



לוינסקי – עופר בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2023

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

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

ביום 8 באוגוסט 2017 הנפיקה החברה לראשונה תעוזות התחייבות לציבור ולבן החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 ביולי 2018 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רביעונית, ומשיכו לחול עלייה כל הוראות החלות על תאגיד קטן, למעט תקנה 5ד(5) לתקנות הדיווח.

תוכן עניינים

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

פרק 1- תיאור עסקיו התאגיד

תוכן עניינים

עמוד	סעיף
3	תיאור התפתחות הכללית של עסקיו התאגיד 00
3	כללי 1.1
3	מבנה החזקות של החברה 1.2
3	רכישות מהותיות, רכישה, מכירה או העברת של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגילים 1.3
3	תחום פעילות החברה 1.4
4	השקעות בהון החברה ועסקאות במנiotיה 2
5	חלוקת דיבידנד 3
6	מידע כספי 4
	סבירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים 5
14	תיאור עסקיו החברה 6
14	מבנה השוק 6.1
14	מאפייני פעילות החברה בתחום הייזום והבניה 6.2
20	מגבלי, حقיקת, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות 6.3
21	גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם 6.4
21	חסמי הכנסה והיציאה העיקריים של בתחום הפעולות ושינויים החלים בהם 6.5
21	מבנה התחרות בתחום הפעולות ושינויים החלים בו 6.6
22	תמצית התוצאות 6.7
22	נתונים מצטפאים של פרויקטי נדל"ן ימי 6.8
25	פרויקטים שאינם מהותיים מאוד 6.9
36	פרויקטים מהותיים מאוד 6.10
54	פרויקט שהחברה התחייבה בשטר הנאמנות למחזקי אגרות החוב (סדרה ד') למסור עליון גיולי במתכונת החלה על פרויקט נדל"ן ימי מהותי מאוד 6.116.11
57	ازהרה בדבר מידע צופה פני עתיד 6.126.12
59	קשר יצור 7
59	רכוש קבוע 8
59	הון אנושי 9
60	הון חוץ 10
61	
63	מיומן 12
70	МИСОИ 13
70	סיכום סבירתיים 14
71	מגבליות ופיקוח על פעילות החברה 15
78	הסכם מהותיים 0
78	הליכים משפטיים 17
79	יעדים ואסטרטגייה עסקית 18
80	גורמי סיכון של החברה 0

1. תיאור ההשתתפות הכללית של עסקים התאגיד

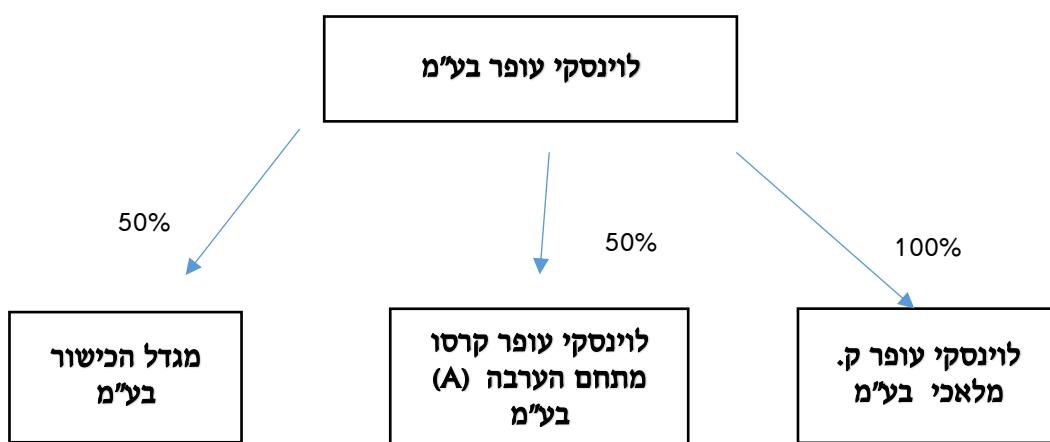
1.1 כללי

החברה הווגדה בחודש אפריל 1977 בשם פז חן בע"מ. ביום 1 באפריל 2012 שינתה החברה את שמה למינרלי אוצרות טבע בע"מ וביום 18 באוגוסט 2013 שינתה החברה את שמה לוינסקי - עופר בע"מ. מנויות החברה רשומות למסחר בבורסה מאז שנת 1987.

משנת 2013 החברה נשלטה ע"י ה"ה ברוך אופיר ארביב ויסוף לוינסקי, ש מרבית החזקתם בחברה היא באמצעות אל.ד. יחד החזקות בע"מ ("אל.ד."), חברה פרטית המחזיקת על ידיהם בחקלים שוים. משנת 2014 החברה נשלטה גם ע"י א. לבנטל אוחזות בע"מ ("לבנטל"), חברה ציבורית בשליטה מר ארביב, אשר מר לוינסקי הינו בעל עניין בה. החזקה של לבנטל היא באמצעות לבנטל חברה לבניין בע"מ ("לבנטל בניין"), שהיא חברת בת בבעלות מלאה של לבנטל. לפרטים על השליטה בחברה ר' בפרק "פרטים נוספים" תקנה 24.

לאחר חילופי השליטה בחברה בשנת 2013 שונה תחום פעילותה של החברה לתחום יזמות נדל"ן ובנייה.

1.2 מבנה ההחזקות של החברה



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

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

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

1.4 תחום פעילות החברה

תחום פעילותה של החברה הינו יזמות נדל"ן ובנייה, כולל בנייה ופיתוח בעסקות התחרשות עירונית, וכן בנייה ופיתוח של מקרקעין פנויים, עסקאות רגילות או בעסקאות קומביינציה.

1.5 שינוי באופן ניהול עסקיו התאגיד

עד ליום 15 בספטמבר 2022 כיהנו בעלי השליטה בחברה, ה"ה ברוך אופיר ארביב וヨוסף לוינסקי, כמנהלים כלליים משותפים וכיושי ראי דירקטוריון משותפים של החברה. ביום 15 בספטמבר 2022 חדלו ה"ה ארביב ולוינסקי מלכהן כיושי ראי דירקטוריון משותפים, לאחר שחלפו שלוש שנים מהמועד בו אישרה כהונתם בשני התפקידים על ידי האסיפה הכללית של החברה. ביום 3 בנובמבר 2022 התפטר מר ארביב מתפקידו כמנהל כללי של החברה, ומונה ליושב ראש דירקטוריון החברה. ממועד זה מכahn מר לוינסקי כמנהל כללי יחיד של החברה, והוא ממשיך ככהונתו כديرקטטור בחברה.

2. השקעות בחוץ החברה ועסקות מוחותיות במנויות בהמשך שנים האחרונות

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

ביום 5 ביוני 2023 הנפקה החברה 10 מיליון מנויות דילולות (שהן מיליון מנויות לאחר איחוד הון המניות שביצעה החברה ב- 3.12.2023 לפייחס של 10:1, להלן: "איחוד ההון"). ההנפקה נעשתה במחair למונה של 0.41 ש"ח, ובתמורה של כ- 3,985 אלף ש"ח נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). ההנפקה בוצעה על פי תשקיף המדף של החברה מתאריך 13 באוגוסט 2020, ודוח הצעת מדף שפורסמה החברה ביום 5 ביוני 2023. אל.ד, בעלת שליטה בחברה, רכשה בהנפקה 7,524 אלף מנויות (752.4 אלף מנויות לאחר איחוד ההון). לפרטים נוספים ר' דיווח מיום 7 ביוני 2023 אסמכתא 2023-01-053725 המובאת בדוח זה על דרך הפניה.

2.2 הנפקת הון בספטמבר 2023 ורכישה בהנפקה על ידי בעלת עניין

ביום 27 בספטמבר 2023 הנפקה החברה 19,780 אלפי מנויות דילולות (שהן 1,978 אלפי מנויות לאחר איחוד ההון) ו- 9,890 אלפי כתבי אופציה (סדרה 1). ניירות הערך הונפקו ב- 98,900 יחידות, כשהרכיב כל יחידה ומהיר היחידה הימם כדלקמן:

סה"כ	מחיר לנוייר הערך	כמות ניירות הערך ביחידת
70 ש"ח	0.35 ש"ח	200 מנויות
-	לא תמורה	100 כתבי אופציה (סדרה 1)
סה"כ 70 ש"ח		סה"כ המחיר ליחידה

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

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

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

2.3

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

2.4

המרת אגרות חוב (סדרה ג') ופרעון יתרת הסדרה
ביום 26 ביולי 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב מסדרה ג בע"ג כולל של 26,673 אלפי ש"ח, הניתנות להמרה ל- 42,857 אלפי מנויות רגילות של החברה, לפייחס המרה של 0.7 ש"ח ע"ג של קרן א"ח לכל מניה, כפוף להתאמות.

בשנת 2022 הומרו למניות אגרות חוב כדלהלן:

2022	
373,734	ע"ג כולל של אגרות חוב (סדרה ג') שהומרו
533,906	מספר מנויות רגילות שהונפקו תמורה אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 31 בדצמבר 2023 נפרעה יתרת הסדרה.

3. **חלוקת דיבידנד**

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

3.2 ביום 31 בדצמבר 2023 אין לחברה יתרת רווחים הנитנתה לחלוקת.

3.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד

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

- החברה לא תבצע חלוקה אם:

- החלוקת תגורום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקת, על-פי דוחות תיאר הכספיים המאוחדים, יפחח מ-80 מיליון ש"ח.

- כתוצאה מביצוע החלוקת תתקיים עיליה מהuilות לפירעון מיידי הקבועות בשטר הנאמנות.

- החלוקת תגורום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכלול של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%.

- יהיה חשש סביר שהחלוקת תמנע מן החברה את יכולת לעמוד בחובותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.
- החברה לא תבצע חלוקה במקרה בו תהיה בהפרה של איזו מהתחייבויות המהוות מוגבלות דומה נקבע גם באגרות החוב מסדרות ב' ו-ג' של החברה, שיתרタン נפרעה בשנת 2023.

4. מידע כספי

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

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

לפירוט על התפתחויות בנתונים הכספיים לעיל, ראו הסבר הדירקטוריון בפרק 2 של הדוח.

5. סבירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

פעילות החברה הינה בתחום הנדל"ן היומי בישראל.

פעילות החברה אינה מושפעת באופן מהותי מגורמים חיצוניים "חוויים" לה, אלא מגורמים חיצוניים ענפיים, המאפיינים בדרך כלל את הפעולות בנדל"ן. תוצאות החברה עשויות להיות מושפעות ממدينיות הממשלה והרשויות המקומיות ושינויים רגולטוריים, שנויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית במשק, מהיקף הפעולות הכלכלית במשק ומהמצב הביטחוני והכלכלי. להלן יובאו נתונים וערכות של החברה בנוגע להשפעה האפשרית של מגמות, אירועים והתפתחויות מקרו-כלכליות וגורמים חיצוניים אחרים אשר לuibן ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפואה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעולות של החברה.

ازהרת מידע צופה פנוי עתיד: הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, Standard & Poor's Maalot ומוספים נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המוגמות, האידיעים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פנוי עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שה坦משוותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא לה坦מש, או לה坦מש באופן שונה מהצעפי, בשל איודים שאינם בשליטת החברה, ובכל כך שינויים במצב השוק, וכן התמנשותם של איזה מגורם הסיכון (COLUMN או חלקם) המפורטים בסעיף 19 להלן.

מלחמות "חרבות ברזל"

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

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גישה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלła במתתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פנו מבתייהם. במקביל, גברה המתייחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי ישובי הצפון פנו מבתייהם. בנוסף, ארגון המורדים החותים מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כל הshit באזוריים אלה.

המלחמה השפיעה על כל המשק וקיימת האטה כלכלית ופגיעה בענפים רבים במשק, אשר נגרמה, בין היתר, מסגירה זמנית של עסקים, הפסקה לסירות של לימודים במערכות החינוך, גיוס מספר גדול של כוחות מילואים, הוצאה לחיל"ת ועוד. בענף הנדל"ן ניכרת פגיעה והאטיה כלכלית, וזאת בין היתר, לאור סגירת אטרני בניה ברחבי הארץ עם פרוץ הלחימה ופתיחתם בכפוף להנחיות פיקוד העורף ורשויות מקומיות, סגירה של משרדי מכירות, ומחסור בכוח אדם בענף הבנייה, הן של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועלי בניה פלسطينאים שנאסרו כניסה לארץ.

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

ביום 9 בפברואר 2024 החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית "מוד'יס" על הורדת דירוג האשראי של החוב של מדינת ישראל מ-A ל-A-2 ועל אופק דירוג שלילי. מוד'יס מציינת בהודעתה כי הסיבה להפחחת הדירוג היא חוסר הוודאות לגבי מועד ואופן סיום מלחמת "חרבות ברזל", השפעת המלחמה על פניות הממשלה והכנסת לעסוק בסוגיות ליבה כלכליות וחברתיות, והשינוי במצב הפיסקל¹.

חברות הדירוג האחרות טרם עדכנו את הדירוג. באוקטובר 2023, בשל המלחמה, הציבה פין' הציבה את דירוג האשראי על מעקב שלילי, ו-P & S הורידה את תחזית הדירוג מרמה ציבחה לשילilit. דוח היציבות הפיננסית של המלחמה השנייה של שנת 2023 שפורסם בנק ישראל ביום² 31/1/2024 התמקד בנזילות ההשלכות והסיכום הנובעים מלחמתה על כלכלת ישראל. חברי הדוח מציינים כי עם פרוץ המלחמה התכווצה הצריכה הפרטית בחמות, אך זו התאוששה לקראת סוף חודש דצמבר. השפעה מרכזית נוספת של המלחמה הייתה על שוק העבודה, עקב היוף המגויסים החסור תקדים, הפסקת עבודותם בפועל של העובדים הפלסטינים ושיבושים בעקבותם של מערכות החינוך ומגבלות על הגעה למקום העבודה שאינם מוגנים. הכותבים מציינים כי המלחמה השפיעה לרעה על כל עורציו הסיכון המשפיעים על המערכת הפיננסית, והביאה, בין היתר, לתנודתיות גובהה יחסית בשוקי המטו"ח, עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, ופגיעה ברמת הפעולות הכלכלית, הן בשל ירידת בצד הביקוש (אי וDAOות גדולה, ירידת אפשרות בהכנסות ו"מצב רוח לאומי" ירוד), והן בצד הייצע (המחסור בעובדים). משקי הבית והעסקים התמודדו ערב המלחמה עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיgor בתשלומיים. המלחמה והשלכותיה מציבות אתגר גם מצד הכנסות: האטת הפעולות הכלכלית פוגעת בהכנסות של חלק מהעסקים וממשקי הבית, ועלולה להפחית את יכולתם לשרת את חובם. היוף האשראי שנייתן לדירוג נותר נמוך יחסית, אולם נעצרה מגמת הירידת שנצפה החל מאמצע שנת 2022.

בהתייחס לענף הבנייה, הכותבים מציינים כי עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבנייה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, שהלכו גבו ומרכזי במיוחד בפרויקטים שנמצאים בשלבי הבנייה הראשוניים, שם חסرون של עובדים פלסטינים מורגש יותר לאור התמהותם המקצועית, ונכון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מתדי הבנייה פעילים. הקיפאון בבנייה עלול להשפיע משמעותית על קצב התקדמות בפרויקטים, על תזרים הכנסות הצפוי לחברות, ועל יכולת של חלון להמשיך ולשרת את חובותיהן למערכת הפיננסית.

¹ הodata לעיתונות, התייחסות נגיד בנק ישראל, פרופ' אמיר ירון, להחלטת הדירוג של חברת מוד'יס מיום 11.2.2024.
² <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/31-01-2024>

הכותבים מתייחסים בדוח לנ נתונים שעלו בסקר חירום שערך הלמ"ס שפורסם בסוף חודש דצמבר 2023 לפיו כרבע מהחברות בענף הבינוי דיווחו על הפחטה של מעלה מ- 80% מהפעילות, וקרוב למחצית מהחברות דיווחו על צפי לפגיעה של מעל 50% בהכנסותיהן. בפרויקטים שבהם כבר החלה בניה. הירידה בפעולות מגבירה את הצורך של החברות באשראי זמין, הן כדי להתמודד עם הירידה בתזרים המזומנים מהמכירות, שמצויות במגמת ירידת, והן כדי למן את הוצאות הבניה (בעיקר את הקבועות שהן). מלבד זאת, כתוצאה עצירת התקדמות הבניה בחלוקת מהאתרים עולג גם זרם התשלומים מהרכשים שכבר חתמו על חוזי רכישת דירות להיפגע (אולי גם בעקבות הארכת חוזי הרכישה). לבסוף, בהתייחס לתרחישי הסיכון העיקריים, כתובים דוח היציבות הפיננסית מצינים בין היתר את הסיכון להתרחבות המלחמה לעימות רב-זרתית משמעותית, אשר אם יתמש עלול להוביל לעלייה נוספת בהיקפי המגויסים, להשлик על הכנסתות משקי הבית, העסקים והמשללה ולהוביל לעלייה נוספת בפרמיית הסיכון שתשתקף בחוצאות המימון. לצד ההתפתחויות המקומיות, התעצמות המלחמה לאירוע רב-זרתית משמעותית עלולה להשפיע גם על הכלכלת העולמית דרך מחירי האנרגיה. התרחיש המתואר עלול להשפיע על הבעיות בכללعروצי הסיכון, ואף לגרור השפעות לא ליניאריות על הכלכלת.

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

בחודש אוקטובר 2023 שבו פרצה מלחמת "חרבות ברזל", נמכרו 930 דירות חדשות, ירידת של 59.2% לעומת אוקטובר 2023. להערכת מעלות, קצב העסקאות יישאר נמוך בשנת 2024. מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו יישאר גדול ועלויות המימון יכידו מאוד על הייזמים, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלואות בריבית צמודה לפרויים. גורמים אלה צפויים להגבר את לחץ על המהירים.⁴.

עיקרי השפעות המלחמה על החברה

עם פרוץ המלחמה הושבטו אתרי הבניה ברחבי הארץ עקב הנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות. הפעולות באתר הבניה הפעיל של החברה בפרויקט "שינקין" בגבעתיים הופסקה ממש החדש וחצי. נכוון לתאריך אישור הדוח, משרד החברה עובדים באופן מלא, אתר הבניה בפרויקט "שינקין" פועל ואין מחסרו בפועלים וחומרם גם.

להערכת החברה לא צפויים להיות יעכובים מהותיים במועד סיום הביצוע של הפרויקט, אך הדבר תלוי בין היתר בהתמכחות המלחמה ובכך שלא תחול החמרה במצב הביטחוני במדינה. מאז פרוץ המלחמה חלה עכירה במכירת הדירות שהחברה משוקת. נכוון למועד הדוח, החברה עומדת בהתחייבותו הפיננסית.

³ הودעה לתקשורת, עסקאות נדלין - דירות חדשות, אוגוסט-אוקטובר 2023 שפורסמה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מיום 14 בדצמבר, 2023.

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

לאור חוסר הוודאות בנוגע להימשכות הלחימה ורחיבתה גם לחזית הצפון, ובנוגע להשלכות הכלכליות של המלחמה, אין ביכולת החברה להעריך את מלאה ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של הקבוצה בפרט. הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או החרפת העימותים בחזית גבול הצפון ו/או החרפת האיים על העורף עלולים להשפיע על המשק בכלל ועל פעילות הקבוצה בפרט, ובין היתר להביא לתארכות הלכית התכנון, הרישיון והቢזוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה (לרבות כח אדם וחומר גלם), לפגיעה בזמןנות ובאספקה של כח אדם וחומר גלם, לעיכוב בהשלמת פרויקטים ומסירות ייחידות לרכשים, לדרישות להגדלת הון עצמי בפרויקטים של החברה, לדחיה במועד העמדת המימון הנדרש לחברה לפועלותה (המותנים, בין היתר, בהתקדמות קצב הבניה והשיווק בפרויקטים), לירידה בחוסנס הפיננסי של קבוצת הביזוע, פגעה ביכולתם הכלכלית של רוכשים פוטנציאליים, המשך ירידה בביקושים ליחסות המשווקות על ידי החברה, לירידת מחירי המכירה, לאירוע רוכשים בהתחייבותיהם וכן', באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כל אומדני ההכנסות, עלויות ורווחיות החברה ומועדים חזויים למשיכת עופרים.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השלכות הפוטנציאליות של המלחמה על פעילותה היו מידע צפופה לפני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשל"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המבוסס על הערכותה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית בהתאם למידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדוחות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאיורים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, שהחטמשו בהם ונדרת ו邏輯ית ו邏輯ית מוחנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. הערכות אלה עשויות שלא להחטמש, כולל או חלקו, או להחטמש באופן שונה, לרבות באופן מהותי בין היתר, כתוצאה, מההתפתחויות שלא ניתן להעדרין באופן מלא בקשר עם המלחמה, ו/או התממשות כל או חלק מוגדים הסיכון המפורטים בסעיף 19.

השפעות עלית הריבית והאינפלציה

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה. שינוים בשער ריבית משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים, ועל עלות האשראי למימון פרויקטים לבנייה. שינוים בלתי צפויים בשער ריבית עשוויים להשפיע על רווחיות הפעילות ועל תזרים המזומנים של החברה.

העלאות ריבית משמעותיות את הביקוש לדירות, ומגדילות את עלות הבניה.

בשל פרק הזמן הארוך שהולך מיזום פרויקט בנייה ועד להשלמתו, מועצתה ההשפעה של שינויים כאלה על סctor הבניה.

בשנת 2022 היה שיעור האינפלציה בישראל כ- 5.3%, לעומת 3% שהציג בנק ישראל. כדי להתמודד עם האינפלציה נקט בנק ישראל במדיניות של העלאת שיעור הריבית מאז אפריל 2022.

בשנת 2023 הואט קצב האינפלציה, לרמה שניית של 3%. במהלך שנת 2023 בנק ישראל המשיך להעלות את הריבית, במספר פעימות. ריבית בנק ישראל עלה משיעור של 3.25% בסוף שנת 2022 עד לשיעור של 4.75% בתום שנת 2023. עם התמתנות האינפלציה הפחתה בנק ישראל ב-1 בינואר 2024 את הריבית ב-0.25%, לרמה של 4.5%.⁵

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

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

בנוסף להשפעת המלחמה, הירידה במספר העסקות נובעת, להערכת החברה, גם מגובה הריבית על המשכנתאות, והקשות התנאים לקבלת משכנתאות. העלייה בריבית מייקרת את מקורות האשראי הזמינים לחברת. בשנת 2023 פרעה החברה אשראי שהועמד לה בשנים 2019 עד 2022 בריבית ממוצעת של 7.2%, וגייסה אשראי בריבית ממוצעת של פריים +5.3%.

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

בהסכמים למכירת דירות של החברה הוצמד מחיר הדירות לממד תשומות הבניה למגורים. מגנון זה הגן על החברה מהתיירות אינפלציונית בתשומות הבניה. בחודש يول' 2022 בוצע שינוי בחוק המכיר (דירות), התשל"ג-1973, שוגבל את האפשרות של שימוש בהצמדה לממד כדי להתגונן מפני חשיפה אינפלציונית. במסגרת השני נקבע כי עד 20% מחיר הדירה לא יוצמדו לממד בכלל ומיתרת הה-80% ניתן יהיה להצמיד לממד רק מחצית.

למועד הדוח, לחברה אין הגנות מפני חשיפה אינפלציונית.

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

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

המלאי הזמן למכירה של החברה הוא קטן, ולהערכת החברה גם בתנאי השוק הנוכחיים ניתן יהיה למכרו במחירים ובטוויה הזמן המעורכים בדווחות המעקב שנערכים במסגרת הליווי הבנקאי לפROYקטים.

⁶ פרסום מ-20.2.2024, בקישור: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf

מלחמת רוסיה-אוקראינה

החל משלחי חודש פברואר 2022 ועד למועד פרסום הדוח, מתקיים עימות צבאי בין מדינות רוסיה לאוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירים האנרגיה והסחרורות, ובшибושים נמשכים בשרשורת האספקה. החברה אינה חשופה בפועלות העסקי לשוק הרוסי. יחד עם זאת, כתלות בהתקפות הסנקציות המוטלות על פוליטיות, בהנהלות המסחר בשוק האנרגיה הבינלאומיים או בחזרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, יתכוו התקירות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטייםביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה.

שינויים בשיטת המשפט בישראל

בבחירות לכנתה שהתקיימו באוקטובר 2022 השיגה קואליציה המורכבת ממפלגת "הליכוד" ומספר מפלגות דתיות רוב של 64 חברי כנסת מתוך מ透ך 120. מפלגות הקואליציה יזמו שינויים מהותיים בשיטת המשפט בישראל, באמצעות סדרת חוקים שקידמו. השינויים עוררו ביקורות נרחבות הציבור, שככלו הפגנות ומחאות המוניות. לפי הערכות הכלכליות המקובלות השינויים צפויים לגרום לפגיעה כלכלית ממשק הישראלי, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאה כספים לישראל, העתקת פעילות חברות טכנולוגיה ישראלית לחו"ל, פיחות במטבע, והעלאות ריבית.

בחודש יולי 2023 אישרה הכנסת בקריאה שלישית תיקון לחוק יסוד: השפה (תיקון- עילית הסבירות), במסגרתו רשות שיפוטית לא תוכל לדון בעניין סבירות ההחלטה של הממשלה במיליאת, של ראש הממשלה או של שר אחר וכן של כל נבחר ציבור אחר כפי שיקבע בחוק, או להוציא צו כלפי דרג נבחר בעניין סבירות החלטתו. הליכי החקירה לביצוע שינויים שיפורים במערכת המשפט הובילו להורדת תחזית דירוג האשראי של ישראל, כפי שפורסם על ידי חברת הדירוג מודיס'.

ביום 1 בינואר 2024 פסל בית המשפט הגבוה לצדק את תיקון חוק היסוד, וקבע כי בית המשפט יוכל להעביר ביקורת שיפוטית על החלטות הממשלה מכוח עילית הסבירות ולתת בגינה סעדים. מלחמת/hrבות ברזיל, וצירוף מפלגת "המחנה הממלכתי" לממשלה שבא בעקבותיה, הביאו לעצירת יוזמות החקירה. נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן להעריך אם הליכי החקירה יהודשו, באיזו מתוכנות ואילו תיקוני חקיקה יתקבלו. לפיקר אין ביכולת החברה לאמוד את המידה וההיקף של השלכות המשך קידום השינויים בחקיקה על המשק בישראל או על תוכנותיה של החברה.

מדיניות הממשלה, בנק ישראל ורשות התכנון

ענף הנדל"ן מתאפיין במחסור משמעותי וمتמשך בקרענות זמינות לבנייה למגורים ורמה נמוכה יחסית של התחלות בנייה, דבר שגורם לעלייה מהותית ברמת המחרירים בענף בשנים האחרונות.

מדיניות הממשלה והמפתח על הבנקים בبنק יישראלי כחלק לענף הנדל"ן, ובפרט בנושא הבניה למוגדים, משפיעה על הענף, וכתוכאה מכך על עסקיו החברה. למדיניות השפעה על צד ההחלטה, בין היתר דרך מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקראקי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישיון של פרויקטים, מדיניות לגבי כוח האדם בענף הבניה, מסים ומכסים על תשומות בענף הבניה, הגבלות על מתן אשראי לבנקאים ותקני התऋויות עם רוכשים בעבריות להבטחת התchiebyiot החברות הקבלניות.

למדיניות השפעה על צד הביקוש, בין היתר דרך מדיניות מסוי, מדיניות מונטראיט, התערבות בשיעורי הריבית על ריבית שכנתאות, הגבלות על חסיפה כוללת לענף של בנקים ומוסדות פיננסיים, הגבלות על השיעור המרבי מהירות ייח"ד שלגביו ניתן להעמיד אשראי, ועל תמהיל ריבית האשראי, ומדיניות מטבח המשפיעה על כדיות השקעות חלופיות מחוץ לישראל.

ענף הבניה מתאפיין במחסור מתחם בעובדים, הנובע בעיקר מהגבלות ביטחוניות על העסקת עובדים פלשתינים. המחסור בעובדים גורם לגידול בעולות העסקת עובדים ולהתארכות מתחם הבניה.

לנכונות רשותות מקומיות לקדם ולאשר פרויקטים של התאחדות עירונית השפעה מכרעת על היקף הפעולות בתחום זה.

היקף הפעולות במשק

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

המצב הביטחוני והכלכלי

משברים ביטחוניים ומדיניים באים לידי ביטוי במחסור כוח אדם בענף הבניה שמקורו בשטחים וכן בהתייקנות עלות הבניה.

הכלכלה הישראלית בשנת 2023

על פי התחזית המקורו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2024⁷ ("התחזית") במהלך שנת 2023 חלה צמיחה בתוצר המקומי בישראל בשיעור של 2%, זאת לעומת צמיחה של כ-6.5% בשנת 2022. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2% בשנת 2024. בשנת 2023 חלה התמתנות באינפלציה אשר עומדת על 3% לעומת 5.3% בשנת 2022. על פי התחזית, התמתנות האינפלציה, בהשוואה לאינפלציה של 2022, משקפת מגמה שהחליה עוד טרם המלחמה, בהשפעת התפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית, והיא מושפעת גם מהיסוף שחל לאחרונה. נוסף על אלו, בעקבות המלחמה, היא מושפעת גם מהפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקורת לצריכה. על פי התחזית, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2023 המשיך בנק ישראל להעלות את הריבית, במספר פעימות. שיעור הריבית עלה משיעור מ-3.25% בסוף שנת 2022 עד ל-4.75% בתום שנת 2023. עם התמתנות האינפלציה, ולאחר שיקולים נוספים, בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להפחית את שיעור הריבית ל-4.5%. בחודשים פברואר ומרץ 2024 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית בשיעור 4.5%.

ענף הבניה

על פי סקירה ענפית של שוק הדיור של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") מדצמבר 2023⁹ היקף המשכנתאות שנטל הציבור בישראל בשלושת הרביעונים הראשונים של 2023 הסתכם בכ-55 מיליארד ש"ח, לעומת כ-96 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון החד נבע מהריבית הגבוהה על המשכנתאות כתוצאה מהעלאות הריבית שביצעו בנק ישראל, ומשקף את ההאטה החדה בענף.

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

במקביל, הלוואות שנטלו יזמים התყקרו מהותית, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. התყקרים הלוואות שוחקת את תזרים המזומנים, והיזמים מנסים להאיץ מכירות בפרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע או שבנייתם הושלה. כתוצאה לכך, חלה ירידת במידה מכריע הדירות.

6. תיאור עסקיו החברה

6.1 מבנה השוק

שוק הבניה הוא שוק תחרותי, המתאפיין במספר רב של משתתפים. בשוק מספר רב של חברות שהיקפי הפעולות שלהם גדולים בהרבה משל החברה, ומספר רב מאוד של חברות שהיקפי פעילותן דומים, או עולים, על היקף הפעולות של החברה. להערכת החברה, חלקה בשוק הינו זניח. תחום ההתחדשות העירונית מאופיין על ידי פעילות של מספר רב של חברות קטנות/בנייה, כאשר התחום מואץ בשנים האחרונות בעקבות הצלחה של פרויקטים שבוצעו והיכולת של התחום לייצר הייצוא של דירות באזורי ביקוש שאין בהם קרע פנויה.

התחרות בשוק המגורים לבניה מתוחמת בד"כ לאזור גיאוגרפי מסוים - עיר, שכונה וכי"ב. בכל אזור מתנהלת התחרות בשני מישורים: תחרות על רכישת יחידות קרע לבניה או התקשרות עם דיירים בבניינים קיימים לביצוע פרויקט ההתחדשות עירונית, ותחרות על מכירת דירות לكرונים.

6.2 מאפייני פעילות החברה בתחום הייזום והבנייה

הפרויקטים של החברה הינם פרויקטי בנייה שבהם החברה פועלת כחברה יזמית. הפרויקטים של החברה הם בגוש דן, בעיקר בחולון, רמת גן וגבעתיים, וכן בהרצליה, קריית מלאכי, בני-יעיש ובאר-שבע.

מרבית הפרויקטים של החברה הינם למגורים, חלקם למשרדים ומסחר וחלקו מיועדים לשימושים מעורבים (בעיקר למגורים עם מסחר ומשרדים).

החברה מתקשרת בהסכם ליווי פיננסי לפרויקטי הבניה שלה, שבמסגרתם מפוקחים הפרויקטים על ידי שמאז מפקח מטעם הבנק המלווה, והוצאות ביצוע הפרויקטים משולמות מחשבון ליווי ייעודי.

7 פרסום מיום 1 בנואר 2024, בקישור <https://boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24>.

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

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

הפרויקט ביצועו בשנת 2023 הינו פרויקט התאחדות עירונית של הריסה ובניה במסלול תמ"א 38. פרויקטים עתידיים של התאחדות עירונית שהחברה מקדמת מתוכננים להתבצע כפרויקט הריסה ובניה בחלקם במסלול תמ"א 38 ובחלקים כפרויקט פינוי ובנייה.

מסלול תמ"א 38 - תמ"א 38 היא התכנית המתאר הארץית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. על פי החלטות מישיבות מס' 634 ומס' 669 של הוועדה הארץית לתכנון ובניה מיום 5.11.2019 ומיום 5.4.2022, התכנית תהיה בתוקף עד לאוקטובר 2023, בכפוף לחריגים שנקבעו בהחלטה מיום (ר' סעיף 51טו' להלן). התכנית נועדה לאפשר את חיזוקם של מבנים שאיןם בנויים על פי תקן ישראלי 413 ואשר הוצאה להם היתר לבנייתם קודם ל-1 בינואר 1980, באופן שייתר כל הוצאה כספית לבנייה במבנים, ע"י מתן זכויות בנייה נוספות במרקען.

זכויות הבניה הנוספות ניתנות לניצול כתוספת יחידות דירות לבנייה קיים (תמ"א 1/38), או ע"י הריסת המבנה הקיים ובניתו בנין חדש במקומו (תמ"א 2/38).

במהותן, עסקות Tam"a 38, בכל מסלוליהם, הן עסקות קומבינציה שבהן מספק הקבלן היוזם שירותים לבנייה לבנייל זכויות במרקען, מקבל זכויות במרקען בתמורה לשירותי הבניה, בונה על המרקען, ומוכר שטחים מבונים בזכויות המרקען שרכש.

עסקות Tam"a 38 נבדלות מעסקות קומבינציה על קרע פנויה בכך שהמרקען בהם מבוצעות העסקות הם מרקען בנויים ומאוכלסים. בעסקות Tam"a 2/38 המבנים הקיימים נהרסים, דבר היוצר צורך בטיפול בפינוי בעלי הדירות מהמבנה, והעמדת מימון ע"ח הקבלן לשכירת דירות חלופי ולהוצאות מעבר דירה עבור בעלי הזכויות מבנים "שיירסו" ("הדיירים").

בחינה רישומית, בפנקס המרקען שבו רשומות זכויות הדירות יתווסף הערות אזהרה לטובת הקבלן, ובתום הבניה גם לטובת רוכשי השטחים המבונים מהקבלן. כן נרשמת משכנתא ראשונה על כל המרקען לטובת הבנק המלווה ו/או חברת הביטוח עם מתקשר הקבלן בהסתמך ליווי פיננסי. רוכשי הדירות מובלטים בערבות לפי חוק המכרכ (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ל"ה-1974 ("חוק המכרכ - ערביות"). במקרים בהם מימון "הון העצמי" בפרויקט מתකל מ-"משלימי הון" רשם על המרקען שעבוד/משכנתא שנייה ו/או שלישיית בדרגה לזכויות הבנק המלווה וחברת הביטוח לטובת "משלים ההון". במהלך או לאחר הבניה, במרקען עליהם רשום בית משותף שבו מבוצעת עסקת Tam"a 2/38 הכוללת הריסה ובניה, יימחק רישום הבית המשותף המשקף את המצב לפני הריסה, ובוצעו רישום בתם המשותפים כך שייתווסף לתתי חקלות חדשות עבור הדירות החדשות.

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

הבטוחות הניתנות לדירות בעסקות Tam"a הן ערביות בנקאיות או פוליסות ביטוח הערכות לפי חוק המכרכ - ערביות, וכן ערביות אוטונומיות להבטחת משכנתא שנייתה בעבר על הנכס, תשלום דמי השכירות, ותשולם מיסים, ולעיתים גם ערביות להבטחת רישום הבית המשותף החדש, ואחריות בדק.

האישורים הנדרשים לביצוע פרויקט Tam"a 38 הם אישור ועדת מקומית לתכנון ובניה, והיתר בניה, המוצא לאחר אישור הוועדה ומילוי התנאים בהם הותנה האישור. לעתים עשוי להיות צורך בפנייה לוועדה מחוזית לתכנון ובניה. פרק הזמן להגשת האישורים אינו קבוע, הוא משתנה בין ערים שונות ואזורים שונים.

חוקי המס מכנים הטבות מס שונות לדירות המתאפשרים בעסקת תמ"א 38, שהעיקריות בהן הינה הפקחת בהיטל השבחה, פטור מס שבח (מוגבל בתקרה) על התמורה הנובעת מהזכויות לפי תמ"א 38, ומ"מ בשיעור אפס על שירות הבניה לדירות.

שלבים עיקריים בתמ"א 38:

- א. איתור פרויקטים פוטנציאליים.
- ב. בחינה ראשונית ע"י החברה לעניין כDAOות הפרויקט.
- ג. בחירת נציגות דירות.
- ד. מפגש של נציגי החברה עם נציגות הדירות.
- ה. מינוי עורך דין על ידי הדירות כבא כוחם, ואישור החברה ע"י הדירות כחברה היוזמת.
- ו. חתימת הסכם בין החברה לבין ב"כ הדירות לפיו ב"כ הדירות יספק שירותים משפטיים לדירות והחברה תמן את עלות השירותים, במחair מסוים.
- ז. חתימת הסכמים עם דירות.
- ח. עריכת תכנון לפרויקט.
- ט. קבלת הסכמה עקרונית של גופי התכנון ברשות המקומית לעקרונות התכנון.
- י. הגשת בקשה לשינוי/אישור TAB"ע, ככל שנדרש.
- יא. הגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- יב. אישור ועדת מקומית למtan' היתר בניה, בכפוף לתנאים.
- יג. חתימת הסכם לילוי פיננסי בין היוזם ומוסד פיננסי.
- יד. ביצוע התנאים בהם מותנה היתר הבניה, תשלום היטלי השבחה ואגרות בניה, קבלת היתר בניה וצו התחלה עבודה.
- טו. פינוי הדירות ומעבר הדירות לדירור חלופי.
- טו. הריסת המבנה הקיים במרקען ובנית הפרויקט.

סדר השלבים עשוי להיות שונה מהסדר המובא לעיל.

לדוגמה - לעיתים דירות ממנים ע"דocab כוחם ובוחרים נציגות לפני שהם בוחרים בחברה היוזמת; לעיתים נחתם הסכם עם ע"ד לפני מינויו ע"י הדירות; תכנון ראשוני לפרויקט יכול להיעשות גם לפני שנחתמים הסכמים עם השיעור הנדרש מקרב הדירות לצורך ביצוע פרויקט (על פי חוק המקרקעין (חזקת בתים משותפים מפני רعيות אדמה), תש"ח-2008, המפקח על רישום מקרקעין רשאי לאשר ביצוע עבודות הריסה של בנין והקמתו מחדש במסגרת תוכנית חזוק גם על פי דרישת של בעלי דירות אשר בעלותם 80% מהדירות ומהרכוש המשותף); הסכם עם בנק מלאוה יכול להיחתום לאחר הוצאה היתר בניה; לעיתים פינוי הדירות מהמקרקעין נעשהטרם הוצאה היתר הבניה, ועוד.

מהות התחייבות הצדדים, תנאים מתיים, סיכוןים ויכולת כל צד לסתת מהפרויקט:

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

בשלב ז', לאחר חתימת הסכם בין החברה לב"כ הדיירים, נקבעות מחויבויות הצדדים אשר יחולו אם החברה תשמש לחברה היżמית בפרויקט. ב"כ הדיירים מתחייב כלפי החברה לטפל במתולות הנוגעות לממשק של הדיירים עם החברה - לטפל בהחמתה הדיירים על ההסכםים עם החברה, על המסמכים שיש להמציא לרשותות התכנון, לבנק המלווה, ועל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום בפנסט, המקרקעין. החברה מתחייבת לשלם לב"כ הדיירים שכר טרחה מוסכם עבור ייצוג הדיירים בעסקה, וביצוע השירותים הכרוכים בכך.

