינוי בשכרו כמפורט לעיל).

באסיפה הכללית מיום 29 במרץ 2020 אושר עדכון דמי הניהול החודשיים של חברת הניהול, באופן שלאחר העדכון, דמי הניהול החודשיים יסתכמו בכ- 108 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

באסיפה הכללית מיום 5 במרץ 2023 דמי הניהול החודשיים נשאו ללא שינוי בסך של 108 אלפי ש"ח. בתוספת מע"מ (עלות שנתית של כ- 1,300 אלפי ש"ח הכוללת הוצאות בגין אחזקת רכב אשר הסתכמו בשנת 2023 לסך של כ- 181 אלפי ש"ח וסך של כ- 200 ב-2022). כמו כן, החליטה האסיפה הכללית המיוחדת שלא לאשר אישור הארכת תוקפה של מדיניות התגמול הנוכחית של החברה לתקופה נוספת של 3 שנים. ביום 7 באוגוסט, 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מדיניות התגמול של החברה, שלא אושרה על ידי האסיפה הכללית כאמור לעיל.

בגין שנת 2023 מר מצלאוי זכאי למענק בסך של כ- 580 אלפי ש"ח ע"פ מנגנון מענק שנתי לו זכאי כמתואר לעיל.

2. גב' קלרה מצלאוי ("גב' מצלאוי"), רעייתו של מר מצלאוי ובעלת השליטה בחברה יחד איתו ("בנה"ז מצלאוי" או "בעלי השליטה"), עובדת בחברה החל משנת 1994. גברת מצלאוי מכהנת כסמנכ"ל קשרי בנקים וגזברית החברה. ע"פ אישור האסיפה הכללית, גב' מצלאוי עובדת בחברה בהיקף משרה מלאה (100%) במשכורת חודשית בסך של 43,247 ש"ח (ברוטו).



באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בהתאם לעיקרי הסכם העסקה עימה, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה (3) חודשים מראש, וכן יוענקו לגב' מצלאוי תנאים נלווים כמפורט להלן: רכב מדרגה 5 לצרכי מס כאשר כל הוצאות החזקתו מכוסות על-ידי החברה, טלפון סלולארי (אשר החברה נושאת במלוא ההוצאות בגין אחזקתו), החזר הוצאות שהוצאו לצורך תפקידה (לרבות בגין נסיעה לחו"ל, כיבוד ואירוח), עד לסכום חודשי מקסימאלי של 1 אלף ש"ח, ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה.

3. אליהו קנפולר- מנהל פיתוח עסקי בהיקף משרה של 30%

בגין מילוי תפקידו בחברה זכאי מר קנפולר לעלות חודשית בסך של כ- 16.7 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 1 ביוני, 2021 עודכנו תנאי העסקתו של מר קנפולר לתמורה בעלות חודשית של 25 אלפי ש"ח. תנאי העסקתו המועדכנים אושרו באסיפה הכללית. השירותים ינתנו בדרך של מתן שירותים כקבלן חיצוני ומבלי שיתקיימו בין מר קנפולר לבין החברה ו/או החברות בהחזקתה, ככל שיהיו, יחסי עובד-מעביד. בנוסף, זכאי מר קנפולר להחזר הוצאות דלק ובלבד שהחזר ההוצאות לא יעלה על סכום חודשי מקסימאלי בסך של 1 אלף ש"ח. מר קנפולר יהיה זכאי להמשיך ולהיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לדין. מובהר כי כל עוד זכאי מר קנפולר לתנאי הכהונה האמורים, הוא לא יהיה זכאי לקבל בנוסף גמול דירקטורים או כל גמול אחר.

ביום 10 במרץ 2022 הודיע מר קנפולר לחברה על רצונו לסיים את התקשרותו עם החברה. הסכם שירותי ניהול, במסגרתו העניק מר קנפולר לחברה שירותים בתחום הפיתוח העסקי בהיקף משרה של 30% (להלן: "הסכם השירותים"), זאת מחשש לניגוד עניינים, אף למראית עין. לפיכך, ובהסכמת הצדדים בא הסכם השירותים לידי סיום בתוקף מיום 10 במרץ 2022.

4. העסקת הגב' מירב דבש כאחראית גביה תשלומים ושכר

הגב' מירב דבש ("מירב"), בתם של בעלי השליטה בחברה, מועסקת כעובדת בחברה, בתפקיד אחראית גביה, תשלומים ושכר בחברה.

ע"פ אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מירב זכאית למשכורת חודשית בסך של 30,000 ש"ח (ברוטו), ללא הצמדה למדד כלשהו ובכלל זה לעליית מדד המחירים לצרכן. כמו-כן, מירב זכאית לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששווי כחדש לא יעלה על 170 אלפי ש"ח, כאשר כל הוצאות החזקתו תכוסנה על-ידי החברה (לרבות גילום המס החל), טלפון נייד (אשר החברה תישא במלוא ההוצאות בגין אחזקתו) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה. בכפוף להוראות הדין, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת על-פי תקופת הודעה מוקדמת של שלושה (3) חודשים. ביום 21 בספטמבר 2023, התקבלו החלטות האסיפה הכללית, במסגרתה הוחלט לאשר הארכת תנאי כהונתה והעסקתה בחברה, ביחס לתנאים המפורטים לעיל.

5. העסקת מר אביב מצלאוי כמתאם ציוד מכני וחומרים

מר אביב מצלאוי ("אביב"), בנם של בעלי השליטה בחברה, מועסק כעובד בחברה במשרה מלאה בתפקיד מתאם ציוד מכני וחומרים באתרי החברה החל מיום 31 במאי, 2011. במסגרת תפקידו, אחראי אביב, בין היתר, על תיאום ניווד כלי הרכב, הציוד ההנדסי והחומרים השונים בין האתרים, בהתאם לצרכיהם של מנהלי האתרים, במטרה לייעל את פעולת החברה ולחסוך בזמן ובמשאבים לחברה.

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ע"פ אישור האסיפה הכללית, אביב עובד בחברה בהיקף משרה מלאה (100%), ביום 20 במאי 2021, התקבלו החלטות האסיפה הכללית, במסגרתה הוחלט לאשר שכר חודשי בסך 23 אלפי ש"ח ברוטו בנוסף זכאי אביב לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששווי כחדש לא יעלה על 130 אלפי ש"ח, טלפון נייד (אשר החברה תישא במלוא ההוצאות בגין אחזקתו לרבות גילום) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה. בכפוף להוראות הדין, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת בהודעה מוקדמת.

#### 6. העסקת מר שלומי דבש כמנהל נכסים ומערכות מידע

ביום 29 בינואר, 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם מר שלומי דבש ("מר דבש"), בעלה של מירב, בתם של בנה"ז מצלאוי - בעלי השליטה בחברה, באשר להעסקתו כמנהל נכסים ומערכות מידע, בהיקף של משרה מלאה (100%), במשכורת חודשית בסך 20 אלפי ש"ח (ברוטו) לתקופה של שלוש (3) שנים, החל מיום 17.12.2014, וכן לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששווי כחדש שלא יעלה על 150 אלפי ש"ח, טלפון נייד (אשר החברה תישא במלוא ההוצאות בגין אחזקתו) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה. בכפוף להוראות הדין, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת על-פי תקופת הודעה מוקדמת של שישים (60) יום. ביום 10 במרץ 2018 זימנה החברה אסיפה כללית מיוחדת שעל סדר יומה, בין היתר, הארכת התקשרותה עם מר דבש באשר להעסקתו כסמנכ"ל שיווק ומערכות מידע בחברה.

ביום 1 באוקטובר 2018 מונה מר דבש כסמנכ"ל שיווק בחברה, ביום 10 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית את תנאי העסקתו של מר דבש כסמנכ"ל שיווק בחברה ע"פ האמור להלן:

משכורת חודשית בסך של 28,000 ש"ח (ברוטו). כמו-כן, שלומי זכאי לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששווי כחדש לא יעלה על 170 אלפי ש"ח, כאשר כל הוצאות החזקתו תכוסנה על-ידי החברה (לרבות גילום המס החל), טלפון נייד (אשר החברה תישא במלוא ההוצאות בגין אחזקתו) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה. בכפוף להוראות הדין, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת על-פי תקופת הודעה מוקדמת של שלושה (3) חודשים.

ביום 20 במאי 2021 האסיפה הכללית אישרה את תנאי העסקתו של מר דבש בחברה, מר דבש מועסק כסמנכ"ל שיווק ומערכות מידע, בהיקף של משרה מלאה (100%), במשכורת חודשית בסך 35 אלפי ש"ח (ברוטו). בנוסף, זכאי מר דבש לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששווי כחדש שלא יעלה על 150 אלפי ש"ח, כאשר כל הוצאות החזקתו מכוסות על ידי החברה (לרבות גילום המס החל) ולחלופין החזקת רכב בסכום שנתי כולל בסך 91 אלפי ש"ח בשנה, טלפון נייד (אשר החברה נושאת במלוא ההוצאות בגין אחזקתו) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה. בכפוף להוראות הדין, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת על-פי תקופת הודעה מוקדמת של שלושים (30) יום.

#### 7. העסקת מר ערן מזור כמנכ"ל

ביום 12 במרץ 2018 זימנה החברה אסיפה כללית מיוחדת שעל סדר יומה, בין היתר אישור תנאי כהונתו והעסקת מנכ"ל החברה.

ביום 22 באפריל 2018, התקבלו החלטות האסיפה הכללית, במסגרתה הוחלט לאשר את תנאי כהונתו והעסקת מנכ"ל החברה.