בשלב ז' שבו נחתמים חוזים בין החברה לדירים ישן התחייבות הצדדים בין הצדדים להסכם. בחוזים עם הדיירים נקבעות במפורט התמורות שיספקו לכל דיר, ונקבע מגנון להעברת זכויות הבניה במקרקעין, למעט הזכיות בשטחי הבניין המיועדים לדירים. בחוזים נקבע, בין היתר, כי לצורך הבטחת הליווי הבנקאי לפROYKT ירשמו שעבוד ו/או משכנתא ראשונה בדרגה על המקרקעין לטובת הגורם הממן בעסקת הליווי הבנקאי, לרבות על זכויות הדייר במקרקעין, וכי העמדת שירות הבניה טובטה בערבות בשווי הדירה החדשה לפי חוק המכר - ערבות.

בחוזים נקבע גם מגנון להערכת התמורה העתידית שיקבל הדייר, לביצוע התאמות כספיות כאשר שווי הדירה שתסופק לדיר נמור או גבוה מהערך הנוכחי מזכויותו במקרקעין, ולהסדרת מחלוקת במקרה של חילוקי דעת בין הדיירים לבין עצם בנווע לחלות הדירות בפרויקט. החברה מתחייבת בחוזים לשלם לדירים דמי שכירות לתקופה בה יפנו את דירותיהם לצורך ביצוע הפרויקט ולשאת בהוצאות המuber.

בחוזים עשויים לכלול תנאים מתיים, המשקפים סיכוןים בשלב של חתימת החוזים, ואשר במקרה שאין מתקיים ניתן לבטל את ההתקשרות. תנאים מתיים כאמור כוללים, בין היתר, קבלת ליווי בנקיי בתחום תקופה שנקבעת בחוזה, הוצאה היתר בניה תוך תקופה שנקבעת בחוזה, חתימת חוזים עם כל הדיירים, שיתוף פעולה של הדיירים בקדום הפרויקט, ופינוי דירות על ידי הדיירים לנדרש לביצוע הפרויקט.

לאחר התקיימות התנאים המתיים, התקשרות בהסכם הליווי, קבלת היתר בניה, ופינוי הדיירים, השופפת החברה לשיכונים הרגילים שיש בפרויקטים של בניה יזמית, כגון עיכובים בניה עקב מחסור בכוח אדם, קשיי שיוק, התיקרות עלות המימון, ועוד.

מסלול פינוי בגין

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

לפי חוק פינוי בגין, הרוב הנדרש לאישור פרויקט פינוי בגין הינו רוב של בעלי הדירות במקבץ לפינוי בגין, שבבעלותם 66% לפחות מתחום כל הדירות שבמקבץ וכן מתקיים בהם שני אלה:

- (1) בבעלותם שלוש חמשיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמישה דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משלבי בעלי דירות;
- (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם.

(להלן: "**רובה מיוחס מבין בעלי הדירות**".)

בחישוב הרובה המיוחס בבית משותף שבו שיש דירות או יותר, ייחסב מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות כבעליים של 30% מהדירות, בתוספת שליש מיתרת חילוק בדירות שמעל 30%.

בחוק פינוי בגין נקבע כי בעל דירה המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי- בגין, למרות קיומו של רוב מיוחס כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים בתוצאה מעicוב העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק פיזויים. כמו כן רשאי בית המשפט לאשר את ביצוע העסקה, ולמנוט עורך דין או רואה חשבון, שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב. בנוסף, בית משפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרובה המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכՐירתה עסקת פינוי בגין, אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות לפחות כדין, וב└בד שבתביעה הוגש ראייה לבניה או שימוש כאמור לעיל וראייה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל הדירה שמתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לכՐירות עסקת פינוי בגין. לעניין זה "כל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.

לפני חתימה על עסקת פינוי בגין ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יציג את סוג העסקה המוצע על ידו. לא יוחדר משבوعים לפני חתימת עסקת פינוי בגין ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבתווחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המוצען. מסמך עיקרי הצעה יכול את כל המידע הנדרש לפי תקנות הכינוס.

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

התשרות בין יוזם לבין בעל דירה בתחום פינוי בגין, כולל, בין היתר, את כל אלה:

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

- פרטיים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבניה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום.
- התchieיות מטעם היוזם להעמיד ערבויות לטובה בעל הדירה לשם הבטחת התchieיותו של היוזם לפי החוזה.

מנהל הרשות להתחדשות עירונית יכריז על שטח בעל מתחם לפינוי לפי אחד מהמסלולים الآלה:

- (1) לבקשת רשות מקומית, או מיוזמתו בהסכמה רשות מקומית – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ומוצעת לגבי השטח תכנית לפינוי לשם בניוי או לשם עיבוי הבניה, שככל הכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבואה מבנייהם ("תכנון ראשוני לפינוי ובינוי"); שדר הבינוי והשיכון, בהסכמה שדר האוצר, רשאי לקבוע בתקנות תנאים נוספים להכרזה לפי פסקה זו;
- (2) לבקשת יוזם, בהסכמה הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות בתieיות עט שר הבינוי והשיכון – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, יש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי; הכרזה לפי פסקה זו ניתנת רק לאחר התieיות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו.

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

המסלול המפורט בס"ק (2) - הכרזת מנהל הרשות להתחדשות עירונית מקנה הטבות במס שבח, במס רכישה, במעטם על שיוריתי הבניה לדירות המפונים, וכן בדוחית המועד הקבוע את חבות המס. היטל ההשבחה בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי הוא 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבע כי תחול באזורי מסוימים חובת תשלום ששיעורה מחצית או רביע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל.

שלבי הפרויקט, התchieיות הצדדים, תנאים מוגלים, סיכונים וכיולות כל צד לסגת מהפרויקט: השלבים בביוץ פרויקט "פינוי-בינוי" דומים אלה שתוארו לפרויקט תמ"א 38. קידום פרויקט פינוי ובינוי כרוך בדרך כלל גם בשינוי תב"ע, בדרך כלל בסמכות ועדת מחוזית ולייעתים בסמכות וועדה מקומית.

הסכם פינוי-בינוי בין החברה לבני הזכויות במרקען דומים העיקרי להסכם תמ"א 38. התנאים המוגלים יכללו התieיות לשינוי הנדרש במצב התכנוני, שהינו בדרך כלל, גם שינוי תב"ע נוספת להוצאת היתרי בניה בהם מוגלים הסכם תמ"א 38. ההסכים מוגלים לחברת את מלא זכויות הבניה במתוחם, פרט לזכויות לדירות החליפין שיימשו לבני הזכויות במרקען.

החברה עשויה להחליט שלאקדם פרויקט משיקולים של כדיות כלכלית ו/או כתוצאה ממשינוי מדיניות ארצית או לאומי ו/או מסיבות אחרות המשפיעות על הנחות הבסיס לפיהן החלטה החברה לקדם את הפרויקט מlictחילה.

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

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

(2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 83א לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יהולו על עסקת פינוי ובינוי בית משותף הנמצא בתחום שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית.

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

היו לכל היותר 40% מהדירות בית המשותף דירות ציבוריות, ימננו השיעורים האמורים בס'ק (1) מהדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף קטן זה, "דירה ציבורית" – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק התחדשות עירונית (הסכם לרגון עסקים), התשע"ז-2017.

שר המשפטים, בהסכמה שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליוזם עסקה עימיו בוטלה לפי הוראות לעיל.

בחלק מההסכם התחדשות העירונית של החברה נקבע כי התקשרות היזם עם קבלן מבצע תהיה עם חברת יוסף לוינסקי ושות' בעמ' [חברה בעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה (להלן: "חברת לוינסקי")] או חברת או קבלן בעל רישיון עם ניסיון קודם בתחום הבניה, בעל ניסיון מוכחה בפרויקטים שהושלמו בסדר גודל ובהיקף דומה לפROYקט, רשום בפנקס הקבלנים המתנהל מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיוג מתאים לביצוע הפROYקט. החברה לא תבצע את הפרויקטים באמצעות חברת לוינסקי אם לא יתקבל לכך אישור באופן הנדרש לאישור התקשרות עם בעל שליטה.

חברת לוינסקי וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בעמ', הנשלטת על ידי מר יוסף לוינסקי, מעמידות לטובת החברה ולטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, ללא עלות ולא נטילת אחריות מצדן, את הסיוג הקבלני שלהן. החברה תקחה על עצמה את מלאה האחריות בקשר עם השימוש שתעשה בסיווג הקבלני כאמור. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ב-21 בדצמבר 2022 (בהמשך לאישורים משלימים, שהאחרון בהם ניתן ב-16 בפברואר 2020), את קבלת הסיוג הקבלני ללא עלות ולא נטילת אחריות מצד החברות בעלות הסיוג הקבלני. העסקה אושירה כ"עסקה מזכה" על פי תקנה 1(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות החקלאות").

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

ר' סעיף 15 להלן.

גורמי ההצלחה הכספיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם

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

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הכספיים בענף הייזום והבנייה הינם:

- יכולת פיננסית המאפשרת מימון עצמי וחיצוני לביצוע פרויקטים.
- יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, ותמהור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים.
- יכולה להנהל מול דיירים במתחמי התהומות עירונית, ולהביא לבחירתם בחברה ולהתירה על הסכם עמה.
- ביצוע פרויקטים בפרק זמן קצר יחסית, בקרה תקציבית ובקרה בתהליך על כל אחד מהפרויקטים.
- יכולה לשוק ולמכור פרויקטים במהירות.
- מיצوب ומיתוג נכונים של החברה והפרויקטים ושמירה על מוניטין.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעולות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום יוזם פרויקטים הינם:

- צורך באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון נוח לביצוע פרויקטים והשקעה של ההון העצמי הנדרש.
- צורך במידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ופיקוח על פרויקטים בתחום הנדל"ן ובהנהלות מול רשותות התכנון.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום בניית פרויקטים הם:

- תקופה ביצוע ארוכה של פרויקטים.
- התחייבות חוות ארכות טוח כפוי בעלי זכויות, רשותות ורכשיים.

מבנה התחרויות בתחום הפעולות והשינויים החלים בו

תחום הייזום והבנייה מאופיין בתחרות עצימות גבוהה. עיקר התחרויות היא בין פרויקטים המציגים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזוריים אחרים ישנה השפעה תחרותית. בנוסף, באזוריים בניוים קיימת תחרות מול היצע נכסים מיד שנייה. התחרויות באה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, מפרט טכני, איכות בניה ועוד, וכושר התחרות מושפע גם מהתוצאות החברת עצמה בחברה בעלת מוניטין בענף. כמו כן, קיימת תחרות עזה בין יזמים בשלב איתור הקרקעות ורכישתן ובשלב ההתקשרות עם דיירים בפרויקטים של התהומות עירונית.

שוק קיימות חברות רבות שהיקפי הפעולות שלהם גדולים בהרבה מזה של החברה, וחברות רבות מאוד שהיקפי פעילותן דומים, או יותר, על היקף הפעולות של החברה. להערכת החברה, חלקה בשוק הינו זניח.

6.7 **תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)**

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

6.8 **נתונים מצטפיים לגבי פרויקטים של נדל"ן ימי ("הפרויקטים")**

בסעיפים 6.8-6.12 תהיה לモונחים הבאים המשמעות הרשומה לעינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

הסבר	מונט
בפרויקט התחדשות עירונית - העליות הכרוכות בהשגת הזכויות בקרקע בה יבוצע הפרויקט, הכוללות את עלות בניית דירות חדשות לדירות (כשהיא מוחושבת בעת קבלת החזקה בקרקע) על בסיס דוח האפס שנערך לפרויקט, ומتابעת ברישום התcheinבות לממן שירות בנייה), עלות ע"ד המיצג את הדירות, עלות תיווך, עלות של"ד שימוש בעבור דירות חלופיות לדירות בתקופת הבניה, עלות הובלה הכרוכות במעבר דירות על ידי הדירות לתקופת הבניה, היטל השבחה ומס רכישה ועלויות אחרות הקשורות לרכישת הקרקע.	"עלות קרקע"
בפרויקט התחדשות עירונית - לרבות עלות תכנון ולא עלות הקרקע.	"עלות בניה"
פרויקטים שהקמתם החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברכזיות הקמתם, והקמתם לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.	"פרויקטים בהקמה"
פרויקטים שמתקיימים בהם כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתם טרם החלה; (ב) התקיימים לגבייהם אחד מכל: (1) להערכת הנהלת החברה הקמתם צפואה להתחילה בשנת העוקבת לשנת הדיווח; (2) התקבל לגבייהם היתר בניה.	"פרויקטים בתכנון"
בפרויקט התחדשות עירונית - היחס בין יחידות היוזם לשיווק לבין יחידות החליפין לדירות.	"יחס ההחלפה"

פרויקט שהקמו הסתיימה וشمכרתו טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת

6.8.1

הדיות

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

סה"כ	מספר חודשים שהלפו ממועד סיום הבנייה	
באלפי ש"ח		
2023 (שנת הדיווח)		
3,532	12-18	יתרת מלאי בספרים (במוני עלות)
3,532	סך הכל	
1	12-18	גיול מלאי יח"ד בפרויקט (במוני) מספר יח"ד
1	סך הכל	
-		<u>רוח גוממי צפוי</u>
-		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח עד סמוך לתאריך חתימת הדוח (עד ליום 28 במרס 2024)

פרויקט בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

6.8.2

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

נתונים כספיים (באלפי ש"ח)	
32	מספר יח"ד כולל (#)
34,499	יתרת מלאי בספרים (במוני עלות)
11,448	רוח גוממי צפוי כולל
1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השותפת (#)
16	מספר יח"ד שטרם נחתמו לבגין חוזי מכירויות (#)
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך لتאריך חתימת הדוח (עד ליום 28 במרס 2024) (#)

6.8.3 צבר הכנסות ומקומות מהפרויקט בהקמה

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

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

(*) כולל את יתרת הכנסות בעין ממtan שירותו בניה לדירות ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 17,934 אלף ש"ח שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד.

6.8.4 ספקים וקבלני משנה

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

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

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

סיכום אשראי

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

חשייה לשינויים בעולויות הפרויקט

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

אחריות וביתוח

לחברה אחריות כלפי רוכשי דירות, וככלפי הדיריות, לדירות שישופקו להם, על פי חוק המכר (דירות), תש"ג-1973 ("חוק המכר-אחריות").

לספקים ולקבלנים שמעסיקה החברה אחריות חזית כלפי החברה, ואחריות על פי דין. בחזים של החברה עם קבלנים הם נדרשים להחזיק ביטוח אחריות מצועית וביתוח צד שלישי בהיקפים שנקבעים בחוזה, ולעדכן את סכומי הכספי אם הדבר ידרש ע"י הבנק המלאה. בחזים של החברה עם הקבלנים והספקים נקבעת אחריותם לטיב העבודה ולחומרים לשך תקופה המוגדרת בחוזה, וכן נקבע שהකבלן יהיה אחראי כלפי החברה לשכונות הקבועות בחוק המכר - אחריות. על פי החזים הקובלן מתחייב לשפות את החברה על כל סכום בו תיתבע החברה בידי צד ג' בגין ליקויים ו/או נזקים שנגרמו כתוצאה מביצוע רשלני או לKO של העבודות, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

התחייבויות הקבלניים בחזוי ההתקשרות של החברה עימם, ואחריותם לשך התקופות הקבועות בחוק המכר - אחריות, כול התחייבות בגין בדק, מובטחת בערבות אישיות. בנוסף לכך, להבטחת אחריות בדק החברה עשויה לדרש מהකבלן ערבות בדק, או לעכ卜 חלק מהתשלים החזוי. זאת - בדרך כלל במקרים של התקשרות חד פעמיית עם קובלן שאינו עובד עם החברה באופן קבוע.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד 6.9

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

(א) יתרת הרוח הגלמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או הפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגובה, ממהוים 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב-31.12.23.

(ב) יתרת הכנסות השנתיות המומצאות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו ממהויה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בשנת 2023 או בשנת 2022- לפיה הגובה.

(ג) יתרת המלייני המיוחסת לפרוייקט ממהויה 10% או יותר מסך נכסיו החברה ב-31.12.2023. בפרויקטים בחברה כולל או בעסקה משותפת המוצגת בגייסת השווי המאזני וסוגו כמהותיים מאוד בדיקת התקיימות התנאים שליל נעשתה לפי החלק שיש לחברה הכלולה/העסקה המשותפת.

בסעיף 6.10 להלן יובא תיאור מפורט של חמשה מהפרויקטים מהותיים מאוד – שינקין, השיטה, הערבה צפון, מקוה ישראל, ואהרונוביץ.

בפרויקט "שינקין" מתקיים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר ארבעת הפרויקטים שלහן יובא תיאור מפורט שלהם מתקיים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), יתרת הכנסות ויתרת הרוח הצפויות מהם הן הגבהות ביותר בין כל הפרויקטים שבהם מתקיים התנאים האמורים

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

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

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

"המכבי" 6/8

א. נתוניים כלליים:

חלוקת החברה בפרויקט הינו 100%									
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	שם המילאי	שיעור הון המוחשית ליח"ד	שיעור הון עצמי מתוק העלות	עלות המלאי שנתרו במלאי	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי
המכבי 6/8	רמת-גן, גוש 6128 252,253	2013	2019	2022	1	3,532	20%	112	

שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדיירות במלאי	הכנסות צפויות מדיירות במלאי ש"ח	הכנסות צפויות מדיירות במלאי ש"ח	מספר חוות מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות (#):				
				רביעון 1 לשנת 2023	רביעון 2 לשנת 2023	רביעון 3 לשנת 2023	רביעון 4 לשנת 2023	סה"מ התקופה עד סיום למועד הדוח
-	-	3,532	-	-	-	-	-	-

ב. נתוניים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חשב צפוי ההכנסות של המילאי הבלטי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחויזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					יתרת עודפים צפוייה בסיום הפרויקט, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי במיליאני ש"ח
	רביעון 1 לשנת 2023	רביעון 2 לשנת 2023	רביעון 3 לשנת 2023	רביעון 4 לשנת 2023	סה"מ התקופה ועד סיום למועד הדוח		
31,428	-	-	-	-	-	16.1	-

6.9.2 פרויקטים בתכנון

א. נתוניים כלליים

שם	מקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחות בספרים, אלפי ש"ח	מועד מtocנן בנייה מtocנן בפרויקט	מועד תחילת בנייה מtocנן בפרויקט	מועד סיום בניית משוער בפרויקט
קורסיקי	קורסיקי 8 וחזור 17 ברמת-גן, גוש 6158 חלקות 434 ו- 435	2015 - 2013	3,821	2024	2027	
שנקר	שנקר 14-10 בחולון, גוש 7165 חלקה 113	2022	1,161	2025	2028	

סטטוס הבקשה להיתר בנייה	ICH'D בפרויקט מצב תכנוני nocchi'ot v'motocnun		חלק החברה האפקטיבי בפרויקט %	האם הוועג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט
	מ"ר ממוצע Ich'D (#)	ליח'D		
ב-21.11.2023 התקבל אישור מותנה מהועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשת להיתר בנייה.	77	39	100	לא
ב-22.1.2024 התקבל אישור מותנה מהועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשת להיתר בנייה.	97	73	¹⁰ 50%	לא

החברה פועלת להשלמת התנאים שבהם הוותנו אישורי הבקשות להיתרי בנייה. קבלת ההיתרים צפוייה לשנת 2024.

ב. נתוניים על העליות בפרויקטים

עלויות שהושקו בפועל בפרויקט עד 31.12.23 (באלפי ש"ח)				שם
סה"כ	תקציב, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תקציב ואחריות	
3,821	825	1,252	1,744	קורסיקי
*1,161	-	-	*1,161	שנקר

* חלק החברה

ג. שיווק הפרויקטים טרם החל.

¹⁰ פרויקט משותף עם קרסו נדלין בע"מ. פרטי ההתקשרות ר' סעיף 11.3.

6.9.3 עתודות קרקע

לחברה שלושה פרויקטים של עתודות קרקע: נורDAO, הכישור 6 ובאר-שבע. פרויקט נורDAO ופרויקט הכישור 6 נחسبים מהותיים מאוד, לאחר שיתרת המלאי המיוחסת לכל אחד מהם עולה על 10% מסך נכסיו החברה ל-31.12.2023. הם לא סוגגו בחמשת הפרויקטים המהותיים ביותר אחר מארח ותחילת ביצועם אינה צפוייה ב- 3 השנים הבאות.

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

A. נתוניים כלליים

האפקטיבי ההתאגיד	חלוקת 31.12.2023	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע – חלק החברה בלבד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)						מועד הרכישה	מקום	שם
		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023	רידות ערך במצבר	שנרשמו בתכנון ואחרות	עלות תקנון שהוננו לקרקע	עלות מיימון שהוננו לקרקע	עלות מקורית			
נורDAO במושיע 15/20 חלקים	23,371	-	303	3,754	19,314	2014	14	גוש 6520 חלקה 14	נורDAO	
50%	30,609	-	20	2,854	27,735	12/21	16	גוש 6805 חלקה 16	הכישור 6	
25%	715	-	338	377	-	4/21	36	רחוב זלמן שז"ר, פינת דרך חברון, גוש 38049 חלקות 35 ו- 36	באר-שבע	

סטטוס הלכתי תכנון (לרובות עדמת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאה לפועל ולוחות זמנים משוערים להוצאה היתרי בניה (ככל שניתנו)	זכויות בניה								שם	שטח במ"ר		
	מצב תכנוני נכון				מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן							
	ברוטו	לח"ד	מ"ר ממוצע	סה"כ מ"ר	לח"ד	מ"ר ממוצע	סה"כ מ"ר	לח"ד				
לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע אשר בסמכות הוועדה המחויזת.	7,000-8,000	100	70-80	1,700	113	15			נורDAO	3,205		
	250	ל/ר	ל/ר	176	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר				
לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע בסמכות הוועדה המחויזת.בקשת החバラ לשינוי תב"ע מצויה בהכנה, במטרה להגשה בשנת 2024	כ- 2,300	ל/ר	-	כ- 1,800	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	הכישור 6	6,425		
	כ- 32,100	ל/ר	ל/ר	כ- 15,100	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר				
לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע בסמכות הוועדה המחויזת.בקשת לשינוי תב"ע נמצאת בהכנה, לאחר שהתקנון המוצע הוגג לגוף התקנון בעליית באර שבוע.בקשה צפואה להגשה בשנת 2024.	59,600	72	600	-	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	baar-shbu	9,510		
	10,350	ל/ר	ל/ר	12,500								
	48,105	ל/ר	ל/ר									

6.9.4 פרויקטים אחרים

לחברה מספר פרויקטים אחרים שהחברה פועלת לקידוםם. הפרויקטים נחשבים מהותיים מאוד, אך לא סוגו כחומרה הפרויקטדים המהותיים ביותר, כמפורט בסעיף 6.10 להלן.

6.9.4.1

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

- הסטדרות, הנriskis ועוזיאל הינם פרויקטי התחדשות עירונית מותלים, של בניה למגורים מסוג תמ"א 38 - הרישה ובניה.
- בני-עייש הינו פרויקט של בניה למגורים על קרקע שנרכשה בעסקת קומביינציה.
- מגדל הקשרו - הוא פרויקט מסחר ומשרדים של חברות מגדל הקשר בע"מ שהחברה מחזיקה בה 50%, על קרקע שנרכשה בעסקת קומביינציה.

זכויות בניה מתוכנות – חלק החברה בלבד							שם	מקום מקרקעין הפרויקט	חלוקת החברה בפרויקט (%)
לשיותה, מספר היחידות הצפוי להיווצר בידי החברה ואומדן שטחן המוצע	דירות חליפין לדירות		סה"כ מתוכנן						
יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר				
41	3,200	12	1,000	53	4,200	100	הסטדרות 111, חולון, גוש 6021 חלקה 193	הסטדרות	
44	4,260	36	2,900	80	7,160	100	231, 161, 156, 1,3,5,7 גבעתיים, גוש 6160 חלקות 1, 156, 161, 231	הנriskis	
33	טרם תוכנן	27	טרם תוכנן	60	טרם תוכנן	100	עוזיאל 52,54 רמת-גן, גוש 6158 חלקות 1-1487	עוזיאל	
לשיותה		תמורות קומביינציה							
111	10,500	41	3,900	152	14,440	100	בוי-עייש מועצה מקומית בני עייש, רח' האלון, גוש 486, חלקות 141-148	בוי-עייש	
לשיותה		תמורות קומביינציה				50	הקשרו 4, חולון גוש 6805 חלקה 17	מגדל הקשר	
1,520		480	משרדים במ"ר	16,100	5,050				

סטטוס הלכתי תכנון	תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה	צפוי העליות והחלפה עם הדירות שטרם חתמו	ציפי הערות הכרוכות בפינוי דירות עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית (מ' ש"ח)	יחס ההחלפה המוצע עם הצפוי עם דירות עימם נחתם הסכם פינוי	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התאחדות עירונית			שם
					שיעור חתימות מתוך סך הדירות ליום 31.12.23 (4)	שיעור דירות הנדרש להתחלה הפרויקט	מספר דירות שהחותמו בשניים	
					שיעור דירות שהחותמו	שיעור דירות נחתמו	מספר דירות שהחותמו בשניים	
בקשה להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.	2024	ל / ר	2.0	4.4	80%	100%	12	6 הסטודיות
החברה בוחנת את ההשלכות של תב"ע התאחדות העירונית שאושרה לממן תוקף ב-6.2.2024	2025	0.6 2.2	6.6	2.2	80%	95%	36	הנrisk
בקשה להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.	2024	1.0 2.2	3.5	2.2	¹¹ 80%	78%	21	עווזיאל
בחודש 12/23 החליטה הוועדה המחויזת לתכנון לבנניה להפקיד תב"ע שאישורה יאפשר את בניית הפרויקט בהתאם לתכנון העדכני של החברה.	2024	לא רלבנטי – הקרקע נרכשה בעסקת קומביינציה						בני-יעיש
בקשה מעודכנת להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.	2024	לא רלבנטי – הקרקע נרכשה בעסקת קומביינציה						מגדל הכישור

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

6.9.4.2

להלן פרטים על פרויקטים מותליים שהחברה צופה שייעברו יותר משלוש שנים לקבלת היתרי בנייה עבורה, ועל כן סוגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאד, בהtupleם מהיקף הכספי הפוטנציאלי.

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

(1) הפרויקטים יבוצעו באמצעות חברות ייעודיות שתוחזקנה, בחלוקת שווים, ע"י החברה וקרו נדל"ן בע"מ, ר' גם "הסכמים מיוחדים" בסעיף 10.4.6.

(2) פרויקט משותף, בחלוקת שווים, של החברה ושל שותפות מוגבלת בעלות אקרו נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ ("אקרו").

טוטוס הלכתי תכנון	תאריך ציפוי להגשה בקשה להיתר בנייה	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התאחדות עירונית							שם
		שיעור חתימות הנדרש להתחלה הפרויקט	שיעור חתימות מטען סך הדירות ליום 31.12.23	מספר דירות ציבורי – עמידר (ב)	מספר חתימות הדירות סך ליום 31.12.23	הערכת משך הזמן להגעה לשיעור ההסכם הנדרש לפרויקט	משך הזמן מהחלת ביצוע החתומות בשנים		
בתהליכי תכנון מול הוועדה המקומית	(א)	67%	47.5%	13	120 מתוך 57	1	9	הפרחים, בת ים	
תכנית המתאר להתחדשות עירונית ח-619 אושירה למטען תוקף. תכנון הפרויקט הינו בהתאם לתכנית המתאר.	(א)	66.7%	76.5%	8	182 מתוך 238	ל / ר	5	הערבה דרום, חולון	
תכנית המתאר להתחדשות עירונית ח-619 אושירה למטען תוקף. תכנון הפרויקט הינו בהתאם לתכנית המתאר.	(א)	66.7%	78.2%	12	230 מתוך 294	ל / ר	5	הARB מרכז, חולון	
ראוי פירוט בסעיף 12.6.ג' להלן	(א)	66.7%	66.6%	82	335 מתוך 503	ל / ר (ב)	6	קרית מלאכי	
החברה פועלת להכללת בניינים גובלים בפרויקט.	(א)	80%	100% מהדירות; בבניין 4 חנויות שעם בעלייה טרם נחתמו הסכמים.	-	16 מתוך 16 דירות; בבניין 4 חנויות שעם בעלייה טרם נחתמו הסכמים.	חברה פועלת להכללת בניינים גובלים בפרויקט.	9	צנלאסון, רמת גן	
לצורך הממצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע בסמכות הוועדה המחויזת. החברה החלת בהכנות תכנון רעוני לפרויקט.	(א)	67%	29.5%	-	52 מתוך 176	1	1.5	בצ'רנו, רמת גן	
החברה החלת בתהליכי תכנון מול גופי התכנון של עיריית חולון.	(א)	67%	66.2%	-	49 מתוך 74	1	1	שפrienzak, חולון	

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

6.9.4.3

למייב ידיעת החברה ביחס לפרויקטים שבסעיף 6.9.4:

- התכנון לפרויקטים הינו בהלמה למדייניות גופי התכנון/הרשות המקומית.
- אין יזמים נוספים המתחייבים את בעלי הדירות במרקען המיועדים לפרויקטים.
- אין דירות מוגנים שההסכמים עימם עלולים לעכב את הפרויקטים ואין מבנים לשימור בשטחי הפרויקטים שהימצאות עלולה לעכב את הפרויקטים.
- אף אחד מפרויקטיה הפינוי ביןוי לא הוכרז מסלול מיסוי/הרשויות המקומיות.

6.9.5 מידע נוסף

6.9.5.1 מידע על אשראי לילויי פרויקטים

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

6.9.5.2 מידע על התקשרות עם קבלי ביצוע

הצמדת תמורה? [לא צמוד / מודד תשומות/ אחר]	כיסוי אחראיות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתוב כמפורט אחר פרט]	חברה משמשת כקבלן ראשי [כן/לא]	פרויקט בהקמה- "שינקין "
לא	לא	אין	כן	

6.10 פרויקטים מהותיים מאוד

- לחברה 17 פרויקטים שהינם מהותיים מאוד על פי אחד או יותר מהתנאים הבאים:
- (א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או הפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגובה, מhoeים 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב-31.12.23.
 - (ב) יתרת ההכנסות השנתיות המומוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מhoeה 10% או יותר מסך הכנסות החברה לשנת 2023 או לשנת 2022- לפיה הגובה.
 - (ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרוייקט מhoeה 10% או יותר מסך נכסיו החברה ב-31.12.23.

בפרויקטים של חברת כלולה או עסקה משותפת המוצגת בגישה השווי המאזני וסוגו כמהותיים מאוד התנאים שלעיל מתקיימים ביחס לחלק שיש לחברת הכלולה/העסקה המשותפת.

להלן יובא תיאור מפורט של חמשה מפרויקטים מהותיים מאוד – "שינקין", "השיטה", "הערבה צפון", "מקווה ישראל", ו"אהרונוביין".

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

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

6.10.1 שינוי

א. הצגת הפרויקט

<u>פרטים</u>	
שם הפרויקט	שיכון
מיקום הפרויקט	שיכון, גבעתיים, גוש 6166 חלקה 57.
תיאור הפרויקט	בנייה למגורים במסגרת תמ"א 38/2: נחרס מבנה קיים שבו 12 יח"ד וחנות ונבנה מבנה חדש שבו יהיו 32 יח"ד וחנות.
חלק התאגידי האפקטיבי בפרויקט	100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במרקען.
מבנה האחזקה בפרויקט	בעלות
שםות שותפים בפרויקט	ל / ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	החל משנת 2014; עסקת תמ"א 38
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות ועלויות הרישה	עלויות 2.7 מ' ש"ח.
יחס החלפת המומוץ	1.5 דירות חדשות על כל דירה קיימת
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	919 מ"ר
מועד תחילת עבודות ההקמה	2023
מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה	2026
מועד התחלה השיווק	2022
מועד סיום השיווק צפוי	2025
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכח הסכם תמ"א 38/2
הסכם עם קבלני ביצוע עבודות שלד (לא חומרים) תמורה כ- 8.5 מ' ש"ח.	הסכם עם קבלן לביצוע עבודות שלד (לא חומרים) תמורה כ- 8.5 מ' ש"ח.
הסכמים מיוחדים	תמ"א 38/2
חשיבות מהותית של התאגיד	אין
אומדן שווי מימוש נטו	לא נמדד
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	-

ב. מצב תכנוני

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

ג. **רווח (אלפי ש"ח)**

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023								
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה				
115	803	902	21,632	21,700	23,954	23,954	(א)	רווח מוצאות בגין קרקע בתום התקופה ⁽¹⁾	-	רווח מוצאות בגין פיתוח, מיסים וארונות
45	45	407	3,013	3,013	3,113	3,113	(ב)	רווח מוצאות בגין בניה, תכנון ואחרות	-	רווח מוצאות בגין מימון (שהוונו)
1,077	3,253	4,117	5,766	9,982	11,212	11,212	(ג)	רווח מוצאות בגין בניה, תכנון ואחרות	-	רווח מוצאות בגין מימון (שהוונו)
224	468	468	525	525	525	525	(ד)	רווח מוצאות בגין מימון (שהוונו)	-	רווח מוצאות בגין מימון (שהוונו)
1,461	4,569	5,894	30,936	35,220	38,804	38,804	(א+ב+ג+ד)	סה"כ רווח מוצאות בספרים		
2,820							(ה)	רווח בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		
-							(ו)	רווח בגין פיתוח, מיסים וארונות שטרם הושקעו (אומדן)		
43,316							(ז)	רווח בגין בניה, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)		
-							(ח)	רווח מוצאות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד ⁽²⁾		
46,636							(ה+ו+ז+ח)	סה"כ רווח שנותרה להשלמה		
11.40%								שיעור השלמה הנדרси (%)		
2026								מועד השלמת בניית ציפוי		

(1) עיקר הסכום, 21 אלף ש"ח, נובע מרישום רווחנית של רכישת הקרקע מהדירים. סכום זהה נזקף בהדרגה, בהתאם לשיעור הביצוע של הפרויקט, כהכנה ממחרת שירות בנייה לדירות.

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

ד. שיווק

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

שנת 2022	שנת 2023									
	רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	רביעון 5	רביעון 6	רביעון 7	רביעון 8	רביעון 9	רביעון 10
3	1	-	-	-	-	(#)	יח"ד			
431	212	-	-	-	-	(מ"ר) ⁽¹⁾	יח"ד			
33,757	32,299	-	-	-	-	ש"ח ⁽²⁾	מחיר ממוצע למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפניהם)			
3	4	4	4	4	4	(#)	יח"ד			
431	522	522	522	522	522	(מ"ר)	יח"ד			
32,933	33,142	33,142	33,142	33,142	33,142	ש"ח	מחיר ממוצע למ"ר במצבר בחזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפניהם)			
89,671	89,671	89,671	89,677	89,689	(א)	באלפי ש"ח	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט ⁽³⁾			
30,730	37,577	37,577	37,583	37,583	(ב)		סה"כ הכנסות מחזים שנחתמו במצבר ⁽³⁾			
34.39%	41.91%	41.91%	41.90%	41.90%	ב/א		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה			
15.2%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	%		שיעור שיווק דירות ליום האחרון של התקופה ⁽³⁾			
17	16	16	16	16	(#)	יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביים חזים			
1,610	1,519	1,519	1,519	1,519	(מ"ר) ⁽¹⁾	יח"ד				
	7,329	10,842	13,378		סה"כ עלות מצברת (יתרת מלאי) המוחסנת לשטחים שטרם נחתמו לגביים חזים מחייבים בדוח על המצב הכספי					
							מספר חזים שנחתמו מתוך התקופה ועד תאריך הדוח			
							מחיר ממוצע למ"ר בחזים שנחתמו מתוך התקופה ועד תאריך הדוח (לפניהם)			

(1) שטח עיקרי ("שטח פלדה") ללא מרפסות שמש, מרפסות גג, מחסנים, חניות וгинיות.

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

נתוני השיווק לעיל אינם כוללים הכנסות בין בסך של 21,700 אלף ש"ח ממכירת שירותים בניתה לדירות, בתמורה לדירותיהם שנחרשו, אך כוללים הכנסות כספיות משדרוג דירות התמורה. סכום הכנסות בין זהה לעלות הרווחנית של רכישת הקרקע מהדירותים ונזקף כהכנסה בהדרגה, בהתאם.

(3) שיעור השיווק של דירות הינו ללא הכנסות בין בסך של 21,700 אלף ש"ח ממכירת שירותים בניתה לדירות.

ה. הכנסות ומקומות (באלפי ש"ח)

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

(*) כולל את יתרת הכנסות בעין ממtan שירות בנייה לדירות ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 17,934 אלפי ש"ח שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד.

ג. אומדן שיעור רווחיות גולמית צפוי

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

(1) הנתונים כוללים 20,242 אלפי ש"ח שהינם הכנסה ריעונית מכירת דירות החליפין לבניין שנהרס.

(2) הנתונים כוללים 20,242 אלפי ש"ח שהינם עלות ריעונית של רכישת הקרקע מבעל הזכיות בנין שנהרס שיקבלו את דירות החליפין.

(3) הנתונים כוללים גם עלויות מימון שהוצאו עד שלב קבלת היתר הבניה ומהוונות לפרויקט, בסך 525 אלפי ש"ח.

ד. ניתוח רגשות

ניתוח רגשות לרוחות הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר באלפי ש"ח						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
(5,200)	(2,600)	10,968	2,600	5,200	השפעת שינוי במחairיו המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגבייהם חוות מכירה מחייבים למ"ר על הרוחות הגולמי הצפוי שטרם הוכר	
3,540	1,770	10,968	(1,770)	(3,540)	השפעת שינוי בעלות החקמה למ"ר על הרוחות הגולמי הצפוי שטרם הוכר	

ח. התאמנה בין רוח גולמי צפוי ליתרת העודפים הצפויים למשיכה

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

ט. מימון

(1) הסכם ליווי בנקאי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	הלוואות לזמן קצר	3,927 אלף ש"ח	
מוסד מלאה		בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים") והראל חברה לביטוח בע"מ ("המבטח")		
תאריך אישור הלואה/מסגרות		ההסכם נחתם ע"י הבנק והמבטח ביום 29.03.2022; הוצאו פוליסות ביטוח להבטחת חוזי רכישה והסכמים עם דיירים החל מישנת 2023.		
תאריך נטילת הלואה		הלוואות נלקחו בחודשים 8-12/23		
סה"כ מסגרת אשראי ותנאייה		15 מ' ש"ח אשראי 36.1 מ' ש"ח ערבות בעלים 2.092 מ' ש"ח ערבות שכ"ד ו/או ערבות מיסים 92.79 מ' ש"ח פוליסות לרכשים		
יתרת מסגרת אשראי שטרם נוצאה		11.1 מ' ש"ח.		
יתרת ערבות/פוליסות ליום 31.12.23	31.12.23	44.2 מ' ש"ח		
عملות ופרמיות		דמי ניהול בשיעור של 0.6%. عملות ערבות/פרמיות בשיעור שנתי של 0.7% 45,000 ש"ח בגין הכנת מסמכים משפטיים.		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		פריים + 1.1%. שיעור הריבית השנתי ב-23.12.31 היה 7.35%.		
מועדדי פרעון קרן וריבית		עד גמר הפרויקט.		
תנויות פיננסיות מרכזיות		אובליגו החברה בבנק בקשר למיזם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של החברה ו/או של קבוצת לוויים שהחברה חלק ממנה בנק לא עללה בכלל מקרה על סך של 39.4 מ' ש"ח.		
תנויות מרכזיות בהסכם הליווי (*)		1. בכפוף לעמידת החברה בתנאי ההסכם הליווי ולבחירה סופית של יחידות הבעלים בתחום 6 חודשים ממועד הנפקת ערבותה הבעלים. 2. החברה תמכור במכירה מוקדמת 3 י"ד מיחידות החברה בפרויקט בשווי שלא יפחט מ- 8.174 מ' ש"ח (לא מע"מ) ותשקיע הון עצמי בסך השווה ל- 16% מעליות הפרויקט הכוללות ובכל מקרה סך שלא יפחט מ- 7.2 מ' ש"ח. • לאחר מכירתה 5 י"ד מיחידות החברה בפרויקט, בשווי שלא יפחט מ- 13.6 מ' ש"ח, תפחית דרישת ההון העצמי ותעמוד על 12.5% מעליות הפרויקט הכוללות, ובכל מקרה לא פחות מ- 5.7 מ' ש"ח. • לאחר מכירתה 10 י"ד מיחידות החברה בפרויקט, בשווי שלא יפחט מ- 27.25 מ' ש"ח, ובblast אישורו של המפקח על ביצוע הנדסי בהיקף של 30% מהפרויקט, תפחית דרישת ההון העצמי ותעמוד על 10% מעליות הפרויקט הכוללות, ובכל מקרה לא פחות מ- 4.5- 5.7 מ' ש"ח.		