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בהתאם להוראות סעיף 272(ג)(3) לחוק החברות, ביום 24 באפריל 2018 דנה ועדת התגמול מחדש באישור תנאי כהונת והעסקת מנכ"ל החברה, מר ערן מזור, ובהתנגדות האסיפה לאישורם, והחליטה כי תנאי כהונת והעסקת מנכ"ל החברה, על אף התנגדות האסיפה, הינם לטובת החברה. על כן, המליצה ועדת התגמול לדירקטוריון לאשר ולאמץ את תנאי כהונת והעסקת מנכ"ל החברה. בהתאם להוראות סעיף 272(ג)(3) לחוק החברות, ביום 25 באפריל 2018 לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול, דן דירקטוריון החברה מחדש בתנאי כהונת והעסקת מנכ"ל החברה ובהתנגדות האסיפה לאישורם, והחליט לאשר ולאמץ את תנאי כהונת והעסקת מנכ"ל החברה ערן מזור, כדלקמן:

1. מר ערן מזור יעניק לחברה ולחברות המוחזקות שלה שירותי מנכ"ל, בתמורה חודשית בסך של 55 אלפי ש"ח ברוטו (להלן: "השכר הקבוע"). סכום זה משקף עלות שנתית כוללת לחברה בסך של כ- 1,000 אלפי ש"ח.

ביום 6 בפברואר 2020 וביום 9 בפברואר 2020 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את שכרו הקבוע של מנכ"ל החברה אשר יעודכן, בתוקף מיום 1 בינואר 2020, בסך של 12 אלפי ש"ח ברוטו, באופן ששכרו הקבוע יעמוד, כאמור, על סך של כ- 67 אלפי ש"ח. ביום 29 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית את עדכון השכר הקבוע של מנכ"ל החברה.

2. בנוסף, יהיה זכאי מר ערן מזור למענק שנתי, ככל שהרווח השנתי הקובע, כהגדרתו להלן, עולה על 2.5 מיליון ש"ח, בהתאם לפילוח כדלהלן:

רווח שנתי קובע	סכום זכאות למענק
עד 2.5 מיליון ש"ח	אין זכאות למענק שנתי
2.5 מיליון ש"ח ומעלה	זכאות למענק בגובה 5% מהרווח השנתי הקובע, החל מהשקל הראשון
רף מקסימאלי למענק	המענק המקסימאלי יעמוד על 3,500 אלפי ש"ח.

#### היעדר מנגנון קיזוז הפסדים

חישוב המענק השנתי למנכ"ל יהיה על בסיס קלנדרי וללא התחשבות בתוצאות של שנים קודמות או מאוחרות, ובאופן שחישוב המענק השנתי עבור שנה קלנדרית יהיה סופי.

#### מועד הזכאות למענק

המענק השנתי יחושב בהתאם לדוחות הכספיים והמבוקרים של החברה לשנה הקלנדרית הרלוונטית שבגינה משולם המענק. המענק המתוכנן לתשלום בפועל יוצג בפני חברי ועדת תגמול ודירקטוריון החברה בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים לשנה הקלנדרית שבגינה משולם המענק. בגין השנים 2022, 2021 ו- 2020 זכאי המנכ"ל למענק של 1,135, 840 ו- 1,042 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

תקופת ה-vesting לכתבי האופציה הינה 36 חודשים (מחושבים החל מיום 1 בינואר 2018), באופן שמדי חודש, תהיה למר מזור זכות ל-1/36 מכמות כתבי האופציה. בכל מקרה בו יסתיימו עובד ומעסיק בין החברה לבין מר מזור לפני יום 31 בדצמבר 2020, כתבי האופציה שתקופת ה-vesting בגינם לא הושלמה, יפקעו ולא יקנו למר מזור זכות מימוש כלשהי.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בכל עת עד וכולל יום 31 בדצמבר 2023. כתב אופציה שלא ימומש עד וכולל יום 31 בדצמבר 2023 יפקע ולא יקנה למר ערן מזור זכויות כלשהן.

השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בהענקת כתבי האופציה למנכ"ל, כפי שחושב על ידי מעריך שווי בלתי תלוי הסתכם בכ- 1.7 מיליוני ש"ח, שווי כאמור חושב באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות והתבסס על הפרמטרים העיקריים הבאים: נכס בסיס בסך של 4.8 ש"ח למניה אחת, מחיר מימוש של 4.5 ש"ח למניה אחת, אורך חיים של כתבי האופציה - 5.7 שנים, שיעור ריבית שנתית חסרת סיכון 1.3% וסטיית תקן שנתית בשיעור של 33.65% (יצוין כי כתבי האופציות מותאמים במלואם לחלוקת דיבידנד ועל כן לא נלקח בחשבון תשואת דיבידנד). ביום 22 בספטמבר 2022 מימש מנכ"ל החברה 502,948 אופציות לא סחירות ל- 502,948 מניות של החברה. ביום 27 בדצמבר 2023 מימש מנכ"ל החברה את יתרת 502,948 האופציות ל- 502,948 מניות של החברה, האופציות מומשו בפועל על ידי רעייתו לשעבר של מנכ"ל החברה ותמורת מימוש האופציות נתקבלה מרעיתו לשעבר של מנכ"ל החברה בהתאם להוראות הסכם הגירושין בניהם.

4. מר מזור יהיה זכאי להמשיך להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לדין. תקופת ההתקשרות עם מר ערן מזור תהא החל מיום 1 בינואר 2018.

#### 5. עסקאות זניחות

ביום 24 במאי 2009, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים בדבר סיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993 (למועד הדוח,

תקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים, התש"ע-2010) ("נוהל עסקאות זניחות"). ביום 19 באוגוסט 2012, אישר דירקטוריון החברה את עדכון נוהל עסקאות זניחות. הנוהל כולל כללים וקווים מנחים המשמשים גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף

וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מידי בגין עסקה כאמור, כקבוע בתקנה 37(א)(6) לתקנות דוחות תקופתיים.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה וחברת הבת שלה, מבצעות או עשויות לבצע עסקאות בעל עניין, כגון עסקאות לרכישה, מכירה, השכרה וניהול של נכסי מקרקעין ועסקאות מתן וקבלה של שירותי ניהול וייעוץ שונים, ובלבד שעסקאות אלה אינן מהוות התקשרות של החברה עם בעל שליטה או עם קרובו, באשר לתנאי כהונתו, כמפורט בסעיף 270(4) לחוק החברות. אין מדובר בעסקאות מהותיות עבור החברה והחברה הבת, הן מבחינה כמותית והן מבחינה איכותית והן נעשות לרוב בתנאי שוק ובתנאים דומים לתנאיהן של עסקאות אחרות הנעשות מול צדדים שלישיים.

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן), הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%) וכן אם היקפה של העסקה אינו עולה על סך של שני מיליון ש"ח ("הרף המקסימלי"), וזאת מבלי לגרוע מהוראות הנוהל ביחס לבחינה מצרפית של עסקאות מאותו סוג.

בכל עסקת בעל עניין בה נבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות מידה הרלוונטיות לעסקה מסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה: (א) יחס ההכנסות - סך ההכנסות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההכנסות השנתי; (ב) יחס עלות מכירות - עלות עסקת בעל העניין חלקי סך עלות המכירות השנתית; (ג) יחס רווחים - הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשוך לעסקת בעל העניין חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס 12 הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים; (ד) יחס נכסים - היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הנכסים; (ה) יחס ההתחייבויות - ההתחייבויות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההתחייבויות; (ו) יחס הוצאות תפעוליות - היקף ההוצאה נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתי.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל העניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתקבע על ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לאותה עסקה תעמוד ברף המקסימלי (כהגדרתו לעיל). ככל שהחברה תקבע אמת מידה רלוונטית אחרת, כאמור לעיל, יובאו הסברי דירקטוריון החברה בדבר בחירת אמת מידה זו, במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה בה בוצעה עסקת בעל העניין האמורה.

זניחותה של עסקה תבחן על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין. יובהר, כי עסקאות נפרדות המתבצעות באופן תדיר וחוזר מדי תקופה, שאין ביניהן תלות, תיבחנה על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), ועל בסיס העסקה המסוימת לצרכי דיווח מיידי.

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת את אופן יישום הוראות נוהל זה על-ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות אשר סווגו כעסקאות זניחות על-פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת בין היתר את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, תבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה וכן תבחן את הצורך בריענון אמות המידה המפורטות לעיל. לפעולותיה של ועדת הביקורת כאמור בפסקה זו, ותמצית תוצאותיה ומסקנותיה, יינתן גילוי בדוח התקופתי של החברה. כן יינתן בדוח התקופתי גילוי בעניין סוגי העסקאות לפי קבוצות, מספר העסקאות שנעשו בכל סוג עסקה והסכום הכולל של העסקאות מכל סוג.

בקשר עם האמור לעיל, חברה בבעלות מלאה של מר מצלאוי מספקת לחברה שירותי תחזוקה ומנהלה בהיקף זניח (2 עובדים) (להלן – שירותי המנהלה). תמורת שירותי המנהלה לשנת 2023 ולשנת 2022 הסתכמו לסך של כ-744 ו-703 אלפי ש"ח בהתאמה. יודגש כי התמורה כאמור משקפת את עלות העסקתם בפועל של 2 העובדים.

רשימת חברות מוחזקות והסדרים משותפים

זכויות החברה בהון ובזכויות ההצבעה	
31 בדצמבר	
2022	2023

מדינת  
התאגדות

הסדרים משותפים

50%	ישראל	אפריקה ישראל / מצלאוי - סביונים יהוד (1)	
(*29.75%/100%)	ישראל	עלית רמת-גן (2)	
50%	ישראל	קאנטרי קריית אונו (3)	
50%	ישראל	פרויקט בת ים - "מתחם עיריית בת ים" (4)	
50%	50%	ישראל	פרויקט בת ים - "יוספטל" (5)
50%	ישראל	פרויקט בת ים – "רוטשילד" (6)	

(1) ללא פעילות עסקית.

(2) למידע נוסף ראה באור 7ב' (1).

(3) למידע נוסף ראה באור 9 ג' (3).

(4) למידע נוסף ראה באור 7ב' (3).

(5) למידע נוסף ראה באור 7ב' (2).

(6) למידע נוסף ראה באור 7ב' (4).

(\*) ליום 31 בדצמבר 2023, ביחס לשלב א' של פרויקט עלית רמת גן, החברה מחזיקה בשיעור של 100% ואילו ביחס לשלב ב' של פרויקט עלית רמת גן, החברה מחזיקה בשיעור של 29.75%.

-----

לכבוד:  
הדירקטוריון של חברת  
מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "החברה")  
רפאל איתן 1, קרית אונו, 5551457

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2023.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2023:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2024 על הדוחות על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ואת דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
31 במרס, 2024

# חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד



**שם התאגיד :** מצלאוי חברה לבנין בע"מ

**מס' ברשם החברות :** 51-272671-2

**כתובת :** רפאל איתן 1, קרית אונו 5551457

**כתובת דואר אלקטרוני :** office@matzlawi.co.il

**טלפון :** 03-5384100

**פקס' :** 03-5338437

**יום הדוח :** 31 בדצמבר, 2023

**תאריך הדוח :** 31 במרץ, 2024

**תקנה 10א' : תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2023**

ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה ("דוח הדירקטוריון").

**תקנה 10ג' : שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף**

בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') ו- (סדרה ז') ובדבר פדיון אגרות חוב (סדרה ו') ו- (סדרה ז') של החברה, ראו סעיפים 9.6 ו- 9.7 לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח תקופתי זה ("תיאור עסקי התאגיד").

**תקנה 20 : מסחר בבורסה**

בתקופת הדוח, בחודש דצמבר 2023, נרשמו למסחר בבורסה 502,948 מניות רגילות של החברה, אשר הוקצו בעקבות מימוש אופציות לא סחירות (לפרטים ראו דוח מיידי מיום 27.12.2023 (אסמכתא : 2023-01-142236) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בתקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות בעת פרסום דוחות עיתיים.

**תקנה 21 : תגמולים<sup>1</sup> לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

א. גמול נושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

להלן פירוט תגמולים ששולמו במהלך השנה שקדמה למועד הדוח, לכל אחד

<sup>1</sup> "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה  
ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה וכן תגמולים לבעלי ענין אחרים שאינם בין  
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר כאמור:

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים* בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	ריבית/ דמי שכירות	אחזקת רכב	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ****	שכר**	שיעור החזקה בהון התאגיד	משרה היקף	תפקיד	שם
1,880	-	-	181	-	-	1,119	-	580	-	61.99%	100%	יו"ר דירקטוריון	סמיר מצלאוי
2,427	230	-	137	-	-	-	-	1,135	925	-	100%	מנכ"ל	ערן מזור
779	156	-	91	-	-	-	-	-	532	4.43%	100%	סמנכ"ל קשרי בנקים וגזברית החברה	קלרה מצלאוי
675	143	-	46	-	-	-	-	-	486	-	100%	סמנכ"ל שיווק ומערכות מידע	שלומי דבש
1,019	177	-	72	-	-	-	-	100	670	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	לירן צפני
1,029	177	-	72	-	-	-	-	100	680	-	100%	סמנכ"ל כספים	טל לוי
487	97	-	39	-	-	-	-	23	328	-	100%	מתאם ציוד מכני וחומרים	אביב מצלאוי
490	94	-	57	-	-	-	-	-	339	-	100%	אחראית גביה, תשלומים ושכר	מירב דבש

\* סכומי התגמול הינם במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ש"ח, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31.12.2023.  
\*\* רכיב השכר לעיל כולל שכר חודשי ברוטו.  
\*\*\*\* למידע נוסף בגין זכאות למענק, ראה פירוט להלן.

# (1) מר סמיר מצלאוי ("מר מצלאוי"), הינו בעל השליטה בחברה.

מר סמיר מצלאוי מכהן בתפקיד יו"ר פעיל של החברה. השירותים מוענקים על ידו

על פי הסכם ניהול, באמצעות חברת ניהול. ביום 25.3.2023 אישרה האסיפה כללית (בהמשך לאישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה), לאחרונה, את המשך התקשרות החברה בהסכם הניהול עם מר מצלאוי (כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 29.3.2020<sup>3</sup>, ביום 22.4.2018<sup>4</sup> וביום 10.12.2021<sup>5</sup>), עד ליום 31.12.2025.

להלן פירוט עיקרי התקשרות החברה עם מר מצלאוי למתן שירותי יו"ר דירקטוריון, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית כאמור לעיל:

(א) מר מצלאוי ימשיך להעניק לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון החברה באמצעות חברת ניהול, בהיקף של משרה מלאה (100%), בדרך של מתן שירותים כקבלן חיצוני, ומבלי שיתקיימו בינו לבין החברה ו/או יתר החברות בהחזקתה, ככל שיהיו, יחסי עובד-מעביד. ככל שייקבע, על אף האמור לעיל, כי מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין מר מצלאוי לחברה, ישפה מר מצלאוי את החברה בגובה הפיצוי שיפסק לטובתו.

#### (ב) מרכיבי השכר של מר מצלאוי

תמורת שירותי הניהול, זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך של 108 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ("דמי הניהול"). דמי הניהול כוללים את השתתפות החברה בהוצאות רכב בסכום חודשי של 15 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). דמי הניהול לא יוצמדו למדד כלשהו ובכלל זה לעליית מדד המחירים לצרכן. סכום זה משקף עלות שנתית כוללת לחברה בסך של כ- 1,300 אלפי ש"ח. (ג) בנוסף, זכאית חברת הניהול למענק שנתי מדורג, ככל שהרווח השנתי הקובע, כהגדרתו לעיל, עולה על סך של 4 מיליון ש"ח, בהתאם לפילוח כדלהלן:

סכום זכאות למענק	רווח שנתי קובע <sup>6</sup>
אין זכאות למענק שנתי.	מדרגת הסף - עד רווח שנתי קובע המייצג תשואה להון בגובה 5%
זכאות למענק בגובה 4% מהרווח השנתי הקובע, החל ממדרגת הסף	מעל לרווח שנתי קובע המייצג תשואה להון בגובה 5%
בכל מקרה, המענק המקסימאלי לא יעלה על 750 אלף ש"ח בשנה.	רף מקסימאלי למענק

<sup>2</sup> לפרטים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 26.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-012021), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>3</sup> לפרטים ראו דוח מיידי בדבר דחיית אסיפה כללית מיום 16.3.2020, אליו צורף דוח עסקה מתוקן (מס' אסמכתא: 2020-01-025197) (להלן: "דוח זימון האסיפה המתוקן 2020"). הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>4</sup> לפרטים ראו דוח מיידי מתוקן מיום 15.4.2018 אליו צורף דוח עסקה מתוקן (מס' אסמכתא: 2018-01-038035) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>5</sup> לפרטים, ראו דוח מיידי (מתוקן) בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 29.11.2018, אליו צורף דוח עסקה מתוקן (מס' אסמכתא: 2018-01-116580), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>6</sup> הרווח השנתי של החברה לשנה נתונה לפני מסים על הכנסה, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, בנטרול רווחים או הפסדים הנובעים מעליית או ירידת ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנובעים מהשפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ופרשנויות שפורסמו להם על-ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

(ד) מנגנון קיזוז הפסדים

חישוב המענק השנתי יהיה על בסיס קלנדרי, תוך התחשבות בתוצאות של שנים קודמות, החל מ- 1 בינואר 2017 ואילך, כדלהלן:

אם וככל שבשנה נתונה, (לרבות שנת 2017), הרווח השנתי הקובע של החברה, כהגדרתו לעיל, הינו שלילי (קרי הפסד), תיזקף יתרה שלילית זו ותקוזז מהרווח בשנה העוקבת או בשנים העוקבות (לפי העניין), לצורך חישוב המענק השנתי. יודגש, כי כל עוד תוצאת חישוב המענק השנתי (לאחר קיזוז כאמור) תהא שלילית, לא תהא חברת הניהול זכאית לקבלת מענק שנתי כלשהו. למען הסר ספק יובהר, כי אם בתום תקופת הסכם הניהול המוצע, תוצאת חישוב המענק השנתי (לאחר קיזוז/ים) תהא שלילית, חברת הניהול לא תידרש להחזיר ו/או לשלם לחברה איזשהו תשלום על חשבון המענק השנתי או המענקים השנתיים ששולמו לה, ככל ששולמו לה, במהלך תקופת ההסכם האמור.

(ה) מועד הזכאות למענק

המענק השנתי יחושב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנה הקלנדרית הרלוונטית שבגינה משולם המענק.

המענק המתוכנן לתשלום בפועל יוצג בפני חברי ועדת תגמול ודירקטוריון החברה בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים לשנה הקלנדרית בגינה משולם המענק.

(ו) ככל שיתברר ששולם מענק כלשהו לחברת הניהול אשר התבסס במישרין על נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה תשיב חברת הניהול לחברה כל סכום ששולם לו ביתר (ולהיפך - יושלמו לחברת הניהול הסכומים ששולמו לה בחסר) תוך חצי שנה ממועד פרסום הדוחות הכספיים המעודכנים, בכפוף לתנאים הבאים: (א) ההפרש בין סכום המענק שהוענק בפועל לסכום המענק המעודכן עומד על יותר מ-10% מסכום המענק ששולם בפועל; (ב) עברו פחות מ-3 שנים ממועד הדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסם בוצע תשלום המענק השגוי.