<p>3. רוחניות הפרויקט על פי דוח המפקח, לא תפחית מ- 15%. אם הרוחניות תפחית מ- 15% כאמור, תשקיע החברה בפרויקט הון עצמי נוספים אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רוחניות הפרויקט בפועל לבין רוחניות פרויקט של 15%.</p>	
לא	ציוון האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידת אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג recourse-חסוך
<p>השלמת בניית הפרויקט, קבלת טופס 4 והמצאת אישור מהנדס, מסירת החזקה לרכשי הדירות כshan מושלמות על פי חזוי המכירה, פירעון האשראיים לבנק, ביטולן של הערבויות/הפליסות לרוכשים, והשבת כל עربות/בתווחה אחרת שניתנו על ידי הבנק ו/או המבטה וקבלת אישור פקיד שומה לפי סעיף 50 לחוק מס' 50 מקרקעין- במס' י"ד. בנוסף על האמור לעיל ההסכם קובע כי הבנק והמבטה רשאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - על פי שיקול דעתם המוחלט לשחרר, יתרות כספים עודפות מתוק חשבון הפרויקט, עוד בטרם התמלאו כל התנאים הנ"ל. - לקבוע כי יתרת חשבון הפרויקט לא תועבר לחברה על אף שהתמלאו כל התנאים לעיל אלא תשמש כבتوוחה נוספת לפROYקטים אחרים של החברה עם הבנק או המבטה. <p>על פי הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק החיבורת התchiaiba כי לא תבקש למשך עודפים מחשבון הליווי הבנקאי, אם כתוצאה ממשיכתם העודפים שיוטרנו בחשבון לאחר סיום הפרויקט יפחטו מ- 1,208 אלף ש"ח, אלא אם כן יתקבל אישור רשות המיסים ממשיכתם.</p>	<p>תנאים לשחרר עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים</p>
לא התקיימו התנאים לשחרר עודפים.	
<ul style="list-style-type: none"> - שעבוד קבוע ושבוד צפ ל佗ת הבנק והמבטה, מדרגה ראשונה ושווה ללא הגבלה בסכום ולא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלא זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמו. - משכנתאות לטובה הבנק והמבטה, בדרגה ראשונה שווה על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח. - משכון קבוע לטובה הבנק והמבטה, בדרגה ראשונה ושווה בסך 125 מיליון ש"ח, ולא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלא זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א והסכם לטובה הבנק והמבטה ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עמו. - שעבוד כל חשבון שמנוהל בבנק וכל פקדון ו/או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כיו"ב, מכל סוג שהוא, שיש לחברה בבנק, קיימים או עתידיים. - שטרי חוב חתוםים על ידי החברה. - הוראה בלתי חוזרת המופנית לשלוונות מע"מ. -יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר חתום בידי החברה, לטובה הבנק ו/או המבטה. - הסכם שייפוי חתום על ידי החברה. 	<p>ביטחונות</p>
(*) החברה עמדה בתניות 1 ו- 2, ולאחר חתימת חוזה מכירה בשיעור כ- 25% מהמכירות הצפויות הופחת שיעור ההון העצמי בפרויקט ל- 12.5%	

(2) הסכם השלמת חון

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

ב. שבודים המוטלים על הפרויקט

סכום מובטח ליום 31.12.23	פירוט	סוג
ашראי - 9.0 מיליון ש"ח ערביות -opolisot - 46.2 מיליון ש"ח	<p>1. שעובד קבוע ושעובד צפ' לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה ושוות, ללא הגבלה בסכום ולא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלא זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם.</p> <p>2. משכנתאות לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה שווה, על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח.</p> <p>3. משכון קבוע לטובת בנק ירושלים והמבטח, בדרגה ראשונה ושוות, בסך 125 מיליון ש"ח, ולא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלא זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א וההסכם לטובת הבנק והמבטח ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עמם.</p> <p>4. שעובד בדרגה ראשונה ושווה על כל חשבון של החברה שמנוהל בбанк וכל פקדון ו/או כספים ו/או נ"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כיר"ב, מכל סוג שהוא, קיימים ועתידיים.</p>	דרגה I עובד

6.10.2 השיטה

א. הציגת הפרויקט

פרטים	
השיטה	שם הפרויקט
חולון רחוב השיטה, חולון, גוש 6021, חלקות 318-317 ו- 514-515	מקום הפרויקט
פרויקט מותלה של התאחדות עירונית- פינוי בגין 134 י"ד	תיאור הפרויקט
מספר ייחידות קיימות 448 מ"ר שטחי מסחר (בכל הפרויקט. מתוך חלק החברה הוא 51%)	מספר ייחידות מבודדות
מספר ייחידות הדירות הצפויות לשיווק 314 י"ד (בכל הפרויקט. מתוך חלק החברה הוא 51%)	מספר ייחידות הדירות הצפויות לשיווק
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט 100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במרקען.	חלוקת הבעלות
מבנה האחזקה בפרויקט מבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים")	שמות שותפים בפרויקט
עלות שיטת הצגה בדוחות הכספיים מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
לא האם מתחם הפינוי בגין הוכרז / האם ניתנה החלטה מוקדמת	המסמך הפיננסרי בגין הפרויקט
70.4% שיור הדירות שהתחמו על הסכם לפינוי בגין מותק סך הדירות ליום 31.12.23	שיור הדירות שהתחמו על הסכם לפינוי בגין מותק סך הדירות ליום 31.12.23
95 בגין מותק סך הדירות ליום 31.12.23	מספר הדירות שהתחמו על הסכם לפינוי בגין מותק סך הדירות ליום 31.12.23
66% שיור החתימה הנדרש להתחלה הפרויקט	שיור החתימה הנדרש להתחלה הפרויקט
5 משך הזמן מהתחלת ביצוע החתמות	משך הזמן מהתחלת ביצוע החתמות
כ- 21 מ' ש"ח. עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות ועלויות הרישה- אומדן	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות ועלויות הרישה- אומדן
3.5יחס ההחלפה הממוצע עם דירות שהתחמו- אומדן	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות שהתחמו- אומדן
3.5יחס ההחלפה הממוצע עם דירות שטרם חתמו- אומדן	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות שטרם חתמו- אומדן
כ- 9 מ' ש"ח צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות בגין לדירות שטרם חתמו ועלויות הרישה- אומדן	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות בגין לדירות שטרם חתמו ועלויות הרישה- אומדן
9,400 מ"ר שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
2025 מועד תחילת עבודות הקמה הצפוי	מועד סיום עבודות הקמה הצפוי
2029 מועד סיום עבודות הקמה הצפוי	מועד תחילת שיווק בפרויקט הצפוי
2025 מועד תחילת שיווק בפרויקט הצפוי	מועד סיום שיווק צפוי
2029 הסכמים עם קבלני ביצוע אין	הסכמים עם קבלני ביצוע אין
הסכום מכוח הסכמי פינוי בגין; הסכמי פינוי בגין; הסכמים מושפעות בקרע זכויות מושפעות בגין	זכויות מושפעות בגין
- חשיבות מהותיות של התאגיד לפרויקט	חשיבות מהותית של התאגיד לפרויקט
לא נאמד אומדן שווי מימוש נטו	אומדן שווי מימוש נטו
敖ור עירוני מפותח תשתיתות בקרבת הפרויקט	תשתיות בקרבת הפרויקט
- נושאים מיוחדים	נושאים מיוחדים

הסכמים מיוחדים

ביום 28 במרץ 2024, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") למכרית 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולכנית יובלים כשותפה בפרויקט, בתמורה המשקפת שווי פרויקט של 50-30 מיליון ש"ח. עיקרי ההסכם:

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

- תשלום של 15 מיליון ש"ח. 2.3 מ' ש"ח שולמו ביום 31 במרץ 2023, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלים, ו- 10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
 - תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מ' ש"ח, אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רוחניות הפרויקט תהיה מעל 18% רוח עלילות בהתאם לדוח האפס שיוכן על ידי שマイ הצדדים ("דו"ח האפס"). דוח האפס יכלול בין היתר ההוצאות את מס הרכישה שיחול על יובלים בגין ההסכם, את דמי הניהול לヨובלים (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי יזום בסך של כ-30.2 מיליון ש"ח לכל הפרויקט המשקפת את תמורת המ麥ר. תוספת התמורה תחוسب באופן יחסית לשיעור הרוחה שמעל 18%.
 - מחצית מההוצאות שהחברה הוציאה בפרויקט בסך של כ-25.1 מ' ש"ח.
2. החברה תרשום ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובת יובלים.
3. הסכומות על ניהול השותפות בפרויקט:
- הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים והחלטות בו יתקבלו פה אחד.
 - הצדדים יפעלו בשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העליות וההוצאות הקשורות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
 - יוובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור 2.2% מסך העליות הכלול של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי הניהול ישולמו בפרישה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.
 - ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.
 - במקרה בו יתברר כי קיים חוב, שנוצר או שעילתו נוצרה לפני מועד חתימת ההסכם, והם לא נכללו במפורש בהסכם או בנסיבות החברה תשפה את יוובלים בגין כל הפסד, נזק, אבדון, חבות או הוצאה שיגרםו, וכן תשפה את יוובלים בגין כל דרישת או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

במקביל להתקשרות החברה ויוובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, מר יוסף לוינסקי ומර ברוך אופיר ארביב בהסכם עם יוובלים בו התחייבו לשפות את יוובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלם תשלום לחברה, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רוחניות הפרויקט בהתאם לדוח האפס תהא נמוכה מ-18% רוח עלילות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, יהיה בסכום שלאחר קבלתו רוחניות יוובלם בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העליות;

- אם הפרויקט לא יצא לפועל כהוצאה Mai התקיימות התנאים המתלימים בהסכם הפינאי-בניו שנחתם בין החברה לבני זכויות במרקען, ו/או אם לא יתקבל היתר בנייתו לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי יובלים לחברת עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציאו יובלים בפרויקט.

התchieיות השיפוי מובטחת בשעבוד על מנת שהה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.

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

מצב תכנוני

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

החברה מקדמת תכנון בגין ותוכנית עיצוב ופיתוח מול מחלקת עיצוב עירוני בעיריית חולון, במטרה לקבל את אישור גורמי העירייה לשנת 2024. הוצאה ההיתר הינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. עלויות באלפי ש"ח

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

ג. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ד. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

א. הציגת הפרויקט

פרטים	
שם הפרויקט	מקוה ישראל
מקום הפרויקט	מקוה ישראל 8-2, חולון
תיאור הפרויקט	הריסת בניינים שבהם 110 דירות ובניית בניינים שיכללו 428 דירות. ^(*)
50.1%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
110 יח"ד (כלל יחידות בשטח הפרויקט).	מספר יחידות קיימות
כ- 428 יח"ד ^(*) (חלוקת של החברה 50.1%).	מספר יחידות מוקשות
כ- 318 יח"ד ^(*) (חלוקת של החברה 50.1%).	מספר יחידות הדיור הצפויות להישאר לחברה (יח"ד לשיווק)
הפרויקט יבוצע באמצעות חברת "יעודית" - לוינסקי-עופר קרסו מקוה ישואל בע"מ - המשותפת לחברת ולקרסו נדלן.	מבנה האחזקה בפרויקט
קרסו נדלן בע"מ, כבעל מניות בחברה היעודית שתבצע את הפרויקט - לוינסקי-עופר קרסו מקוה ישראל בע"מ	שמות שותפים בפרויקט
ולו עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל מ-2017, הסכמי פינוי ובינוי 8,900 מ"ר.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
לא	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
78%	האם מתוך הפינוי בגין הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית
86 מתחם דירות שהתאמו על הסכם לפינוי בגין מתחם סך הדיירים ליום 31.12.23	שיעור הדירות שהתאמו על הסכם לפינוי בגין מתחם סך הדיירים ליום 31.12.23
67%	שיעור החתימה הנדרשת להתחלה הפרויקט
5 שנים	משך הזמן מהתחלת ביצוע החתמות
כ- 27.5 מ' ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים
3.87	יחס ההחלפה המוצע עם דירות שהתמו- אומדן
3.87	יחס ההחלפה המוצע עם דירות שטרם חתמו- אומדן
כ- 7.7 מ' ש"ח	צפוי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות בגין לדירות ועלויות הרישה- אומדן
2025	מועד תחילת עבודות הקמה הצפוי
2029	מועד סיום עבודות הקמה הצפוי
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע
2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי
2029	מועד סיום שיווק צפוי
זכויות מכוח הסכמי פינוי בגין הסכום פינוי בגין	זכויות משפטיות בקרקע
הסכום עם קרסו נדלן בע"מ בוגע לביצוע הפרויקט במשותף.	הסכמים מיוחדים
-	חשיבות מהותיות של התאגיד לפרויקט
אומדן שווי מימוש נטו	לא נאמר
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
-	נושאים מיוחדים

(*) בהתאם להוראות תוכנית ח/650 התאחדות עירונית מתחם קובל בחולון שהפרויקט נמצא בשטחה, ניתנת תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים ליוזם שיגישו בקשה להיתר בניה תוך 5 שנים.
היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתר בניה יוגשו תוך 5 שנים, וכוללים תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים (ר' להלן "מצב תכנוני" לעניין תוספת אחוזי בניה).

הסכוםים מיוחדים

ביום 16 בפברואר 2022 נחתם הסכם בין החברה לקרוסו נדלן בענוגע לפROYיקט. החוסם כי הפROYיקט יבוצע באמצעות חברת יי'ודית, שבה החברה תחזיק 50.01%, וקרוסו נדלן תחזיק 49.99%. המדייניות בקשר לניהול וביצוע הפROYיקט תיקבע ע"י דירקטוריון חברת הפROYיקט, שבו שני נציגים לכל צד. במקרה של שוויון קולות בהצבעה בDIRקטוריון יכריע קולה של החברה, למעט במקרים הבאים בהם החלטה תתקבל פה אחד:

מכירה או שעבוד של מרבית נכסיו חברת הפROYיקט; כינוי נכסיו חברת הפROYיקט, פירושו או חיסול עסקיה; שינוי מטרות חברת הפROYיקט; גirosו הון בדרך של פניה לציבור, מיזוג חברות הפROYיקט או שינוי מבנה אחר; תיקון תקנון חברת הפROYיקט; פירוק מרצון או הפסקה פעילות לצמצמות או ביצוע הסדר לפי סעיפים 350-351 לחוק החברות; נתילת חוב או אשראי ו/או העמדת ביטחונות או ערבותות לצדים שלישיים; ביצוע כל פעילות נוספת שאינה קשורה לפROYיקט; עסקאות עם בעלי עניין; הגדלת הון, הקצתת מנויות או מתן אופציות למנויות; שינוי מדיניות חלוקת דיבידנד; שינוי מבנה DIRקטוריון; שינוי הרכב זכויות החתימה; החלטות הקשורות בקידום ואישור התב"ע החדש; הגדלת או הקטנת מספר הבניינים שייכלו לפROYיקט; כל תיקון או שינוי בהסכם הפינוי ביןוי; בחירת הקבלן המבצע לפROYיקט ותנאי ההתקשרות עמו; בחירת יועצים ונותני שירות; בחירת בנק מלואה ותנאי התקשרות עמו; החלטת מכירת דירות ו/או שטחים סחרים אחרים בPROJECT; התחלה בנייה הפROYיקט; ממשות הודיעת פינוי לבניי הדירות; התקשרויות או התחייבות כלפי רשות או גופים אחרים ותנאי ההתקשרות עמו.

העברת מנויות הצדדים לחברת הפROYיקט תהיה בכפוף לאישור הבנק המלווה, ככל שיידרש, לזכות סירוב ראשוני וזכות ה策טרופות. כמו כן, נקבעה זכות מצרנות במקרה שיסכם על הגדלת הונה הנפרע של חברת הפROYיקט, ומגנון דילול שיחול אם מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון הפROYיקט.

הגדלה אפשרית של הפROYיקט

בכונת החברה וקרוסו נדלן לצורך לפROYיקט בניין נוסף גובל ברחווב הגלעד, שלקרוסו נדלן יש הסכמי פינוי ובינוי עם דיריו. בבניין הנוסף יש 31 דירות, וצירופו יגדיל את הפROYיקט לכ- 548 דירות, מהן 141 לדירות, וככ- 407 יח"ד לשיווק. חלק החברה הוא כמחצית, ויכלול כ- 204 יח"ד לשיווק.

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

מצב תכנוני ב.

ביום 29 בינוואר 2024 החלטה ועדת המשנה להתאחדות עירונית של הוועדה המחויזת לתכנון ובניה מחוז תל-אביב לחתת תוכנית ח/ה 650/ "התאחדות עירונית מתחם קובל בחולון", שהוגשה על ידי הרשות להתאחדות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, בכפוף לשינויים.

התוכנית מאפשרת פינוי של כ- 840 יחידות דירות, ובנויות כ- 3,000 יחידות דירות חדשות, וכן בנייני ציבור, מסחר ועסקה חדשים, המחולקים ל- 9 מתחמים. על פי התוכנית, לביקשות היתרי בניה שיוגשו תוך 5 שנים תינתן תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים.

במתחם מס' 1 שבו נמצא הפROYיקט יש 7 מבנים (*) שבהם 189 יח"ד במקומות ניתן יהיה לבנות על פי תוכנית ח/ה 650 - 666 יח"ד ב- 4 מגדלים. הפROYיקט עליו חל ההסכם בין החברה לקרוסו נדלן כולל רישת 4 בניינים במתחם, שבהם 110 דירות, ובנויות 428 דירות במקומן, וזאת בהנחה שהבקשות היתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים ותתקבל התוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים.

אם יוצרף לפרויקט הבניין הגובל ברחוב הגלעד, שגם הוא נמצא בתחוםם, ובנהנה שביקשות היתר' בניה יוגשו תוך 5 שנים ותתקבל התוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים, יוגדל הפרויקט לכ- 548 דירות, מהן 141 לדירות, וכ- 407 ייח"ד לשיווק.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

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

(*) הסכום מותאם להחזיר של מחצית מהוצאות החברה בפרויקט שהתקבל מכספי בניין בשנת 2022, בעקבות צירוף כסו בניין לפרויקט.

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

6.10.4 הערבה צפון

א. הציגת הפרויקט

פרטים	
הארבה צפון	שם הפרויקט
חולון, רח' הארץ 18, 26, 33-27, 35-39; רח' אילית 56 גוש 143, 142, 138, 48, 32, 30, 7127 חלקות 270 ייח"ד (כל היחידות בשטח הפרויקט).	מקום הפרויקט
פרויקט מותלה של התאחדות עירונית- פינוי בגין	תיאור הפרויקט
כ- 606 ייח"ד, וכ- 104.5 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (חלק החברה 50%).	מספר יחידות קיימות
כ- 168 ייח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר, וכ- 52.2 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (מחצית מכלל השטחים לשיווק).	מספר יחידות מבודדות
50%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במרקען.	מספר יחידות הדיוור הצפויות להישאר לחברה (ייח"ד לשיווק) ושטחן המוצע- לפי מצב תכנוני מבוקש
באמצעות חברות ייעודיות לפרויקט שבנה החברה מחזיקה 50%	מבנה האחזקה בפרויקט
קרקסו נדל"ן בע"מ, המחזיקה 50% בחברות הייעודיות לפרויקט.	שמות שותפים בפרויקט
שוקי AMAZON. החל משנת 2016, הסכמי פינוי בגין.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
כ- 15 دونם	מועד רכישת الكرקע עליה ייבנה הפרויקט
לא	שטח הקרקע עלייו ייבנה הפרויקט
72%	האם מתחם הפינוי בגין הרכזו/ האם ניתנה החלטה מקדמית
270. 194	שיעור הדירות שהחתמו על הסכם לפינוי בגין מתווך סך הדירות ליום 31.12.23
67%	שיעור הדירות שהחתמו על הסכם לפינוי בגין מתווך סך הדירות ליום 31.12.23
4	שיעור החתימה הנדרש להתחלה הפרויקט
	משך הזמן מתחילת ביצוע החתמות

עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות	כ- 67.5 מ' ש"ח.
יחס החלפה המוצע עם דירות שהתמו-	לא שטחי התעסוקה והמסחר
אומדן	יחס החלפה המוצע עם דירות שטרם
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות פינוי לדירות ועלויות הרישה- אומדן	לא שטחי התעסוקה והמסחר
מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי	2025
מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי	2028-2030
מועד תחילת שיווק בפרויקט צפוי	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2030
הסכםים עם קבלי ביצוע	אין
זכויות מכוח הסכמי פינוי ביןוי	הסכם פינוי ביןוי הסכם עם קרזו נדלן בע"מ בוגע לביצוע הפרויקט בשותף.
הסכםים מיוחדים	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	-

הסכםים מיוחדים

ביום 12 ביולי 2017 התקשרה החברה עם קרזו נדלן בהסכם לפיו הצדדים יבצעו בשותף פרויקטים משותפים מסווג התאחדות עירונית בחולון במתחמים הנמצאים ברוחבota אילת, עין יhb, העבודה ויוטבה (להלן: "הפרויקטים המשותפים"). ההסכם חל על פרויקט "הערבה צפוז", וכן על פרויקטי "הערבה מרכז" ו"הערבה דרום".

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

הديركטוריון של כל חברת פרויקט יורכב מרבעה דירקטורים, שניהם לכל צד, ויקבע את המדייניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט. החלטות בديركטוריון יתקבלופה אחד. במקרה של חילוקי דעת נקבע מנגנון בוררות מוסכם. עוד כולל ההסכם מנגנון דילול ניהול אם מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט.

בהסכם נקבעה זכות סיוב ראשון וזכות ה策רpolit כפופה לחייבת זכויות מי מהצדדים. הקצתת מנויות חדשות בכל חברת פרויקט תהיה כפופה לזכות מכרנות של יתר בעלי המניות.

במקרה שמי מהצדדים ימכור פחות מ-25% בחברת פרויקט כלשהי לפני תום הליווי הבנקאי של הפרויקט, יותר המוכר בעל זכויות ה策רpolit והניהול ביחס למלא חלקו בחברת הפרויקט, konkona לא תהינה זכויות ה策רpolit וניהול כלשחן ויראו בו משקיע פיננסי בלבד.

ב. מצב תכנוני

הועודה המחויזת לתכנון ובניה תל אביב אישרה, בישיבתה מיום 28 בנובמבר 2022, הפקדה בתנאים של תוכנית ההתחדשות העירונית ח/655 מרחב יוספטל - חולון. התוכנית הינה לפינוי מבנים הכוללים 550 יח"ד, מבנה מסחרי ושטח ציבור, והקמת מבני מגורי תעסוקה. גובה המגדלים יהיה בין 30 ל-65 קומות.

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

התכנית הוא כללה:

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

החברה וקרים הגיעו התנגידויות לתוכנית.

אם ההtanגידויות שהגיבו החברה וקרים יתקבלו היקף הפרויקט יגדל ל- 945 יח"ד ו- 123,700 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

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

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ה. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.10.5 אהרוןובי

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
אהרוןובי	שם הפרויקט
רחוב אהרוןובי 73, 75, 77 חולון, גוש 6043, חלקות 1642-1645	מקום הפרויקט
פרויקט מותלה של התאחדות עירונית - פינוי	תיאור הפרויקט
40	מספר ייחידות קיימות
כ- 121	מספר ייחידות מבוקשות
כ- 81 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר לשיווק) ושתיהן המוצעת- לפי מצב תכנוני מבוקש	מספר ייחידות הדירות להשר לחברה (יח"ד
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במרקען	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל מ-2021, הסכם פינוי בגין	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
1,979 מ"ר	שטח הקרקע עליו יבנה הפרויקט
2025	מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי
2028	מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי
2025	מועד התחלה שיווק בפרויקט צפוי
2028	מועד סיום שיווק צפוי
אין	הסכוםים עם קובלני ביצוע
זכויות מכוח הסכמי פינוי בגין	זכויות משפטיות בקרקע
הסכום פינוי בגין	הסכוםים מיוחדים
לא	האם מתחם הפינוי בגין הוכרז / האם ניתנה החלטה מקדמית
75%	שיעור הדירות שהחדרו על הסכם לפינוי מתוך סך הדירות ליום 31.12.23
31	מספר הדירות שהדרו על הסכם לפינוי בגין מתוך סך הדירות ליום 31.12.23
67%	שיעור ההסכם החדש להתחלה הפרויקט
6	משך הזמן מהתחלת ביצוע החתמות
8 מ' ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות ועלויות הרישה- אומדן
2.15	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות שהדרו - אומדן
2.15	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות שטרם חתרו - אומדן
-	יחסיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
לא נמדד	אומדן שווי מימוש נטו
אזור עירוני מפותח	תשתיות בקרבת הפרויקט

ב. מצב תכנוני

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

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

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023								עלויות שהושקעו		
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	התקופה	כל	(א)	(ב)	(ג)	(ד)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(א)	(ב)	(ג)	(ד)	
-	-	-	-	-	-	-	-					
47	443	489	530	590	590	590	590					
-	15	21	24	44	58	58	58					
47	458	510	554	634	694	694	694					
סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)												

ד. שיעור

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ה. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.11 פרויקט שהחברה התחייבה בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') למסור עליו גלווי במתכונת החלה על פרויקט נדלן יומי מהותי מאוד

פרויקט מלאכי

כללי

החברה שعبدת כבטיחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה את כל מנויותיה בלויינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי"), חברה בעלותה המלאה של החברה אשר מיעדת להיות חברת הפרויקט של פרויקט זה. לפרטים בדבר התחייבות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ר' פרק ה' לדוח הדיקטוריון.

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
שם הפרויקט	קריית מלאכי
מקום הפרויקט	חלק מהפרויקט יוקם בתחום קיבוץ גלויות בקריית מלאכי, כולל כו�ם את גוש 2405, גוש 2407 חלקות 11-9 ו-51, וגוש 2471 חלקה 182 ("מתחם קיבוץ גלויות"), וחלקו יוקם בקרקע משלהמה פינוי בניו: הרישת 19 מבנים קיימים שבHAM 503 י"ד בחלקות 9-14, 16-17, 16, 19, 25, 31, 30, 43, 45-48 ו-49-50 בגוש 2405 המהווים חלק מתחם קיבוץ גלויות, ובניה בתחום קיבוץ גלויות ובקרקע משלהמה של בניינים או שוו ערך ביעוד אחר, שביא את יחס ההחלפה מול 503 היח"ד ל-9-1.
תיאור קצר של הפרויקט	מתחם קיבוץ גלויות טרם הוכרז כ"מתחם פינוי בניו" לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016.
בפרויקט	100% כפוף לזכויות בעלי הדירות בבניינים הקיימים במרקען (" הדיירים").
מבנה האחזקה בפרויקט	מבנה האחזקה בת לויינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ
imately שותפים בפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	חל מ-2019; עסקות פינוי בניו.
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות ועלויות הריסה	לא ניתן להערכתה במועד הדוח
שיעור חתימות מתוך סך הדיירים	79.57%
שיעור חתימות מתוך סך הדיירים	בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: א. בבעלותם 5/3 לפחות מהדירות בכל בית משותף שבו מושותף שבו מושותף כל אחד – ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמישה דירות בלבד – בבעלותם 3 דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר מ-2 בעלי דירות; ב. לעומת זאת ממחצית המרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדירותיהם; "מקבץ" הינו בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפניו כדיל' להקים מבנה חדש בתחום פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת. הפרויקט ניתן לפיצול למתחמי משנה, אך שבתחילתה יוצעו מתחמים בהם כבר הושג שיעור החתימות הנדרש. ב-18 מתוך 19 הבניינים, שבהם בסך הכל 489 דירות, שיעור הדירות שבחן הושגו חתימות, יחד עם דירות עמידר, עולה על שיעור החתימות הנדרש*. במבנה אחד, שבו 14 דירות, מהן דירה אחת של עמידר, טרם הושגו חתימות בשיעור הנדרש. להערכת החברה שיעור החתימות הנדרש במבנה זה יושג תוך מספר חדשם. חתימת עמידר צפואה להינתן לאחר אישור TAB'U.(*)

פרטים		
(*) 335	מספר הדירות עםם נחתם הסכם פינוי ביןוי	
(*) 82	מספר הדירות בבעלות עמידר יחס החלפה המוצע עם דירות חתמו	
1:8 (1.9. יחד עם דירת החליפין)	דירות חתומות ועם דירות שטרם חתמו	שיטה הקracע עליה יבנה הפרויקט
השטח ייקבע במסגרת התב"ע החדששה שהחברה מקדמת.		מועד תחילת עבודות הקמה הצפוי
טרם נקבע.		מועד סיום עבודות ההקמה המתוכנן
טרם נקבע.		מועד תחילת שיוק המתוכנן
טרם נקבע.		מועד סיום שיוק צפוי
טרם נקבע.		הסכםים עם קבלני ביצוע
זכויות מכוח הסכמי פינוי ביןוי	זכויות משפטיות בקרע	הסכםים מיוחדים
1. הסכמי פינוי ביןוי (**). 2. סיכון עם עיריית קריית מלאכי (**).		חשייפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
אין		אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
לא נמצא	אזור עירוני מפותח	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--		נושאים מיוחדים

(*) עמידר אינה נהגת לחותם על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים מוקדמים של הפרויקט, וכך לא ניתן לקבל את חתימתה על הסכמי הפינוי והבנייה של הפרויקט בשלב בו הוא מצוי. בהנחה

שעמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבנייה, שיעור ההסכם של בעלי הדירות הוא 82.9%.

לפרטים על הערכת החברה כי עמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבנייה ר' באור 20 ג' בדוח הכספי.

(**) ההסכםים כוללים תנאים מתלים, ולחברה הזכות לבטל את ההתקשרות במקרה שהתנאים המתלים

איןם מתקיים בתוך תקופה שנקבעה בחוזה. תנאים מתלים כאמור כוללים, בין היתר, אישור

תב"ע, הכרזת הפרויקט כחלק מ"מתחם" בהתאם לחוק מסויי מקרקעין (שבח ורכישה), התשל"ג-

1963, הכרזת הפרויקט כפרויקט פינוי-בניין עלי-ידי הרשותות המתאימות, קבלת ליווי בנקאי, הוצאה

היתר בניה וחתימת חוזים עם מהדיירים.

החברה רשאית לוותר או לדחות את המועד להתקיימות התנאים המתלים.

בנוסף, החברה רשאית להודיע על ביטול ההסכם בהתאם תנאים מסוימים המפורטים בהסכם,

שהינם, בין היתר, תנאים הפוגעים בצדאות הפרויקט.

הpora מהותית של התה"יבויות החברה בהסכם תקנה לדירות את הסעדים הנובעים מהפרת

הסכם, שעשוים לכלול ביטול ופיצויים.

ה חוזים מזמנים לחברת מילוא זכויות הבניה בפרויקט, פרט לזכויות לדירות החליפין שיימסרו

לדיירים.

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

- העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל דיר.

- המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בניה ולמסירת הדירה החדשה

לديיר.

- פרטיים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבניה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו.

- התה"יבות מטעם ק. מלאכי להעמיד ערבויות לטובת הדיר להבטחת התה"יבותיה לפיה

ה חוזה.

הפרויקט הינו חלק ממתחם "קיבוץ גלוות". המתחם כולל כ-110 דונם ויש שני יזמים נוספים

המקדמים פרויקטים של פינוי ביןוי במתחם, ביחס לבניינים נוספים שבם, במצטבר, 289 דירות.

עירייה קריית מלאכי פועלת לקידום פינוי ובינוי של כל המתחם, שהבנייה הקיימים בו ישנים,

מצבים התחזוקתי גרען, ואין בהם מ"דים. לצורך ביצוע הפרויקט ידרשו תב"ע חדשה, בסמכות

הועדה המחויזת לתכנון ובניה או ותמ"ל, ו"הסכם ג" או הסדר אחר של עיריית קריית מלאכי

עם רשות מקרקעי ישראל שיאפשר הקצת קרע משלימה ליזמים, לצורך יצירת כדיות

כלכלית.

(**)

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

ציבוריות או לבצע מטלות ציבוריות.
על פי סיכום שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ביום 6 במאי 2021, ונחתם על ידי החברה ביום 15 ביוני 2021, יפעלו העירייה והחברה לקידום פרויקט פינוי בגין במתחם "קיוב גליות" בקריית מלאכי.

הסיכון מתיחס לפROYIKT פינוי בגין במתחם קיוב גליות בגוש 2405, גוש 2407 חלקות 51, 9-11, גוש 2471 חלקה 182, וככלל את הפרויקטים של היוזמים הנוספים במתחם. הסיכון מתיחס לפרויקטים במקובץ כ"פרויקט".

עיקרי הסיכום:

העירייה תdag להקצת יתרת הזכויות, ותפעל מול הגורמים הרלבנטיים, באופן שיביא את יחס הדיורות בפרויקט ל-9:1, וזאת בקשר משילמה במתחם "תימורים" המשווק על ידי העירייה ומוצוי בעלות רמי' ו/או בכל מתחם אחר שנייה להקצתה לטובת הפרויקט. בין החברה לבין היוזמים הנוספים סיכון בעל-פה לפחות כל יום ישא בהוצאות קידום התב"ע בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט.

מובחר כי הפרויקט המועד של החברה בקריית מלאכי יבוצע בנפרד, ואיןו קשרו לפרויקטים של היוזמים הנוספים.

בהתאם לסיכון, ולאחר שהtab"ע המועדת הוצאה בפגישה שהתקיימה ביום 9 בדצמבר, 2021, בראשות ראש העיר ובשתתפות מהנדס העיר, צוות התכנון, והגורמים המצביעים מטעם החברה, החברה הגישה את התב"ע המוצעת עבור מתחם קיוב גליות ביום 30 בדצמבר, 2021.

ביום 22 בדצמבר, 2021 התקבל בחברה מכתב נושא תאריך 29 ביוני, 2021, החתום על ידי ראש העיר ומהנדס העיר, בנוגע לפרויקט. המכתב מתיחס לכל הנראה לדיווח מיידי מיום 16 ביוני, 2021, של החברה שבו דיווחה לחברה על הסיכון שנחתם בין העירייה לבין החברה. במסמך נכתב כי העירייה רואה חשיבות רבה לביצוע פרויקטים של פינוי בגין בעיר, כי העירייה תשתף פעולה עם תושבי העיר ויזמים מטעם כדי להביא לפיתוח שכונות חדשות בעיר, וכי העירייה תפעל מול רשותות התכנון ורשות מקראי ישראל ככל שנייה על מנת להביא להצלחת פרויקטים של פינוי בגין בעיר. בנוסף, נכתב במסket מיום 29 ביוני, 2021, כתהלהן -

"3. כפי הידוע לכם המפתח להצלחת הפרויקטים של פינוי בגין מותנה בקשר משילמה. קרבע משילמה יכולה להיות אך ורק באמצעות רשות מקראי ישראל, ובהתאם זאת רמי' תיקבע בבואה העת את הדרך והאופן של הקצתה הLEGAL המשילה.

4. מעבר לאמר לעיל, העירייה לא חתמה עם חברת לוינסקי עופר בע"מ או כל יום אחר על שום הסכם או התייביות בעניין והוא אף לא יכולה להיותצד לחזזה כאמור, הוואיל והוא איננה הבעלים של הLEGAL המשילה".

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

המסמך התקבל במצבה להודעת דוא"ל של מהנדס העיר מיום 22 בדצמבר, 2021, שעלה פי הנאמר בה מנהלת לשכת ראש העיר קיבלה כתובות דוא"ל שגויה, וייתכן כי המכתב מיום 29

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

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

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

ג. מצב תכנוני

על פי התב"ע המוצעת למתחם "קידוז גלויות", מתוכננת הריסת הבניינים המקוריים במתחם, שבhem בסך הכל כ- 800 דירות, ובניה של כ- 3,200 דירות, שטחי מסחר, תעסוקה, וכן שטחי ציבור. אישור התב"ע, ככל שיינן, מאפשר לחברת לבנות, חלק המתחם שבו יש לחברת הסכמי פינוי בניוי כאמור כ-2,012 דירות.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של קריית מלאכי אישרה ביום 28 באוגוסט 2022 את התב"ע המוצעת למתחם קידוז גלויות, תוך המלצה לגורמים הסטוטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ו/או הוועדה הארץית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיר (הותם"ל), אשר את התב"ע; זאת, לאחר שמועצת העיר בישיבתה מיום 22 באוגוסט 2022 המליצה לוועדה המקומית על אישור התכנית.

החברה פועלת לקידום הקצאת קרקע משלימה מרשות מקרא*י'ישראל* לצורך בניה יתרת הדירות (כ- 2,488 י"ד) המיעודה לפROYיקט. למועד דוח זה טרם נקבעה המשלימה, ולא נחתם הסכם בין החברה לרמ"י.

ד. עלויות (באלפי ש"ח)

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

ה. שיעור
טרם הוחל בשיווק הפROYיקט.

ו. מימון
טרם נלקח מימון לפROYיקט.
6.12 אזורה בדבר מידע צופה פני עתיד:

המידע המתואר לעיל בקשר עם המקרקעין והפרויקטים, לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים המתוכננים להתחלה וסיום של בניית הפרויקטים, המ丑ב התכנוני, עלויות הפרויקטים, וההכנות הכספיות מן הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר הכספיות בפועל אינה יודאית. מידע עתיד אינו עובדה מוכחת והוא כפוף מטענו לsicomi אי-התקיימותם ממשמעותיים. מידע כאמור אינו ניתן להערכתה מדיקת מראש, והתממשתו או אי התממשתו תושפע, בין היתר, מוגרמי Sicomin המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתחפה חיוית בסביבה הכללית ובגדרים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינן ניתנים להערכת מראש ואשר אינם מצוים בשליטת החברה. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכוון למועד הדוח, הינו, לגבי חלק מן הפרויקטים – טרם קבלת היתריinya, טרם חתימה על הסכמי ליווי בנקאי, טרם חתימה על הסכמי ביצוע עם לקוחות, ובחלוקת מהפרויקטים של התאחדות עירונית – טרם חתימת הסכמים עם כל הדיירים, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגדרים המפורטים להלן:

1. יהלו עיכובים בקבלת זכויות הבעלות במקרקעין או שלא ישנו או יהלו עיכובים בהשגת הסכמים עם דיירים בפרויקטים של התאחדות עירונית.
2. יהלו עיכובים בקשר עם הוצאה היתריinya, לרבות עקב צורך בעריכת תוכנון חוזה לפרויקט בעקבות שינויים במדיניות העירייה ודרישת העירייה להחיל שינויים אלה גם על תוכניות שהוכנו קודם לשינויים במדיניות;
3. היתריinya הבניה שיינתנו יהיו שונים מהערכות החברה הראשונית לגבי אופי הפרויקט והיקפי הבניה האפשריים במקרקעין.
4. יהלו שינויים במצב המשק, במצב שוק הנדל"ן, במצב שוק הדיירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין בפרט;
5. יהלו שינויים בעליות הביצוע או המימון הדרושות לבניה במקרקעין או בזמיןות כוח האדם לביצוע הפרויקטים;
6. יהלו שינויים במלחירים בהם ימכרו הדיירות שייבנו בפרויקטים;
7. יהלו שינויים בנתונים מקוון כלכליים, בנתונים עובדיתיים אחרים שאינם בשליטה של החברה, או התקיימות איזה מוגדרי Sicomin להם חשופה החברה כמפורט בסעיף ס לדוח.

7. כושר יצור

כושר הייצור הפוטנציאלי של החברה נגזר מהמאפיינים הבאים:

- ההון העצמי של החברה, יכולתה לגייס הון עצמי נוסף, ויכולתה לגייס מימון חיצוני.
- יכולת החברה לגייס קבלנים לביצוע הבניה של הדירות שתמכור.
- יכולת החברה לגייס כוח אדם בתחום ההנדסי והביצועי המתאים לסוג ולכמות הפרויקטים שהחברה תבצע.

8. רכוש קבוע

ראו באור 12 לדוחות הכספיים.

9. הון אנושי

9.1 נושא משורה

א. לפרטים בדבר שירותי ניהול של מנכ"ל החברה מר יוסף לוינסקי (ר' באור 24ג' לדוחות הכספיים ותקנה 22(1) בפרק "פרטים נוספים").

ב. לפרטים בדבר העסקת מנהל הכספי של החברה - ר'יח יונתן אייזקס¹² וחשב החברה - ר'יח ליאור אלזרא¹³, ר' תקנה 21ג' בפרק "פרטים נוספים".

9.2 עובדי החברה שאינם נושא משורה

החברה עסקה חבב, מנהל פרויקטים, ושלוש עובדות מנהלה וכיספים. העסקת מנהל הפרויקטים נעשית באמצעות חברת יוסף לוינסקי ושות' בעמ', חברה בבעלות בעל השיליטה יוסף לוינסקי, אשר מעמידה לרשות החברה וחברות בנות וחברות כלולות שלא את הסיווג הקבוצי שלה, כמוポート בתקנה 22.א (6) בפרק "פרטים נוספים", והחברה משלםת לה את עלות ההעסקה (ר' תקנה 22.ב (4) בפרק "פרטים נוספים").

חלק מעובדי החברה נותנים שירותים גם ליבנטול בהיקף של 20% מהיקף משרתם. לפרטים על ההתקשרות עם ליבנטול להעמדת השירותים ר' תקנה 22 ב (5) בפרק "פרטים נוספים" ובאור 20ג'א' לדוחות הכספיים.

9.3 תלות בנושא משורה

בפרויקטים של התאחדות עירונית יש למערכת היחסים בין הדירים ליוזמים תרומה מכובעת להשלמה וIMPLEMENT של עסקה. מערכת היחסים עם הדירים נרכמת שירותי מון מהלי החברה, ולפיכך בשלב הקודם לחתימת הסכמים עם דירים בפרויקט, יש לחברת תלות במנהלים ביחס לפרויקט.

¹² ר'יח אייזקס הינו גם מנהל הכספי של ליבנטול ומועסק על ידה בהיקף של 30% משורה.
¹³ ר'יח אלזרא הינו גם חשב ליבנטול בהיקף של 20% משורה, וליבנטול משתתפת ב-20% מעלות העסקתו.

הרכב הכספי החוץ של החברה ל- 31.12.2023 הינו:

סך הכל	התאמות (لتקופת 12 חודשים)	סכום שנכלי בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	
73,151	25,216	47,935	נכסים שוטפים
(86,275)	(13,522)	(72,753)	התחיהיבות שוטפות
	11,694	(24,818)	עודף (גרעון) הנכסים השוטפים על התחיהיבות השוטפות

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

נהנתה החברה מעריכה כי התחיהיבות הפיננסיות העומדות לפירעון בשנת 2024 יפרעו על ידי מיחזור ו/או ממש נכסים, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, ומפירעון הלואאה שהחברה העמידה. לפירוט ראו פרק ה' בדוח הדירקטוריון- גילוי בדבר תזרימים מזומנים חזוי.

הערכת החברה הינה מידע צופה פנִי עתיד אשר אין בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימו בפועל אינה וודאית. ההערכתה כאמור עלולה שלא להתmesh באופן שונה מהותית בתוצאה מוגדים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה ההמשות אליה מוגדים הסיכון המפורטים בסעיף 19. הערכות הנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפיילון התחיהibility מבוססות על שילוב של ניסיון העבר, נתוני שוק המימון לענף בו עסקת החברה והיכרות עם נוותני ומבעלי האשראי.

11. השקעות והלוואות שהעמידה החברה

11.1 הלוואה למוניטין

החברה העמידה למוניטין חברת לkipod התעשיית בע"מ ("מונייטין") הלוואה במסגרת עסקת קומבינציה לרכישת זכויות מוניטין במרקען בבאר שבע. פרטים על ההתקשרות עם מוניטין ר' באור 21ב' לדוחות הכספיים. הלוואה למוניטין הוועדה ביחד עם רוכשות המקרקעין הנוספות – צՐפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבנות בע"מ ("צՐפתי"), וליבנטיל.

להלן פרטי הלוואה:

קרן הלוואה	34,000 אלף ש"ח
יתרת הלוואה ל-	34,171 אלף ש"ח 31.12.2023
חלוקת החברה בקרן הלוואה	8,500 אלף ש"ח (25%)
חלוקת החברה ביתרת הלוואה ל-	9,012 אלף ש"ח (25%) 31.12.2023-31.12.2023
שיעור הריבית	כ- 2.85% (הריבית הינה בגובה דמי השכירות שמשלים שוכר הנכס. דמי השכירות החודשיים בדצמבר 2023 היו כ- 81.3 אלפי ש"ח, דמי השכירות צמודים למדד המחרירים לצרכן).
מועד פירעון קרן הלוואה(*)	31.5.24
מועד פירעון ריבית הלוואה	בתחלת כל רביעון (מועד תשלום דמי השכירות ע"י שוכר הנכס)
בתוחנות	שבודק קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במרקען והתחייבות של רמי' לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק.

(*) הלוואה למוניטין מוננה מהלוואה בסך 34 מיליון ש"ח שהרכשות קיבלו מנק לאומי

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

11.2 הלוואה למגדל הכישור

החברה העמידה לחברת מגדל הכישור הלוואות למימון הוצאות שוטפות.

להלן פרטים על יתרת הלוואות ל-31.12.2023:

יתרת הלוואה ל-	31.12.2023	7,232 אלף ש"ח
שיעור הריבית	עד 30.9.2021 – פרימס+2.5%. 6.7% – 1.10.21.	
מועד פירעון קרן הלוואה	טרם נקבע	
מועד פירעון ריבית הלוואה	יחד עם קרן הלוואה	
בתוחנות	-	

11.3 מימון לפרויקט "שנקר"

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

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

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

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

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

באם מי הצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהימון הנדרש ממנו במועד כלשהו (" הצד המפר"), אזי הצד الآخر (" הצד המקורי") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקורי יכול לבחור אם העמדת המימון העודף על ידי תיעשה כהלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם, ולהלופין להחלטת על דילול זכויות הצד המפר בעודפי הפרויקט על פי המנגנון שנקבע בהסכם, ובתוספת קנס בשיעור של 15% מהסכום שלא הוועד על ידי הצד המפר.

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

להלן פרטים על יתרת הלוואה ל-31.12.2023:

יתרת הלוואה ל-31.12.2023	31.12.2023
שיעור הריבית	שיעור הריבית
חברה זכאית ל- 50% מרוחכי הפרויקט כריבית על הלוואה.	חברה זכאית ל- 50% מרוחכי הפרויקט כריבית על הלוואה.
מועד פירעון קרן הלוואה	מועד פירעון קרן הלוואה
בת שיחזור עודפי הפרויקט, 9/2028	בת שיחזור עודפי הפרויקט, 9/2028
מועד פירעון ריבית הלוואה	מועד פירעון ריבית הלוואה
בתחנות	אין

12.1 יתרות האשראי

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

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

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

12.3 מסגרות אשראי

לחברה אין מסגרות אשראי שאין מועד לשימוש ייחודי בפרויקטים.

12.4 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

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

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

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

(2) ר' באור 14ב' 1 לדוחות הכספיים.

(3) ר' פרק ה' בדוח הדיקטוריון.

לאחר תאריך הדוחות הכספיים החברה לא קיבלה אשראי שאיןו מיועד לשימוש ייעודי.
פרויקט ליווי פיננסי.

12.5 הלוואות מהוויות של החברה ליום 31.12.23

12.5.1 הלוואה מבנק לאומי ששימשה להעמדת מימון במסגרת עסקת קומבינציה

ביום 12 באפריל 2021 התקשרה החברה במשותף עם ליבנטל וצראטי (להלן ייחדו: "הרכשות") בעסקת קומבינציה לרכישת מקרקעין בבאר-שבע ממוניtin ("מוניtin") ובהסכם הלוואה לפיו העמידו הרכשות למוניtin אשראי בסך 34 מיליון ש"ח. פרטים על הלוואה למוניtin ר' סעיף 11.1 לעיל. פרטים על ההתקשרות עם למוניtin ר' באור 21ב' לדוחות הכספיים.

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

12.5.2 הלוואה מבנק מזרחי המובטחת בmgrש "הכישור 6"

לחברה ולפנמה אחזקות בע"מ (להלן: "פנמה") הלוואה בנקאית המובטחת במרקעין ברוחב הכישור 6 בחולון (להלן בסעיף זה: "המרקעין"). לתיאור העסקה לרכישת המקרקעין וראו באור 20ג' לדוחות הכספיים שבוחת התקופתי.

א. להלן עיקרי הסכם הלוואה:

50%	חלוקת החברה במרקעין
מוסד מלוהה	בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק")
תאריך אישור הלוואה	מרץ 2023
סכום האשראי	40,120 אלף ש"ח (ביחסים בין החברה לפנמה, אחריות כל אחת מהלוות היא 50%)
עמלה בגין העמדת האשראי	23,000 ש"ח
שיעור ריבית נומינלית (%)	ריבית פריים + 1.5% – 7.75% (פריים: 6.25%)
שיעור ריבית (%) אפקטיבית (%)	7.98%
מועד פירעון קרן	21 באפריל 2024
מועד פירעון ריבית	mdi 3 חודשים
תנויות פיננסיות מרכזיות	אין
תנויות מרכזיות אחרות	אין
האם מסוג -non recourse	לא
הפרש שבין התשלומים העתידיים מהוונים לפי הריבית במועד הפירעון המוקדם לבין אותם תשלוםמים כ奢ם מהוונים לפי הריבית הידועה במועד העמדת האשראי, אם ההפרש הוא חיובי.	عملת פירעון מוקדם
1. משכנתא בדרגה ראשונה ולא גבלת סכום על הנכס הידוע כחלק 16 בגוש 6805 ברוחב הכישור 6 בחולון. ("המרקעין").	בתהוננות
2. שיבוד קבוע ושבוד צפ', שנייהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלות מכל מנ' וסוג שהוא במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלות בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלות לפני	

<p>শম্ভুরো হন এট মক্রকুণ, উল জোয়া হলোত উল পি সক্ষমি শচিরো শল্পিম মোশচরিম মক্রকুণ, উল কল জোয়া হেতিদিয়া বেপ্রোক্ট ও মক্রকুণ, লেবোত স্ক্ষিপ্স শিগ্নিয়ো ললোত মোরচ্চী ও/অ শোচৰি ইচ্ছিয়া ও/অ মগ্রশিম বেপ্রোক্ট. 3. কল বেতোহোত শনিতো লেবন উল ইডি মি মহলোত আ উল ইডি মগ্রল হেচিশো বে'ম ("মগ্রল হেচিশো") লেভত্ত অশোয়া কলশহো বেতিশো গম অত হেলোওহা. বেতোহোত বেতিশো গম অশোয়া অচো শহেবন নেন ও/অ ইয়েন লেমি মহলোত আ লেমগ্রল হেচিশো.</p>	
---	--

ב. שעבודים המוטלים על הפרויקט:

סכום מובטח <u>31.12.23</u> <u>באלפי ש"ח</u>	פירוט	סוג	
40,120	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה ולא הגבלת סכום על המקרקען.</p> <p>2. שעבוד קבוע ושבוד צפ, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוות מכלמין וסוג שהן במקרקען, בפרויקט שייבנה במקרקען, על זכויות הלוות בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלוות כלפי מי שמכרו להן את המקרקען, על זכויות הלוות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקען, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקען, לרובות כספים שיגיעו ללוות מרכשי ו/או শচৰি ইচ্ছিয়া ও/অ মগ্রশিম বেপ্রোক্ট.</p>	דרגה I	שבוד

12.5.3 הלואה מ"מניף"

ביום 20.12.23 הועמדה לחברת הלואה בסכום של 20.25 מיליון ש"ח מנינף שירותים פיננסיים בע"מ.

להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

<p>קרן ההלוואה והריבית ייפרעו לא יאוחר מთוך 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. לחברת זכות להאריך את ההלוואה לעוד 12 חודשים.</p> <p>ריבית פרימיום + 5%. בסוף כל חודש הריבית שנצברה תיווסף לקרן.</p> <p>16.4% עמלת הקמה בשיעור של 3.9% מסכום המימון; העמלה, בסך 790 אלף ש"ח, שולמה במועד העמדת ההלוואה, בדרך של קיזוז מההלוואה. במקרה של הארכת ההלוואה בשנה תשלום עמלה נוספת נספת בשיעור של 3.5% מסכום החוב באותו מועד.</p> <p>ערבותות אישיות לטובה המלווה שהעמידו בעלי השליטה אל.ד. יחד החזקות בע"מ, יוסף לוינסקי, ברוך אופיר ארביב, וחברות פרטיות בשליטתם.</p> <p>לחברה זכות לפירעון מוקדם. במקרה של פירעון מוקדם לפני תום 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, יהיה עליה לשלם למלווה את הריבית לתקופה בת 9 חודשים.</p> <p>פירעון אגרות חוב (סדרה ג') שהחברה הנפקה.</p> <p>אין</p>	<p>מועד פירעון קרן והריבית</p> <p>שיעור ריבית נומינלית (%)</p> <p>שיעור ריבית אפקטיבית – כולל عملות (%)</p> <p>عملות</p> <p>ערבותות</p> <p>זכות לפירעון מוקדם</p> <p>מטרת ההלוואה</p> <p>תנויות פיננסיות מרכזיות</p>
---	--

לא	האם non-recourse
- משכנתא ושבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במרקען ברחוב נורדאו 9-11 בהרצליה ("המרקען"). לפרטים על הנכס המשועבד ראו סעיף 6.11.3 בפרק "תיאור עסק' החברה" בדוח התקופתי לשנת 2022 ובאור 11 א' בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022. שטר חוב בסך 38 מיליון ש"ח.	בטוחות להלוואה
- עד לימי מלא התchiaיביות החברה לפני המלווה, החברה לא תלווה כספים לבני השיטה בה ו/או לעربים או לתאגיד בשליטתם מי מהם (למעט תשסומים במהלך העשור הראשון), ולא תפרע או תבצע תשסומים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הלוואות שהעמדו לה על ידי בעלי השיטה ו/או העربים או תאגיד בשליטתם מי מהם (למעט תשסומים במהלך העשור הראשון הרגיל גגון עירוני) למעט על פי האמור בהסכם ובאופן שלא יפגע בחוסן הפיננסי של החברה; החזותיהם המצרפתיים של העربים, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, לא יפחחו מ-25%.	הגבלות שיחולו על החברה, האם החברה עומדת בכל המגבילות החולות עליה لتאריך 31.12.23
- החברה תהא רשאית למכור את המרקען, כולם או חלקם, בתנאי שהכספיים הראשוניים שיתקבלו מהמכירה ישמשו לפירעון מלא החוב של החברה למלווה.	כן
בהסכם הלוואה נקבעו אירועים שייחסבו הפרה יסודית, ואשר בהם גם תהיה למלווה זכות להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי. האירועים הינם, בין היתר: אם שווי המרקען יפחח מתחת ל- 33 מיליון ש"ח; אם תכננו פרויקט שכוכנות החברה להקים במרקען לא תקדם; אם תחול החמרה ביכולת הכספייה של החברה או העARBים או יהול שניי מהותי בעסקי החברה או העARBים או במצב העARBים; הליכי כינוס, פירוק, הקפתת הליכים, ביחס לחברת או לעARBים; עיקול המרקען או חלק מהותי מהם.	אירועים שייחסבו הפרה יסודית, זכות המלווה להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי

12.5.4 הסכמי מימון לפרויקט שננקן

ר' לעיל בסעיף 10.1 ט'.

12.5.5 הלוואה למגדל הכישור מבנק מזרחי טפחות

לחברת הבת – מגדל הכישור בע"מ, שהחברה ופנמה השקעות בע"מ ("פנמה") מחזיקות בה חלקים שווים, הלוואה בנקאיית המובטחת במרקען ברחוב הכישור 4 בחולון.

א. להלן עיקרי הסכם הלוואה:

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

31 בדצמבר 2024	מועד פירעון קרן
mdi 3 חודשים	מועד פירעון ריבית
אין	תנויות פיננסיות מרכזיות
אין	תנויות מרכזיות אחרות
לא	чиון האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
אין	עמלת פירעון מוקדם
(1) משכנתא בדרגה ראשונה בסך 22 מיליון ש"ח על הנכס הידוע חלקה 17 בוגש 6805 ברחוב הטיישור 4 בחולון. ("המרקיעין"). (2) שעבוד קבוע ועובד צפ, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלואה מכלמין וסוג זהה במרקיעין, בפרויקט שייבנה במרקיעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלואה בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלואה על פי מי שמכרו להן את המרקעין, על זכויות המרקעין, ועל כל הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמרקיעין, לרבות כספים שיגיעו ללולה מרכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגשימים בפרויקט. (3) ערביות של החברה ושל פנמה בסך 22 מ' ש"ח.	ביטחונות

ב. שעבודים המוטלים על הפרויקט:

סכום מובטח 31.12.23 ליום ש"ח באפי ש"ח	פירוט	סוג
17,000	1. משכנתא בדרגה ראשונה בסך 22 מיליון ש"ח על המרקעין 2. שעבוד קבוע ועובד צפ, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלואה מכלמין וסוג זהה במרקיעין, על זכויות הלואה בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלואה על פי מי שמכרו להן את המרקעין, על זכויות הלואה על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמרקיעין, לרבות כספים שיגיעו ללולה מרכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגשימים בפרויקט.	דרגה I שיעור

12.5.6 אגרות חוב (סדרה ד')

אגרות חוב בע"ג כולל של 99,873 אלפי ש"ח, שהונפקו בשנת 2021, ונושאות ריבית שנתית

קבועה של 4.5%.

לפירוט ר' דוח הדיקטוריון פרק ה'.

12.6 מגבלות בהסכם מימון

12.6.1 מגבלות בהסכם ליווי פיננסי

החברה התקשרה עם בנק ירושלים וחברות ביטוח¹⁴ בהסכם ליווי פיננסי ("הסכם הליווי"). הסכמי הליווי מבוצעים בשיטה של "פרויקט סגור": החברה פותחת חשבון בנק יהודי לפרוייקט הספציפי בגיןו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים מכירויות היחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספיים המיועדים להוצאות הפרויקט. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון ביצוע הפרויקט והבנייה. בנוסף מעמידים הבנק המלאה וחברת הביטוח את הערכיות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות.

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

טרם ה恰恰לה הפרויקט, וכתנאי לקבלת אישור רשות המיסים כי מכירות בפרויקט לא יהוו בתשלום מס שבח על ("טופס 50"), חותמים החברה והבנק המלאה על הסכמה לרתוק סכום מסוים מעודפי הפרויקט להבטחת חובות המס של החברה שתגבע מהפרויקט.

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

- לא לשלם ל-א.ל.ד. וכן ל-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ ויוסף לוינסקי ניהול השקעות 2002 בע"מ ("בעלי השליטה") כל הלוואה ו/או כספים שהם הילו ו/או ילו לחברה ו/או כל כספים שהם השקיעו ו/או ישקיעו בחברה, לרבות בדרך של פירעון שטר/י הון ככל שהנפקה למי מהם החברה. האמור לא יכול עליהם כמחזקי אגרות חוב, לא יכול על התחייבויות לתשלום על פי הסכם ניהול משנת 2016 ו/או במקדמות אשר עתידות להשתלם על פיו לאחר סיוםו, ו/או על התחייבויות עתידות על פי הסכמי ניהול שיחודשו ו/או ישונו, לא יכול על התחייבויות על פי הסכם משנת 2013 לרכישת פרויקטים מיוסף לוינסקי ושות' בע"מ, יוסף לוינסקי ניהול השקעות בע"מ, א. עופר השקעות ויזמות בע"מ ולא יכול על חלוקת דיבידנדים כדין.
- לא לחת לבעלי השליטה כל הלוואה ו/או אשראי מסווג בלבד כלשהו. המקומות על פי הסכמי ניהול לא תחשבנה כ halo ו/או אשראי.
- לגרום לכך כי בעלי השליטה וכן ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, יתחייבו בכתב כלפי

¹⁴ בפרויקט הנשי ובפרויקט שנקלעו עם בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ, בפרויקט המכבי עם בנק ירושלים בע"מ וכל חברה לביטוח בע"מ.

הבנק:

לא לדריש ו/או לתבוע ו/או לקבל כל כספים בקשר עם הלוואה ו/או כספים שהילו ו/או ילו לחברה ו/או כל כספים שהם השקיעו ו/או ישקיעו בחברה, לרבות בדרך של פירעון שטרוי הון ככל שהנפקה למי מהם החברה, למעט בגין ההסכם המפורטים לעיל ו/או חלוקת דיבידנד כדין.

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

12.6.2 מגבלות באגרות החוב שהנפקת החברה

ר' סעיף ה' בדוח הדירקטוריון.

12.6.3 עורבויות אישיות שניתנו

ר' תקנה 22 (7) בדוח פרטיים נוספים.

12.6.4 עמידה במגבלות החלות על התאגיד

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

12.7 צרכי מימון בשנת 2024

כדי לממן את ביצוע פרויקטי הנדל"ן של החברה, החברה זוקקה לאישורAi. כמתואר לעיל, לצורך מימון הפרויקטים של החברה שבביצוע החברה התקשרה בבוסמי ליויי בנקאי, ובבוסמי מימון לגיוס "הון עצמי" לפרויקטים שהחברה מבצעת, והנפקה אגרות חוב. החברה מתכוונת להתקשר בבוסמי נספחים למימון הפרויקטים הנוספים שתבוצעו. על פי תנאי ההסכם עם בעלי הדירות בבניינים המיועדים לביצוע פרויקטים של התאחדות עירונית, ליזם יש הזכות לבטל את ההתקשרות, בין היתר, במקרה בו לא יתקבל ליויי בנקאי לאחר שהועודה המקומית לתכנון ובניה אישרה את הפרויקט, בתוך תקופה שנקבעה במסמיכם.

לפרוט על תוכניות המימון של החברה ראו באור 1 בדוחות הכספיים.

.13. מיסוי

ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

.14. סיכום סביבתיים

כלל פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכוןים סביבתיים. עם זאת לנושא איכות הסביבה יש

השפעה על תחומי פעילותה של החברה. החברה צריכה לפעול לנטרול השפעות ופגיעה חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשמעותם על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, ופגיעה בקרקע. נושאים אלה מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות הרשות המקוחות על פיהם פועלת החברה. חלק מהמרקם נדרש בחינת ההשפעה על הסביבה טרם תחילת הפעולות בפרויקט.

החברה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין סיכון סביבתיים.

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

- להלן פרטים על הוראות דין, מגבלות ופיקוח החלים בתחום הפעולות של החברה.
- א. **חוק עזר לאגרות והיטלי פיתוח**
חוק עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב, המשפיעים על תערify היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים השפעה על רווחיות הפרויקטים.
- ב. **חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970**
קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבניה ומטילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החוקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהלכי תכנון המבנים, בבטיחות הבניה, באיכות חומרי הבניה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגימוריים ובבנייה ידוקה. לעיתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה לפרויקט. רשות הפיקוח על הבניה מטילות אף הן מגבלות שונות על הלכי הבניה.
- ג. **חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973**
כל מכירה של נדל"ן בשלב בנייה כפופה להוראות חוק זה. החוק, וחיקיקת משנה על פיו, קובעים את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

- ד. **חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 תיקון 9 (יולי 2022)**
התיקון כולל, בין היתר, הוראה, לפיה תשולם על החשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל אייחור בתשלום לפי החוק המKEN את הזכות לריבית פיגוריות. עם זאת, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום יוצמדו למדד תשומות הבניה, ובבלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריטתה ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. ההצמדה כאמור תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחיה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצונית שלא ניתן לצפות אותן מראש. עוד קובע התקיקון כי אייחור במסירת הדירה לתקופה שעולה על חודש ימים, יזכה את הקונה בפיצויים עבור כל חדש של אייחור או חלק ממנו בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל אייחור במסירת הדירה, או בהתאם למפורט להלן, לפי הגובה מביניהם: עבור

התקופה שתחליתה בתום חודש ממועד המסירה הקבוע בחוזה המכרכ ("מועד החוזה") ועד ארבעה חודשים מהמועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ("דירה דומה"); עבר תקופה שתחליתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשם מוכפלים ב-1.25; עבר תקופה שתחליתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים ישולמו בתום כל חדש بعد אותו חדש. חובת הפיצוי לא תחול אם הקונה גרם לאיוח בمسירה, או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

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

מסדר את חובתו של יזם הבונה יחידות דיור לשם מכירתן להבטיח את כספי רוכשי היחידות על פי אחת מהבטוחות המוסדרות בחוק (הurret אזהרה, ערבות בנקאית, פוליסט ביטוח). בהבקרה שפרסם הממונה על חוק המכרכ נקבע ביחס לפROYיקטים מסווג הריסה ובניה מחדש כי על היזם לעמוד בהוראות חוק המכרכ ועליו להודיע לבני הדירות על קבלת בטווחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשנית/דירת התמורה המסויימת שיקבל בעל הדירה.

ו. **תקנות המכרכ (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א-2021**

התקנות קובעות כללים בדבר השלמת הבניה של דירה חדשה ואופן מסירתה לרוכש.

ז. **חוק המקראען, התשל"ט-1969** והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במרקען, רישום והשייטוף בהן עם צדדים שלישיים.

ח. **חוק מיסוי מקראען (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 –**

ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים מדיניות הממשלה על תחום הבניה, לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה/שכרה של דירות. החוק מעניק הקלות מס ופטורים שונים החלים ביחס לפROYיקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

ט. **חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ("חוק רישום קבלנים")**

חוק רישום קבלנים קובע כי רק קובלן אשר נרשם בבנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כל עוד לא יהיה לחברה סיוג קובלני בהתאם לחוק רישום קבלנים תשמש החברה בשירותי קבלנים רשומים בפרקטים שתבצע.

י. **פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התשל"ל - 1970**

הפקודה ותקנותיה מסדיות, בין היתר, את נחיי העבודה אשר נועדו להבטיח את בטיחות

העובדים באתרי בניה.

יא. תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005)

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

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

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

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

מטרתו העיקרית של התקון השלישי הינה להקל על תושבי הפריפריה במימון עבודות חיזוק מבני מגורים. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לדירות נגעו להקמת קומה נוספת אחת מכוח התמ"א. התקון החדש מגדיל את זכויות הבניה המוקנות לדירות שפועלם בהתאם לתכנית. התקון השלישי לתמ"א 38 פוטר את הדיריות מתשולמי מס שב שווים בעבור חצי הקומה הנוספת, היוות והוא קבוע כי זכויות הבניה בקומה זו נובעות גם מן מהתמ"א ועל כן פטורות מס.

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

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

טו. תוקף תכנית מתאר ארצית 38

במשך להחלטה קודמת של המועדה הארצית לתוכנן ולבניה (להלן בסעיף זה: "המועצה") מיום 5.11.19 בקשר עם תמ"א 38, במסגרת פורטו הקשיים הכרוכים בתמ"א 38 והומליך על תיקון חקיקה שיהווה חלופה לתמ"א 38, ולאחר שהמועצה עודכנה על כך שהליך החקיקה הנוגעים ל החלופה טרם אושרו בקריאה שנייה ושלישית ועל הצפי לסיום הליכי החקיקה והתקנות הנוגעות ל החלופה; ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין ובכלל זה הצורך ברכישות תוכנית שתאפשר המשכיות וזאת במיוחד על רקע משבר הדיור הקיים, החליטה המועצה, ביום 5.4.2022, לתקן את ההחלטה הקודמת, כדלקמן:

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

2. למורת האמור בסעיף 1, הוראות התמ"א ימשכו לחול לתקופה נוספת לאחרונה נוספת, עד לתאריך 18.5.2026, וב惟ד שהתקיימו כל התנאים הבאים:

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

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

ג. ועדת מקומית תמסור למינהל התכנון הודעה על החלטה לפי סעיף קטן (א) ועל הגשת תכנית לפי סעיף קטן (ב). מינהל התכנון יעביר את המידע לידיות המועצה הארץית, ויפרסמם באתר האינטרנט שלו את מרחב התכנון שבו ימשיכו לחול הוראות התמ"א בתקופה הנוספת כאמור.

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

4. המועצה קוראת לכל הנוגעים בדבר, לאשר בהקדם האפשרי את תיקון החוקיקה שמהווה חלופה תכנונית רואיה ועדיפה יותר, ובכלל זה את התקנות הנוגעות למימוש החלופה, על מנת שניית יהיה לעבור מסלול התמ"א למסלול החלופה מוקדם ככל הניצן' ולהביא לסיומה הסופי של התמ"א, שכפי שהובהרו, תוקפה לא יותר ויותר על ידי המועצה הארץית. בהמשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה, הוחלט, בין היתר, כדלקמן: (א) מקום בו ועדת מקומית לא הייתה מעוניינת בהארכית התמ"א בתחוםה, ולא הכריזה כי בכוונתה להאריך את התמ"א, תמ"א 38 פסקה בתחוםה ביום 1/10/2023 ; (ב) מקום בו הכריזה ועדת מקומית כי היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב תכנונה (עד ליום 18/5/2025 או עד ליום 18/5/2026, בהתאם להחלטות), וכן כי בכוונתה להגיש את התוכנית הנדרשת, תמ"א 38 תמשיך לחול במרחב התכנון המקומי עד ליום 29/8/2024 . ככל שתגישי אותה ועדת מקומית את התוכנית הנדרשת עד ליום 1/8/2024 (ולא תחיליט להכריז אחרת לעניין תחולת התמ"א) תמ"א 38 תמשיך לחול עד ליום 18/5/2026 או ליום 18/5/2025, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל (בנסיבות בהם מוצעת התוכנית האמורה) או עד למועד כניסה לתוקף של התוכנית האמורה, לפי המוקדם.

נכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 ממשיכה לחול בעיר רמת-גן ובמקומות שבהן יש לחברה

פרויקט תי. 38.

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

התיקון נועד לייצר חלופה לתמ"א 38, שתיתן מענה ל垦שיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוחה Tam'a 38 העיקריים - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תוכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, וה צורך בראשיה תוכנית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכון התחדשות עירונית במהלך היותה נקודתי למגרש אكريאי. על רקע זה ولצורך כך, במסגרת תיקון 139 הוחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תוכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים:

- (1) מסלול הרישה ובניה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תוכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבניה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הנוכחיים, כמו כן, הועודה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור בmgrש ולהגדיל את שטחי הבניה בmgrש לצורכי שימושים אלו בשיעור של עד 10% מסך השטח הכלול המותר לבניה בmgrש מעל פני הקרקע;
- (2) מסלול הרישה והוספת שטחי בנייה בmgrש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכלול המותר לבניה בmgrש שלא נמצא בו המבנה הטعون חיזוק עד 300% משטח הבניה הכלול הנוכחי של המבנה הטعون חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל;
- (3) מסלול חיזוק – מסלול זה יאפשר רק אם תיוכנה הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הרישה ובניה מחדש, ובמסגרתו יהיה ניתן, בין להוסיף בmgrש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורכי שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכלול המותר לבניה;
- (4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה בmgrש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבניה הכלול הנוכחי של המבנה הטعون חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתוכניות הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

כדי ליעיל ולזרז אתימושן של תוכניות לעמידות בפני רעדת אדמה במסלולים החדשניים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחלטת, במסגרת החלטתן על אישור תוכניות כאמור, גם על מנת היתר לפי התוכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיוטקנו על ידי שר הפנים לעניין זה ("תקנות רישיון מהיר"). עוד נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות בתוכנת הנוכחית (הרשאה לבצעה עבודות בחירגה מההוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטיטה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שມטרתם ליעיל ולקצר את הליך האישור של תוכניות. ביום 20/11/2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישיון מהיר), תשפ"ד - 2023. התקנות מאפשרות הגשת תוכנית לרישיון מהיר לפי תיקון 139, במסלול הרישה ובניה מחדש ובמסלול עיבוי וחיזוק וஸמכיות את הוועדה המקומית לאשר תוכנית כאמור ולתת היתר על פי התוכנית תוך 90 ימים מהגשת הבקשה וכלל המסמכים הנדרשים. קידום התוכנית לרישיון מהיר בשני המסלולים יכול להתבצע באחד משני ההליכים הבאים: (א) הליך אשר יאפשר בהוראת שעה ל-4 שנים שלאחריו יאפשר ההליך השני בלבד. בהליך זה לאחר הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, תבוצע בקרה מרחבית לבקשתה להיתר, ורשות הרישיון היא מי שתדון ותחליט בבקשתה להיתר. ככל שועודה מקומית מעוניינת להחיל את הוראת השעה, עליה לקבל החלטה תוך 60 ימים ממועד כניסה התקנות לתוקף, דהיינו עד ליום 20/3/2024; ו- (ב) הליך אשר במסגרת הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, אותה הוועדה

המקומית תאשר את היתר הבניה מכוחה.

ז. חוק הת onDataChangeות עירונית, התשע"ה-2015

במסגרת חוק זה, הוקמה הרשות לה onDataChangeות עירונית, הפועלת תחת משרד הבינוי והשיכון. הרשות פועלת, בין היתר, על מנת לקדם ולעודד מיזמים לה onDataChangeות עירונית, להגדיל ולהאיץ את ייקפי המימוש של תהליכי onDataChangeות עירונית, זיהוי והסרת חסמים, איתור אזוריים עירוניים בניוים המתאימים למיזמי onDataChangeות עירונית, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחום זה, ליווי בעלי הדירות במתחמי onDataChangeות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיעוד בתארגנותם לשם מימוש מיזמי onDataChangeות עירונית, פיתוח אמות מידת ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי onDataChangeות עירונית ועוד.

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

מטרת החוק האמור והתקנות מכוחו הינה לקדם פעילות onDataChangeות עירונית, ובכלל זה להגדיל את ייקף המימוש של מיזמים onDataChangeות עירונית (כגון תמ"א 38, פינוי ובינוי וכו'), באמצעות תמരיצים שהחוק מאפשר להקנות למיזמים. במסגרת החוק הוקמה רשות ממשלתית onDataChangeות עירונית. בסמכות הרשות תת תמരיצים, בין היתר, באמצעות תקציבים לקידום onDataChangeות עירונית באזוריים שבהם אין כדיות כלכלית לעשות כן.

יט. חוק onDataChangeות עירונית (הסכם לארגון עסקים), תשע"ז-2017

מטרת החוק האמור הינה, בין היתר, להסדיר הוראות שיש לכלול בהסכם לביצוע עסקת פינוי-בינוי או עסקת תמ"א 38 (להלן ביחד: "עסקת onDataChangeות עירונית"), ובכלל זאת: פרק הזמן המקסימלי לביצוע שלבים שונים במסגרת עסקת הה onDataChangeות העירונית; העקרונות לקביעת התמורה אותה יכול לקבל בעל הדירה; עקרונות לבחירתו של הגורם אשר יבצע את עבודות הבניה; התchieיבויות להעמדת בטחנות לשם הבטחת התchieיבותיה של החברה היżמית.

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

החוק נועד להקל על ביצוע עסקים פינוי ובינוי. החוק מאפשר התמודדות עם התנודות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקת פינוי ובינוי. במקרה בו בעלי דירות מסרבים לה策ף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאין סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילית תביעה בנזקן בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בבית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות ע"ד או רוח להתקשרות בעסקה בשם הדייר הסרבן.

כא. תקנות פינוי ובינוי (עדוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022

התקנות מפורטות הוראות ליוזמים טרם התימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, בנוגע לכינוס

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

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

mgrsh noradav beretzlia mtsui ba'azor shachorzi catar utikot. Ul pi chok ha'utikot, p'ulot binya, salila v'civ'r'b, p'ulot meshnotot at atr ha'utikot ao pogutot bo, motanot b'aisor b'ctav mnahal r'shot ha'utikot, asher ushi l'drosh bi'zouen shel chpirot hzla b'stch, b'mimon ha'chbra. Giloi utikot b'mgrsh ushi l'h'sab la'chbra hozot la'zpiyot behikf sheina ychla la'hur, zo'at, bin ha'it, ukb u'icobim b'binya /ao ukb h'zor b'bi'zou chpirot hzla camor /ao h'zor b'tchonon m'chudsh shel h'projek. B'smcot shar ha'chinuk v'hatarbot h'horot ul h'fekut h'stch, am ha'ia drosha, l'datno, l'zrchi chpura bah, shimor o' m'kher.

cg. **חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954, התקנות וההוראות מכו'ו –**
ha'chok, ha'tknot v'h'horot m'co'vo ms'diyim at shirrot h'pikoh ul h'uboda v'at sm'koyot m'pkhi h'uboda, v'kove'im horot le'mubidim hnogutot b'btichot h'uboda v'lgiyot m'kzuvit, lr'bot b'noshai v'udot v'monim ul b'ti'hot v'u'zori b'ti'hot.

cd. **חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984**

matrat ha'chok hi'a l'mano shelchah v'h'ubra shel psolot ms'ugim shonim b'opan la'mosder, lr'bot psolot b'ne'in.

ca. **דיני איכות הסביבה**

r' s'uf 15 l'uil.

.16 הסכמים מהותיים

ההסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגילים בהם התקשרה החברה בשנת 2023 או שהיו בתוקף בשנת 2023, הינם:

- 16.1 הסכם ניהול עם אל.ד להעמדת שירות ניהול לחברת באמצעות "ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, כמנכ"לים משותפים לתקופה שהסתיימה ב-18.9.2022. לפרטים בדבר ההסכם ר' באור 26ג'3 בדוחות הכספיים, תקנה(1) לפרק "פרטים נוספים" ודיווח מיידי מיום 7 באוגוסט 2019 אסמכתא 2019-01-082447.
- 16.2 הסכם ניהול עם אל.ד לפיו יועמדו לחברת שירות ניהול ממשך שלוש שנים החל מ- 19.9.2022 באמצעות מר יוסף לוינסקי כמנהל כללי של החברה. לפרטים בדבר ההסכם ר' באור 26ג'13 בדוחות הכספיים, תקנה(1) לפרק "פרטים נוספים" ודיווח מיידי מיום 7.202023 אסמכתא 2023-01-013030.
- 16.3 הסכם עם לבנטל בנין לרכישת מקרקעין בהרצליה. לפרטים ר' באור 10ב'1 בדוחות הכספיים, ותקנה(3) בפרק "פרטים נוספים".
- 16.4 כתבי שיפוי ופטור. לפרטים ר' תקנה 29א בפרק "פרטים נוספים על התאגידי".

.17 הליכים משפטיים

תביעה "יצוגית נגד החברה

ביום 28.12.2021 הוגשה בקשה לאישור התביעה "יצוגית לפי חוק תובענות יצוגיות, התשס"ו-2006" כנגד החברה והדיקטורים של החברה לבית המשפט המחויז בתל-אביב (להלן: "בקשת האישור" או "הבקשה").

בקשת האישור נטען כי דיווחי החברה בהם מוצג הפרויקט של החברה בקריות מלאכי הם חסרים ומטיעים, ומהווים הפרה של חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך, התשל"ח-1968, הפרה של חובות זהירות ורשנות על פי החוק החברות, התשנ"ט-1999, הפרת חובות חוקקה על פי פקודת הנזקין והפרת דיני החזוקה והפרת חובות תום הלב. לפי הנטען בבקשת האישור, ביום 27.12.2021 החזיקו המבוקשים 6,287 מנויות של החברה.

المבקشين بיקשו לייצג בתביעה את כל מי שהחזיק ביום 27.12.2021 ניירות ערך של החברה לסוגיהם, פרט למשבבים. הנזק האישי שנגרם למבקשימים על פי הנטען בבקשת האישור הוא 55.73 ש"ח. הנזק הנטען לחברי הקבוצה שהמבקשימים מבקשים לייצג הווערך על ידיהם ב-1,327.81 מיליון ש"ח. כן הם עתרו לפסקת גמול מיוחד למבקשימים ושכ"ט לב"כ המבקשימים.

ביום 14.12.2023 ניתנה החלטה בבקשתה.

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

על פי ההחלטה אישרה הגשת התביעה "יצוגית בעילה לפיה התייחסות בדיווחי החברה למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ("העירייה") ועל ידי החברה כלפי הסכם או סיכון מהווה "פרט מטעה" כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המסמן מצורף כנספח לדוח המיידי של החברה מיום 27.12.2021 אסמכתא 2021-01-185682 ("המסמך").