(ז) ביום 29 במרץ 2020 וביום 26 באוגוסט 2020 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) והדירקטוריון) מענק חד פעמי, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה (כפי שהיתה בתוקף באותה עת), לחברת הניהול, בסכום של 500 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר מחציתו שולמה בחודש אפריל 2020 ומחציתו שולמה בחודש פברואר 2021. (לפרטים ראו דוח זימון האסיפה המתוקן 2020 וכן דוח מיידי מיום 21 ביולי 2020 (אסמכתא: 2020-01-070744 המצורף לדוח זה על דרך ההפניה). לשנת 2023 זכאי מר מצלאוי למענק סך של כ-580 אלפי ש"ח.

#### תנאים נוספים (ח)

(א) החברה תמשיך להעמיד לחברת הניהול, לצורך מתן שירותי הניהול, רכב על-פי בחירתה של חברת הניהול (בעלות שלא תעלה על 1,250,000 ש"ח), העלות השנתית של אחזקת הרכב, תקווז מדמי הניהול, באופן שעלות העסקתו השנתית של מר מצלאוי, לא תעלה, בכל מקרה, על סך של 1,300 אלפי ש"ח; (ב) החברה תעמיד לחברת הניהול טלפון סלולארי מקומי וטלפון סלולארי לשימוש מחוץ לישראל (ככל שיידרש), שני קווי טלפון במענו הפרטי של מר מצלאוי (האחד לצורך פקסימיליה) ומחשב נישא, ותכסה את הוצאות החזקתם של הטלפונים ושל שירותי תקשורת נוספים שיידרשו (לרבות גישה לרשת האינטרנט), כאשר ההוצאות וגילומן ישולמו על ידי החברה, הכל בעלות שלא תעלה על 1 אלף ש"ח בחודש בתוספת מע"מ כדין; (ג) חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות אשר הוציאה בפועל לשם מתן שירותי הניהול וביצועם (לרבות בגין כיבוד ואירוח), וזאת כנגד הצגת קבלות, בהתאם למדיניות החברה, ובלבד שהחזר ההוצאות לא יעלה על סכום חודשי מקסימאלי בסך של 1 אלף ש"ח בתוספת מע"מ כדין; לכל התשלומים שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם הניהול המוצע יתווסף מע"מ כדין, ככל שיחול.

מר מצלאוי יהיה זכאי להיעדר עד 28 ימים בשנה בגין חופשה, מבלי שיופחתו דמי הניהול. ימי החופשה יהיו ניתנים לצבירה עד למכסה של שלוש (3) שנות עבודה (ופדיון חופשה יהיה בהתאם למגבלת הצבירה כאמור). מר מצלאוי זכאי להמשיך להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לדין<sup>7</sup>. (ד) כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה (3) חודשים מראש<sup>8</sup>.

#### מגבלת תיחום פעילות (ט)

מר מצלאוי התחייב להודיע לחברה על כל הזדמנות עסקית אשר יש לה קשר כלשהו לעיסוקה של החברה, ולא לייחד לעצמו או לכל אדם אחר ו/או חברה אחרת הזדמנות עסקית כאמור, במקביל למתן השירותים על ידו, במישרין או בעקיפין, אלא אם ניתן על כך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בכתב ומראש, וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מחובותיו על פי דין כלפי החברה כנושא משרה

<sup>7</sup> בהקשר זה יצוין כי בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה לאחרונה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט - 1999 (לפרטים ראו דוח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתא: 2023-01-073465) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה). סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה, לכל נושא משרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על-ידי החברה על-פי החלטת השיפוי, לא יעלה במצטבר, לכל נושאי המשרה, על סך השווה ל-25 מיליון ש"ח או שיעור של 25% מההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, הגבוה מביניהם.

<sup>8</sup> על-אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית להביא את הסכם הניהול לסימונו לאלתר, וללא מתן הודעה מוקדמת, אם מר מצלאוי ו/או חברת הניהול יורשעו בפסק דין חלוט במעשה תרמית כלפי החברה ו/או יורשעו בפסק דין חלוט בעבירה פלילית אחרת שיש בה כדי לשלול מהם את היכולת לביצוע התחייבויותיהם על-פי הסכם הניהול ו/או בנסיבות בהן לו היה מר מצלאוי מועסק כעובד החברה היתה נשללת זכאותו לפיצויי פיטורים על פי דין ו/או במקרה של הפרה יסודית של התחייבויות חברת הניהול ו/או מר מצלאוי כלפי החברה שלא תוקנה בתוך 45 ימים ממועד דרישה בכתב ו/או מעילה באמון החברה או מעילה בכספי החברה.

בחברה.

(2) **מר ערן מזור ("מר מזור")** מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1.1.2018. עד למועד זה, והחל מיום 15.10.2012, כיהן מר מזור בתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה. להלן יפורטו עיקר תנאי העסקתו של מר מזור כמנכ"ל החברה, כפי שאושרו ביום 25.4.2018 על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם להוראות סעיף 272(ג)(3) לחוק החברות וביום 29.3.2020 על ידי האסיפה הכללית (במשך לאישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) והדירקטוריון) (לפרטים ראו דוח זימון האסיפה המתוקן 2020):

(א) מר מזור מעניק לחברה שירותי מנכ"ל, בהיקף של משרה מלאה (100%) בשכר חודשי בסך של כ- 67 אלפי ש"ח, סכום המשקף עלות שנתית כוללת לחברה (במונחי עלות מעסיק) ולרבות הוצאות החזקת רכב בסך של כ- 1,292 אלפי ש"ח (כ- 108 אלפי ש"ח בחודש).

(ב) בנוסף זכאי מר מזור למענק שנתי, ככל שהרווח השנתי הקובע, כהגדרתו להלן, עולה על 2.5 מיליון ש"ח, בהתאם לפילוח כדלהלן:

סכום זכאות למענק	רווח שנתי קובע <sup>9</sup>
אין זכאות למענק שנתי.	עד 2.5 מיליון ש"ח
זכאות למענק בגובה 5% מהרווח השנתי הקובע, החל מהשקל הראשון	2.5 מיליון ש"ח ומעלה

(ג) רף מקסימאלי למענק

המענק המקסימאלי יעמוד על 3,500 אלפי ש"ח<sup>10</sup>

(ד) **היעדר מנגנון קיזוז הפסדים**

חישוב המענק השנתי למר מזור יהיה על בסיס קלנדרי וללא התחשבות בתוצאות של שנים קודמות או מאוחרות, ובאופן שחישוב המענק השנתי עבור שנה קלנדרית יהיה סופי.

(ה) **מועד הזכאות למענק**

המענק השנתי יחושב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לשנה הקלנדרית הרלוונטית שבגינה משולם המענק. המענק המתוכנן לתשלום בפועל יוצג בפני חברי ועדת תגמול ודירקטוריון החברה בסמוך למועד

<sup>9</sup> הרווח השנתי של החברה לשנה נתונה לפני מסים על הכנסה, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, בנטרול רווחים או הפסדים הנובעים מעליית או ירידת ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנובעים מהשפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ופרשנויות שפורסמו להם על-ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

<sup>10</sup> יודגש כי בהתאם למנגנון המענק המפורט לעיל, המענק המקסימלי, בסך של 3,500 אלפי ש"ח, יוענק במקרה בו הרווח השנתי הקובע הינו בסך של 70,000,000 ש"ח לפחות.

אישור הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים לשנה הקלנדרית שבגינה משולם המענק.

(ו) בנוסף, מר מזור יכול שיהיה זכאי למענק בשיקול דעת בגובה שלא יעלה על שלוש משכורות בשנה על פי שיקול דעתם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ובלבד שסכום המענק השנתי למר מזור (לרבות המענק שיחושב על פי עמידה בקריטריונים מדידים כאמור) לא יעלה על סכום המענק השנתי המקסימאלי כאמור לעיל. ככל שיתברר ששולם מענק כלשהו למר מזור אשר התבסס במישרין על נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים שלה חברה, ישיב מר מזור לחברה כל סכום ששולם לו ביתר (ולחיפך - יושלמו למר מזור הסכומים ששולמו לו בחסר) תוך חצי שנה ממועד פרסום הדוחות הכספיים המעודכנים, בכפוף לתנאים הבאים: (א) ההפרש בין סכום המענק שהוענק בפועל לסכום המענק המעודכן עומד על יותר מ- 10% מסכום המענק ששולם בפועל; (ב) עברו פחות מ- 3 שנים ממועד הדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסם בוצע תשלום המענק השגוי.

(ז) בנוסף, הקצתה החברה למר מזור 1,005,896 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה בתמורה לתשלום מחיר מימוש של 4.50 ש"ח, בכפוף לתקופת vesting בת 36 חודשים (מחושבים החל מיום 1 בינואר 2018), על פיה מדי חודש היתה למר מזור זכות ל- 1/36 מכמות האופציות. האופציות היו ניתנות למימוש בכל עת עד וכולל יום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, בעת מימוש האופציות יתבצע המימוש, על פי שיקול דעתו הבלעדי של מר מזור, על פי מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב הטבה (Cashless Exercise), המאפשר למר מזור לקבל מניות המשקפות את מרכיב ההטבה הגלום באופציות הממומשות על פי הנוסחה שלהלן. למען הסר ספק מובהר כי על פי שיטת מימוש זו, האופציות ניתנות למימוש לכמות המניות המשקפות אך ורק את מרכיב ההטבה. מר מזור לא ישלם את מחיר המימוש המשמש אך ורק לצורך חישוב מרכיב ההטבה. מספר המניות הניתנות לרכישה על ידי מר מזור על פי מנגנון זה תמורה לערכן הנקוב (0.01 ש"ח ע.נ. כ"א) יקבע על פי הנוסחה שלהלן:

$$X = \frac{Y(A - B)}{A}$$

$X$  = כמות המניות המשקפות אך ורק את מרכיב ההטבה.