על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת התביעה "יצוגית בעילות הבאות:

- העילה שהחברה הציגה פרט מטענה כי העירייה הקצתה לה קרקע Marshalma, או שיש בידי החברה התחייבות של העירייה להקצת קרקע Marshalma, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטוטוריים שצראים להתקיים לצורך הקצת קרקע Marshalma.
 - העילה שהחברה ביצעה הטעה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא תאריך 29.6.2021 אשר הגיע לידי החברה רק בדצמבר 2021. המסמך האמור מצורף כנספח לדוח המידי של החברה מיום 26.12.2021 אסמכתא 185016-01-2021.
- הוראות הדין שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעת "ייצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעת "ייצוגית גם בעינה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזקין, ולהפרות חוזיות והפרת חובת תוכם הלב.
- בchalata מצוין כי בשלב בקשה אישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של היליך דין, שבו יש מחלוקת עובדתית בין הצדדים שלא לבנו עוד תוכם בשלב בקשה אישור, הנטול שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמק יותר.
- בנושא לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות ערך של החברה, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכואורה, כי על פניהן יש ממש בענות החברה על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות החברה צפואה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשורות שהכilio פרטיים שאינם נכוונים תרמו לירידה במחיר ניירות ערך. נקבע כי בשלב הבא של היליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.
- בchalata צומצמה הגדרת הקבוצה שטוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובעלי אגרות החוב מסדרות ג' ו-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות ערך לאחר פרסום הדוח המידי של החברה מ-16.6.2021 ולא מכרו את כל ניירות ערך לפני פרסום הדוח המידי של החברה מ-26.12.2021. מאחר שבקשת האישור התקבלה בחלוקת בלבד נפקדו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.
- בהתאם להערכת החברה ויוועציה המשפטיים, לא ניתן לאמוד בשלב זה את החשיפה הכספית לחברת.

.18. יעדים ואסטרטגייה עסקית

החברה תמקד את פעילותה בתחום הייזום והבנייה. האסטרטגייה העסקית של החברה בתחום זה הינה להגדיל את היקפי פעילותה, בעיקר תוך התמקד באזורי הביקוש של גוש דן.

19.1 סיכון מקוון

פעילות החברה בתחום הבניה ממומנת בעיקר מאשראי. עליה בריבית במק שגדיל את הוצאות המימון של החברה.

התמכשות האינפלציה ורמה גבוהה של ריבית על המשכנתאות צפואה להשפיע לרעה על הביקוש לדירות ועל שוק הנדל"ן בכללותיו

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

שינוי שיטת המשטר בישראל אותו קידמה הקואליציה שנבחרה בבחירות לכנסת שהתקיימו באוקטובר 2022 צפוי לגרום, לפי הערכות המקובלות, אם יתמש, לפגיעה כלכלית משמעותית במק ישראל, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאה כספים לישראל,

העתקת פעילות חברות טכנולוגיה ישראליות לחו"ל, פיחות במטבע, והעלאות ריבית.

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

19.2 סיכון ענפיים

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

ענף הנדל"ן מושפע גם מהיעצ של כוח אדם מקצועי, מתנדבות במחירים ייחודיים וביטחונים בביקוש לבניה. להרעה במצב הענף השפעה שלילית על היקף הפעולות ועל המחרים בשוק הנדל"ן.

19.3 סיכון מיוחדים לחברת

בפרויקטים של התאחדות עירונית יש למערכת היחסים בין הדירים ליוזמים תרומה מכעית להשלמה ומיימוש העסקה. מערכת היחסים עם הדירים נורמת שירות מול מנהלי החברה, ולפיכך בשלב הקודם לחתימת הסכמים עם דירים בפרויקט, יש לחברת תלות במנהלים ביחס לפרויקט.

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

עסקים החברים:

השפעה	גורם הסיכון	סוג הסיכון
ביןונית	האטה כלכלית בישראל	סיכון מקרו
ביןונית	שינויי שיטת המשפט בישראל	
גובהה	המצב הביטחוני	
גובהה	רמת ריבית גבוהה	
גובהה	מדיניות הממשלה ובנק ישראל	סיכון ענפיים
ביןונית	מדיניות רשות מקומיות, לרבות שינויים במדיניות במהלך תהליך תכנון הפרויקטים.	
نمוכה	רווחה בשוק הנדל"ן	
نمוכה	תלות במנהלים עד לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקטUiiranot	סיכון יחודיים

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

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

הנתונים הכספיים הכלולים בדוח מתייחסים לדוחות המאוחדים והינם בערכיהם מדווחים לחודש דצמבר 2023.

פרק א' - הסבירי הדירקטוריון למצב עסקיו התאגידי

1. התפתחויות בתחום הפעולות של החברה

תחום הפעולות של החברה הינו בניה ימית, בעיקר למגורים.

בשנת 2023 חלו אירועים חיצוניים שהשפיעו על המשק הישראלי והסביבה העסוקית בה פועלת החברה.

ב-7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטrror חמאס את מדינת ישראל. המתקפה מרצעת עזה כללה ירי טילים וחדירה אלפי מחללים לשטח ישראל, גבתה חיים של מעל 1,200 בני אדם, ועוד כ-240 בני אדם נחטפו לעזה.

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה מעל 300 אלף חיילי מילואים והחלła במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצעת עזה פונו מבתיהם. במקביל, גברה המתייחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי יישובי הצפון פונו מבתיהם. בנוסף, ארגון המורדים החותים מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזוריים אלה.

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

בשנת 2023 נמשכה מגמת האינפלציה, דבר אשר הוביל לעלייה בשיעור הריבית במשק. הعلاות הריבית הביאו לקיטון בביקוש לדיורות, ולהתיקרות עלויות המימון.

לפирוט על השלכות עליית הריבית והאינפלציה ומלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, ולאירועים נוספים בסביבה העסוקית שעשוים להשפיע על החברה ראו סעיף 5 בפרק תיאור עסקיו התאגידי בדוח התקופתי.

הפניית תשומת לב על ידי רואי החשבון .2

ambilי לסייע את חוות דעתנו לעיל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביור וג' בדבר אי הودאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתדים לנוקט על מנת לעמוד באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וכן להפיק את המקורות הנדרשים לחברת כדי לפרט את התחביבות הקיימות והצפויות בעתיד הנראות לעין.

כמו כן, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביור וה' בדבר החלטת בית המשפט בבקשת אישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

3. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

3.1 רכוש שוטף

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
28,480	9,840
8,554	6,174
(*) 16,913	43,513
613	274
10,650	676
7,377	5,278
10,363	7,396
82,950	73,151
סה"כ נכסים שוטפים	

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

مزומנים ושווי מזומנים - הקיטון נובע בעיקר מירידה בהיקפי הפעולות עם השלמת פרויקט

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

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

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

מלאי דירות ובניינים למכירה - הגידול נטו בסך של כ-26.6 מ' ש"ח מרכיב העיקרי מ: (1) עלויות ביצוע בסך של כ- 11 מ' ש"ח בפרויקט "שינקין", שבנייתו החלה בתקופת הדוח; (2) רישום נכס מלאי בסך כ- 21.7 מ' ש"ח עם תחילת בניית פרויקט "שינקין", בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה- ר' באור 2ד' בדוחות הכספיים. במקביל נרשם סכום זהה כתחביבות לממן שירותי בניה לדירות; (3) מימון עלויות שנצברו בפרויקט "קורסיק" בסך של כ-3.8 מ' ש"ח מלאי לז'א למלאי לז'ק; (4) זקיפת עלויות ביצוע בסך כ- 12.5 מ' ש"ח בפרויקטים "הנשיא 18/16" ו-"שינקין" לרוחה והפסד.

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

הכנסות לקבל מחוזי הקמה - הקיטו נובע מסיום הפרויקטים "המכבי 6/8" והנשיא 16/18" ומסירותם, ובבית יתרת התשלומים שהגיעו לחברה מרוכשי הדיירות בפרויקטים.

הלוואה לשותף בעסקה משותפת - הקיטו נובע מפירעון חלקן של חובה של פנمراה השקעות בע"מ ("פנمراה") לחברה (ר' באור 22ד' לדוחות הכספיים).

חייבים ויתרות חובה - הקיטו נובע בעיקר מkeitו במקדמות לספקים.

3.2 רכוש לא - שוטף

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
64,086	70,709
(*) 33,518	33,689
250	250
1,062	446
11,804	14,030
8,143	9,012
7,487	10,659
126,350	138,795
סה"כ נכסים לא שותפים	

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

מלאי מקרקעין ואחר ל"א - הנידול נובע מההשקעה בסך כ- 2.2 מ' ש"ח בפרויקט "הכישור 6", ומהוצאות תכנון בפרויקטים.

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

רכוש קבוע - הקיטו נובע מפחחת.

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

הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין - הנידול נובע בעיקר מהעמדת אשראי נוסף לצורכי הארכת חוזה הפיתוח של "מונייטין" עם רשות מקרקעי ישראל (ראו באור 22ב').

מיסים נדחים - הנידול נובע מהഫסדי החברה.

3.3 התchia'ivoit shotpoth

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
21,260	39,327	אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר
1,348	20,454	הלוואות מאחרים לזמן קצר
1,295	686	התchia'ivoit b'g'in ch'irah
42,743	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,044	1,495	התchia'ivoit l'sefkim v'lanothni shirotims
399	242	התchia'ivoit motnitni l'chborot b'beulot be'il shelilita
278	1,560	מקדמות מלוקחות
580	19,486	התchia'ivoit l'matan shirotai b'neiha
4,589	3,025	זכאים ויתרות זכות
74,536	86,275	סה"כ התchia'ivoit shotpoth

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

הלוואות מאחרים לזמן קצר - הגידול נובע מקבלת הלוואה ממניין שירותים פיננסיים בע"מ שיתרתה ל- 31.12.23 היא 19.5 מיליון ש"ח (ר' באור 14ב' לדוחות הכספיים, וסעיף 12.5.3 לפך תיאור עסקים החברה בדוח התקופתי).

התchia'ivoit b'g'in ch'irah - התchia'ivoit מתיחסת למשרדים שהחברה שוכרת. הקיטון נובע מהפחיתה ההchia'ivoit לאורך תקופת חוזה השכירות.

חלויות שוטפות של אגרות חוב - השני נובע מפירעון יתרת אג"ח (סדרה ב') בסך כ- 18.1 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2023 ומפירעון אג"ח (סדרה ג') בסך כ- 5.5 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.

התchia'ivoit l'sefkim v'lanothni shirotims - הקיטון לעומת 2022 נובע מקיטון בהיקף הפעולות של החברה עם סיום בניית פרויקטי "הנשיא 18/16" ו- "המכבי 8/6".

התchia'ivoit motnitni l'chborot b'beulot be'il shelilita - הקיטון נובע מהתאמת ההchia'ivoit לרווחיות הצפואה של הפרויקטים הרלבנטיים.

מקדמות מלוקחות - הגידול נובע ממקדמות בפרויקט "שינקין".

התchia'ivoit l'matan shirotai b'neiha - הגידול בסך כ- 18.9 מ' ש"ח נטו מורכב מ: (1) רישום התchia'ivoit בסך כ- 21.7 מ' ש"ח למatan shirotai b'neiha לדיירים בפרויקט "שינקין" שביצעוו החל בשנת 2023, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה (ר' באור 3 לדוחות הכספיים במקביל נרשם ונכס מלאי בסכום זהה); (2) הפחתה של כ- 0.6 מ' ש"ח עם השלמת פרויקטי "המכבי 8/6" "הנשיא 18/16" וمسירת הדירות בפרויקטים. (3) זקיפת כ- 2.3 מ' ש"ח מההתchia'ivoit b'g'in פרויקט "שינקין" לרוחה והפסד, עם התקדמות הפרויקט.

זכאים ויתרות זכות - הקיטון נובע בעיקר מהקייטון בהיקף הפעולות של החברה עם סיום בניית פרויקטי "הנשיא 18/16" ו- "המכבי 8/6".

3.4 התchiafibiot lezmon aron

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

אגרות חוב - הגידול נובע מהוספת חלק יחסית מסווג הניכוי שבו הונפקו אג"ח (סדרה ד') ליתרת אגרות החוב.

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

3.5 הון עצמי

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

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

4. תוצאות הפעולות (באלפי ש"ח)

4.1 תוצאות הפעולות

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

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

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

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

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

רווח (הפסד) גולמי - הגידול בהפסד הגלומי נובע בעיקר מהיעיכובים שחלו ביצוע הפרויקטים "המכבי 6/8" ו"הנשיא 18/16", ומהתיקרות תשומות הבנייה. מרבית הדירות בפרויקטים "המכבי 6/8" ו"הנשיא 18/16" נמכרו לפני שנת 2022, ולכן השפעה החזיבית של עליית מחיר הדירות שנתרו למכירה בפרויקטים לא קיזזה את מלאה השפעה השלילית שנבעה מהיעיכובים ביצוע והתיקרות התשומות.

4.2 עלויות פעול ושותפות

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

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

הוצאות שיווק – עיקר הוצאות השיווק נובעות משיווק פרויקט שינקין.

הוצאות הנהלה – הגידול נובע מגידול בדמי הנהול הקבועים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעקבות שינוי מבנה ההסכם לפיו מועמדים לחברה שירותי ניהול מא.ל.ד (ר' באור 2ג' בדוחות הכספיים).

התאמת התcheinיות מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה - הקיטון נובע מהשפעה השינוי ברוחניות הצפואה, ושינוי בلوחות הזמינים הצפויים של הפרויקטים בגין מחושבת ההתחייבות.

הכנסות אחרות - הגידול נובע מהכנסות שכירות מגירש "הכישור 6". הכנסות שהתקבלו בשנת 2023 הן עברו שנה שכירות מלאה, בעוד שבשנת 2022 התקבלו הכנסות שכירות רק עברו חלק מהשנה, לאחר השלמת רכישת הנכס.

4.3 הוצאות והכנסות מימון

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

הוצאות מימון - הקיטון נובע בעיקר מפירעון יתרת אג"ח (סדרה ב') בחודש ספטמבר 2023.

הכנסות מימון - הגידול נובע מעליית הריבית במשק, שבעקבותיה גדלה הריבית על פיקדונות בנקיום של החברה.

4.4 הוצאות מס

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

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

4.5 רווח (הפסד) נקי

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

5. نزلות ומקורות מימון

לשנת		
2022	2023	
(45,106)	(15,689)	מוזמנים ששימשו לפעילויות שוטפת
7,366	2,330	מוזמנים שנבעו מפעילויות השקעה
1,884	(5,281)	מוזמנים שנבעו (שימוש) מפעילויות מימון

מוזמנים ששימשו לפעילויות שוטפת - המזומנים ששימשו לפעילויות שוטפת בשנת 2023 הוצאו לגמר פרויקט "הנשיא 18/16", לתחילת בניית פרויקט "שינקין", ולקידום יתר הפרויקטים של החברה; למימון הוצאות הנהלה וככלויות, ולתשלום ריבית על אשראי שהועמד לחברה.

מוזמנים שנבעו (שימוש) מפעילויות השקעה - המזומנים שנבעו מפעילויות השקעה בשנת 2023 נבעו משחרור כ- 2.4 מ' ש"ח מחשבונות מוגבלים של הפרויקטים בביצוע, מגביה נטו של כ- 2.6 מ' ש"ח מפנהרה בגין חובה מרכישת מגרש "הכיישור 6" ובגיית הלוואה לחברה כולל בסך 2.4 מ' ש"ח..

המזומנים ששימשו לפעילויות השקעה הם כ- 4.4 מ' ש"ח שהועמדו כהלוואות בעליים לחברות הכלולות שמקדמת את פרויקטי "הארבה" ו- "מגדל הכישור".

מוזמנים שנבעו מפעילויות מימון - המזומנים שנבעו מפעילויות מימון בשנת 2023 מרכיבים מהנפקת מנויות וככבי אופציה (סדרה 1) בתמורה נטו של כ- 10.7 מ' ש"ח, מהלוואה בסך 19.5 מ' ש"ח, נטו לאחר תשלום עמלת העמדת הלוואה שהחברה קיבלה ממנייף שירותים פיננסיים בע"מ למימון חלקו של פירעון אג"ח סדרה ג' ומHALWOOT בנקאיות שהחברה קיבלה :

- בסך 40.2 מ' ש"ח שהחברה לקחה במשותף עם פנمراה (חלוקת של החברה 20.1 מ' ש"ח) ומובטחת במרקעי "הכישור 6" (ר' באורים 11ב' ו- 21ד' בדוחות הכספיים).
- בסך כ- 5.1 מ' ש"ח שהחברה קיבלה למימון חלקו של ההון העצמי שנדרש בפרויקט "שינקין".
- בסך כ- 3.9 מ' ש"ח שהחברה קיבלה במסגרת הסכם הליווי של פרויקט "שינקין".
- מהלוואה בנקאיות בסך כ- 1.7 מ' ש"ח שהחברה קיבלה ומובטחת בעבוד הדירה שנותרה למכירה בפרויקט "המכבי" 6/8.

המזומנים ששימשו לפעולות למימון הם כ- 66.2 מ' ש"ח, ששימשו לפירעון יתרת קרן אג"ח סדרות ב' ו- ג' בסכום כולל של כ- 44.2 מ' ש"ח, ולפרעון חלקה של החברה בסך 21.1 מ' ש"ח בהלוואה בנקאיות בסך כ- 21.1 מ' ש"ח שהובטחה במרקעי "הכישור 6" בחולון (ר' באורים 11ב' ו- 21ד' בדוחות הכספיים).

פרק ב' - מispiel תאגידי

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

2. **דיקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
המספר המזערי הנדרש של דיקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כפי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 9(א)(12) לחוק החברות, הינו דיקטטור אחד. המספר נקבע לאור כך שהיקף פעילות החברה אינו גדול, והוא עוסקת בתחום פעילות אחד, שאינו כרוך במורכבות פיננסית.
הaddirקטוריית שסוגה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הינה ג' אלה עומר. לפירוט ר' תקנה 26 בפרק ד' "פרטים נוספים".

3. **דיקטוריים בלתי תלויים**
תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שייעור הדיקטוריים הבלטי תלוים מכלל הדיקטוריים המכהנים בחברה.

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

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

المبكر الفنימי اينو עובד של החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי - יו"ש דירקטוריון החברה.

תוכנית העבודה - תוכנית העבודה של מבקר הפנימי היא שנתית.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הימנ' בעיקר:

- הצעות המבקר הפנימי לתוכנית העבודה.
- הצעות חברי ועדת הביקורת והדיקטוריון בתבסס, בין היתר, על הצעות המבקר הפנימי, נושאים שנדרשו בישיבות שוטפות של ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה, והתדיירות שבה נבחנו הנושאים בשנים קודמות.
- גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעילותה העסקית והיקפה.

הגורםים המעורבים בהכנת תוכנית הביקורת מטעם החברה ואישורה: המבקר הפנימי, ועדת הביקורת והדיקטוריון.

תכנית העבודה השנתית מותירה למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, באישור ועדת הביקורת של החברה.

במהלך שנת 2023 ערך המבקר הפנימי ביקורת בנושא ניהול ופיקוח על פרויקטים. לא נבחנו עסקות מהותיות שבוצעו בתחום הדוח עם צדדים שלישיים.

ביקורת ביחס לתאגידיים מוחזקים

לחברה אין תאגידיים מוחזקים מהותיים, ואין לתאגידיים המוחזקים של החברה פעילות מוחוץ לשואל.

היקף העסקה

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

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

לදעת הדיקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועות, כישורי, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך ומגיש את ממצאי הביקורת.

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

דין וחשבון המבקר הפנימי - דין וחשבון המבקר הפנימי הוגש בכתב ליושבת ראש ועדת הביקורת, ליושב ראש הדיקטוריון, ולמנהל הכללי של החברה ביום 21 במרץ 2024. ועדת הביקורת דנה במצאי המבקר הפנימי ביום 28 במרץ 2024.

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

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

.5

שכר טרחה עבור שירותים רואה החשבון המבקר

שכר טרחת רואי החשבון המבקרים של החברה - קוסט פורר גבאי את כסירר - בגין שירותים לחברת ולחברות הבנות לשנים 2023 ו-2022, הינו:

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

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לتعريف המוערך למtan השירותים המתבסס על כמות השעות המושקעות בפועל, ומואושר על ידי הדיקטוריון לאחר המלצה ועדת הביקורת.

פרק ג' - דיווח פיננסי

אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו באור 28 בדו"חות הכספיים.

פרק ד' – גילוי יעודי למחזקי אגרות החוב של החברה

(1) פרטיים בדבר תעוזות התחתיות החברה ושנמצאו בידי הציבור בתאריך הדוח

(31.12.2023)

סדרה	ד'
מועד הנפקה	24 באוגוסט 2021
השווי הנקוב של הסדרה במועד ההנפקה	99,873 אלף ש"ח
השווי הנקוב של הסדרה	99,873 אלף ש"ח
השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח	99,873 אלף ש"ח
סכום הריבית שנוצרה ליום 31.12.2023	1,664 אלף ש"ח
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בבדיקות הכספיים האחרנים	95,001 אלף ש"ח
השווי הבורסאי של הסדרה ליום 31 בדצמבר 2023	69,452 אלף ש"ח
סוג הריבית	ריבית קבועה לא צמודה בשיעור שנתי של 4.5%.
מועדדי תשלום הקון	31 באוגוסט 2026
תשלומים חצי שנתיים בימים 28 בפברואר ו-31 באוגוסט בכל אחת מהשנים 2022-2026.	מועדדי תשלום הריבית
היו הקון או הריבית צמודות, יפורטו בסיס ההצמדה וה坦אייה	אין צמודות
תעוזות התחתיות ניתנות להמרה לניר Urk אחר	לא
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם או המרה כפואה של תעוזות ההתחתיות לנירות ערך אחרים, ככל שקיים ותנאים לימושה	החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא או חלק; תדיות הפדיונות המוקדמים לא עליה על פדיון אחד לרבעון; ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחט מ-1 מיליון ש"ח. למקרה האמור, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח בלבד שתדיות הפדיונות לא עליה על פדיון אחד לשנה; הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין:
(1) שווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר יקבע על-פי מחיר הנעללה המוצע של אגרות החוב ב-30 ימי המסחר שקדםו למועד קבלת החלטת הדיקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם;	
(2) הערך התחתיובי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;	
(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדורתה להלן) בתוספת ריבית בתווסף ריבית בשיעור של 1.5%.	
"תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, מוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתimated שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי שקלי לא צמוד ומשמש חייהן המוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים המוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.	
ניתנה ערבות לתשלום התחתיות התאגיד על פי שטר הנאמנות	לא
האם הסדרה מהותית	כן
שינויים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	אין

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

שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	כתובת למשלו מיטכט
שטרואס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	מר אורלי לזר, ר'ו"ח, עו"ד	03-6237777	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב

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

בהתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים והתחייבות לפיה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המחייבים עיליה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

(4) כינוס אסיפה מחייבת תעוזות התחייבות במהלך שנת הדיווח

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') כינס אסיפה של מחייב אגרות החוב ביום 10.7.2023 לשם דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות, ואשרור כהונת הנאמן.
לפרטים בדבר זימון האספה ר' דיווח מיידי מיום 2.7.2023 אסמכתה 062020 10-06-2023.

(5) שעבוד להבטחת אגרות החוב - סדרה ד'

- החברה שעבדה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטופת הנאמן עבור מחייב אגרות החוב, 100 מנויות רגילות בננות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי") שבבעלות החברה שמספרהן 100-1, שהין כל המניות הקיימות בהונה המונפק של ק. מלאכי, וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנהנה מהמניות, לרבות כל מנויות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מנויות נוספות של ק. מלאכי שבבעלות החברה, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטבות ההנאה והקניין מכל מין וסוג המוקנות ושותוקניתה בגינן ו/או מכוחן, לרבות הכספיים והנכסים שייגעו או יוצאו במקומות או בגינן או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכיסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מנויות אלו וכן זכויות ניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מנויות אלו וכל תמורה או הטבה מכל מין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מנויות הטבה, זכות קדימה ו/או בגין (המניות וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שהוא, וכן התמורה שתתקבל מכיריתן ו/או בגין (המניות וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנהנה מהן יקרוו להלן: "המניות המשועבדות").
- השיעור בוצע בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות, רישום במרשם בעלי המניות של ק. מלאכי, ועל ידי הפקדה בידי הנאמן של תעוזת מנתה בגין המניות המשועבדות יחד עם שטר העברה של המניות המשועבדות חתום על ידי החברה ולא תאריך.
- ק. מלאכי היא חברה ייעודית בעלות מלאה של החברה, שמיועדת להקים את פרויקט קריית מלאכי. לפרטים אודות ק. מלאכי ואודות הפרויקט ר' סעיף 6.11 לדוח תיאור עסק החברה.

תנאים נוספים

1. הגבלות שיחולו על ק. מלאכי ועל החברה בקשר עם החזקותיה בק. מלאכי:
- א. ק. מלאכי לא תיקח הלוואות או אשראי מגופים פיננסיים, למעט אשראי שיועמד לה בנסיבות הסכם ליווי פיננסי, ולמעט אשראי שלא ניתן יהיה לגבותו מאמצעיה הכספיים של ק. מלאכי כל עוד יהיו במחוזר אגרות חוב של החברה (להלן: "אשראי נחות").
- ב. כל המימון שיידרש לפעולות ק. מלאכי ולא יintel מהמקורות האמורים בס"ק א לעיל יועמד לה באמצעות הלוואות מהחברה הכספיות למגבהה שבס"ק ד להלן, ו/או באמצעות הלוואות בעליים המהוות אשראי נחות.
- ג. מלאכי לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כל נכסיה להבטחת כל חוב או הת_hiיבות לכל גורם שהוא, למעט שעבוד להבטחת מימון שיישמש לפROYיקט קריית מלאכי.
- ד. מלאכי לא תעביר לחברת כספים כהזר הלוואות בעליים או כדיבידנד, אלא אם כן הכספיים יועברו לצורך תשלום התשלומים למחזיקי אגרות חוב על פי שטר הנאמנות.
- ה. הגופים הפיננסיים שייעמידו לק. מלאכי אשראי בנסיבות הסכם ליווי פיננסי יותר על זכויות קיזוז ועיכוב המוקנות להם, אם זכויות אלה נובעות מפעולות שאינה קשורה לפROYיקט קריית מלאכי, אך בזכות הקיזוז והעיכוב כאמור תהינה לגבי מלאה חובותיה והת_hiיבויותיה של ק. מלאכי כלפי הגופים הפיננסיים בקשר לפROYיקט קריית מלאכי ולא בקשר להתקשרויות אחרות של ק. מלאכי עם הגופים הפיננסיים, והבטוחות שתיתן ק. מלאכי לגופים הפיננסיים האמורים לא יבטicho הת_hiיבויות או אשראיים שניתנו על ידם לך. מלאכי שלא לטובות פרויקט קריית מלאכי. העתק נאמן למקור של אישור הגופים הפיננסיים בוגר לאמו, או אישור דומה מכל בחינה מהותית, יומצא לנאמן בסמוך להתקשרות בהסכם הליווי הפיננסי.
- ו. החברה תודיע לנאמן בכתב, על כל כוונה לעורך שינוי במסמכי ההtagדות של ק. מלאכי. החברה וק. מלאכי יתנגדו לערכתו של כל שינוי שהוא במסמכי ההtagדות של ק. מלאכי, אשר יפגע או עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות חוב בקשר עם תוקפו, יכולת אכיפתו ומימושו של השעבוד על הנכסים המשועבדים ובקשר עם מכירת המניות המשועבדות. החברה וק. מלאכי יתנגדו לכל הנפקה של ניירות ערך על ידי ק. מלאכי אשר יהיה עדיפים באיזה מתנאייהם על המניות המשועבדות.
- ז. החזקת החברה בק. מלאכי תהיה החזקה ישירה, ולא באמצעות כל ישות אחרת שהיא.
2. **מכירת המניות המשועבדות** - החברה תהיא רשאית למכור בכל עת את כל המניות המשועבדות כמקרה אחד, וכן תהיא רשאית למכור חלק מהמניות המשועבדות בעסקה אחת או מספר עסקאות (להלן: "המניות הנמכרות"), ובלבך שלא התקבלה החלטת הנאמן ו/או אסיפות מחזקיי אגרות חוב להעודה לפירעון מיידי של אגרות חוב ו/או למימון השעבוד על המניות הנמכרות, ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים:

א. מלאה הتمורה נטו בגין המניות הנמכרות תופק ישרות בחשבון הנאמן, והוראה על כך תיקבע בהסכם לפיו ימכרו המניות הנמכרות. "התמורה נטו" לעניין זה הינה כל התמורה מכירת המניות הנמכרות, כפי שתתקבל על-ידי החברה בפועל, בניכוי כל ההוצאות, העמלות, התשלומים והMisfits אותם תידרש החברה לשלם בגין ביצוע המכירה האמורה;

ב. מכירה של כל המניות המשועבדות, כמפורט אחר:

- החברה תבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב.

התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שייהו בחשבון הנאמן, לא יפחתו מהסכום הנדרש לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב. "נכסים אחרים שייהו בחשבון הנאמן" לעניין זה הינם מזמן ו/או כל נכס אחר שבו ניתן להשקיע את הכספי בחשבון הנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות.

ג. מכירה של חלק מהמניות המשועבדות:

- החברה תמשיך להחזיק, אחרי המכירה, במניות משועבדות שיהו לפחות 50.01% מההון המונפק והנפרע ו-50.01% מזכויות ההצעה בק. מלאכי, בדיול מלא.

התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שייהו בחשבון הנאמן, ובתוספת שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו, לא יפחתו מהערך ההתחייבותי המלא של יתרת אגרות החוב שבמחוזר, ביום המכירה. שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו יחוسب לפי המחיר למנה שנקבע בעסקת המכירה, בלבד שהמכירה הייתה לצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבני עניין בה.

"ערך ההתחייבותי המלא" לעניין זה - סכום יתרת הקрон הבלטי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה ביום המכירה, בתוספת סכומי הריבית שטרם שולמו על כל תוספותיהם, ככל שיחולו על פי האמור בשטר הנאמנות, ובתוספת ריבית פיגוריות, ככל שתחול על פי האמור בשטר הנאמנות, כשהם מחושבים עד לתום תקופת ההתחייבות על-פי תנאי אגרת החוב.

- ניתן יהיה להשתמש בתמורה נטו מהמניות הנמכרות לפעולות הבאות בלבד: (1) לביצוע תשלומי הקрон ו/או הריבית למחזיקי אגרות החוב בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב; (2) לביצוע פדיון מוקדם חלקי או מלא של אגרות החוב (3) לרכישה של אגרות חוב במסגרת עסקאות בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, בלבד שיתקיים התנאים המctrבים הבאים: (i) בהוראת הרכישה יקבע חשבון הנאמן כחשבון שבו יופקדו אגרות החוב הנרכשות; (ii) הכספי שישולמו מחשבון הנאמן לצורך הרכישה לא יעלו על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב הנרכשות במועד הרכישה; (iii) מחיר הרכישה לא יפחט מהערך הנקוב של אגרות החוב; (iv) אגרות חוב שירכשו כאמור יבוטלו ויימחקו מהמසחר בבורסה; ו-(v) החברה תמציא על כך אישור לנאמן.

- החברה תודיע בדוח מיידי על כוונתה לבצע עסקה למכירת המניות הנמכרות. בדוח המיידי תפורט התמורה ברוטו הצפואה بعد המניות הנמכרות במסגרת העסקה.

3. **החלפת בטוחות** - החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות למעט במקרים הבאים:
- אם החברה תפקיד בחשבונו הנאמן כספים במזומנים ו/או פיקדון/נות בנקאי/ים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבןק בישראל שדיירוגה/ן לא יפחח מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערכות/יות הבנקאית/ות (תנאי הערבות/יות כאמור תהיה זהות במהותן לתנאי אגרות החוב), שתוקפה/ן עד 30 ימים לאחר מועד סילוק כל התacyjיבוטיה של החברה על-פי שטר הנאמנות, בסכום השווה, יחד עם כספים במזומנים ופיקדונאות כאמור, לערך ההתחယותי המלא של אגרות החוב;
 - כל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באספה מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך;
 - בהתאם להוראות לעניין מכירת המניות המשועבדות (ר' סעיף 2 לעיל- "מכירת המניות המשועבדות").

(6) הגבלות על הנפקת אגרות חוב נספפות

אגרות חוב (סדרה ד')

- החברה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ובלבד שהערך הנקוב הכלול של אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו יהיו במחוזר לא יעלה 150 מיליון ש"ח ("מגבלת הערך הנקוב המירבי") והרחבת הסדרה תעשה בכפוף לתקיימות התנאים המפורטים להלן:
- הבורסה תאשר את הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה;
 - במועד הרחבת הסדרה לא תהיה עיליה לפירעון של אגרות החוב.
 - הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבליל לחתה בחשבונו תקופות רפואי והמתנה בקשר עם עילות פירעון מיידי;
 - במועד הרחבת הסדרה לא תהיה הפרה מצד החברה של אייזו מהתחယותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות שלא תוקנה, והרחבת הסדרה לא תגרום להפרה כאמור;
 - טרם קבלת התacyjיבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שמתקיים שלב מקדים של קבלת התacyjיבות ממשקיעים מסווגים) או טרם הצעה לציבור (ככל שלא מתקיים שלב מקדים של קבלת התacyjיבות ממשקיעים מסווגים) או השלמת הצעה פרטיטי, לפי העניין, בקשר עם הרחבת הסדרה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספי, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי נכוון למועד האישור מתקיימים התנאים לעיל, וכי הרחבת הסדרה עומדת במגבלת הערך הנקוב המירבי.

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

אגרות חוב (סדרה ד')

אין כאמור לעיל ב כדי לפגוע בזכותה של החברה להנפק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המה למניות החברה ובין אם לאו.

(7) התחייביות נוספת בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות

פרטים בדבר התנויות הפיננסיות העיקריות להן התחייב החברה בשטר הנאמנות ומידת החברה בתנויות הפיננסיות:

מידת החברה בתנויות הפיננסיות				תנין פיננסית
במועד בו נבחנת העמידה בהן, כפי שנקבע בשטר הנאמנות	ביום (סמן למועד אישור הדוחות הכספיים)	בימים	31.12.2023	
תנאים שאם לא יתקיימו תשולם תוספת ריבית של 0.5% לשנה				
ב-2023 31.12.2023 הון עצמי של כ- 30.7 מיליון ש"ח	התניה אינה נבחנת למועד זה	הון עצמי של כ- 30.7 מיליון ש"ח	הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.	
ב-2023 31.12.2023 ההון העצמי של החברה בין הון הסכום הכלול לבין ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 18.9%.	התניה אינה נבחנת למועד זה	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכלול של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 18.9%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכלול של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 18.9%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכלול של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 18.9%.
יעילות שהתקיימן תקום לנאמן ולמחזקי אגרות החוב זכות להעמדת היתרה הבלתי מסולקט של אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות:				
מידת החברה בתנין				היעלה
ב-2023 31.12.2023 הון עצמי הינו 30.7 מיליון ש"ח	התניה אינה נבחנת למועד זה	הון העצמי הינו 30.7 מיליון ש"ח	אם ההון העצמי בדוחות הכספיים שתפרסם החברה יהיה נמוך מ- 28 מיליון ש"ח.	

עמידת החברה בתנויות הפיננסיות				תניה פיננסית
במועד בו נבחנת העמידה בahn, כפי שנקבע בשטר הנאמנות הכספיים	ביום (סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים)	ביום 31.12.2023	ביום 28.3.2024	
לא רלבנטי				אם במשך תקופה של 12 חודשים רצופים מתחילה תשלום תוספת הריבית על-פי סעיף 10.1 לשטר הנאמנות החrigה לא תתקון. הזכות על-פי סעיף זה תחול גם אם יחול לאחר שחלפו מעלה מ- 12 חודשים רצופים של חrigה.
התחייבויות לעניין חלוקה: החברה לא תבצע חלוקה אם				
לא בוצעה חלוקה				החלוקת תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפתח מ- 80 מיליון ש"ח.
לא בוצעה חלוקה				החלוקת תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכלול של ההון העצמי ביחיד עם החוב הפיננסי נתנו של החברה יהיה נמוך מ- 12%

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

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

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

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

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

(8) התחייבות נוספת שנקבעו בשטר הנאמנות

לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') יהולו הגבלות הפעולות הבאות:

- א. החברה לא תבצע פרויקטים של "מחיר למשתכן" ללא התקשרות בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד פיננסי המורשה לפעול בישראל כבנק או מבטח.
- ב. עיקר פעילותה של החברה יהיה בתחום של ייזום והקמת פרויקטים של בניה בישראל. לעניין זה - "החברה" – החברה ייחד עם חברות בשליטה; יראו את עיקר פעילות החברה כ פעילות בישראל אם לפחות 90% מהנכסים המוצגים במאזן המאוחד הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו לפני כל אירוע לבנייה בישראל.
- ג. מלאכי היא חברה ייעודית שהוקמה לצורך הקמת פרויקט קריית מלאכי, והיא לא תבצע כל פעילות שאינה קשורה לפרויקט, מלבד פעילותות נלוות¹.

כנית ריבית - כבוטחה נוספת למחזקי אגרות החוב (סדרה ד') ועד לפירעון המלא החברה אחראית לכך שבחשבונות בנק מיוחדים לעניין זה יימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרויה שיש לשלם על אגרות החוב בכל סדרה.

(9) תעודות התחייבות שנפרעו במלואן בשנת הדיווח

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

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

פרק ה'-גילי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח
 בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברת קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 16 מיליון ש"ח וגרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך של כ- 24.4 מיליון ש"ח.

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

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

¹ דוגמאות לפעילות נלוותעשויות להיות, בין היתר ומבייל גראוע מכליות האמור, שימושי בגיןם במרקען עד לתחילה הבניה, פעילותות בנוגע למקרקעין סטודים, פעילותות בנוגע לקרקע משילמה, פעילותות בנוגע לתכניות בגין עיר בקריות מלאכי, מתן שירותים לבני הוצאות במרקען ובמרקען סטודים, ועוד. בדבר סכום עם עיינית קריית מלאכי שבמסגרתו תפעל החברה לקידום תב"ע שיחול גם על מקרקעין הסטודים למקרקעין שלגביהם התקשרה החברה בהסכם פינוי ובינוי ר' באור 20ג'6 לדוחות הכספיים.

הנחות לתזרים המזומנים החזוי:

שנת 2024

1	משיכת מחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטים כ- 5.8 מיליון ש"ח מחשבונות הליווי של פרויקט "המכבי" 6/8 ו- "הנשיא 18/16", כ- 0.8 מיליון ש"ח שוחררו במהלך הרביעון הראשון של שנת 2024. כ- 5.0 מיליון ש"ח נוספים צפויים להשתחרר לאחר מכירת הדירה الأخيرة שטרם נמכרה בפרויקט "המכבי" 6/8.
4	הלוואות בשבוד מקרקעין באאר שבע ובחולון מייזור ההלוואה שהתקבלה בשנת 2021 למימון עסקת "באאר-שבע" (ר' באור 21ה' לדוחות הכספיים) ומועד פירעונה הינו 20.5.2024. מייזור ההלוואה שהתקבלה בשנת 2023 למימון עסקת "הכישור 6" (ר' באור 21ה' לדוחות הכספיים) וממועד פירעונה הינו 21.4.2024.
5	גביה אדראי שהחברה העמידה לשותף בעסקה משותפת גביה יתרת האשראי בסך 5.3 מ' ש"ח שהחברה העמידה לפנמה (ר' באור 21ה' לדוחות הכספיים).
6	תוכנית מימוש נכס נדל"ן "גורדואר" בהרצליה החברה בוחנת את האפשרות למכירת זכויותה במרקעין. בתזרים הונחה מכירה בתמורה נטו של 30 מ' ש"ח. החברה נטלה בחודש דצמבר 2023 הלוואה בסך כ- 20.25 מ' ש"ח לתקופה של שנה, הניתנת להארכה לעוד שנה, ומובטחת בשבוד על המקרקעין (ר' באור 14ב' לדוחות הכספיים). אם המכירה תצא לפועל תפרע החברה את ההלוואה. בהנחות התזרים התמורה לחברה מהמכירה לאחר פירעון ההלוואה היא כ- 9 מ' ש"ח. "הכישור 6" בחולון החברה ופנמה מנהלות מ"מ למכירת המקרקעין, שנרכשו על ידיה במשותף, בחלוקת שווים, בשנת 2021 (ר' באור 21ד' לדוחות הכספיים). המרקעין משועבדים להבטחת הלוואה בנקאית שיתרתה ל- 31.12.2023 היא 40.12 מ' ש"ח. חלק החברה בהלוואה הוא 20.06 מ' ש"ח (ר' סעיף 12.5.3 לפרק תיאור עסק' החברה בדוח התקופתי, וכן ר' באור 14א'3' לדוחות הכספיים). בהנחות התזרים התמורה לחברה מהמכירה היא 32.5 מ' ש"ח.
7	מכירת זכויות בפרויקט התחדשנות עירונית מכירת 49% מהזכויות בפרויקט "השיטה" בחולון בתמורה מינימלית של 15 מ' ש"ח, והחזיר כמחצית מההשקעות החברה בפרויקט (ר' באור 14א'3'). הסכום המכיר נחתם בחודש מרס 2024. בהנחות התזרים הונח כי בשנת 2024 יתקבלו 5 מ' ש"ח והחזיר הוצאות של כ- 1.3 מ' ש"ח, וכי יתרת התמורה בסך 10 מיליון ש"ח תתקבל בשנת 2025 עם קבלת היתר בניה ראשוני לפרויקט.
8	פירעון ריבית אגרות חוב תשולם ריבית על אלג'ח סדרה ד'.

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

שנת 2025

3	גייס אג"ח
	תזרים מהנפקת אגרות חוב שיבוטחו בעבוד עודפי פרויקטים.
7	מכירת זכויות בפרויקט התאחדות עירונית
	בשנת 2025 יתקבלו 10 מיליון ש"ח יתרת התמורה ממיכרת 49% מהזכויות בפרויקט "השיטה", עם קבלת היתר ראשון לפרויקט.
8	פירעון ריבית אגרות חוב
	תשלים ריבית על אג"ח סדרה ד', ועל האג"ח שלפי הנחות התזרים יגויסו בשנת 2025.
9	פירעון/מיזור הלוואות
	פירעון הלוואה בנקאית בסכום קרן של 5.1 מ' ש"ח שהתקבלה בדצמבר 2023 למימון חלקו של ההון העצמי שנדרש בפרויקט "שינקין".
10	השקעה במלאי לא שוטף
	הוצאות תכנון ואחריות בגין פרויקטים שהחברה מקדמת ועדין אינם ביצוע.
11	הפקדת הון עצמי בחשבונות ליווי של פרויקטים
	הפקדה של כ- 12.5 מ' ש"ח בחשבון הליווי של פרויקט "בני-עמי" שלפי הנחות התזרים יתחיל בשנת 2025.
12	תזרים מזומנים לפעילויות שוטפת

הוצאות התפעול של החברה שאינן מושלמות מחשבונות ליווי פיננסי של הפרויקטים.

בדיון בדיקטוריון החברהiae אישר את הדוחות הכספיים של החברה, דן הדיקטוריון בתזרים המזומנים של החברה, בין היתר לאור השפעות האינפלציה ועלית הריבית והחומרה הכלכלית במשק בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", וקבע כי התזרים השימושיים המשותפת אינו מציביע על בעיות נזילות בחברה, לאחר שבחן את המקורות והשימושים הצפויים, לאור העובדה שהזרים השימושיים משותפת בסך של כ- 16 מיליון ש"ח והגרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך של כ- 24.4 מיליון ש"ח נובעים מביצוע ומקידום פרויקטים של החברה ומתמיהיל האשראי של החברה, ואור העובدة שההלוואות העומדות לפירעון בשנת 2024 מוגבשות במרקען וניתן יהיה למוחר אתן, או לפרוע אתן על ידי מכירת המרקען.

התזרים מהפרויקטים של החברה, מקורות אשראי הזמינים לחברה, והיכולת למשגנכים, צפויים לספק את המקורות שיידרשו לפירעון התchieביות החברה במועדן, ולהשלום הוצאות החברה.

ازהרת מידע צופה פני עתיד : הנתונים המובאים בדוח תזרים המזומנים החזויל בסעיף זה מבוססים על תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה, אשר מתחבשות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שה坦משותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התמשותם של איש מגדרי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 19.4 בדוח תיאור עסקיה החברה.

יוסף לוינסקי, מנכ"ל

ברוך אופיר ארביב, י"ר דיקטוריון

תאריך: 31 במרס, 2024

לויינסקי-עופר בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

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

דו"ח רואה החשבון המבker

לבולי המניות של ליאנסקי-עופר בע"מ

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

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתחום רואי החשבון (דרך פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאותנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין שайн בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבdochות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כל הحسابנות שיוושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לעתנו, בהתאם על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלא לימי 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהם לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ambil לסייע את חוות דעתנו לעיל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור לביאור וג' בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדיקטוריון נוקטים ועתידים לנحوו על מנת לעמוד באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וכן להפיק את המקורות הנדרשים לחברה כדי לפרט את התהיביותה הקיימת והציפיות בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור לביאור וה' בדבר החלטת בית המשפט בבקשת אישור הגשת תביעה "יצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

עניני מפתח בבדיקה

עניני מפתח בבדיקה הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקן, לדיקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המוצע, היו משמעותיים ביותר בבדיקה הדוחות הכספיים המאוחדים בתקופה השופטת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי המאגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נוטנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים עליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות:

הכרה בהכנסה מפרויקטטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהוותיות ועל שיקול הדעת של הנהלה והמופקדים על מثال תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורין להערכתה של העליות הצפויות להשלמה של הפרויקט, הכנסות צפויות המבוססות על אומדן הנהלה או חווית דעת מומחה ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח ב ביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כתואר בバイור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שביצעוו כמענה לעניין המפתח ב ביקורת:

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

- ביצעוו הנהלים מפורטים בפרויקטטים. הנהלים אלו כללו בחינת הנהלות וההערכות המיושמות על ידי הנהלה ואמות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכלו חוזים, שינויים בחוזים והסכם עם קבלני משנה.
- קראנו את דוחות הליווי של המפקח על מצב הפרויקט.
- בחנו את שיעור ההשלמה של הפרויקט ועריכנו שייחותם עם החברה והנהלה.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

פרעון התchieביות החברה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין:

כאמור בバイור וג' בדוחות הכספיים המאוחדים החברה מחויבת לעמוד באמות מידת פיננסיות בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') כמו כן, נכון לשנת 2023, לחברת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-7.15 מיליון ש"ח וגרעון של כ-24.8 מיליון ש"ח בהון החוזר ל-12 חודשים. זיהינו נושא זה כעניין מפתח ב ביקורת בשל שיקול הדעת הנדרש כדי להעריך את נאותות הנחת העסק החדש.

נהלי הביקורת שביצעוו כמענה לעניין המפתח ב ביקורת:

כמענה לבחינת תזרים מזומנים החזו של החברה ויכולתה לעמוד באמות מידת הפיננסיות, ביצעוו בעיקר את הנהלים הבאים:

- קיבלנו תחזיות תזרים מזומנים של החברה לפרק זמן של שנתיים ממועד הדוחות הכספיים אשר הוכנה על ידי הנהלת החברה ואושרה על ידי הדירקטוריון, וביצעוו בחינת סבירות הנהלות העומדות בבסיסן.
- הערכת תוכנית הנהלה ודירקטוריון החברה לעמידה בהתחייבותה בעתיד הנראה לעין. בבחינת הנהלות המפתח והערכות הנהלה הכוללים שיקול דעת רחב בקביעת תזרים מזומנים החזו.
- בבחינת אמות מידת השטר הכספי הנהנות ועמידת החברה באמות מידת אלה.
- בבחינת נאותות הגילויים הקשורים למצוות הפיננסית של החברה.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>באור</u>
<u>אלפי ש"ח</u>		
<u>28,480</u>	<u>9,840</u>	<u>5</u>
<u>8,554</u>	<u>6,174</u>	<u>6</u>
<u>(*) 16,913</u>	<u>43,513</u>	<u>7</u>
<u>613</u>	<u>274</u>	<u>8,1'ג'26</u>
<u>10,650</u>	<u>676</u>	<u>9</u>
<u>7,377</u>	<u>5,278</u>	<u>'721</u>
<u>10,363</u>	<u>7,396</u>	<u>10</u>
<u>82,950</u>	<u>73,151</u>	
<u>64,086</u>	<u>70,709</u>	<u>11</u>
<u>(*) 33,518</u>	<u>33,689</u>	<u>8,1'ג'26</u>
<u>1,062</u>	<u>446</u>	<u>12</u>
<u>11,804</u>	<u>14,030</u>	<u>13</u>
<u>250</u>	<u>250</u>	
<u>8,143</u>	<u>9,012</u>	<u>'221</u>
<u>7,487</u>	<u>10,659</u>	<u>19</u>
<u>126,350</u>	<u>138,795</u>	
<u>209,300</u>	<u>211,946</u>	
<u>21,260</u>	<u>39,327</u>	<u>'14</u>
<u>1,348</u>	<u>20,454</u>	<u>'22'</u>
<u>1,295</u>	<u>686</u>	
<u>42,743</u>	<u>-</u>	<u>15</u>
<u>2,044</u>	<u>1,495</u>	<u>16</u>
<u>399</u>	<u>242</u>	<u>3'ג'26</u>
<u>278</u>	<u>1,560</u>	<u>9</u>
<u>580</u>	<u>19,486</u>	
<u>4,589</u>	<u>3,025</u>	<u>15,17</u>
<u>74,536</u>	<u>86,275</u>	
<u>93,336</u>	<u>95,001</u>	<u>15</u>
<u>8,564</u>	<u>-</u>	<u>'221</u>
<u>81</u>	<u>-</u>	<u>15</u>
<u>101,981</u>	<u>95,016</u>	
<u>60,943</u>	<u>72,283</u>	<u>23</u>
<u>1,298</u>	<u>-</u>	<u>15</u>
<u>-</u>	<u>92</u>	
<u>-</u>	<u>735</u>	
<u>(486)</u>	<u>(486)</u>	
<u>(28,972)</u>	<u>(41,969)</u>	
<u>32,783</u>	<u>30,655</u>	
<u>209,300</u>	<u>211,946</u>	

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

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

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

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

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רוח (הפסד)	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מנויות	תקבולים על חשבון אופציית המרה	תקבולים בגין אופציית המרה	מן ואוצר	הון ופרמייה על מנויות	אלפי ש"ח	
30,017	(10,034)	-	-	1,354	(486)	39,183		<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2021</u>
20,632	-	-	-	-	-	20,632		הנפקת הון מנויות (בנייה) הוצאות הנפקה)
700	-	-	-	(38)	-	738		המרה למניות של אגרות חוב הມירות
(7,215)	(7,215)	-	-	-	-	-		סה"כ הפסד כולל
44,134	(17,249)	-	-	1,316	(486)	60,553		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>
372	-	-	-	(18)	-	390		המרה למניות של אגרות חוב הມירות
(11,723)	(11,723)	-	-	-	-	-		סה"כ הפסד כולל
32,783	(28,972)	-	-	1,298	(486)	60,943		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
10,777	-	-	735	-	-	10,042		הנפקת מנויות וכתבי אופציה, נתו
92	-	92	-	-	-	-		תשולם מבוסס מנויות
-				(1,298)		1,298		פקיעת כתבי אופציית המרה הפסד כולל
(12,997)	(12,997)	-	-	-	-	-		
<u>30,655</u>	<u>(41,969)</u>	<u>92</u>	<u>735</u>	<u>-</u>	<u>(486)</u>	<u>72,283</u>		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד

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

התאמות הדרושים להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפים רוח או הפסד:

813	899	586	פחית והפחחות התאמת התcheinיות מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה
36	(114)	(76)	פחחת מקומות ניהול ניהול בעלות בעלי שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
(* 268	(* 50)	174	רווח הון ממימוש רכוש קבוע חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(47)	טבת מס התcheinיות לסיום יחסית עובד מעמיד עלות תשולם מבוסס מנויות הוצאות מימון, נטו
57	247	281	
(1,963)	(3,020)	(2,902)	
-	26	(66)	
-	-	92	
<u>7,447</u>	<u>10,255</u>	<u>10,243</u>	
<u>6,658</u>	<u>8,243</u>	<u>8,285</u>	

שינויים בסעיפים נכסים והתcheinיות:

(3,573)	(652)	9,974	ירידה (עליה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות
(* 32,416	(* 22,556	(4,673)	ירידה (עליה) במלאי דירות ובינויים למכירה
(3,716)	(30,994)	(2,201)	עלייה במרקען לזמן ארוך ואחר
(10,000)	(9,600)	-	תשומי מוקדות לחברת ניהול בעלות בעלי שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
(1,740)	(2,834)	(4,672)	היוון עלויות אשראי על מלאי
(7,747)	5,466	2,968	ירידה (עליה) בחיבטים ויתרונות חובה
(9,270)	9,270	-	ירידה (עליה) בחיבטים ויתרונות חובה לזמן ארוך
2,972	(4,809)	(549)	עלייה (ירידה) בתcheinיות למתן שירותים נוותני שירותים
(20,804)	(12,541)	(3,734)	שינוי בתcheinיות למתן שירותים בניהה, נטו
774	(11,033)	1,282	עלייה (ירידה) במקומות מלוקחות
243	1,195	(1,429)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרונות זכות
<u>(20,445)</u>	<u>(33,976)</u>	<u>(3,034)</u>	

מזומנים ששולם והתקבלו במהלך השנה עברו:

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

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

הbijורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

1,213	8,686	2,380	משיכת פיקדונות מוגבלים, נטו
(4,654)	(3,019)	(4,409)	מתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2,714	-	2,400	גבית הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
(8,500)	-	(727)	מתן הלוואה לזמן ארוך
(9,270)	(22,993)	(1,811)	מתן הלוואה לשותף בעסקה משותפת
-	24,886	4,420	גבית הלוואה משותף בעסקה משותפת
6,059	-	-	גבית הלוואה שנייתה לבעלת שליטה
-	-	88	מכירת רכוש קבוע
(20)	(194)	(11)	רכישת רכוש קבוע
<u>(12,458)</u>	<u>7,366</u>	<u>2,330</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

800	21,260	50,106	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאים ואחרים
(1,009)	-	(21,260)	פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאים ואחרים
(650)	(656)	(657)	פירעון התחיהות בגין חכירה
91,060	-	-	הנפקת אגרות חוב (בנייה והוצאות הנפקה)
(14,360)	(18,720)	(44,247)	פירעון אגרות חוב
20,632	-	10,042	הנפקת הון מנויות (בנייה והוצאות הנפקה)
-	-	735	תקבולים על חשבון אופציונות
8,500	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
<u>(14,721)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	פירעון הלוואות אחרות לזמן קצר
<u>90,252</u>	<u>1,884</u>	<u>(5,281)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון
<u>54,047</u>	<u>(35,856)</u>	<u>(18,640)</u>	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>10,289</u>	<u>64,336</u>	<u>28,480</u>	<u> יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>64,336</u>	<u>28,480</u>	<u>9,840</u>	<u> יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

פעילות מהותיות שלא במזומנים

-	-	21,700	הכרה במלאי נגד התchiaות בגין מתן שירות בנייה
879	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התchiaות בגין חכירה
<u>700</u>	<u>372</u>	<u>-</u>	המרת אגרות חוב למניות (סדרה ג')

הbijוראים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 : - כללי

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

החברה הינה חברת ציבורית שמנויות נסחרות בבורסה לנירות ערך בתל-אביב.

א. למועד חתימת הדוח השיטה בחברה הינה בידי א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("LIBNTEL") באמצעות חברת בת בעלות מלאה – ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("LIBNTEL BNIIN") המחזיקה בכ- 35.16% (ב- 31 בדצמבר, 2022 בכ- 39.76%) מזכויות ההצעה בחברה, בידי אל. ד. ייחד החזקות בע"מ ("אל. ד") המחזיקה בכ- 31.05% (ב- 31 בדצמבר, 2022 בכ- 27.96%), מזכויות ההצעה בחברה, בידי יוסף לוינסקי המחזיק בכ- 0.65% מזכויות ההצעה בחברה (ב- 31 בדצמבר, 2022 בכ- 0.73%) ובידי ברוך אופיר ארביב המחזיק בכ- 0.29% מזכויות ההצעה בחברה (31 בדצמבר, 2022 בכ- 0.33%).
ливנטל הינה חברת ציבורית הנשלטה ע"י מר ברוך אופיר ארביב שהוא גם המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון שלו.
אל. ד. הינה החברה פרטית המוחזקת בחלוקת שווים בידי ה"ה לוינסקי וארביב, באמצעות חברות בשליטתם.

מר ארביב מכון כי"ר הדירקטוריון ומר לוינסקי מכון כמנכ"ל החברה.

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

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

על פי הסכם ניהול בין אל. ד. שהסתיים ב-18 בספטמבר, 2022 (ר' בIOR 26 ג' 1), לפיו הוועד לחברה שירות ניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנהלים כלליים משותפים, לא. אל. ד זכות לקבל מقدمות על חשבון דמי ניהול משתנים בגין פרויקט, אם בתקופה בה חל ההסכם חל ביחס לפרויקט "ארוע משכלה", כמשמעותו בהסכם. אל. ד אישרה את הסכמתה לדחיתת תשלום המقدمות בגין הפרויקטים שמקדמת החברה, ככל שלא יהיה לחברה מקור למימון התשלומים, וזאת עד להשגת מקור מימון כאמור. בשנת 2023 לא שולמו מقدمות לאל. ד (בשנת 2022 שולמו לאל. ד מقدمות בסך 9.6 מיליון ש"ח).

באור 1 : - כללי (המשך)

ג. המצב הפיננסי של החברה:

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה תזריט מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-7.15 מיליאן ש"ח וגרעון של כ-8.24 מיליאני ש"ח בהון החוזר ל-12 חודשים.

יתרונות החוב העיקריים בהון החוזר ל-12 חודשים הינם:

- הלואת בנקאית בסך של כ-40.12 מיליון ש"ח המובטחת במרקען ברוחב הכישור 6 בחולון. ההלוואה נלקחה בחודש מרץ, 2023 במשותף, בחלוקת שווים, על ידי החברה וננמרה אחזקות בע"מ ("פנمراה") שהיא הבעלים של מחצית מהמרקען והחליפה הלואת קודמת שהתקבלה מהבנק והובטחה במרקען. חלק החברה בהלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 הוא כ-20.06 מיליון ש"ח. מועד פירעון ההלוואה החדשה הינו יום 21 באפריל 2024 (ראו באור 2ז' לדוחות השנתיים). להערכת הנהלת החברה והדיקטוריון החדש יאשר על ידי הבנק.
- הלואת בנקאית בסך של כ- 34 מיליון ש"ח שנלקחה לצורך מימון עסקתesar שבע. ההלוואה נלקחה במשותף על ידי החברה ושותפה לעסקה חברת "צבי צרפתי ובני השקעות ובניין (1992) בע"מ ו"א. ליבנטאל אחזקות בע"מ", בעלת שליטה בחברה. חלק ההלוואה הוא כ-8.5 מיליון ש"ח. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 31 במאי, 2024. להערכת הנהלת החברה והדיקטוריון החדש יאשר על ידי הבנק.
- הלואת מנינף שירותים פיננסיים בע"מ ("מנינף") בסך של כ- 20.25 מיליון ש"ח המובטחת במרקען ברוח' נורדראו 9 בהרצליה. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 20 בדצמבר, 2024. לחברה זכות להאריך את ההלוואה לשנה נוספת.

המקורות התזרימיים של החברה לשנים 2024-2025 הינם, בין היתר, מזומנים ושווי מזומנים של החברה בبنקים שיתרთם ל-31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של כ-9.8-9.9 מיליון ש"ח, יתרות ועדפים של פרויקטים מכבי-6 והנשיא-16-18 שהסתמיו (פרויקט המכבי-8-6 נותרה דירה אחת למכירה) בסך כולל של כ-5.9 מיליון ש"ח, ופירעון ההלוואה שהחברה העמידה לפנمراה שיתרתה ל-31 בדצמבר, 2023 היא כ-5.2 מיליון ש"ח.

בחודש יוני, 2023, הנפקה החברה כ- 10 מיליון מנויות (שהיןן כ- 1 מיליון מנויות, לאחר איחוד ההון, ראו באור 3י') בתמורה לסך של כ- 4 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). בחודש ספטמבר, 2023, הנפקה החברה כ- 19.78 מיליון מנויות (שהיןן כ- 1.978 מיליון מנויות, לאחר איחוד ההון, ראו באור 3י') וככ- 9.89 מיליון כתבי אופציה, בתמורה כולל של כ- 6.8 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). פרטים נוספים בדבר ההנפקות ראו באור 2ה'.

תשלום תוספת ריבית על אג"ח ד'

בהתאם לתנאי אגרות החוב מסדרה ד' שהחברה הנפקה, במקרה של אי עמידה בתניה פיננסית של הון עצמי מינימלי בסך 32 מיליון ש"ח חלה תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5% על יתרות הקון הבלטי מסולקת של אגרות החוב. על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שמדובר פרסום הדוחות הכספיים שבהם לא התקיימים התנאי ועד למועד הראISON לאחריו שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקוריים או מבוקרים, שבהם יחזור התנאי להתקאים, או עד לפירעון מלא של יתרות הקון הבלטי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

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

באור 1 : - כללי (המשך)

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

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

תוכניות הנהלת החברה לгиיס מקורות מימון ולהגדלת הוניה העצמי, כוללות בין היתר, התקשרות עם שותפים בפרויקטאים שונים ומימוש נכסים כמפורט להלן:

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

להלן עיקרי ההסכם:

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

- 2.3 מיליון ש"ח שולמו ביום 31 במרס, 2024, עם מסירת כתוב המחתה זכות של 49% מהפרויקט מהחברה ליובלים, ומכתב מב"כ בעלי הזכויות במרקען המשור את ההמחאה.

- 2.7 מיליון ש"ח ב策' שמועד פירעונו ב- 26.5.2024. ה策' יוחזק בנאמנות בידי ב"כ החברה ויועבר לחברה עם רישום העורות אזהרה לטובה יובלים על לפחות 70% מחלוקת המשנה של בעלי הזכויות במרקען.

10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט. פרטיים נוספים ראה באור 2א>.

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

2. מכירת מקרקעין "נורדאו" בהצלחה. זכויות החברה במרקען מוצגות בסכום של כ- 23.4 מיליון ש"ח בamazon החברה ביום 31 בדצמבר, 2023. המקרקעין משועבדים להבטחת הלואאה שהחברה קיבלה מ"מנף" שיתרתה לתאריךamazon היא כ- 19.6 מיליון ש"ח.

3. מכירת מקרקעי "הכישר 6" בחולון – המקרקעין נרכשו בשנת 2021 במשותף ע"י החברה ופנמהה. החברה ופנמהה מנהלות מ"מ למכירת המקרקעין. עלות המקרקעין ביום 31 בדצמבר, 2023 בספרי החברה היא כ- 30.6 מיליון ש"ח והם משועבדים להבטחת הלואאה בנקאית שיתרתה לתאריך amazon (חלק החברה) היא כ- 20.1 מיליון ש"ח.

באור 1 : - כללי (המשך)

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

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

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

ההשקעה תוכל להיעשות במזומנים או בתמורה לנכסים נזילים, ובאופן שיאפשר את סיווג ההשקעה לתאריך המאזן כ"הוון" כהגדרתו בתקינה החשבונאית הבינלאומית, מבלתי שידרשו אישורים כלשהם להשקעה שבשלuditם לא ניתן יהיה לסוג את ההשקעה כהון לתאריך המאזן הרלבנטי. "אישורם כלשהם" לעניין זה – כולל, ומבלתי גורוע מכלליות האמור, אישור אסיפה כללית שבהעדרו לא ניתן יהיה לסוג את ההשקעה כהון לפני חתימת הדוח הכספי לרבעון הרלבנטי. בנוסף לעיל, ההשקעה תוכל להיעשות בתמורה לנכסים שאינם נזילים, ובבד שעסקת ההשקעה תושלם 5 ימים לפני תאריך המאזן הרלבנטי.

במקרה בו יהיה צורך בביוץ השקעה לפי ס"ק (2), וההשקעה תבוצע במזומנים, ביצוע ההשקעה ייחשב כמיושן של התchiaivos האמורים בס"ק (1) בגובה סכום ההשקעה.

החברה פועלת מול גורמים משמעותיים בענף הנדל"ן היזמי, במטרה לצרף שותפים אסטרטגיים לחلك מהפרויקטים המהותיים מאוד שצפויים להתחיל בשנים 2024-2026. להערכת הנהלת החברה, באפשרותה להשיג מימון נוסף מגורמים מממננים, לבצע גiros hon ב מידת הצורך, לצרף שותפים אסטרטגיים לפרויקטים מהותיים, ולמשגנש נכסים. להערכת הנהלת החברה והדיקטוריון, החברה תעמוד בהתחייבותה בעתיד הנראת לעין, לאור היקף העודפים הצפויים מהפרויקטים, עיתוי שחרורם הצפוי, מימוש נכסים, התchiaivos בעלי השליטה ואפשרויות המימון כאמור.

ד. מלחתת "חרבות ברזל"

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

בעקבות המתקפה הカリיזה ממשלת ישראל על מלחתת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלת מ-300 אלף חיילי מילואים והחלła במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פונו מבתיהם. במקביל, גבירה המתיחות בגבול הCAF של המדינה, ותושבי יישובי הצפון פונו מבתיהם. בנוסף, ארגון המורדים החותים מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגותבים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזוריים אלה.

המלחמה משפיעה גם באופן ישיר על תחום הנדל"ן. השפעה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערכות המכירות השונות, מחסור בעובדים באתר הבניה, ועוד.

באור 1 : - כללי (המשך)

החברה הפicha, בשלב זה, פועלות פרסום ושיווק; העבודה באתר הבניה של פרויקט שננקין המבוצע על ידי החברה הופסקה למשך חודש וחצי, וחודשה תחת הגבלות שקבעה הרשות המקומית.

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

החלטה בבקשת אישור הגשת התביעה "ייצוגית כנגד החברה ונושאי משרה בחברה".

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

על פי ההחלטה אושרה הגשת התביעה "ייצוגית בעילה לפיה התייחסות בדיוחי החברה למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ועל ידי החברה ("המסמך") כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעמה" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשל"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת התביעה "ייצוגית בעילות הבאות:

- העילה שהחברה הציגה פרט מטעמה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי החברה התייחסות של העירייה להקצת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטוטוטוריים שחייבים לצורך הקצת קרקע משלימה.
- העילה שהחברה ביצעה הטעה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא تاريخ 29 ביוני, 2021, אשר הגיע לידי החברה רק בדצמבר 2021.

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

בהחלטה מצוין כי בשלב בבקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של היליך דנן, שבו יש מחלוקת עובדת בין הצדדים שלא לבנו עד תום בשלב בבקשת האישור, הנטול שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר.

בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות ערך של החברה, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכואורה, כי על פניהן יש ממש בעינות החברה על טעויות בתיחסוב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקיבלה טענות החברה צפופה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומיים בתקורתה שהכilio פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של היליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.

בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הי"ציגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובעלי אגרות החוב מסדרות ג-ד' פרט למצביעים אשררכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המידי של החברה מיום 16 ביוני, 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המידי של החברה מיום 26 בדצמבר, 2021. לאחר שבקשת האישור התקבלה בחלוקת בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובות המבקשים.

להערכת יוצעה המשפטיים של החברה לא ניתן להעריך בשלב זה את החשיפה הכספית לחברת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקבות, בכל התקופות המוצגות,מעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשוויו הוגן דרך והפסד, הפרשות, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות מסוימות.

החברה בחרה להציג את פרטיה הרוחות או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעולות.

ב. תקופת המחזור הכספי

תקופת המחזור הכספי של החברה בפעילויות הבניה והיזום עולה על שנה ונמשכת לרוב ארבע שנים (החזור הכספי של פרויקט מוגדר מיום קבלת היתר המותנה בתנאים לביצוע הפרויקט ועד לסיום בנייתו). בהתיחס ליתר הפעולות, המחזור הכספי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות, כאשר תקופת המחזור הכספיเปลה משנה, הנכסים והתחייבויות הקשורות באופן ישיר לאלה פועלות מסוגם בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים והתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור הכספי.

צפיימוש הנכסים השוטפים וסילוק התחייבויות השוטפות:

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

ג. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין הסכמים לרכישת נכסים מקרקעין, כגון מיסים, אגרות והיטלים, עלויות בניה וכן עלויות בגין הסכמים לביצוע פרויקטים של התאחדות עירונית. העלות בגין מיזמי התאחדות העירונית כוללות בין היתר הוצאות כגון תשולם לבאי כוח הדיירים ותשולם לצדים שלishiים שהיו מעורבים בהשגת הסכמים. כמו כן החברה מהוות עלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשר אי אשר התחוו מהתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקעה.

עלויות יזום ראשונות אין מהוות למלאי אלא נזקפות כהוצאות במועד התהווותן בדוח על הרוחות או הפסד.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקות תמ"א 38 בתמורה למtan דירה חדשה לכל אחד מבניי הדירות מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת החזקה לבניין לחברה, במקביל להכרה בהתחייבות למtan דירות לבניי הדירות בבניין. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתיחסות למקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העבודות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתיחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת ההיתר, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עיקיפות שהוקכו ועלויות הקשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנموذג מבין עלות או שווי מיומש נתו. שווי מיומש נתו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגילים בניינוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושים לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצוט לכל חוזה מכ"ר בנפרד, כמפורט להלן:

1. עלויות יישורות הניתנות ליזהו יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
2. עלויות קרקע מוקצוטות לחוזים לפייחס מחירי מכירה בגין עליות בנייה.
3. עלויות בגין משותפות שבתאי ניתנות ליזהו פרטני לדירות, מוקצוטות לפי שטח הדירה ועלות הבניה למ"ר ביחס לבניין כולם.

ד. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרכות ברוח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירותי מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בגין הסכומים שנגבו לטובות צדדיים שלישיים (כגון מיסים). הכנסה מוכרכות ברוח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכלליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

תמורה משתנה

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

עלויות לקיום חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת עלויות נוספות להשתתת בחוזה (למשל עלמלות מכירה). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלוקו ושלא היו מתחווות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרכות נכס ומומפחות על בסיס שיטתי שהוא עקי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום義務 ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלוקוחות. חיובים אלו מוצאים במסגרת סעיף לקוחות בודח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרכות ברוח או הפסד בגין קיום義務 ביצוע ובטרם חיוב הלוקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל.

סכומים אשר התקבלו מלוקוחות טרם קיום義務 ביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלוקוחות ומוכרים כהכנסות ברוח או הפסד בעת קיום義務 הביצוע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירתה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזדהה את ייחדות הדיר או המסדרים או שטחי המטבח, כמחוביות מיוחד. בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היומי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוות המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היומי בישראל, ועל סמך חוות החוק והרגולציה הרלוונטיות, בהתאם לחות דעת משפטית שהתקבלה, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירות דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה הזכות לתשלים הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עליות לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מוקימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התקדמות, לפיה הכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקייה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את הכנסה שהופקה בפועל. לצורך "שימוש" שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדורשה להשלמת הפROYקט על מנת לקבוע את סכום הכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העליות היישירות והעלות העקיפות המתיחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח הענסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במידידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור התקדמות על פי מוכרת הכנסה בכל חוזה מכר כשיעור התקדמות של כל הבניין או הפROYקט לפי המקרה, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא הסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין או הפROYקט לפי המקרה במלואה. החברה קובעת את גובה הכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומתירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד לפני חתום החוזה עם הלוקה, מכירה החברה בהכנסה בעת חתימת החוזה עם הלוקה, בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

החברה מהוונת עלויות אשראי לקרווקות לבניה המהוות נכסCSI, כגון, כגון קרוקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן מתכונות להקים על הקרקע. החברה מפסקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבניה לקרווקות.

כאשר ציפוי הפסד מהחוזה, מלוא הפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה. מלאי המקרכען הנרכש על ידי החברה בעסקת קומביוץ בתמורה למתן דירות למוכר המקרכען, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות לממן שירותים בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותים הבניה לבני הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע, במקביל לקייטון בהתחייבות לממן שירותים הבניה.

החברה מקצת את עלויות הבניה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, באופן יחסי בין ייחדות הדיר על בסיס יחס התמורה הצפויות בגין כל יחידת דיר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ה. מיסים על הכנסה**

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

1. מיסים שוטפים

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

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מהותיים בגין הפרושים זמינים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתירות המיסים הנדחים מהותיות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימושך או התחייבות תסולק, בהतבס על חוקי המס שהוקכו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרושים זמינים ניתנים לניכוי בגיןם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגיןם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שיינצלו.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שבו חלים במקרה של שימוש ההש侃ות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההש侃ות בחברות מוחזקות אינה צפואה בעתיד הנראה לעין.

מיסים נדחים מכוונים אם קיימת הזכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף נגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתיחסים לאותה ישות החיבת במס ולאותה רשות מס.

לא הוכרו מיסים נדחים בגין הפסדים בחברות הכלולות והמאוחדות, בהיעדר ציפוי לנצלם בעתיד הנראה לעין.

ג. מכשירים פיננסיים**1. נכסיים פיננסיים**

נכסיים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים ביום עד ההכרה לראשונה בשווים ההווג ובתוספת עלויות עסקה שנייתן לייחס במישרין לריבשה של הנכס הפיני, למעט במקרה של נכס פיני אשר נמדד בשוויו הוגן דרך או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסוגת ומודדת את מכשורי החוב בדוחות הכספיים על בסיס הקритריונים להלן:

- א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסיים הפיננסיים, וכן
- ב) מאפייני תזרים המזומנים החowi של הנכס הפיני.

החברה מודדת מכשורי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסיים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חזזים; וכן התנאים החזזים של הנכס הפיני מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשורים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיםם לפי הערות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הערות המופחתת.

באור 2 : - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**2. התחביבות פיננסיות**

במועד הכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחביבות הפיננסיות שבתחולת התקן בשוויו הוגן בኒקיי עלויות עסקה שנינן לייחס במישרין להנפקה של ההתחביבות הפיננסית, וזאת כמעט במקורה של התחביבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרוח או הפסד.

לאחר הכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחביבות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט להתחביבות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ירידת ערך נכסים פיננסיים**3.**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשיiri חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשוויו הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- א) מכשיiri חוב אשר לא חלה הידדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד הכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - הפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיiri חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- ב) מכשיiri חוב אשר חלה הידדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד הכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, הפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חי המCSIIR.

גריעת התחביבות פיננסיות**4.**

החברה גורעת התחביבות פיננסית כאשר ורק כאשר היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחביבות פיננסית מסולקת כאשר החיב פורע את התחביבות על ידי תשולם בזמן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחביבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחביבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחביבות שונים מהתנאים המקוריים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחביבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעעה של התחביבות המקורית והכרה של התחביבות חדשה. הפרש בין היתריה של שתי התחביבות הנ"ל לדוחות הכספיים נזקף לרוח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום התחביבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשם בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפרשים יזקפו לרוח או הפסד. בעת הבדיקה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחביבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכוטיים וכמותיים.

באור 2 : - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**הפרשנות**

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

תביעות משפטיות

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

היטלים

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

השקעות בהסדרים משותפים

ח.

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

עסקאות משותפות (Joint Ventures) 1.

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

פעולות משותפות (Joint Operations) 2.

בפעולות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעולות המשותפת בחלוקת היחסים בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעולות המשותפות. רכישת זכויות בפעולות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- 3 IFRS, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידה הנכסים והתחייבויות המזוהים על פי שווים ההוגן, הכרה במיסים נדחים הנובעים מדידה זו, טיפול בעלות עסקה והכרה במוניטין או ברוח מרכישה במחיר הזדמנות. האמור חל על רכישת כל הזכויות הראשונית וזכויות נוספות בפעולות משותפת המהווה עסק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)ט. שינוי מדיניות חשבונאית - מקומות ע"ח דמי ניהול משתנים

בהתאם למדיניות החשבונאית אוטה יישמה החבורה לפני הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023, דמי ניהול המשתנים ששולמו לחברות בעלותו של מילוי השיטה מתוקף הסכמי הנהול שנחתמו מולם, טופלו במסגרת תקן חשבונאות מלאי IAS2. דמי ניהול הופחתו לרוחה והפסד בהתאם לתקן חשבונאות 15 IFRS15 בסעיף עלות המכר, בהתאם לשיעור ההשלמה ולשיעור המכירה. כתוצאה דיוונים שהתקיימו עם סגול רשות ניריות ערך בוגנות למדיניות החשבונאית לטיפול בדמי ניהול המשתנים שונה הטיפול החשבונאי בדוחות אלה. בהתאם לטיפול החשבונאי החדש דמי ניהול המשתנים מטופלים בהתאם לתקן חשבונאות 19 IAS19 כטיפול אחרות בזמן ארוך ממואר להלן. בהתאם לטיפול החשבונאי זה, ההוצאה בגין הפקחת דמי ניהול נרשמת בסעיף הוצאות הנהלה וככלויות בדוח רוחה והפסד. ההפקחה נקבעת בהתאם להערכות החברה בגין לקבלת היתרי בנייה בפרויקטים בתקופת הסכם הנהול ולשיעור ההשלמה הצפוי בתום תקופת הסכם הנהול. בהתאם לכך, הסכום שנוצר מופחת לפי תקופת הסכם הנהול.

דמי ניהול המשתנים מהווים התchiaיות בגין הטבות עובד אחרות לטוחה ארוך. התchiaיות זו מחושבת על בסיס הערכה אקטוארית, בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהוון לערכו הנוכחי ומוצג בניכוי הנכסים המתיחסים למחיוביות אלה בגין דמי ניהול המשתנים מוצגת בסעיף מקומות ע"ח ניהול משתנים.

מדדית מחדש של התchiaיות נטו נזקפות לרוחה או הפסד בתקופה בה הן התחווו.

להלן השפעה על הדוחות הכספיים של שינוי מדיניות:

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי

קספיים אלו כמפורט בדוחות כמפורט בדוחות	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר	<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
16,913	(19)	16,932	מלי דירות ובניינים לממכירה
33,518	19	33,499	מקומות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים

השפעה על סעיפי רוחה או הפסד

קספיים אלו כמפורט בדוחות כמפורט בדוחות	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר	<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
55,044	50	54,994	עלות הכנסות
53	50	3	הפסד גלומי
6,911	(50)	6,961	הוצאות הנהלה וככלויות

קספיים אלו כמפורט בדוחות כמפורט בדוחות	השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כפי שדווח בעבר	<u>ליום 31 בדצמבר, 2021</u>
76,816	(268)	77,084	עלות הכנסות
2,604	268	2,336	רווח גלומי
5,453	268	5,185	הוצאות הנהלה וככלויות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)ג. ישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים1. תיקון ל- 8IAS, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאים וטיעוויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאים וטיעוויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאים". אומדנים חשבונאים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכספיים לאוי ודאות במידידה". התיקון מבHIR מהם שינויים באומדנים חשבונאים וכי צדם נבדלים משנהיים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טיעוויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאים המתறחים בתחילת תקופה או אחרת. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- 12IAS, מיסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התיקון") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במיסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל 12IAS (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים, מחריג 12IAS הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים בגין הפרשים זמינים מסויימים הנבעים מהכרה לראשונה בנכסי והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים הנבעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בGINA נוצרדים הפרשים זמינים שוויים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023. בוגר לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יחל מתחילה תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום, תוך זkipת השפעה המצתברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהן, ככל שRELONENTI) למועד זה. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון ל- 1IAS, גילוי למדיניות חשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות חשבונאית המהותית שלhn חלף הדרישת ביום לספק גילוי למדיניות חשבונאית המשמעותית שלhn. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלMONAH "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלMONAH "משמעותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-1IAS. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023. לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדייה, ההכרה או הצגה של פרטיים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - עיקרי האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בהתחלת יישום עיקרי המדיניות החשבונאית לדוחות הכספיים, הפילה החברה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שליהם השפעה מहותית על הסכומים שהוכרו לדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכתנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להסתיע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסטטוסים המדוחים של נכסים, התcheinויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

לשיקולים בדבר הכרה בהכנסה ראו ביאור 2ט.