$Y$  = מספר האופציות הניתנות למימוש אשר מועד הבשלתן הגיע וטרם מומשו ושמר מזור מבקש לממש באמצעות מנגנון זה.

A = שווי השוק של כל מניה במועד המימוש.

B = מחיר המימוש של כל אופציה (בכפוף להתאמות)<sup>11</sup>.

בהקשר זה יצוין כי בכפוף לאישור תיקון מנגנון מימוש האופציות, כאמור לעיל, מנכ"ל החברה התחייב כי לא יממש את האופציות לפני יום 1.1.2021.

ביום 22.9.2022 מימש מנכ"ל החברה 502,948 אופציות ל- 502,948 מניות של החברה (להלן: "מניות המימוש") וביום 28.9.2022 מכר מנכ"ל החברה, בעסקה מחוץ לבורסה את מניות המימוש לשלושה גופים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בתמורה לסך של 10.87 ש"ח למניה<sup>12</sup>. ביום 27.12.2023 מימש מנכ"ל החברה את יתרת 502,948 האופציות ל- 502,948 מניות של החברה בתמורה למחיר מימוש של 3.495 ש"ח לכל אופציה. האופציות מומשו בפועל על ידי רעייתו לשעבר של מנכ"ל החברה ותמורת מימוש האופציות נתקבלה מרעייתו לשעבר של מנכ"ל החברה בהתאם להוראות הסכם הגירושין ביניהם.

(ח) כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה (3) חודשים מראש<sup>13</sup>.

העלות הכוללת לחברה של העסקת מר ערן מזור עמדה בשנת 2023 על סך של 2,427 אלפי ש"ח ובשנת 2022 על סך של כ- 2,112 אלפי ש"ח.

(3) **גב' קלרה מצלאוי ("גב' מצלאוי")**, רעייתו של מר מצלאוי ובעלת השליטה בחברה יחד עימו ("גב' מצלאוי" ויחדיו: "בנה"ז מצלאוי"), מכהנת כמנהלת קשרי בנקים וגזברית החברה החל משנת 1994 והחל מחודש מאי 2012 הוגדר תפקידה מחדש כסמנכ"לית קשרי בנקים וגזברית החברה.

ביום 12.10.2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחרונה, את המשך התקשרות החברה עם גב' מצלאוי בהיקף משרה מלאה (100%) במשכורת חודשית בסך של 43,247 ש"ח (ברוטו)<sup>14</sup> ולמשך תקופה של שלוש (3) שנים נוספות החל מיום 1 באוקטובר, 2021 ועד ליום 30 בספטמבר, 2024.

החברה תמשיך להעמיד לגב' מצלאוי, לצורך תפקידה רכב מדרגה 5 לצרכי מס<sup>15</sup> כאשר כל הוצאות החזקתו מכוסות על-ידי החברה (לרבות גילום המס החל), טלפון סלולארי (אשר החברה נושאת במלוא ההוצאות בגין אחזקתו), פוליסת ביטוח

11 לפרטים נוספים אודות ההתאמות, ראו סעיף 1.2.2 לדוח מיידי מיום 15.4.2018 (אסמכתא: 2018-01-038035), אשר המידע המובא בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12 לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 22.9.2022 (אסמכתא: 2022-01-120550) ומיום 29.9.2022 (אסמכתא: 2022-01-122269), אשר המידע המובא בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

13 על-אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לסיים את תקופת ההסכם ללא הודעה מוקדמת במקרה בו נסיבות סיום הסכם ההעסקה הקיים היו כאלה השוללות ממר מזור את זכאותו לפיצויי פיטורין על פי דין.

14 המשכורת החודשית לא תוצמד למדד כלשהו ובכלל זה לעליית מדד המחירים לצרכן.

15 יובהר, כי בפועל החברה מעמידה לגב' מצלאוי לצרכי תפקידה רכב בדרגה 7. יחד עם זאת, גב' מצלאוי נושאת במלוא התשלום הכספי הנדרש בסך של כ-3,430 ש"ח לחודש, בגין הפער בין שווי הטבה זו לבין שווי ההטבה בגין העמדת רכב מדרגה 5, לה היא זכאית בהתאם לתנאי העסקתה, אשר מופחת מסך התגמול המוענק לה מידי חודש. מובהר כי כל עוד תמשיך גב' מצלאוי לקבל רכב מדרגה 7, שכרה החודשי בפועל לאחר הפחתת הסכום האמור יעמוד על סך של 39,817 ש"ח ברוטו.



מנהלים, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 23 ימים בהתאם לנהלי החברה, כפי שיהיו מעת לעת, דמי הבראה ודמי מחלה, כל פי כל דין ובכפוף לנהלי החברה. כן זכאית גב' מצלאוי להחזר הוצאות שהוצאו בפועל לצורך תפקידה (לרבות בגין כיבוד ואירוח), כנגד הצגת קבלות, בהתאם למדיניות החברה, עד לסכום חודשי מקסימאלי של 1 אלף ש"ח, ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה.

בהתאם להסכם העסקת הגב' מצלאוי, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה (3) חודשים מראש<sup>16</sup>.

גב' מצלאוי זכאית להמשיך להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לדין<sup>17</sup>.

העלות הכוללת לחברה של העסקת גב' מצלאוי עמדה בשנת 2023 על סך של כ- 779 אלפי ש"ח ובשנת 2022 על סך של כ- 774 אלפי ש"ח.

(4) **מר שלומי דבש** - לפרטים בדבר התקשרות החברה עם מר שלומי דבש, בן זוגה של מירב דבש, בתם של בנה"ז קלרה וסמיר מצלאוי, ראו ס"ק 6 לתקנה 22 להלן.

(5) **מר לירן צפני** - מכהן כסמנכ"ל הנדסה של החברה החל מיום 31.10.2018 ולפני מועד זה שימש מר צפני כמנהל פרויקט בחברה. להלן יפורטו עקרי תנאי העסקתו של מר צפני כסמנכ"ל הנדסה של החברה:

מר צפני זכאי לשכר חודשי בסך של 50 אלפי ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששוויי כחדש לא יעלה על 160 אלפי ש"ח, טלפון נייד (אשר החברה תישא במלוא ההוצאות בגין אחזקתם לרבות גילום) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה. בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, שילמה החברה למר צפני בחודש ינואר 2023 מענק בסך של 100 אלפי ₪ וזכאי למענק נוסף בשיקול דעת בסך של 100 אלפי ש"ח (עבור שנת 2023).

(6) **מר טל לוי** מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 31.12.2017. עד למועד זה, העניק מר לוי לחברה שירותי יעוץ פיננסי. להלן יפורטו עקרי תנאי העסקתו של מר לוי כסמנכ"ל הכספים של החברה:

מר לוי זכאי לשכר חודשי בסך של 50 אלפי ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששוויי כחדש לא יעלה על 160 אלפי ש"ח, טלפון נייד (אשר החברה תישא במלוא ההוצאות בגין אחזקתם לרבות גילום) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה.

על-אף האמור לעיל, תהא החברה רשאית לסיים את תקופת ההסכם ללא הודעה מוקדמת במקרה בו נסיבות סיום ההסכם יהיו כאלה השוללות את הזכאות לפיצויי פיטורין על-פי דין.

בהקשר זה יצויין כי בהתאם למדיניות התגמול של החברה, אשר עמדה בתוקפה עד לאחרונה, סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה, לכל נושא משרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על-ידי החברה על-פי החלטת השיפוי, לא יעלה במצטבר, לכל נושאי המשרה, על סך השווה ל-25 מיליון ש"ח או שיעור של 25% מההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, הגבוה מביניהם.

בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה שילמה חברה למר לוי בחודש  
ינואר 2023 מענק בסך של 100 אלפי ₪ וזכאי למענק נוסף בשיקול דעת בסך של 100  
אלפי ש"ח (עבור שנת 2023).

(7) **גב' מירב דבש** - לפרטים בדבר התקשרות החברה עם גב' מירב דבש, בתם של בנה"ז  
קלרה וסמיר מצלאוי ראו ס"ק 4 לתקנה 22 להלן.

(8) **מר אביב מצלאוי** - לפרטים בדבר התקשרות החברה עם מר אביב מצלאוי, בנם של  
בנה"ז קלרה וסמיר מצלאוי ראו ס"ק 5 לתקנה 22 להלן.

#### ב. שכר וטובות הנאה לדירקטורים

גמול הדירקטורים הינו הגמול הקבוע לפי תקנות 4 ו-5 לתקנות החברות (כללים  
בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") והסתכם  
בשנת הדוח לסך של כ- 328 אלפי ש"ח (לא כולל גמול ליו"ר הדירקטוריון כמפורט  
לעיל).

למועד הדוח, אין בחברה דירקטורים נוספים המקבלים גמול שאינו מפורט לעיל.