להלן הנחות העיקריות שנעושו לדוחות הכספיים בקשר לאי הودאות לתאריך הדיווח ואומדנים קרייטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובנחות עשוי לשנות את רצם של נכסים והתcheinויות לדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

מלאי דירות ובניינים למכירה

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

נכסים מיסים נדחים

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

עובדות על פי חוזה ביצוע

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

תביעות משפטיות

בחערות סיכוי תוצאות הטענות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו חברות על חוות דעת יועץין המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפורוטם המקצועני, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנושאים השונים. לאחר שתוצאות התביעה תקבעה בבית המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן שינוי בגובה ההפרש ל התביעה או אי יצירת ההפרש ל התביעה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום**תיקון ל- 1 IAS, הצגת דוחות כספיים**

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

- רק אמות מידת פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחיהibilitות כהתחיהibilities שותפות או התחיהibilities לא שותפות.
- עבור התחיהibilities אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתחום 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכוןים בגין אותן התחיהibilities. קרוי, התיקון העוקב קבע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של התחיהibilities, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישוט יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחיהibilities תשפיע על סיווג התחיהibilities כולה כהתחיהibilities שותפות או לא שותפות, למעט במקרים בהם רכיב המרה הינו הוני.
התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו.
ישום מוקדם אפשרי. התקונים יושמו בדרך של יישום למפרע.
لتיקון לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5 : - מזומנים ושווי מזומנים

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

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

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

באור 6 : - מזומנים מוגבלים

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

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

- (1) הסכומים מוחזקים בחשבונות הליווי הפיננסי של פרויקטי החברה, משועבדים לבנק וחברות הביטוח המלות, וניתן להשתמש בהם עם התקיימות תנאים מסוימים. השימוש בהם הינו להשלום הוצאות הפרויקטם בהתאם להסכם הליווי של הפרויקטם.
- (2) משועבדים לצורך הבטחת פירעון אשראי שנייה באמצעות כרטיסי אשראי וערבותות בנקאיות שהתקבלו מבנקים.
- (3) הסכומים מוחזקים בחשבון נאמנות, ומיעדים להבטחת תשלום הריבית החצי שנתית הבאה לבני אגרות חוב מסדרה ד' (להלן "כՐית ריבית").

באור 7: - מלאי דירות ובניינים למכירהא. הרכב:

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

- פרויקט "התחדשות עירונית" שבניות הסתיימה (א)
 פרויקט "התחדשות עירונית" בבנייה (ב)
 פרויקט "התחדשות עירונית" בתכנון (ג)

א. פרויקטים שבניות הסתיימה(1) הhabi 8/6, רמת-גן

פרויקט תמ"א 38 לבניית 42 יח"ד ב- 2 בניינים, מהן 17 יח"ד חליפין לבנייה הקיימת בבניינים שנחרשו לצורך הקמת הפרויקט ו-25 דירות לשיזוק. בניית הפרויקט הסתיימה בחודש דצמבר 2022. לתאריך חתימת הדוחות הכספיים, נותרה דירה אחת (דירה גן) בפרויקט שטרם נמכרה ודירה אחת טרם נמסרה לבעליה.

(2) הנשיא 18/16, רמת-גן

פרויקט תמ"א 38 לבניית 53 דירות ב- 2 בניינים, מהן 18 יח"ד חליפין לבנייה הקיימת בבניינים שנחרשו לצורך הקמת הפרויקט, ו-35 דירות לשיזוק. בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2023 וכל הדירות נמסרו לבעליהן.

ב. פרויקט בניה(3) שיכון, גבעתיים

פרויקט תמ"א 38 לבניית 32 דירות וחנות חליפין לבנייה הקיימת במבנה שנחרש לצורך הקמת הפרויקט, ו-20 דירות לשיזוק. ביצוע הפרויקט החל בחודש מאי 2023, לתאריך הדוחות הכספיים מבוצעות עבודות דיפון, חיפוי ועיגון. בשנת 2023 הוכחה התchieבות למtan שירות בנייה בסך של 21,700 אלף ש"ח ונרשם מלאי בסכום זהה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרת התchieבות למtan שירות בנייה הינה 19,486 אלף ש"ח. בשנים 2022-2023 נמכרו 4 דירות בתמורה כוללת של כ- 17,353 אלף ש"ח, ונותרו 16 דירות לשיזוק.

ג. פרויקט התחדשות עירונית בתכנוןא. קרסקי, רמת-גן

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

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

באור 7: - מלאי דירות ובניינים למכירה (המשך)ב. שנקר, חולון

ביום 22 בינואר 2024, אישרה הוועדה המקומית לתוכנון ובניה חולון את הבקשה להיתר בנייה לפROYיקט "שנker", ברחוב אריה שנker, 10, 12 ו-14 בחולון. הפרויקט הינו פרויקט התREDISות עירוני מסוג פינוי ביןוי, המשותף לחברה ולקרטסו נדלן בעיר בע"מ ("קרטו בע"מ") (50% כ"א). הפרויקט כולל הריסת 3 מבנים והקמת 4 מבנים תחתם. המבנים שיוקמו יכלולו 168 דירות, מהן 122 דירות לשיווק ו- 46 דירות חליפין לבני הנטס הקיימים, וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור.

היתר הבניה יצא בכפוף לקיים התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה.

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

באור 8: - מקומות לחברת ניהול בעלות שליטה ע"ח דמי ניהול משתניםא. הרכב ותנוועה:

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

ב. לפרטים על הסכם הנהול ובפרט על מגבלת התשלום השנתית ראו ביאור 26 ג'ג' (2)(1)-(3).

באור 9: - הכנסות לקבל ממכירת דירותא. הכנסות לקבל ממכירת דירות

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

הכנסות לקבל מרכשי דירות גמורות
עלויות שהתחווו בתוספת רוחחים שהוכרו
בኒכי – חשבונות על התקדמות העבודה

סה"כ

ב. התchiaיביות בגין מכירת דירות

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

עלויות שהתחווו בתוספת רוחחים שהוכרו
בኒכי – חשבונות על התקדמות העבודה

סה"כ

באור 10: - חייבם ויתרות חובה

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

מקדמת לספקים ע"ח עבודות וסחרות
מוסדות ממשתפים
שטרות לבגיה
הוצאות מראש
השתתפות בהוצאות לקבל מקובל משנה
אחרים

באור 11 - מלאי מקרקעין ואחר

הרכב :

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

מקרקעין (1)
פרויקטיה התחדשות עירונית אחרים (2)

(1) להלן הרכב מלאי מקרקעין:

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

נורדאו (א)
הכישור 6 (ב)
באר-שבע (ג)

א. נורדאו

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

ב. הכישור 6

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

ג. באר שבע

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

ד. פרויקטיה התחדשות עירונית אחרים

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

באור 12 : - רכוש קבועשנת 2023

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

שנת 2022

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

באור 13 : - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזניא. הרכיב

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,222	7,223
4,582	6,807
<u>11,804</u>	<u>14,030</u>

מגדל הכישור בע"מ (ראו סעיף ב1)
לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ
(ראו סעיף ב2)

ב. פרטים בקשר ל השקעות בחברות כלולות1. מגדל הכישור בע"מ (להלן: "מגדל הכישור")

הסכם לרכישת מקרקעין בעסקת קומבינציה: ביום 30 במאי, 2019 התקשרה מגדל הכישור בע"מ, חברת ייודית שהוקמה במשותף, בחלוקת שווים, על ידי החברה וחברת פנمراה אחזקות בע"מ ("פנمراה"), בהסכם קומבינציה לרכישת מקרקעין ברוח' הכישור 4 בחולון המיועדים להקמת שני בנייני משרדים בשילוב מסחר.

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

הרכיב:

31 בדצמבר		עלות המניות הפסדים שננצברו ממועד הרכישה
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הלוואת בעליים
-	-	
(280)	(509)	
<u>7,502</u>	<u>7,732</u>	
<u>7,222</u>	<u>7,223</u>	

באור 13 : - ההשקעות בחברות כלולות (המשך)תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של החברה הכלולה ומידע נוסף:מאזני החברה

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

נכסים

289	337
8,407	8,558
16,246	18,290
-	2
<u>24,942</u>	<u>27,187</u>

מוזמנים ושווים מזומנים
 מלאי (1)
 הלוואה שניתנה לבעל המקרקעין (2)
 חייבים ויתרות חובה

7,502	10,132
17,000	17,000
996	1,068
2	3
<u>25,500</u>	<u>28,203</u>

הלוואות בעליים
 הלוואה מבנק (3)
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

(558)	(1,016)
-------	---------

הון מנויות ופרמייה על מנויות
 יתרת הפסד

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

דוחות רווח או הפסד של החברה הכלולה

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

הוצאות הנהלה וככלויות
 הוצאות מימון, נטו

הפסד לתקופה

באור 13 :- השקעות בחברות כלולות (המשך)2. לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ

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

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

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

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
(36)	(89)
4,618	6,896
<u>4,582</u>	<u>6,807</u>

הוצאות המניות
הפסדים שננצברו ממועד הרכישה

הלוואת בעליים

תמצית נתונים של החברה הכלולה ומידע נוסף:מאזני החברה

ליום 31 בדצמבר,

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36	102
10,567	12,321
24	18
<u>10,627</u>	<u>12,441</u>

נכסים

מזומנים
מלאי (1)
חייבים

התchiaוביות

זכאים
הלוואה מבוצי השכילה

הון

הון מנויות ופרמייה על מנויות
יתרת הפסד

27	53
10,683	12,575
<u>10,710</u>	<u>12,628</u>
<u>(83)</u>	<u>(187)</u>
<u>10,627</u>	<u>12,441</u>

באור 13 :- השקעות בחברות כלולות (המשך)

דוחות רווח או הפסד של החברה הכלולה

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

(1) היתרה כוללת הוצאות ב- 3 פרויקטים של התאחדות עירונית בתחום "הARB" בחולון. בהיקף בניה משוער של כ- 2,664 י"ד, מהן 802 לדירות וכ- 1,860 לשיווק ו- 104,500 מ"ר שטחי תעסוקה (חלק החברה 50%). הפרויקט נמצא בשלבי תכנון וייזום. הפרויקט יבוצע באמצעות מספר חברות פרויקט המשותפות לחברת ולקרטו, וטרם הוגשו בו בקשהות למתן היתר בנייה.

באור 14 :- הלוואות לזמן קצר

א. אשראי מתאגיד בנקאי

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

(1) אשראי במסגרת ליוי פרויקטי בניה

א. הלוואה "השלמת הון" לפרויקט שינקין

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

ב. הלוואה ליוי פרויקט שינקין

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

באור 14 : - הלוואות לזמן קצר (המשך)

ג. הלוואת ליווי פרויקט המכבי 6/8

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

(2) אשראי למימון מגרש "באר-שבע"

הלוואה בנקאית שהתקבלה בחודש Mai 2022 למימון עסקת "באר שבע" בסך 34 מ' ש"ח. ההלוואה נלקחה על ידי החברה יחד עם השותפות לעסקה - צרכתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרכתי") שחלקה בעסקה הוא מחזית, וליבנטיל, בעלת שליטה בחברה, שחלקה בעסקה הוא 25%. חלקה של החברה בעסקה הוא 25%. סכום ההלוואה שימושה להעמדת ההלוואה לחוכרת הנכס (חברת מוניטין).

הלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במרקען והתחייבות של רם"י לרשותו משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לפני מוניטין לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשותו המס בקשר עם המרקען, שעבוד קבוע בראשון בדרגה על כל הכספיים שייעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת ההלוואה, שעבוד קבוע בראשון בדרגה על זכויות מוניטין לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במרקען, וערבות ללא הגבלה בסכום של צרכתי צבי ובינוי השקעות ובניין (1992) בע"מ, להבטחת חובותיה של צרכתי לבנק. שיעור הריבית של ההלוואה הינו פריים + 1.5% ומועד פירעונה 31 במאי 2024. התchiaיות הרוכשות לפני הבנק הן ייחד ולחוד. השותפות צפואה להגיש במהלך חודש אפריל, 2024, בקשה לבנק להאריך את ההלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת החברה והדיקטוריון הארכת ההלוואה תאושר על ידי הבנק.

(3) אשראי למימון רכישת מגרש "הכיישור 6"

הלוואה בנקאית למימון חלקו של רכישת מגרש "הכיישור 6" שנטלו החברה ושותפהה בעסקת רכישת המגרש – פנمراה השקעות בע"מ. ההלוואה בסך 42.52 מ' ש"ח שנלקחה בשנת 2022 ושימשה למימון הרכישה נפרעה ב- 30 במרס 2023.

החברה ופנمراה נטלו ב- 30 במרס 2023 ההלוואה חדשה, בסך 40.12 מ' ש"ח. (חלוקת של החברה הוא 20.06 מ' ש"ח (50%). ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5%, ומועד פירעונה ב- 21 באפריל 2024).

הלוואה מובטחת בשעבוד המרקען, וכל הבטוחות שניתנו לבנק על ידי מי מהלוות או על ידי מגדל וכיישור בע"מ ("מגדל וכיישור") להבטחת אשראי כלשהו מבטיחות גם את ההלוואה. בנוסף, הבטוחות יבטיחו גם אשראי אחר שהבנק נתן ו/או ייתן למי מהלוות או למגדל וכיישור. התchiaיות הרוכשות החברה ופנمراה לפני הבנק הן ייחד ולחוד. השותפות צפואה להגיש במהלך חודש אפריל, 2024, בקשה לבנק להאריך את ההלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת החברה והדיקטוריון הארכת ההלוואה תאושר על ידי הבנק.

באור 14 : - הלוואות לזמן קצר (המשך)ב. הלוואות אחרות לזמן קצר

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

הלוואה ממנייף שירותים פיננסיים בע"מ (1)
הלוואות משותפות וולתסטון (2,3)

(1) הלוואה מ"מניף"

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

- קרן ההלוואה והריבית יפרעו לא יוחר מトーク 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.
- לחברת זכות להאריך את ההלוואה לעוד 12 חודשים.
- שיעור הריבית שנקבע בהלוואה הינו פריים + 5%. בסוף כל חודש הריבית שנცברה. תיווסף לקרן ההלוואה.
- עמלת הקמת ההלוואה בסך 3.9% מסכום ההלוואה, שקוזה במועד קבלת ההלוואה.
- במקרה של הארכת ההלוואה בשנה נוספת, תשולם עמלת נוספת בשיעור של 3.5% מסכום החוב באותו מועד.
- לחברת זכות לפירעון מוקדם. במקרה של פירעון מוקדם לפני תום 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, החברה תשלם למילואה את הריבית לתקופה מינימלית בת 9 חודשים.
- בטוחות ההלוואה כוללות:
 - א. משכנתא ושבוד בדרכga ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במרקען ברחוב נורדאו 11-9 בהרצליה. פרטים על הנכס המשועבד ראו באורים 11 ו- 26ג'.
 - ב. שטר חוב בסך 38 מיליון ש"ח.
- ערביות אישיות לטובת המילואה שהעמידו בעלי השליטה אל.ד. ייחד החזקות בע"מ,
- יוסף לוינסקי, ברוך אופיר ארביב וחברות פרטניות בשליטתם.
- עד למילוי מלא התחייבות החברה כלפי המילואה, החברה לא תלוה כספים בעלי השליטה בה ו/או לעربים או לתאגיד בשליטתם מי מהם (למעט תשלוםמים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלוםמים עבור שירותי ניהול), ולא תפרע או תבצע תשלוםמים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הלוואות שהעמדו לה על ידי בעלי השליטה ו/או ערבים או תאגיד בשליטתם מי מהם (למעט תשלוםמים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלוםמים עבור שירותי ניהול) למעט על פי האמור בהסכם ובאופן שלא יפגע בחוסן הפיננסי של החברה.
- החזקותיהם המצרפיות של הערבים, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, לא יפחטו מ-25%.
- החברה תהא רשאית למכור את המקרקעין, כולם או חלקם, בתנאי שהכספיים הראשונים שיתקבלו מהמכירה ישמשו לפירעון מלא החוב של החברה למילואה.
- בהסכם ההלוואה נקבעו אירועים שיחבו הפרה סודית, ואשר בהם גם תהיה למילואה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. האירועים הינם, בין היתר: אם תחול החמרה ביכולת הכسطנית של החברה או הערבים או יחול שינוי מהותי בעסקי החברה או הערבים או במצב הערבים; הליכי כינוס, פירוק, הקפת הליכים, ביחס לחברת ערבים; עיקול המקרקעין או חלק מהותי מהם.
- שיעור הריבית האפקטיבית של ההלוואה הינו 16.4%.

באור 14 : - הלוואות לזמן קצר (המשך)(2) הלוואות משותפות "וולט'סטון" שנתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "המכבי""6/8

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

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

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

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

שינויי תנאי הלוואות "וולט'סטון"

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

بطחונות להלוואות:

- ערבות וכותב התחייבות בלתי חוזרת של אל.ד. להבטחת האמור בהסכם, ולהבטחת פירעון סכום ההלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

באור 15 : אגרות חוב

		31 בדצמבר	
		2022	2023
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,632	-	18,632	-
24,111	-	24,111	-
93,336	96,665	93,336	96,665
136,079	96,665	136,079	96,665
(1,725)	(1,664)	(1,725)	(1,664)
134,354	95,001	134,354	95,001

ריבית לשלם שנכללה בסעיף זכאים

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

א. אל"ח סדרה ב'

בימים 24 בספטמבר, 2019 הנפקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') ב-ע"ג כולל של 50.6 מיליון ש"ח לפירעון ב- 3 תשלומי קרן שנתיים של 10.1 מ' ש"ח, 20.2 מ' ש"ח, ו-20.2 מ' ש"ח, בהתאם, ביום ה-30 בספטמבר 2022 כל אחת מהשנים 2022, 2021, 2023 ו-2024, בהתאם. העולות האפקטיביות של המימון לחברה הייתה 5.2% לשנה.

פירעון מוקדם חלקו:

בימים 18 באוקטובר, 2020, בוצע פדיון חלקו מוקדם של אגרות החוב, בערך נקוב של כ- 3.8 מיליון ש"ח.

בימים 30 בספטמבר 2021, ובימים 30 בספטמבר 2022 פרעה החברה את יתרת תשלומי الكرן השנתיים בערך נקוב של כ- 9.3 מיליון ש"ח ו- 18.6 מיליון ש"ח, בהתאם.

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

ב. אל"ח סדרה ג'

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

אגרות החוב היו ניתנות להמרה למניות רגילה אחת. התמורה הכלולית, נטו מהנפקת אגרות קרן אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת. התמורה הכלולית, נטו מהנפקת אגרות החוב הייתה כ- 23.6 מיליון ש"ח. סך של כ- 1.4 מיליון ש"ח יוחס לרכיב ההמרה וסוג להון. הריבית האפקטיבית שיו仇חה לרכיב ההתחייבות ללא זכות ההמרה הינה כ-10%.

בשנת 2022 הומרו 372 אלפי ש"ח ע"ג אל"ח סדרה ג' - ל- 534 אלפי מנויות.

בימים 31 בדצמבר 2023 פרעה החברה את יתרת קרן אגרות החוב, בסך כ- 25.5 מ' ש"ח.

ג. אל"ח סדרה ד'

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

באור 15 : - אגרות חוב (המשך)

כՐԻת ריבית - כבטיחה נוספת למחזיקי אגרות החוב ועד לפירעון המלא החברה אחראית לכך שבוחשון בנק על שם הנאמן יהיה סכום השווה לתשלום הריבית החצי שנתיית הקרובה עבור אגרות החוב.

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

- תנאים שאם לא יתקיימו תשלום תוספת ריבית של 0.5% לשנה:
 1. הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.
 2. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכלול של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים של החברה בלבד יהיה נמוך מ-12%.
- תנאים שאם לא יתקיימו תשלום תוספת ריבית של 0.25% לשנה:
 1. אם לאחר שיחלפו שלוש שנים מהמועד שבו תוגש אישור ועדעה מוחזקת לתוכנו ובניה או הוותמ"ל שינוי לתוכנית בגין ערים לצורך פרויקט קריית מלאכי לא יושג אישור לתוכנית אשר יאפשר את תחילת ביצוע הפרויקט.
 2. תנאים שאם לא יתקיימו אגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי:
 1. הון עצמי נמוך מ-28 מיליון ש"ח.
 2. אם במהלך תקופה של 12 חודשים וצופים מתחילה תשלום תוספת הריבית של 0.5% לשנה, החrigga לא תtopicן. הזכות על פי סעיף זה תחול גם אם החrigga תtopicן, אך התיקון יחול לאחר שהחלפו למעלה מ-12 חודשים וצופים של החrigga.
- התchieבות לעניין חלוקת דיבידנד:
 1. החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחית מ-80 מיליון ש"ח.
 2. החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכלול של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%.

תשלום תוספת ריבית על אג"ח ד'

בהתאם לתנאי אגרות החוב מסדרה ד' שהחברה הנפקה, במקרה של אי עמידה בתניה פיננסית של הון עצמי מינימלי בסך 32 מיליון ש"ח תהיה תשלום תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5% על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשלוט בגין התקופה שמדובר פרסום הדוחות הכספיים שבהם לא התקיים התנאי ועד למועד הראשן לאחורי שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקרים או מבוקרים, שבהם יחוור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

ליום 31 במרץ, 2023, הסתכם הונה העצמי של החברה ב-1,151,29 אלפי ש"ח ובהתאם לאמור לעיל החברה שילמה תשלום תוספת ריבית בגין התקופה שמדובר פרסום הדוחות הכספיים של הרביעון הראשון לשנת 2023, שחל ב-31 במאי 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של הרביעון השלישי לשנת 2023, שחל ב-31 בדצמבר 2023. ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם הונה העצמי של החברה ב-33,860 אלפי ש"ח ולכן הפסיק תשלום תוספת הריבית.

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

באור 16 : - התchiafibiot לספקים ולנותני שירותים

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

באור 17 : - זכאים ויתרות זכות

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

באור 18 : - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתchiafibiot הפיננסיות
 להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתchiafibot הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקובוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS9:

31 בדצמבר		
2022	2023	
		אלפי ש"ח
		<u>נכסים פיננסיים</u>
7,377	5,278	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
10,363	676	הכנסות לקבל ממכירת דירות
1,181	2,729	חייבים ויתרות חובה
18,921	8,684	

התchiafibot פיננסיות

21,260	39,327	אשראי לזמן קצר
1,348	20,454	הלוואות אחרות לזמן קצר
1,295	686	התchiafibot בין חברות
136,079	95,001	אגרות חוב
399	242	התchiafibot מותנית לחברות שבבעלות בעלי שליטה
2,044	1,495	ספקים
3,466	2,849	זכאים ויתרות זכות
165,891	160,054	התchiafibot פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

באור 18 : - מכשורים פיננסיים (המשך)**ב. גורם סיכון פיננסיים**

פעילות החברה החשפות אותה לטיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (טיכון מטבע חזק, סיכון מודד מחירים לצרכן וסיכון מהירות), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכון כוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה מזהה ומעריכה סיכון פיננסיים, כגון סיכון שער החליפין, סיכון מודדים (מדד התשלומות לבניה) וסיכון נזילות.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא עומד בהתחייבותיו הנובעות מכשור פיננסי וכתוכאה מכך ייגרם לחברת הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי כתוכאה מהפעולות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בנקאים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו יתרות אלה לסך של כ- 25,730 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 59,722 אלפי ש"ח).

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים מכשור פיננסי ישתנה כתוכאה משינויים בשיעורי ריביות השוק. היחספה של החברה לסיכון של שינוי בשיעורי ריביות השוק מתיחסת בעיקר לנכס בזמן ארוך ולהתחייבויות זמן קצר ואורך של החברה הנושאות ריבית משתנה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו יתרות הנכסים הנושאות ריבית משתנה בכ- 9,012 אלפי ש"ח ויתרות ההתחייבות הנושאות ריבית משתנה בכ- 58,883 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – יתרות הנכסים הנושאים ריבית משתנה הסתכמו בכ- 8,143 אלפי ש"ח ויתרות ההתחייבות הנושאות ריבית משתנה הסתכמו בכ- 30,172 אלפי ש"ח).

ג. שווי הוגן

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

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של אגרות החוב:

31 בדצמבר

2022	2023	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
					אלפי ש"ח
18,628	18,632	-	-	-	התחייבויות פיננסיות:
25,272	24,111	-	-	-	אגרות חוב ב' (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)
83,872	93,336	69,452	95,001	95,001	אגרות חוב ג' (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)
					אגרות חוב ד' (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)

באור 18 : - מכשורים פיננסיים (המשך)**ד. התchiaיות מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה**

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת הערך הפנסוני של התchiaיות זו:
הערך הפנסוני של התchiaיות המותנית לחברות הפרטיות שבבעלות בעלי שליטה שמהן נרכשה פעילות המיזמים (ר' ביאור 26ג'3) (להלן: "חברות הפרטיות"), נקבע בכל תקופת דיווח באמצעות תחישיב של החברה, על בסיס מודל כלכלי המבוסס על הפרמטרים הבאים:

1. ההסתברות להשלמת המיזם - ההסתברות נאמדת בהתאם לשלביו התקדומות המיזם ומימון ביצועו.
2. אומדן הרוחה הצפוי במיזם.
3. שיעור היון - תזרים המזומנים החזו מהוון בשיעור היון קבוע של 10% המשקל את הסיכון בעסקאות נדל"ן בתחום ההתאחדות הירונית, לאחר קבלת היתר בנייה מהוון התזרים בשיעור של 6%.
4. תקופת היון - תזרים המזומנים החזו מהוון בתקופה החזויה עד להשלמת המיזם.

החברה רשמה הכנסה בגין התאמת התchiaיות המותנית בסך 76 אלפי ש"ח לשנה שהסתהימה ביום 31 בדצמבר, 2023. הקיטון בתchiaיות בשנת 2023 נבע מעדכנים אומדנים על הרוחניות התפעולית של הפרויקטים הכלולים בתחשיב.

השינויים נスクרים על ידי הדיקטוריון, לאחר שאושרו קודם לכן על ידי מנכ"ל החברה.

ה. רכיב סיכון נזילות

הטבלה שלහן מציגה את זמני הפירעון של התchiaיות הכספיות של החברה על פי התנאים החזוים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	יוטר משנתיים	משנה עד שנתיים	עד שנה	אגרות חוב התchiaיות לספקים ולנותני שירותים התchiaיות מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה
				אשראי מתאגיד בנקי הלוואות אחרות לזמן קצר התchiaיות בין חכירה זכאים ויתרות זכות
	אלפי ש"ח			
99,873	99,873	-	-	
1,495	-	-	1,495	
242	242	-	-	
39,327	-	-	39,327	
20,454	-	-	20,454	
686	-	177	509	
2,959	58	58	2,843	
165,036	100,173	235	64,628	

באור 18 : - מכשורים פיננסיים (המשך)ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	יותר משנתיים	שינוי עד שנה	עד שנה	
				אלפי ש"ח
145,192	99,873	-	45,319	אגרות חוב
2,044	-	-	2,044	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
514	363	-	151	התחייבות מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה
1,348	-	-	1,348	אשראי מאחרים
1,362	177	563	622	התחייבות בגין חכירה
4,589	127	127	4,335	זכאים ויתרות זכות
154,623	100,695	690	53,393	

ו. ניתוח וגישה של שיעור הריבית:

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

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(766)	(978)	<u>רווח (הפסד) מהשינוי:</u>
766	978	עליה בשיעור הריבית של 2% ירידה בשיעור הריבית של 2%

באור 19 : - מיסים על הכנסהא. חוקי המס החלים על חברות הקבוצהחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במידה המחייבים 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 משנה 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכיהם נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במידה המחייבים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרוחני הון, כגון בגין מימוש נדלין (שבח) ונויROT, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחות (לנכדים בני פחות שנווכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעור מס החלים על החברה

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

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

באור 19 : - מיסים על הכנסה (המשך)ג. شומות מס

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

ד. הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמינים אחרים

יתרת ההפסד העסקי להעברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לכ- 29.7 מ' ש"ח. הפרשי עיתוי בגין IFRS15, הוצאות הנהלה וככלויות והוצאות מימון שייתרו בעתיד לצרכי מס הכנסה לפי הוראות סעיף 18וד' לפוקודה ואחרים, ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לכ- 15.4 מ' ש"ח.

ה. מיסים נדחים

הרכיב:

דווחות על המצב הכספי לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר						דווחות על המצב הכספי לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר					
2021	2022	2023	2022	2023	אלפי ש"ח	2021	2022	2023	2022	2023	אלפי ש"ח
825	290	(1,871)	(1,981)	(110)		התחייבות מיסים נדחים	הכנסות שהוכרו בגין מלאי דירות בהקמה				
(1,367)	(2,416)	(2,202)	4,645	6,847		נכסים מיסים נדחים	הפסדים מועברים לצרכי מס				
2,442	(826)	1,015	4,524	3,509		הפרשים זמינים בגין פרויקטים					
63	68	156	299	141		אחרים					
<u>(1,963)</u>	<u>(3,020)</u>	<u>(2,902)</u>	<u>7,487</u>	<u>10,387</u>		הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים	נכסים נדחים, נטו				

לא הוכרו נכסים מיסים בגין הוצאות שייתרו בעתיד לפי הוראות סעיף 18וד' בגין פרויקטים בתכנון, פרויקטים אחרים ומרקעין בסך של כ- 2,276 אלפי ש"ח, בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראת לעין.

באור 19: - מיסים על ההכנסה (המשך)ו. מס תיאורתי

להלן מובאת התאמת בין סכום המט, שהוא חל אילו כל' הכנסות וההוצאות, הרווחים והפסדים בדוח על הרווח הכלול היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטוטוטורי, לבין סכום המיסים על הכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכלול:

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר			רוווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
2021	2022	2023	
			שיעור המס הסטוטוטורי
(9,178)	(14,743)	(15,899)	
23%	23%	23%	
(2,110)	(3,390)	(3,657)	מיסים על הכנסה (הטבת מס) מחושבת לפי שיעור המס הסטוטוטורי עליה (ירידה) במיסים על הכנסה הנובעים מהגורם הבאים:
8	26	37	הוצאות לא מוכרות לצרכי מס הפרשי עיתוי שלא נוצרו בגין מיסים נדחים (ראו ה')
123	11	710	חלק הקבועה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13	57	64	מיסים בגין שנים קודמות
-	180	26	אחר
(3)	96	(82)	
<u>(1,963)</u>	<u>(3,020)</u>	<u>(2,902)</u>	הטבת מס

באור 20: - התחביבות תלויות וערבותא. התחביבות תלויותתביעה "צוגית נגד החברה

ביום 28 בדצמבר, 2021, הוגש בקשה לאישור התביעה "צוגית לפי חוק חובונות "צוגיות, התשס"ו-2006" כנגד החברה והדיקטורים של החברה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "בקשת האישור" או "הבקשה").
בקשת האישור נטען כי דיווחי החברה בהם מוצג הפרוייקט של החברה בקריית מלאכי הם חסרים ומטיעים, ומהווים הפרה של חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הפרה של חובות זהירות ורשנות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, הפרת חובה חוקה על פי פקודת הנזקין, והפרת דיני החזומים והפרת חובות טוב הלב. לפי הנטען בבקשת האישור, ביום 27 בדצמבר, 2021, החזיקו המבוקשים 6,287 מנויות של החברה.

באור 20: - התchiafibiot תלויות וערביות (המשך)

המבקשים ביקשו לייצג בתביעה את כל מי שהחזיק ביום 27 בדצמבר, 2021, ניירות ערך של החברה לסוגיהם, פרט למשיבם. הנזק האישי שנגרם למבקשים על פי הנטען בבקשת האישור הוא 1,327.81 ש"ח. הנזק הנטען לחברי הקבוצה שהמבקשים מבקשים לייצג הוערך על ידיهم ב-55.73-55.73 מיליון ש"ח. כן הם עתרו לפסקת גמול מיוחד לمبرקים ולכ"ט לב"כ המבקשים.

ביום 14.12.2023 ניתנה החלטה בבקשת אשר בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשת, ודחה את יתרתה.

על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה "צוגית בעילה לפיה התייחסות בדיוחי החברה למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ("העירייה") ועל ידי החברה הכל הסכם או סיכון מהוות "פרט מטעה" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

על פי ההחלטה נדחתה הבקשת אשר הגשת תביעה "צוגית בעילות הבאות:

- העילה שהחברה הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי החברה התייחסות של העירייה להקצתה קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטוטוריים שדריכים להתקיים לצורך הקצתה קרקע משלימה.
- העילה שהחברה ביצעה הטעיה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא تاريخ 29 ביוני 2021 אשר הגיע לידי החברה רק בדצמבר 2021. הנראות הדין שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעת צוגית הן הראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשת אשר את הגשת התביעה כתביעת צוגית גם בעינה להפרת הראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזקין, ולהפרות חוזיות והפרת חובת תום הלב. בהחלטה מצוין כי בשלב בקשה אישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של היליך דין, שבו יש מחלוקת עובדת בין הצדדים שלא לבנו עד תום בשלב בקשה אישור, הנטול של המבקשים להראות סבירה" הוא גמור יותר.

בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של החברה, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכוארה, כי על פניהן יש ממש בטענות החברה על טעויות בתחשב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, ובשלב טענות החברה צפוייה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשות שהכילו פרטים שאינם נוכנים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של היליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.

בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הי'צוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובבעלי אגירות החוב מסדרות ג-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדרישה המידית של החברה מ-16 ביוני 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדרישה המידית של החברה מ-26 בדצמבר 2021. מאוחר שביקשת אישור התקבלה בחלוקת בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.

בהתאם להערכת החברה ויועציה המשפטיים, לא ניתן להעניק בשלב זה את החשיפה הכספית לחברת.

ב. ערביות

ליום 31 בדצמבר, 2023 קיימות התייחסויות תלויות בגין הערביות כדלקמן:

החברה ביחד עם פנמיה, בעלת המניות הנוסף בחברה הכלולה מגדל הכישור בע"מ, ערבות ביחד ולחוד להתייחסות לתאגיד בנקאי של החברה הכלולה עד לסכום מקסימלי של כ-22,000 אלף ש"ח. התייחסות החברה הכלולה לתאגיד הבנקאי לתאריך הדיווח הינה בסך 17,000 אלף ש"ח.

באור 21: - התקשרויותא. מתחם "הערבה צפון" (יוספטל) בחולון

המתחם מצוי בחולון, בסמוך לציר תנועה וראשיים הכוללים שני קווים מטרו מתוכננים. במתוך מתחם יש 15 בניינים המיועדים להריסה שבהם 270 דירות.

הוועדה המחויזית לתוכנית ובניה תל אביב הפקידה להתנדויות ביום 17.4.2023 את תוכנית התתחדשות העירונית ח' 655 "מרחב יוספטל – חולון" אשר החל, בין היתר, על המבנים במתוך התוכנית שאושרה להפקדה הינה לבנייה 1,340 יחידות דיור, ושטח תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 200,000 מ"ר ב-3 מתחמים. מתחם "הערבה צפון" מהווה כ-49% משטח התוכנית שהופקדה. על פי התוכנית, במתוך "הערבה צפון" תאפשר בנייה כ- 606 יחידות דיור, מהן 270 לדירות והשאר לשיווק, וככ- 104,500 מ"ר תעסוקה ומסחר לשיווק.

החברה וקרים הגיעו לתוכנית, ובמידה והתנדויותיהן יושרו היקף הבניה יגדל.

ב. רכישת מקרקעין בbaar שבע

ביום 12 באפריל 2021, התקשרה החברה בעסקה משותפת ביחד עם צדדים נוספים כמפורט להלן, בהסכם לביצוע עסקת קומביוציה עם מוניטין חברה לkiem התעשייה בע"מ (להלן: "מוניטין"), צד ג' שאינו קשור לחברת, ביחס לזכויות מוניטין על פי הסכם פיתוח מהוון עם רשות מקראן ישראל המסתימים ביום 3 בספטמבר, 2023, ב新形势下 של 9,510 מ"ר המהווים חלק מחלוקת 35 ו- 36 בגוש 38049 בbaar שבע (להלן: "המרקען", "העסקה" ו- "הסכם הקומביוציה", בהתאם).

העסקה בוצעה בשותף עם ליבנטל, ועם צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי ושות") (צרפתי ושות', החברה וליבנטל - "הרכשות"). חלקה של החברה הוא 25%, חלקה של צרפתי ושות' הוא 50%, וחלקה של ליבנטל הוא 25%.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין ניתן לבנות בהם כ- 50 אלף מ"ר שטחים עיקריים בייעוד מסחר ושירותים. בכוונות הצדדים לפועל, בשיתוף עיריית באר-שבע לשינויי התב"ע. במסגרת העסקה הרוכשות התchipבו, בין היתר, להגשים תוכנית חדשה לצורך הגדלת זכויות הבניה והתרת עירוב שימושים, בתכנית שתכלול כ-90 אלף מ"ר שטחי מגורי, תעסוקה, מסחר ומלאונות ו/או כל תוכנית אחרת שתגדיל את זכויות הבניה במקרקעין ואת התמורה למוניטין, בהתאם לשיקול דעת הרוכשות ("התוכנית החדשה").

התמורה למוניטין בהתאם לעסקה תהיה אחת מלאה, לפי בחירת הרוכשות:

- (1) 5,300 מ"ר משטחי המסחר בהתאם לתוכנית החדשה.
- (2) 12% נטו משוויי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שמא依 הבנק המלווה, וכן חניות צמודות בהתאם לחלוקת היחסי בפרויקט, מבלי שיועברו לידי מוניטין שטחי מלונות.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

בעסקה נקבעו מנגנוןם המאפשרים לרכשות להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת, באמצעות שטחים או קומבינציה תמורה. הסכם הקומבינציה מותנה באישור התכנית החדש, הארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח וההעברה הזכויות על פיו לרכשות, ובഗדلت זכויות הבניה על המקרקעין. ככל שהתכנית החדש לא תאשר עד ליום 1 במאי, 2026, ובכפוף לגורמים מעכבים (לרבות התנדויות/עררים/צויי מנעה/תביעות וכל עיקוב אחר שאינו בשליטת הרוכשות), ההסכם יהיה בטל ומובוטל ומוניטין תהיה רשאית לעשות במרקען כרצונה בכפוף לפירעון האשראי שהרכשות ייעמידו לה.

הלוואה למוניטין הממומנת בהלוואה מבנק לאומי

במקביל לחתימה על הסכם הקומבינציה ובמהלך תקופת הדוח, הרוכשות העמידו למוניטין אשראי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (חלק החברה 8.5 מיליון ש"ח) על פי הסכם הלוואה שנחתם עם מוניטין ב- 12 באפריל 2021 (להלן: "הסכם הלוואה"). בהסכם הלוואה נקבע כי במקרה שהתכנית החדש לא תאשר עד ליום 1 במאי, 2026 יהיה על מוניטין לפרק את האשראי. הרוכשות התחייבו להעמיד למוניטין מימון נוסף לצורך תשלום מס השבח בעסקה, ככל שמועד תשלום מס השבח בהתאם לעסקה יוקדם בשל העברת הזכויות על פי הסכם הפיתוח על שם הרוכשות או בהתאם להחלטת הצדדים. על פי הסכם הקומבינציה, ככל שה האשראי לא יועמד מסיבות התלוויות ברישום השובודים ברם", אזי הסכם הקומבינציה יהיה בטל מבלי שלצד השלישי טענה, בכפוף לפירעון האשראי שיועמד על ידי הרוכשות.

לצורך מימון הלוואה למוניטין התקשרו הרוכשות ביום 27 במאי 2021 בהסכם עם בנק לאומי, והלוואה התקבלה ב-3 ביוני, 2021 (ר' בIOR 14א').

השכרת הנכס

כ-7,300 מ"ר מהמרקען מושכרים על ידי מוניטין לצד ג' (להלן: "השוכרת") על פי הסכם שכירות המשתיים ביום 30 באפריל, 2026 בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ- 0.9 מיליון ש"ח לשנה הצמודים למדד המחיירים לצרכן של חוות נואר 2017. השוכרת רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה בהודעה מראש של 180 ימים, ומוניטין רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה במתן הודעה מראש ובכתב של 9 חודשים מיום הצגת היתר בניה לשוכרת. דמי השכירות מועברים לרוכשות כריבית על האשראי, ובבטאים שיעור ריבית שנתית של כ- 2.55% על הלוואה.