#### ג. מדיניות תגמול

ביום 7.8.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאחרונה, את מדיניות  
התגמול של החברה, בהתאם להוראות סעיף 267א(ג) לחוק החברות ולמרות  
התנגדות האסיפה הכללית, לתקופה נוספת של 3 שנים ובשינויים כמפורט בדוחים  
מיידים מיום 26.1.2023 (אסמכתא: 2023-01-012021), מיום 5.3.2023 (אסמכתא:  
2023-01-024036) ומיום 7.8.2023 (אסמכתא: 2023-01-073465) הנכללים בדוח זה  
על דרך ההפניה. למען השלמות יצויין כי מדיניות התגמול הקודמת אשר אומצה על  
ידי החברה עמדה בתוקפה עד ליום 31.12.2023 ומשלא אושרה הארכת תוקפה של  
מדיניות התגמול על ידי האסיפה הכללית שהתקיימה ביום 5.3.2023, לא היתה  
לחברה, החל ממועד זה ועד ליום 7.8.2023 מדיניות תגמול בתוקף.

#### **תקנה 21א': השליטה בתאגיד**

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם מר סמיר מצלאוי ורעייתו, הגב'  
קלרה מצלאוי (להלן: "**בנה"ז מצלאוי**"), אשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקים ביחד  
66.42% מזכויות ההון וההצבעה בחברה. בדבר התקשרות מיום 8.1.2023 בין בנה"ז  
מצלאוי לבין מר אליהו קנפנר (להלן: "**קנפנר**"), אשר החזיק עימם עד לאותו מועד  
בשליטה המשותפת בחברה, במסגרתה הוסכם על מכירת מניות החברה המוחזקות על  
ידי קנפנר לבנה"ז מצלאוי והוסדרה, בין היתר, מערכת היחסים ביניהם בכל הנוגע  
להצבעת קנפנר באסיפות הכלליות של החברה, ראו סעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד.  
לפרטים נוספים, ראו תקנה 22 להלן.

**תקנה 22 :**

**עסקאות עם בעלי השליטה**

להלן פרטים בדבר עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בתקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח, או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח:

**א. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות**

1. לפרטים בדבר הסכם השקעה של מר אליהו קנפער, ראו סעיף 1.3 לתיאור עסקי התאגיד.

2. לפרטים בדבר הסכם הניהול בין החברה לבין חברת ניהול בשליטת מר מצלאוי למתן שירותי יו"ר הדירקטוריון, ראו תקנה 21 לעיל.

3. לפרטים בדבר העסקת הגב' קלרה מצלאוי, סמנכ"ל קשרי בנקים וגזברית החברה, ראו תקנה 21 לעיל.

**4. העסקת הגב' מירב מצלאוי - דבש כאחראית גביה, תשלומים ושכר בחברה**

הגב' מירב דבש ("מירב"), בתם של בנה"ז מצלאוי, מועסקת כעובדת בחברה, במשרה מלאה, החל משנת 1998. עד לאחרונה שימשה בתפקיד אחראית גבייה ותשלומים והחל ביום 1.9.2023 כסמנכ"לית כוח אדם, משאבי אנוש, שכר וגביה בחברה. במסגרת תפקידה, אחראית מירב, בין היתר, על ניהול מערך התשלומים לספקים ונותני שירותים לחברה ומעקב אחר גביית הכספים של דיירים וחייבים לחברה וכן על תחום השכר. התקשרות החברה עם מירב אושרה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית ביום 21.9.2023, לתקופה של 3 שנים, רטרואקטיבית החל מיום 1.9.2023 ועד ליום 31.8.2026 (ראו דיווחים מיידיים מיום 7.8.2023 (אסמכתא: 2023-01-073444), מיום 14.9.2023 (אסמכתא: 2023-01-107082) ומיום 21.9.2023 (אסמכתא: 2023-01-109038) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

תנאי העסקתה של מירב בחברה, כפי שאושרו כאמור לעיל, הינם בתמצית כדלהלן: מירב זכאית לשכר חודשי בסך של 30,000 ש"ח. שכרה של מירב צמוד למדד המחירים לצרכן (עדכון פעם בשנה). כמו כן זכאית מירב למענק שנתי, בשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון, שלא יעלה על סך השווה לשלוש משכורות בסיס חודשיות (ברוטו, ללא התנאים הנילווים). בנוסף, מירב זכאית לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששוויי כחדש אינו עולה על 170 אלפי ש"ח, כאשר כל הוצאות החזקתו מכוסות על-ידי החברה (לרבות גילום המס החל), טלפון סלולארי (אשר החברה נושאת במלוא ההוצאות בגין אחזקתו), פוליסת ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 23 יום בהתאם לנהלי החברה, כפי שיהיו מעת לעת, דמי הבראה ודמי מחלה, על פי כל דין ובכפוף לנהלי החברה. כנושאת משרה

בחברה, זכאית מירב להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לדין. בכפוף להוראות הדין, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת על-פי תקופת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים<sup>18</sup>.

##### 5. העסקת מר אביב מצלאוי כמתאם ציוד מכני וחומרים

מר אביב מצלאוי ("אביב"), בנם של בנה"ז מצלאוי, מועסק כעובד בחברה במשרה מלאה בתפקיד מתאם ציוד מכני וחומרים באתרי החברה החל מיום 31.5.2011. במסגרת תפקידו, אחראי אביב, בין היתר, על תיאום ניווד כלי הרכב, הציוד ההנדסי והחומרים השונים בין האתרים, בהתאם לצרכיהם של מנהלי האתרים, במטרה לייעל את פעולת החברה ולחסוך בזמן ובמשאבים לחברה.

התקשרות החברה עם אביב אושרה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית ביום 20.5.2021, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1.6.2021 ועד ליום 30.5.2024 (ראו דיווחים מידיים מיום 13.4.2021 (אסמכתא: 2021-01-063759) ומיום 20.5.2021 (אסמכתא: 2021-01-087405) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

תנאי העסקתו של אביב בחברה, כפי שאושרו לאחרונה כאמור לעיל, הינם בתמצית כדלהלן:

אביב מועסק בתפקידו הנוכחי בחברה בהיקף משרה מלאה (100%), במשכורת חודשית בסך 23 אלפי ש"ח. משכורתו של אביב אינה צמודה למדד כלשהו ובכלל זה מדד המחירים לצרכן. בנוסף זכאי אביב לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששוויי כחדש לא יעלה על 130 אלפי ש"ח, כאשר כל הוצאות החזקתו מכוסות על ידי החברה (לרבות גילום המס החל) ולחלופין החזקת רכב בסכום שנתי כולל בסך של 75 אלפי ש"ח בשנה, טלפון נייד (אשר החברה נושאת במלוא ההוצאות בגין אחזקתו) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה. כמו כן זכאי אביב לקבל מענק שנתי, בהתאם להחלטת מנכ"ל החברה, בסכום מירבי שלא יעלה על עלות שכר חודשית שלו. בכפוף להוראות הדין, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת בהודעה מוקדמת בכתב של חודש מראש<sup>19</sup>.

##### 6. העסקת מר שלומי דבש כסמנכ"ל שיווק ומערכות מידע

מר שלומי דבש ("מר דבש"), בעלה של מירב, בתם של בנה"ז מצלאוי, מכהן בחברה בתפקיד סמנכ"ל שיווק ומערכות מידע והינו נושא משרה בה. בתפקידו הנוכחי מכהן מר דבש החל בחודש אוקטובר 2018. עובר למועד זה, כיהן מר דבש בחברה

<sup>18</sup> על-אף האמור לעיל, תהא החברה רשאית לסיים את תקופת ההסכם ללא הודעה מוקדמת במקרה בו נסיבות סיום ההסכם יהיו כאלה השוללות את הזכאות לפיצויי פיטורין על-פי דין.

<sup>19</sup> על-אף האמור לעיל, תהא החברה רשאית לסיים את תקופת ההסכם ללא הודעה מוקדמת במקרה בו נסיבות סיום ההסכם יהיו כאלה השוללות את הזכאות לפיצויי פיטורין על-פי דין.

בתפקיד מנהל נכסים ומערכות מידע. התקשרות החברה עם מר דבש באשר להעסקתו כסמנכ"ל שיווק ומערכות מידע אושרה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית ביום 20.5.2021 לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1.6.2021 ועד ליום 30.5.2024 (ראו דיווחים מיידיים מיום 13.4.2021 (אסמכתא: 2021-01-063579) ומיום 20.5.2021 (אסמכתא: 2021-01-087405) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. תנאי העסקתו של מר דבש בחברה, כפי שאושרו לאחרונה כאמור לעיל, הינם בתמצית כדלהלן: מר דבש מועסק כסמנכ"ל שיווק ומערכות מידע, בהיקף של משרה מלאה (100%), במשכורת חודשית בסך 35 אלפי ש"ח. משכורתו של מר דבש אינה צמודה למדד כלשהו ובכלל זה מדד המחירים לצרכן. בנוסף, זכאי מר דבש לתנאים נלווים כמפורט להלן: רכב ששוויי כחדש שלא יעלה על 150 אלפי ש"ח, כאשר כל הוצאות החזקתו מכוסות על ידי החברה (לרבות גילום המס החל) ולחלופין החזקת רכב בסכום שנתי כולל בסך 91 אלפי ש"ח בשנה, טלפון נייד (אשר החברה נושאת במלוא ההוצאות בגין אחזקתו) ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה. בכפוף להוראות הדין, כל צד יהא רשאי להפסיק את ההתקשרות בכל עת על-פי תקופת הודעה מוקדמת של שלושים (30) יום<sup>20</sup>.

מר דבש זכאי להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לדין<sup>21</sup>.

#### 7. ביטוח ושיפוי לבעלי שליטה

לפרטים ראו תקנה 29א' להלן.

#### ב. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושאין זניחות

התקשרות בהסכם לקבלת שירותים עם חברה קשורה אשר למר מצלאוי עניין אישי בה

ביום 29.11.2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה, את התקשרות החברה עם חברה קשורה אשר למר מצלאוי עניין אישי בה ("חברה קשורה"), לעניין קבלת שירותי תחזוקה ותפעול בדרגים לא ניהוליים, באמצעות שני קרובי משפחה של מר מצלאוי, מבעלי השליטה בחברה, אשר הועסקו לפני כן כעובדים בחברה. להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, השירותים מהסוג שיועמד לחברה על-ידי החברה הקשורה הינם מסוג השירותים הניתנים לחברה במהלך העסקים הרגיל שלה (בין אם על-ידי עובדים המועסקים על-ידיה ובין אם על-ידי נותני שירותים אחרים), בתנאי שוק (היות והתמורה שתשולם לחברה הקשורה שבאמצעותה

20 ראו ה"ש 19 לעיל.  
21 ראו ה"ש 17 לעיל.

ייתנו השירותים לחברה הינה זהה ואף פחותה מתמורה המשולמת לעובדים בתפקידים דומים או נותני שירותים המעמידים שירותים דומים, שאינם קרוביו של מר מצלאוי) ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה, וכן הינה זהה לתמורה ששולמה לעובדים אלה לפני שהוסבו ההסכמים עמם כאמור. למועד הדוח, עלות העמדת השירותים כאמור מסתכמת בסכום של כ- 744 אלפי ש"ח בשנה, שאינו מהותי עבור החברה.

#### ג. עסקאות זניחות

לפרטים בדבר נוהל עסקאות זניחות שאומץ על-ידי דירקטוריון החברה וכן עסקאות במהלך תקופת הדוח אשר סווגו כזניחות, ראו ביאור 25(ד)(8) לדוחות הכספיים שבפרק ג' לדוח תקופתי זה.

#### ד. תיחום פעילות

במסגרת הסכם הניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בשליטתו של מר סמיר מצלאוי, ואשר אושר באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 29.1.2015, התחייב מר סמיר מצלאוי להודיע לחברה על כל הזדמנות עסקית אשר יש לה קשר כלשהו לעיסוקה של החברה, ולא לייחד לעצמו או לכל אדם אחר ו/או חברה אחרת הזדמנות עסקית כאמור, במקביל למתן השירותים על-ידו, במישרין או בעקיפין, אלא אם ניתן על כך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בכתב ומראש, וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מחובותיו על-פי דין כלפי החברה כנושא משרה בחברה. לפרטים, ראו דוח מיידי (מתוקן) בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 15.1.2015 (אסמכתא: 2015-01-012238) ודוח מיידי מיום 29.1.2015 (אסמכתא: 2015-01-021667), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

במסגרת אישור האסיפה הכללית של החברה מיום 5.3.2023 להארכת התקשרות החברה עם מר סמיר מצלאוי, כאמור לעיל, נותרה התחייבותו של מר סמיר מצלאוי בעינה.

#### תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, ראו דוח מיידי אחרון בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 6.2.2024 (אסמכתא: 2024-01-013806).

#### תקנה 24א': הון רשום מונפק ונפרע

למועד הדוח, ההון הרשום של החברה הינו 30,000,000 ש"ח, מורכב מ- 3,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א.

למועד הדוח, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 230,299 ש"ח מורכב מ-  
23,029,944<sup>22</sup> מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, הניתנות להמרה למניות החברה, ראו  
סעיף 9.6.3 לתיאור עסקי התאגיד, חלק א' לדוח זה.

ביום 15.6.2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות של החברה  
על ידי החברה, במהלך התקופה שעד ליום 31.12.2023, ובהיקף שלא יעלה על 2 מיליון  
ש"ח. נכון למועד הדוח רכשה החברה על פי התוכנית 56,541 מניות, בתמורה כספית  
מצטברת של כ-651 אלפי ש"ח. בהתאם, יתרת מניות החברה המוחזקות בידי החברה  
עומדת על 468,541 מניות.

#### **מרשם בעלי מניות של התאגיד**

**תקנה 24ב:**

לפרטים בדבר מרשם בעלי מניות של התאגיד ראו על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום  
1.2.2024 (אסמכתא: 012306-01-2024).

---

<sup>22</sup> כולל 468,541 מניות רדומות המוחזקות בידי החברה.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים בדבר הדירקטורים של החברה נכון למועד פרסום הדוח<sup>23</sup>:

שם הדירקטור	סמיר מצלאוי	יחזקאל כהן	אהרון אקסול	יצחק נפתלין	איילת טל-שחר	טל פרלוק
תפקיד	יו"ר דירקטוריון	דירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
מספר זהות	071544076	034793695	055978753	25495300	039098033	066148479
תאריך לידה	1.5.1948	26.01.1978	21.09.1959	22.07.1973	2.8.1983	17.10.1982
מען להמצאת כתבי בי דין	דרך רפאל איתן 1 קרית אונו 5551457	בר-לב 19, אור יהודה	תל חי 101, דירה 2, כפר שבא	ת.ד. 816, כפר חב"ד	תוצרת הארץ 3 פתח תקוה	אלישע 8 רמת גן
אזרחות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברותו הדירקטוריון	-	ועדת תגמול, ועדת ביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים	-	-	ועדת תגמול, ועדת ביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת תגמול, ועדת ביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	לא	לא	כן	כן
דירקטור חיצוני	לא	לא	לא	לא	כן	כן
תאריך תחילת הכהונה	01.01.2018	30.8.2015	01.01.2018	22.12.2016	20.4.2023	31.12.2023
השכלה	תיכונית	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ולימודי המשך בחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב	בוגר משפטים מכללת ק. אונו בוגר מזרח תיכון וקרמינולוגיה אוני' בר אילן מוסמך משפטים אוני' בר אילן מוסמך מנהל עסקים אוני' דרבי	מוסמך בתחום מנהל עסקים וחשבונאות מטעם הקריה האקדמית אונו	מוסמכת משפטים, אוני' בר אילן ; בוגרת משפטים, הקריה האקדמית אונו ; בוגרת מדעי החברה- כלכלה אוני' בר אילן רישיון עריכת דין (2008) מוסמכת משרד המשפטים לעריכת יפוי כוח מתמשך (2019), רישיון תיווך במקרקעין (2019), רישיון עיסוק כנוטריון (2020) מגשת	בוגר לימודי רפואה (MD), אוניברסיטת סלמלוויס ; מומחה ברפואה פנימית ובמחלות ריאה ; בוגר קורס דירקטורים עם התמחות בחברות רפואיות, האוניברסיטה העברית, המכון לחדשנות רפואית ; בוגר קורס חתמים מאוניברסיטת אריאל.



שם הדירקטור	סמיר מצלאוי	יחזקאל כהן	אהרון אקסול	יחזק נפתלין	איילת טל-שחר	טל פרלוק
					מוסמכת, המחלקה ליישוב סכסוכים אוניברסיטת בר אילן	
בעל מומחיות חשבונאית פיננסית או כשירות מקצועית:	לא	כן	לא	כן	לא	לא
עיסוקים עיקריים ב-5 השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם הוא משמש דירקטור	מנכ"ל (עד סוף 2017) ויו"ר דירקטוריון החברה.	יועץ בפטרון רומניה בשיח גרופ כספים יולזרי.	פיננסי קפיטל דח"צ מדיקל ומנהל זיק	דירקטור בבית אלפא טכנולוגיות בע"מ ראש אגף מבצעים במשרת ישראל מפקד מחוז תל אביב במשרת ישראל	שותף בפאהן ושות' GRANT THORNTON עו"ד עצמאית, בעלת משרד עורכי דין ונוטריונים טל-שחר, צרפתי ושות'	מכהן כדירקטור בדנאל (אדיר יהושע) בע"מ; שותף, מנהל רפואי ויועץ במספר חברות רפואיות. רופא חתם/יועץ רפואי במספר חברות ביטוח; מרצה במספר אוניברסיטאות בתחום חיתום רפואי ורפואת ריאות.
האם הוא עובד של החברה, של חברה בת, או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	נשוי לקלרה מצלאוי, נושאת משרה בחברה ומבעלי השליטה בה, הנחשבת כמחזיקה עמו יחד. חמו של מר שלומי דבש, נושא משרה בכירה בחברה	לא	לא	לא	לא	לא

שם הדירקטור	סמיר מצלאוי	יחזקאל כהן	אהרון אקסול	יצחק נפתלין	איילת טל-שחר	טל פרלוק
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	כן	לא	כן	לא	לא

**תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של החברה**

להלן פרטים לגבי נושאי המשרה הבכירה של החברה, למועד פרסום הדוח, שאינם מפורטים לעיל.

שם נושא המשרה	ערן מזור	טל לוי	גב' קלרה מצלאוי	צדי מור חיים
<b>תפקיד</b>	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל קשרי בנקים וגזברית החברה	מבקר פנימי
<b>מספר תעודת זהות</b>	036188043	34280933	55360390	038440244
<b>תאריך לידה</b>	31.07.1979	07.02.1978	3.7.1958	9.3.1976
<b>השכלה</b>	מוסמך במנהל עסקים, ובוגר, מנהל עסקים וחשבונאות, מכללה למנהל, ראשון לציון. רואה חשבון.	מוסמך במנהל עסקים, ובוגר, מנהל עסקים וחשבונאות, מכללה למנהל, ראשון לציון. רואה חשבון.	תיכונת	בוגר כלכלה, מסלול חשבונאות, אוני' חיפה. מוסמך במשפטים, אוני' בר-אילן.
<b>תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה הבת, בחברה קשורה או בבעל עניין</b>	מנכ"ל. אחראי על ניהול סיכוני שוק.	סמנכ"ל כספים בחברה החל מיום 31.12.2017	סמנכ"ל קשרי בנקים וגזברית בחברה.	לא
<b>עיסוקים עיקריים ב- 5 השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם הוא משמש דירקטור</b>	מנכ"ל החברה, סמנכ"ל כספים של החברה 2012-2017.	סמנכ"ל כספים בחברה החל מיום 31.12.2017	מנהלת קשרי בנקים וגזברית בחברה החל משנת 1994	בעל משרד רו"ח המתמחה בתחום הביקורת הפנימית והחקיקתית (מור חיים רואי חשבון) ומבקר פנימי בילין לפידות קרנות נאמנות בע"מ
<b>האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה</b>	לא	לא	כן, בעלת עניין בחברה, רעייתו של מר סמיר מצלאוי, ונחשבת כמחזיקה עמו יחד.	לא
<b>תאריך התחלת כהונה</b>	01.01.2018	31.12.2017	3.4.1994	1.4.2016

שם נושא המשרה	שלומי דבש	לירן צפני	מירב מצלאוי דבש
תפקיד	סמנכ"ל שיווק ומערכות מידע	סמנכ"ל ביצוע	סמנכ"לית כוח אדם, משאבי אנוש, שכר וגביה
מספר תעודת זהות	038406724	301536744	037342011
תאריך לידה	1.1.1976	20.3.1988	9.3.1980
השכלה	בוגר מנהל עסקים, צ'אמפליין קולג', ארה"ב	בוגר הנדסה אזרחית, אוניברסיטת אריאל; מוסמך הנדסה אזרחית, הטכניון- מכון טכנולוגי לישראל,	תואר ראשון - ניהול ופסיכולוגיה, האוניברסיטה הפתוחה. תעודת חשב שכר בכיר מטעם לשכת רוה"ח; תעודת מפקח שכר מטעם טסטמי.
תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה הבת, בחברה קשורה או בבעל עניין	סמנכ"ל שיווק ומערכות מידע החל מיום 14.10.20218 לפני כן מנהל נכסים ומערכות מידע	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"לית כוח אדם, משאבי אנוש, שכר וגביה בחברה
עיסוקים עיקריים ב- 5 השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם הוא משמש דירקטור	מנהל נכסים ומערכות מידע בחברה	מנהל פרויקט בחברה	אחראית גבייה ותשלומים בחברה, החל משנת 1998.
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה	כן, קרוב של בעלת עניין בחברה, בעלה של מירב מצלאוי דבש, בתם של בנה"ז מצלאוי	לא	כן, בתם של בנה"ז סמיר וקלרה מצלאוי, בעלי השליטה בחברה.
תאריך התחלת כהונה	14.10.2018	14.10.2018	1.9.2023

תקנה 26ב':

**מורשה חתימה עצמאי של החברה**

למועד הדוח, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27:

**רואה החשבון של החברה**

קוסט פורר גבאי את קסירר - רואי חשבון, דרך מנחם בגין 144, תל-אביב.

תקנה 28:

**שינוי בתזכיר או בתקנון**

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בתזכיר ובתקנון החברה.

תקנה 29:

**המלצות והחלטות דירקטורים**

1. המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית וכן החלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בתקנה 29:

**חלוקת דיבידנד**

לפרטים ראו סעיף 1.8 בפרק א' תיאור עסקי התאגיד, לדוח זה לעיל.

**פדיון מוקדם של אגרות חוב**

בתקופת הדוח לא פדתה החברה אגרות חוב בפדיון מוקדם.

2. החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים כמפורט לעיל: אין.

3. החלטות אסיפות כלליות מיוחדות, אשר התקבלו בשנת הדוח:

3.1. ביום 11.1.2023 החליטה האסיפה הכללית, בין היתר, שלא לאשר את הארכת כהונתה של הגב' מירב עמיר בן-אבי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שלישית) בת 3 שנים מיום 26.1.2023. בהתאם, הסתיימה כהונתה של הגב' בן אבי כדירקטורית חיצונית ביום 25.1.2023.

3.2. ביום 5.3.2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את הארכת התקשרותה הנוכחית של החברה עם חברת הניהול של מר סמיר מצלאוי לתקופה נוספת של 3 שנים, החל מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2025. לפרטים ראו תקנה 21 לעיל.

כמו כן, באותו מועד, החליטה האסיפה הכללית **שלא** לאשר את הארכת תוקפה של מדיניותה תגמול הנוכחית של החברה, בשינויים, באופן שתעמוד בתוקפה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2025, בשינויים שפורטו בדוח זימון האסיפה מיום 26.1.2023 (אסמכתא: 2023-01-012021) אשר המידע המובא בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (בדבר אישור מדיניות התגמול על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 7.8.2023, בהתאם להוראות סעיף

267א(ג) לחוק החברות ולמרות התנגדות האסיפה הכללית ראו תקנה 21ג' לדוח זה לעיל.

3.3. ביום 20.4.2023 החליטה האסיפה הכללית למנות את גב' איילת טל-שחר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה. כמו כן באותו מועד החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את מינויה של גב' אילת ירוחם לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה (לפרטים ראו דוח זימון האסיפה מיום 14.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-027021), דוח משלים לדוח זימון האסיפה מיום 4.4.2023 (אסמכתא: 2023-01-038439) ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 20.4.2023 (אסמכתא: 2023-01-043332), אשר המידע המובא בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.4. בדבר החלטת האסיפה הכללית מיום 21.9.2023 לאישור תנאי העסקתה של גב' מירב מצלאוי דבש ראו תקנה 22א(4) לדוח זה לעיל.

3.5. ביום 31.12.2023 החליטה האסיפה הכללית, בין היתר, לאשר את מינויו של מר טל פרלוק כדירקטור חיצוני בחברה, בתוקף ממועד אישור האסיפה. כמו כן באותו מועד החליטה האסיפה הכללית האמורה **שלא** לאשר את מינוים של מר דוד פורר ושל גב' שירה קולמן-גולובינסקי כדירקטורים חיצוניים בחברה ואת הארכת כהונתו של מר בועז בנאי כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (שלישית) בת 3 שנים מיום 30.1.2024. בהתאם, הסתיימה כהונתו של מר בועז בנאי כדירקטור חיצוני ביום 30.1.2024. לפרטים ראו דוח זימון האסיפה מיום 4.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-131970) ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 31.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-144105) אשר המידע המובא בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## **תקנה 29א': הסדרי פטור ביטוח ושיפוי**

### **א. ביטוח נושאי משרה**

תכנית התגמול של החברה מתירה לחברה להתקשר בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים בנושאי משרה, ובלבד שגבול האחריות לא יעלה על 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה ופרמיית הביטוח השנתית המרבית שתשולם לא תעלה על סך של 25,000 דולר ארה"ב.

גבול האחריות של פוליסת הביטוח הנוכחית עומד על 10,000 אלפי דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, ופרמיית הביטוח השנתית עמדה על 25 אלפי דולר.

### **שיפוי נושאי משרה**

ביום 22.2.2012 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 9.7.2012 אישרה

האסיפה הכללית של החברה את תיקון כתבי השיפוי אשר הוענקו בעבר לנושאי המשרה בחברה, בעיקר על מנת להתאימם לתיקונים שנערכו בחוק החברות ולהוראות חוק אכיפה מנהלית, ואת הענקת כתבי השיפוי בנוסח המתוקן, בתוקף החל מיום 15.11.2011 לנושאי המשרה המכהנים ו/או שניהנו ו/או שיכהנו כנושאי משרה בחברה מעת לעת, ו/או יהיו מועסקים מטעם החברה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין, לרבות לנושאי המשרה הנמנים עם בעלי השליטה, כפי שיהיו מעת לעת.

לפרטים נוספים, לרבות נוסח כתב השיפוי המלא בנוסחו המעודכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 2.7.2012 (אסמכתא 173040-01-2012), אשר המידע המובא בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 5.3.2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחרונה, את המשך זכאותו של בעל השליטה סמיר מצלאוי להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לדין (להלן: "**הסדרי שיפוי וביטוח**"). ביום 12.10.2021 אישרה האסיפה הכללית, לאחרונה את המשך זכאותה של גב' קלרה מצלאוי להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח, ביום 20.5.2021 אישרה האסיפה הכללית, לאחרונה את המשך זכאותו של ה"ה שלומי דבש להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח וביום 21.9.2023 אישרה האסיפה הכללית את זכאותה של גב' מירב מצלאוי דבש להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח.

#### **ב. פטור נושאי משרה למעט בעלי השליטה בחברה או קרוביהם**

בהחלטה של דירקטוריון החברה מיום 26.7.2007, שאושרה בהחלטה של האסיפה הכללית מאותו היום, פטרה החברה מראש את נושאי המשרה בה מאחריות בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט אם נעשה בכוונה או בפזיזות או מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין או בקשר לחלוקה.

הואיל ועד למועד פרסום דוח זה, לא התקבל אישור בהתאם לסעיף 275(א) לחוק החברות להענקת כתבי פטור ביחס לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, החל מיום 15.11.2011 כתבי הפטור אינם בתוקף ביחס לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם.

**מצלאוי חברה לבנין בע"מ**

**תאריך: 31 במרץ 2024**

**שמות החותמים ותפקידם:**

מר סמיר מצלאוי, יו"ר הדירקטוריון

מר ערן מזור, מנהל כללי

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן מזור, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

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

---

ערן מזור, מנכ"ל

---

31 במרץ 2024



## הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, טל לוי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים השנתיים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת 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 ובגילוי ובבקרה עליהם;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

---

טל לוי, סמנכ"ל כספים

---

31 במרץ 2024