ג. פרויקט "קריית מלאכי"

לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה ("ק. מלאכי"), הסכמי פינוי בגין עם בעלי דירות ב- 19 מבנים שבהם 503 דירות בחלק מגוש 2405 שבמתמחם "קייזר גליות" בקריית מלאכי, לביצוע פרויקט התREDISות עירונית. למועד חתימת הדוח יש לך. מלאכי הסכמי פינוי בגין עם הבעלים של 79.57% מתוך כולל בעלי הדירות, פרט לעמידר. עמידר אינה נוהגת לחותם על הסכמי התREDISות עירונית בשלבים המוקדמים של הפרויקטם, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה של עמידר על הסכמי הפינוי והבינוי בשלב בו מצוי הפרויקט. בהנחה שעמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבינוי, שיעור ההסכם של בעלי הדירות למועד חתימת הדוחות הכספיים יעמוד על 82.9%. מתמחם "קייזר גליות" כולל כ-110 דונם בגושים 2405, 2407 חלקות 9-11 ו-51, וגוש 2471 חלקה 182. יש שני יזמים נוספים המתמחים פרויקטים של פינוי בגין במתחם, ביחס לבניינים נוספים בהםם, במצטבר, 289 דירות.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

עיריית קריית מלאכי פועלת לקידום פינוי ובינוי של כלל המתחם, שהבנייה נים הקיימים בו יישנים, מוצבים התחזוקתי גורע, ואין בהם ממ"דים. לצורך הבינוי תידרש תב"ע חדשה, בסמכותה העודה המחויזת לתכנון ובניה או בסמכותות תומ"ל, ו"הסכם ג" או הסדר אחר של עיריית קריית מלאכי עם רשות מקראקי ישראל שיאפשר הקצתה קרקע משלימה ליזמים, לצורך כדאות הפרויקט. יחס הדירות בפרויקט לצורך כדאותו הוא 9:1. לצורך ביצוע פינוי ובינוי עבור כלל בעלי הדירות במתחם לפי יחס של 1:9 תידרש הקצתה קרקע משלימה. ללא קרקע משלימה ותוך שימושה על יחס של 9:1 ניתן יהיה לבצע פינוי בגין חלק מן המתחם. ביצוע מלא של הפרויקט ייבנו כ- 4,500 דירות, מהן כ-2,000 דירות במתחם בו מצויים הבניינים, והיתר, או שטחים מבונים שווים ערך שאינם י"ד, בקרקע משלימה. 503 מדיירות ימסרו לבני הדירות בניינים הקיימים, והשאר ישוקו. ביצוע חלק פרויקט החברה במתחם ייבנו 2,012 דירות.

על פי סיכום שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ביום 6 במאי 2021, ונחתם על ידי החברה ביום 15 ביוני 2021 (להלן: "הסיכום"), יפעלו העירייה והחברה לקידום פרויקט פינוי בגין במתחם "קבוץ גליות" בקריית מלאכי.

הסיכום מתיחס לפרויקט פינוי בגין במתחם קיבוץ גליות בגוש 2405, גוש 2407 חלקות 51-9, וגוש 2471 חלקה 182, כולל את הפרויקטטים של היוזמים הנוספים במתחם. הסיכום מתיחס לפרויקטטים במקובץ כ"פרויקט".

עיקרי הסיכום:

החברה, יחד עם שאר היוזמים במתחם (להלן, ייחדיו: "היוזמים"), תפעל כיזם מוביל לקידום התב"ע לפרויקט במימון היוזמים, מוביל להמתין למימון הרשות להתחדשות עירונית. היוזמים יפעלו על חשבון להכין תב"ע חדש למתחם הפרויקט בהיקף של כ-4,500 י"ד, במקום הרשות להתחדשות עירונית / או הרשות המקומית.

חלוקת של כל יוזם בתב"ע ובקרקע יהיה בהתאם לחלקו היחסי במספר הדירות שייפנו על ידו. היוזם המוביל, בשיתוף העירייה, יעשן כל שלאל ידםקדם את הליכי התכנון בהירות האפשרית תוך כדי הסרת חסמים ככל הניתן, וזאת לאור היקף הפרויקט וחשיבותו לעיר.

היוזם המוביל יפעל בשיתוף העירייה להגשת התב"ע לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה תוך 180 יום.

היוזם המוביל ימנה פרויקטור לפרויקט אשר ירכז ויתאם את הנדרש לקידום הפרויקט ועמידה בלוח הזמנים, וימסור דוח חדשני על התקדמות התכנון ו/או הפרויקט לכל הגורמים המעורבים בפרויקט.

העירייה תdagג להקצת יתרת הזכיות, ותפעל מול הגורמים הרלבנטיים, באופן שיביא את יחס הדירות בפרויקט ל-9:1, וזאת בקרקע משלימה במתחם תיירות המשווק על ידי העירייה ומוציא בבעלות רם"י ו/או בכל מתחם אחר שנייתן להקצותה לטובה הפרויקט.

בין החברה לבין היוזמים הנוספים סיכום בעל-פה לפיו כל יוזם ישא בהוצאות קידום התב"ע בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט. מובהר כי הפרויקט המיעוד של החברה בקריית מלאכי יבוצע בנפרד, ואני קוור לפרויקטטים של היוזמים הנוספים.

בהתאם לסיכום, ולאחר שה התב"ע המועדת הוצאה בפגישה שהתקיימה ביום 9 בדצמבר, 2021, בראשות ראש העיר ובהשתפות מהנדס העיר, צוות התכנון, והגורמים המכוונים מטעם החברה, החלה הגישה את התב"ע המוצעת עבור מתחם קיבוץ גליות ביום 30 בדצמבר, 2021. על פי התב"ע שהוגשה, מתוכנת הריסת הבניינים הקיימים במתחם, שבhem בסך הכל כ- 800 דירות, ובניה של כ- 3,200 דירות, שטחי מסחר, וכן שטחי ציבור.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

אישור התב"ע, ככל שיינטן, אפשר לחברת לבנות, בחלק המתחם שבו יש לחברת הסכמי פינוי בגין כאמור, כ-2,012 דירות.

הוועדה המקומית לתוכנן ובניה של קריית מלאכי אישרה ביום 28 באוגוסט, 2022 את התב"ע שהוגשה, תוך המלצה לגורמים הstattוטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחויזת לתוכנן ובניה ו/או הוועדה הארץית לתוכנן ובניה של מתחמים מועדים לדיוור ("הותם"), לאשר את התב"ע; זאת, לאחר שמועצת העיר בישיבתה מיום 28 באוגוסט, 2022 המליצה לוועדה המקומית על אישור התוכנית.

החברה פועלת לקידום הקצתה קרקע משלימה מרשות מקראי ישראל לצורך הבניה הנוסףת המיועדת לפROYיקט, של הריסת כ- 279 דירות ובינוי כ- 2,511 מ"מ, מהן 2,232 לשוק, לפי יחס של 1:9.

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

ביום 22 בדצמבר, 2021 התקבל בחברה מכתב נושא תאריך 29 ביוני, 2021, החתום על ידי ראש העיר וمهندس העיר, בנוגע לפROYיקט. המכתב מתיחס לכל הנראה לדיווח מיידי מיום 16 ביוני, 2021, של החברה שבו דיווחה החברה על הסיקום שנחתם בין העירייה לבין החברה.

בمכתב נכתב כי העירייה רואה חשיבות רבה לביצוע פרויקטים של פינוי בגין בעיר, כי העירייה תשתף פעולה עם תושבי העיר ויזמים מטעמים כדי להביא לפיתוח שכונות חדשות בעיר, וכי העירייה תפעל מול רשותות התכנון ורשות מקראי ישראל ככל שניתן על מנת להביא להצלחת פרויקטים של פינוי בגין בעיר. בנוסף, נכתב במכתב מיום 29 ביוני, 2021, כללהן -

"3. כפי הידוע לכם להצלחת הפרויקטים של פינוי בגין מותנה בקרקע משלימה. קרקע משלימה יכולה להיות אך ורק באמצעות רשות מקראי ישראל, בהתאם לזאת רמ"י תקבע בבוא העת את הדרך והאופן של הקצתה הקרקע המשלים.

4. מעבר לאמור לעיל, העירייה לא חתמה עם חברת לוינסקי עופר בע"מ או כל יוזם אחר על שום הסכם או התייביות בעניין והוא אף לא יכולה להיות צד לחוזה כאמור, הויאל והוא אינה הבעלים של הקרקע המשלים".

ה גם שהמכתב מעיריית קריית מלאכי נושא תאריך 29 ביוני, 2021, הוא התקבל בחברה רק ביום 22 בדצמבר, 2021, והחברה לא ידעה על קיומו לפני מועד זה. המכתב התקבל מצורף להודעתה דו"ל של מהנדס העיר מיום 22 בדצמבר, 2021, שעל פי הנאמר בה מנהלת לשכת ראש העיר קיבלה כתובות דו"ל שגואה, ויתכן כי המכתב מיום 29 ביוני, 2021, לא הגיע, ולפיכך הוא התבקש על ידי ראש העיר לשלו אותו שוב. החברה פרסמה דיווח מיידי על המכתב ביום 26 בדצמבר, 2021. ביום 28 בדצמבר, 2021, בעקבות הדיווח המידי, הוגשה נגד החברה והדיאלקטורים בקשה לאישור תביעה ייצוגית, שפרטיה מובאים בביורו 20א'.

ד. פרויקט "הקשר 6"

ביום 28 בדצמבר 2021 התקשרה החברה, במשותף עם פנمراה ("הרוכשות"), בשני הסכמים לרכישת מקראיען בשטח כולל של 6,425 מ"ר ברוחב הכישור 6, חלקה 16 בגוש 6805, בחולון (להלן: "המרקיען"). המקרקעין גובלם במרקיען שבבעלות החברה הכלולה מגדל הכישור בע"מ (ר' ביורו 13בו) ברוחב הכישור 4. הרכישה היא מצדדים שלישיים, שאינם קשורים לרוכשות, בתמורה כוללת של 50.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן, בהתאם: "התמורה" ו"ההסכמים") ששולמה בשנת 2022 ומוננה מהלוואה שנתתקבלה (ר' ביורו 14א'3).

הרוכשות קנו את המקרקעין בחלוקת שווים ביניהן. הרוכשות מכינות תוכנן לבניית מבנה שבו יהיו כ- 2,300 מ"ר שטחי מסחר וכ- 32,100 מ"ר שטחי משרדים.

לצורך תוכנן זה יידרש אישור הוועדה המחויזת לתוכנן בנייה.

באור 21 : - התקשרות (המשך)

ה. פרויקט "שנקר"

בתאריך 2 בינואר, 2022, התקשרה החברה עם חברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "קרים נדל"ן") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו במשותף בפרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן ברחוב שנקר 10,12 ו-14 בחולון, חלקה 1113 בוגוש 7165 ("הפרויקט") להקמת כ-168 דירות, מהן 46 דירות לדירות והשאר לשוק. ביצוע הפרויקט צפוי להתחילת בתום שנת 2024. על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן, מימון השקעות הנדרשות לפרויקט יועמד על ידי הצדדים בחלוקת שווים, והعودפים מהפרויקט יתחלקו ביניהם בחלוקת שווים.

קביעת המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תעשה על ידי קרסו נדל"ן, אך בנושאים מסוימים שפורטו בהסכם, ובכל עניין הקשור במטרת ניהול השוטף של הפרויקט, קרסו נדל"ן תיעוץ בחברה ותביבא בחשבון שיקוליה את חוות דעתה של החברה. במקרה של מחלוקת יובא העניין בפני עוה"ד שיציגו את הצדדים בהסכם, כמגרשים, וככל שלא ימצא פתרון מוסכם ימנוע עוה"ד בורר בהסכם.

אם מי הצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהימון החדש ממנו במועד כלשהו (" הצד המפר"), אז הצד الآخر (" הצד המקיים") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקיים יוכל לבחור אם העמדת המימון העודף על ידי תיעשה כהלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם, ולהלופין להחלטת על דילול זכויות הצד המפר בעודפי הפרויקט על פי המנגנון שנקבע בהסכם, ובתוספת קנס בשיעור של 15% מהסכום שלא הועמד על ידי הצד המפר. בוצעה הקטנה שיעור השתתפות של החברה, ושל חלקה בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט, אך חלקה יעמוד על 40% או יותר, יותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של החברה בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט יהיה קטן מ-40%, לא יחול המנגנון האמור.

בוצעה הקטנה שיעור השתתפות של קרסו נדל"ן אך הוא יעמוד על 30% או יותר, יותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של קרסו נדל"ן בזכאות לעודפי הפרויקט יהיה קטן מ-30%, היא תשלם לחברת פיזוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בסכום ההפרש שבין חלקה של קרסו נדל"ן בעודפים לבין 30% מהעודפים. ביום 22 בינואר 2024 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון את>bבקשה להיתר בינוי הפרויקט.

השקעת החברה בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר, 2023 היא 1,161 אלפי ש"ח.

ו. הסכם עם קרסו נדל"ן ביחס לפרויקט "מקווה ישראל"

החברה התקשרה ביום 16 בפברואר, 2022 עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "קרים נדל"ן") בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לפרויקט "מקווה ישראל" של החברה. לפי ההסכם החברה וקרים נדל"ן יקימו חברה משותפת שתבצע את הפרויקט, שהוא פרויקט התחדשות עירונית של החברה, ברחוב מקווה ישראל 2,4,6,8 בחולון, חלקות 53, 55, 108, 110, 1110, 1110 דירות לדירות וכ-330 דירות לשוק. בפרויקט הושג הדרוש של הסכומות דירות לביצוע הפרויקט.

על פי ההסכם, החברה תמחה לחברת המשותפת שיקימו הצדדים (להלן: "חברת הפרויקט") את את הסכמי התחדשות העירונית שנחתמו עם בעלי הדירות בפרויקט ותחזק ב- 50.01% מהן המניות המונפק של חברת הפרויקט. קרסו נדל"ן תחזיק ב- 49.99% מהן המניות המונפק של חברת הפרויקט.

ההחלטה בחברת הפרויקט יתקבלופה אחד, ובקרה של שוויון קולות表决ה, יכריע קולה של החברה. בנושאים מסוימים תידרש החלטהפה אחד לחברת לא יהיה קול מכריע. כל צד יעמיד לחברת הפרויקט הון עצמי ובתוונות, בהתאם לחלקו בחברת הפרויקט.

באור 21: - השירותים (המשך)

ההעברת מנויות בחברת הפרויקט לצד שלישי תהא כפופה לזכות סיירוב ראשון (RIGHT OF FIRST REFUSAL), זכות הצליפות (TAG ALONG) והקצת מנויות חדשות בחברת הפרויקט תהא כפופה לזכות קדימה של בעלי המניות בהצעאה.

כנ נקבעו בהסכם הוראות לדילול של אחד מהצדדים במקרה בו מי מהצדדים להסכם לא יעמיד לחברת הפרויקט את המימון/הבטוחות הנדרשים ממנו במועד שבו היה עליו להעמידם (להלן: "הצד המפער"), הצד الآخر (להלן: "הצד המקורי") יהיה רשאי להעמיד את המימון ו/או הבטוחות (להלן: "הימון העודף") במקום הצד המפער.

כל ושתהיה מנעה להמחאת הזכיות והחובות לחברת הפרויקט או לחתימה על הסכמי התאחדות עירונית באמציאות חברת הפרויקט, איזי ההתקשרות בין החברה והרסו נדל"ן תהפוך להסכם מימון שבו קרסו נדל"ן תשתחף במימון הפרויקט של החברה, והצדדים יפעלו כאמור בהסכם בינויים שנערך בקשר עם הפרויקט ברוחן שנקרא בחולון (למ"ד נס"ר ועוד'ג' 8).

ביום 29 בינואר 2024 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחויזת לתכנון ובניה מחוז תל-אביב לתחתית תוכנית ח' 650/600 "התחדשות עירונית מתחם קובל בחולון",

שהוגשה על ידי הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

התוכנית מאפשרת פינוי של כ-840 יחידות דיור, ובנויות כ-3,000 יחידות דיור חדשות, וכן מבני

ציבור, מסחר ותעסוקה חדשים, המחולקים ל- 9 מתחמים.

במתהם מספר 1 שבו נמצא פרויקט מקווה ישראל יש 7 מבנים שבהם 189 יח"ד, שבמוקם ניתן לבנות על פי התוכנית 666 יח"ד.

במידה והבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים תינתן תוספת של 11% לזכויות הבניה למגורים ("התוספת").

הפרויקט עליו חלק ההסכם בין החברה לקרסו נדלן כולל הריסת 4 בניינים בדרך מקווה ישראל-2, 8, שבהם 110 דירות, ובנויות כ-428 דירות במקומן.

בכוונת קרסו נדלן והחברה לצרף לפרויקט בניין נוסף גובל בדרך הגדע, שלקריםו נדל"ן יש הסכמי פינוי ובינוי עם דיוריו. במבנה הנוסף יש 31 דירות, צירופו יגדיל את הפרויקט לכ-548 דירות, מהן 141 לדירות, וככ-407 לשיווק. חלק החברה הוא מחצית, ויכלול כ-204 יח"ד לשיווק.

היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים, וכוללים את התוספת של 11%.

ז. פרויקט "בני עיש"

ביום 22 ביוני 2022 התקשרה החברה עם חברת פניות טל השקעות ובניה בע"מ (להלן: "המוכרת") בהסכם קומבינציה ("הסכם הקומבינציה" ו/או "הסכם"), ביחס למקרקעין בחלוקת 141-148 בוגש 486 בשטח של כ-7,563 מ"ר בירושוב בני ע"ש.

קביעת חלקיין היחסים של החברה ושל המוכרת בשטחים המבונים בפרויקט תיעשה באופן שוויי היחידות שישויכו לחברת ישף רוח של 18% מעלות הפרויקט בהתאם לד"ח אפס (להלן: "אחוז הקומבינציה"). חלקה של המוכרת לפי רוח של עד 18% הוא 27%.

החלק מהרווח בסוף הפרויקט, לפי דוח מעקב אחרון וסופי של שマイ הבנק המלאוה ("הרוווח העודף") יחולק:

- מעל 18% ועד 20% לפי אחוז הקומבינציה.
 - החלק מהרווח העודף שמעל 20% יחולק בחלוקת שווים בין החברה למוכרת.
- הדווח המשכם שייערך על ידי השמאלי המלאוה מטעים הבנק שייעמיד ליוני פיננסי לפרויקט וייערך עם סיוםו של הפרויקט יהיה הקובע לעניין אחוז הרוח לעלות. חלוקת הרוח שמעל ל-18% תיעשה בכיסף ולא ביחסות. למוכרת זכות להמיר את זכותה לקבלת יחידות דיור בתמורה כספית. החברה תעמיד או תגרום לכך בנק יעדמי למוכרת הלוואה בסך של 37.5 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואה") שתובטה בשעבוד זכויות המוכרת במקרקעין, זכויותיה לפי הסכם הקומבינציה, ותהייה הלוואה Non-recourse. החברה תשתחף-ב-300 אלף ש"ח מתשלומי הריבית בהם תחביב המוכרת.

באור 21: - התקשרויות (המשך)

בהסכם נקבעו הוראות בנוגע לשיתוף הפעולה בין הצדדים, אבני דרך לקידום הפרויקט, וכן תנאים בהם תעמוד לצדים זכות לבטל את ההתקשרות. בהסכם תנאי מפסיק, שיחול במקרה שבו התב"ע לא תאשר לממן תוקף תוך 42 חודשים.

בחודש דצמבר 2023 החליטה הוועדה המחויזית לתכנון ולבניה החליטה להפקיד את התב"ע שהגישה החברה עבור הפרויקט, בכפוף לשינויים.

בהתאם להחלטה מספר יחידות הדירוג הכללי שניתן יהיה לבנות על פי התוכנית הינו 152 יח"ד, בשטח עיקרי של 14,440 מ"ר + שטח מרפסות של 16.5 מ"ר ליח"ד.

ח. פרויקט עוזיאל ברמת-גן

ביום 22 בינואר 2023 חתמה החברה על הסכמי פינוי בגין עם בעלי זכויות במרקען המיעדים לפROYKT "עווזיאל" ברמת-גן.

ההסכם נחתמו עם 19 מתוך 22 בעלי הדירות ועם 3 מתוך 4 בעלי החניות. הפרויקט הינו בראח' עוזיאל 52-54 ברמת-גן כחלקות 1487 ו- 1234 בגוש 6158. שטח שתי החלקות ביחד הוא 1,257 מ"ר.

במסגרת הפרויקט המיעעד להקמה יבנה בגין בן 60 יחידות דיר ושטחי מסחר, מתוכן 23 יחידות דיר חליפין לבעלי הדירות הקיימות, 37 יחידות דיר לשיווק ו- 4 חניות חליפין לבעלי החניות הקיימות.

אשרו הפרויקט הינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

ט. פרויקט שפרינץ' בחולון

ביום 5 בספטמבר 2023 חתמה החברה על הסכמי פינוי בגין עם בעלי זכויות במרקען המיעדים לפROYKT "שפראינץ'" בחולון.

ההסכם נחתמו עם 37 מתוך 51 בעלי הדירות במרקען ועם 12 מתוך 23 בעלי הנכסים המשחזרים. מתוך הפרויקט כולל 3 בניינים ברוחבות שפרינץ', חנקין וסוקולוב בחולון הידועים כחלקות 100, 101 ו- 103 בגוש 7170. שטח החלקות הכולל הוא 2,906 מ"ר.

הפרויקט המיעעד להקמה במרקען יכלול כ- 200 דירות, מתוכן 51 דירות חליפין לבעלי הדירות בבניינים הקיימים, כ- 149 דירות לשיווק, ושטחי מסחר. שטחי המסחר ימסרו לבעלי שטחי המסחר הקיימים.

לצורך בניית הפרויקט יידרש אישור הוועדה המקומית לתוכנית.

י. פרויקט "בז'רנו" רמת-גן

ביום 1 בספטמבר 2023 חתמו החברה ואקרו נדל"ן התאחדות עירונית, שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות אקרו") על הסכמי פינוי בגין עם חלק מבעלי הזכיות במרקען בפרויקט בז'רנו, הממוקם בין הרחובות ביאליק,ABA היל ובז'רנו ברמת גן.

הפרויקט הוא פרויקט משותף של החברה ושל שותפות אקרו. חלק החברה בפרויקט הוא מחצית. שותפות אקרו, שלה המחזית השנייה בפרויקט, היא שותפות מוגבלת בשליטה מלאה של קבוצת אקרו בע"מ (להלן: "אקרו").

הפרויקט הוא פרויקט פינוי בגין שיכלול את הריסת 15 הבניינים הקיימים על המרקען ובנית כ- 540 דירות חדשות, מתוכן תוכנית לבאים 176 דירות, כ- 3,000 מ"ר למסחר ותעסוקה וכ- 1,500 מ"ר שטחי ציבור.

שבודים

- .1. שבעודים של חשבונות בנק להבטחת אשראי בכרטיסי אשראי.
- .2. שבעודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים וכללה חברה לביטוח בע"מ, על כל הזכויות במרקיען ברוחב המכבי 6 ו-8 ברמת גן ("המרקיען"), זכויות החברה בחשבון הלויי של הפרויקט בבנק ירושלים וכל חשבון או פקdon או ני"ע או זכויות מכל סוג שהוא אשר לחברה בבנק ירושלים, כל הזכויות לרבות כספים שיגיעו לחברה מקוני דירות במרקיען, כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביתוח המרקען והרכוש המשועבד לבנק, כל הזכויות לקבלת כספים מספקים, קבלנים וקבני משנה של הפרויקט במרקיען ושבודים נוספים כמפורט בהסכם האג"ת.
- .3. שבעודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 268 על:
- (א) כל זכויות החברה מכלמין וסוג זהן בפרויקט להקמת מבנה/ים ברוחב הכביש 6 באזורי התעשייה חולון ("הפרויקט"), על המרקען הידועים כחלקה 16 בגוש 6805 שטחה הרשות הינו 6,425 מ"ר ("המרקיען").
 - (ב) כל זכויות החברה בחשבונות הקשורים בפרויקט המתנהלים בבנק מזרחי טפחות בע"מ.
 - (ג) כל זכויות החברה במרקיען עליהם ייבנה הפרויקט, לפי הסכמי מכרז והסכמי שכירות שנחתמו בין החברה ופנמה אחזקות בע"מ מצד אחד, לבין הרוכשים ושותרי היחידות מצד שני.
 - (ד) כל זכויות החברה לקבלת כספים מרכשי ו/או משותרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.
 - (ה) כל זכויות החברה הנובעות מביתוח הנכסים הממושכנים, כולל זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ולפי כל דין אחר.
- .4. הושמט.
- .5. שבעוד צף מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות על כל זכויות החברה בכל הכספיים ו/או הפיקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או ירשמו בחשבון ע"ש החברה בסניף 412 המתנהל בנק מזרחי טפחות בע"מ על שם החברה.
- .6. שבעוד לטובת הנאמן לאג"ח (סדרה ד') על 100 מנויות וגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של ליינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ח"פ 515749588 (להלן: "ק. מלאכי") שבבעלות החברה, שהין כל המניות הקיימות בהוניה המונפק של ק. מלאכי, וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנהנה מהמניות, לרבות כל מנויות נספנות או ניר ערך אחר שיונפקו בקשר למנויות האמורות, כל מנויות נספנות של ק. מלאכי שיונפקו לחברה, ככל שיהיו אלה, כל הזכויות הכלומות והנלוות למנויות ק. מלאכי שבבעלות החברה, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות לטובות ההנהה והקניין מכלמין וסוג המוקנות ושתוקניתה בגין ו/או מכוחן, לרבות הכספיים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגין או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכיסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מנויות אלו וכן זכויות לניריות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מנויות אלו וכל תמורה או הטבה מכלמין וסוג בקשר

באור 22: - שעבודדים (המשך)

לזכויות כאמור, מנויות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממקרקעין ו/או בגין.

7. שעבודדים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על כל זכויות החברה בקשר למקרקעין הידועים כמפורט מס' 124, חלק מחלוקת 36,35 בגוש 38049 בבאר שבע:

- א) כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים ואגף המכס והמע"מ (בדרך של המחאת זכות על דרכו השיעבוד), לרבות זכויות החברה לקבלת החזירים המוטלים מכח כל דין והבטוחות והعروבות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות הנ"ל.
- ב) כלפי מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ, כמפורט בהסכם האג"ח, יחד עם כל הבטוחונות והعروבות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות.
- ג) על הזכויות החזיות לפי חוזה פיתוח והסכם קומביינציה לגבי חלק מהקרקע שעל המקרקעין, למעט התמורה לבעים, ועל כל זכויות החברה כמפורט בשטר המשכן, לרבות כל המחוור אל הנכסים הממושכנים ושיחוחר אליום בעתיד ואת כל פירוטיהם וכל יתר הזכויות בגיןן לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהייה לחברה כלפי צד שלישי, וכל זכויות החברה לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עסקה בו, ולקיים הפסדים מכל סוג שהוא.
- ד) כלפי ש.שלמה מכירת רכב (2000) בע"מ (בדרך של המחאת זכות על דרכו השיעבוד), בקשר עם הסכם שכירות, הארכת הסכם שכירות וככוב המחאת זכות בקשר למקרקעין, יחד עם כל הבטוחונות והعروבות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

8. שעבודדים קבועים וצפים לטובת בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ על:

- א) כל זכויות החברה במקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 6166, תא שטח (mgrash) 1 על פי תב"ע גב/מק 623 ברח' שינקין 46 בגבעתיים ("הקרקעין").
- ב) כל זכויות החברה בחשבונו המנוהל בbank ירושלים בע"מ.
- ג) זכויות ו/או כספים ו/או החזירים מאגף המכס והמע"מ, בקשר למקרקעין, לרבות ע"י המחאות זכויות.
- ד) כל הזכויות לרבות כספים אשר יגיעו לחברה מרכשי דירות במקרקעין.
- ה) כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק ירושלים.
- ו) כל הזכויות לרבות זכויות לקבלת כספים מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין.
- ז) שעבודדים נוספים כמפורט בהסכם ואג"ח.

9. משכנתא ועובד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במגרש ברח' נורדאו בהרצליה ב' (ר' ביאור 11(1)א' להבטחת הלואה בסך 20.25 מ' ש"ח שהתקבלה מנינף שירותים פיננסיים בע"מ (ר' ביאור 14ב'1).

באור 23 :- הוןא. הרכיב הון המניות

<u>מספר המניות (באלפים)</u>	<u>רשות מונפק ונפרע</u>
26,081	40,000
<u>231,030</u>	<u>400,000</u>

מניות רגילות ללא ע.ג. ליום 31 בדצמבר, 2023 (*)
 מניות רגילות ללא ע.ג. ליום 31 בדצמבר, 2022

(*) ר' סעיף ו'

למניות זכויות להשתתף ולהציביע באסיפה הכללית, זכויות להשתתף בחלוקת דיבידנדים ובפירוק.

ב.

ג. הנפקת אל"ח המירות למניות

בחודש يول', 2020, הנפקה החברה לציבור אגרות חוב להמרה (סדרה ג') בערך נקוב כולל של כ- 26.7 מיליון ש"ח.

אגרות החוב היו ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה באופן בו כל 0.70 ש"ח ע"נ של קרן אגרות החוב יהיה ניתן להמרה למנה רגילה אחת, בכל עת עד ליום 23 בדצמבר 2023. סך של כ- 1.4 מיליון ש"ח יוחס לרכיב ההמרה וסוג להון.
 אגרות החוב נפרעו ביום 31 בדצמבר 2023.

ג.

ד. הकצת אופציות לא.ל.ד

על פי הסכם הנהול של החברה עם א.ל.ד. הוקצו ביום 31 ביולי 2023 לא.ל.ד. 1,100 אלף אופציות (לא סחריות), הניתנות למימוש ל-1,100 אלף מניות רגילות כל אחת (שהין כיום 110 אלפי מניות, לאחר איחוד הון מיום 3 בדצמבר, 2023). מחיר המימוש של כל אופציה הוא 109.6 אגרות. לתיאור הסכם הנהול ראו ביאור 26ג'.

האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום 19 בספטמבר 2024 מתחילה הסכם הנהול ועד תום 31 ביולי 2027.

אם הסכם הנהול יסתתיים לפני תחילת מועד המימוש יפקעו האופציות, ולא תהיה לא.ל.ד כל זכות מכוחן.

השווי ההוגן של כל האופציות ליום 9 בפברואר, 2023 הינו 142 אלף ש"ח. הוא נקבע על ידי מערך שווי בלתי תלוי על בסיס הנהחות הבאות: מחיר מניות החברה ביום שקדם למועד בו ניתן אישור האסיפה הכללית להסכם הנהול (9.2.2023), תחזית חלוקת הדיבידנדים של החברה, תנאי הענקה וזהות הניצעת.

באור 23 :- הון (המשך)הנפקת מנויות וכותבי אופציה.

1. ביום 5 ביוני, 2023, ביצעה החברה גiros הון בהנפקת מנויות, על פי תשקיף המדף של החברה מיום 13 באוגוסט, 2020, אשר תוקפו הוארך עד ליום 12 באוגוסט, 2023. תמורת ההנפקה הינה 4.1 מיליון ש"ח (כ-3.985 מיליון ש"ח לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). כמות המניות שהונפקה היא 10 מיליון מנויות (שהinan כיום כיום מיליון, לאחר איחוד הון מיום 3 בדצמבר, 2023). בעלי שליטה בחברה רכשו כ- 75.24% מכמות המניות שהונפקה.

2. ביום 28 בספטמבר, 2023, ביצעה החברה גiros הון בהנפקת מנויות וכותבי אופציה (סדרה 1) על פי תשקיף המדף של החברה מיום 14 בספטמבר, 2023, ועל פי דוח הצעת מדף שפורסמה החברה ביום 27 בספטמבר, 2023. תמורת ההנפקה הינה כ- 6.9 מיליון ש"ח (כ-6.8 מיליון ש"ח לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). כמות המניות שהונפקה היא 19.78 מיליון מנויות (שהinan כיום 1.978 מיליון מנויות, לאחר איחוד הון מיום 3 בדצמבר, 2023), וכמות כתבי האופציה שהונפקה היא 9.89 מיליון. כתבי האופציה ניתנים למימוש למנויות רגילוט של החברה. כל 10 כתבי אופציה ניתנים למיניה וגילוח אחת, בתמורה ל- 4.80 ש"ח. בעלי שליטה בחברה רכשו 50.97% מנויות הערך שהונפקו.

איחוד הון.

ביום 26 בנובמבר, 2023, אישרה האסיפה הכלכלית את איחוד הון המניות של החברה ביחס של 10:1. איחוד הון בוצע ב-3 בדצמבר, 2023. לאחר איחוד הון כולל הונה הרשות של החברה 40,000,000 מנויות רגילוט ללא ע"ג, והונה המונפק והנפרע כולל 26,080,858 מנויות רגילוט לא ע"ג.

מניות אוצר.

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברה מאוחדת. החברה מחזיקה ב- 276,101 276,101 מנויות, שהן מנויות רדומות, שאין מקנות לחברה זכויות כלשהן. החברה המאוחדת מחזיקה ב- 52,729 52,729 מנויות, שאין מקנות לה זכויות הצבעה. שיעור ההחזקה של החברה והחברה המאוחדת במניות החברה הן כדלקמן:

31 בדצמבר		שיעור בכמות המניות המונפקת (%)
2022	2023	
1.42	1.26	שיעור בהון (%)
0.23	0.016	(ב-%)
486	486	עלות (באלפי ש"ח)

באור 24: - פירוטים נוספים לסעיפים הרווח הכללי

לשנה שהסתiyaמה ביום
31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
363	922	775
27	19	19
24	38	14
414	979	808

א. הוצאות מכירה ושיווק

(*) 1,359	(*) 1,448	2,877
1,467	1,966	1,738
531	1,315	1,147
731	840	540
269	356	376
403	274	293
71	48	81
622	664	585
5,453	6,911	7,637

פרסום

פחית והפחחות

אחרות

ב. הוצאות הנהלה וככליות

דמי ניהול (1)
 שכר ונלוות
 שירותים מקצועיים
 פחת והפחחות
 שכר וביתוח דירקטוריים
 הוצאות חברה ציבורית, לרבות אגרות
 שכירת משרד והוצאות נלוות בניכוי השתפות
 לבנטל (1)
 אחזקת משרד ושונות

(1) ראו באור 26ג'
(*) ראו באור 2 ט'

לשנה שהסתiyaמה ביום
31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
718	-	-
393	1,083	1,438
8	299	873
2	15	-
1,121	1,397	2,311

ג. הכנסות מימון

הכנסות ריבית מהלוואה לבעל שליטה
 הכנסות ריבית מהלוואות שניתנו
 הכנסות ריבית מפיקדונות ומהייבאים
 הכנסות מימון אחרות

684	705	2,215
1,086	-	-
6,782	10,382	9,722
184	183	723
8,736	11,270	12,660
(1,740)	(2,834)	(4,672)
6,996	8,436	7,988

ד. הוצאות מימון

ריבית על הלוואות זמן קצר וארוך
 ריבית על הלוואות משותפות ולט'סטון
 ריבית על אגרות חוב
 הוצאות מימון אחרות

בנייה - הוצאות מימון שהונו

באור 25: - הפסד למניה בסיסי ומודול

פרוט כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב ההפסד למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021	2022	2023	רוווח (הפסד)	רוווח (הפסד)	רוווח (הפסד)
רוווח המיוחס לבעלי מניות החברה משוקללת	רוווח המיוחס לבעלי מניות החברה משוקלلت	רוווח המיוחס לבעלי מניות החברה משוקלلت	כמויות מניות משוקלلت	כמויות amines משוקלلت	כמויות amines משוקלلت
(7,215)	218,305	(11,723)	230,976	(12,997)	(*) 24,191
(7,215)	230,494	(11,723)	231,028	(12,997)	(*) 26,081

כמויות המניות ורווח
(הפסד) לצורך חישוב
רווח (הפסד) בסיסי

לצורך חישוב רווח
(הפסד) מודול

(*) לאחר איחוד הון ביחס של 1:10 שbowtz ב- 3 בדצמבר 2023.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענייןא. יתרונות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

דיקטוריום	גמול	בעלטה שליטה	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בעלי שליטה
-----------	------	----------------	--

ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

-	37	11	חייבים ויתרונות חובה
-	-	33,963	מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים לחברה בעלת שליטה
26	-	-	זכאים ויתרונות זכות
-	-	242	התחיבות מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה
			<u>יתרונות חובות שוטפים הגבוהות ביותר במשך השנה</u>
-	-	37	יוסף לוינסקי
-	600	-	א. ליבנטל אחיזות בע"מ

דיקטוריום	גמול	בעלטה שליטה	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בעלי שליטה
-----------	------	----------------	--

لיום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח)

-	5	28	חייבים ויתרונות חובה
-	-	34,112	מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים לחברה בעלת שליטה
15	-	670	זכאים ויתרונות זכות
-	-	399	התחיבות מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה
			<u>יתרונות חובות שוטפים הגבוהות ביותר במשך השנה</u>
-	-	28	יוסף לוינסקי
-	170	-	א. ליבנטל אחיזות בע"מ

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						באור
2021	2022	2023	אלפי ש"ח			
1,091	1,498	2,877	1'ג'26	דמי ניהול קבועים לחברת ניהול בעלת שליטה גמול דירקטוריים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה		
106	107	138	3'ג'26	הוצאות הנהלה וכליות - שכירות משרד ושירותים נלווה השתתפות החברה בהוצאות לבנטל השתתפות לבנטל בהוצאות החברה		
91	100	104	(2)ג'26			
(166)	(189)	(186)	(2)ג'26			
<u>10,000</u>	<u>9,600</u>	<u>-</u>	<u>1'ג'26</u>	תשומי מקומות ע"ח דמי ניהול משתנים לחברת ניהול בעל שליטה		
<u>36</u>	<u>(114)</u>	<u>(76)</u>		שינוי בתפקיד מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה		
<u>6,058</u>	<u>170</u>	<u>600</u>		יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגובה ביותר במשך השנה		
				מספר האנשים אליהם מתיחסים השכר וההטבות		
<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>		צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה		
<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>		דירקטוריים שאינם מועסקים בחברה		
<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>				

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים המנווית בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999תגמול והטבות לשני בעלי עניין המועסקים בתאגיד1. סכום ניהול

שירותי ניהול המועמדים על ידי א.ל.ד. מוסדרים בהסכם ניהול של החברה עימה.

הסכם הנהול שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ב-2023

הסכם הנהול הינו לשלווש השנים שתחליתן ב-19.9.2022 (לפרטים בדבר הסכם הנהול הקודם ר' ביאור 26'ג'2) ההסכם אושר ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 9 בפברואר 2023, לאחר שביום 21 בדצמבר 2022 אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

תנאיו העיקריים של הסכם ניהול

תמורות שירותים מנהל כללי לחברה ולחברות הבנות שלו תשלום החברה לא.ל.ד דמי ניהול כמפורט להלן:

(1) דמי ניהול חדשים קבועים

דמי ניהול חדשים קבועים בזומן, לפי הפירוט הבא:
 Über 12 החודשים הראשונים של תקופת ההסכם: 200,000 ש"ח לחודש.
 Über 24 החודשים הבאים של תקופת ההסכם: 208,333 ש"ח לחודש.
 דמי ניהול יהיו צמודים למדד המחרירים לצרכן (להלן: "המדד") ויודכו בשיעור עלית המדד אחת לשולשה חודשים. המדד הבסיסי הינו מדד חדש נובמבר 2022.
 דמי ניהול ישולמו בתוספת מע"מ כדי וכגンド חשבוניות מס.
 דמי ניהול ישולמו אחת לחודש, לא יותר מהיום העשרי לכל חודש גregorיאני, Über שירותים הניהול שניתנו בחודש הקודם לו.
 אל.ד. תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבור ימי היעדרות של המנכ"ל בגין חופשה, עד ל-30 ימי עבודה לכל שנת עבודה. ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון ולא יצברו לעלה משנהיים.

אל.ד. תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגיןימי היעדרות של המנכ"ל כתוצאה ממחלה (מהוים הראשון למחלה) עד ל-30 ימי מחלת בשנה. לא נunder המנכ"ל בגין מחלת, אל.ד. תהא רשאית לצבר את הזכות לדמי ניהול בגיןימי מחלת עד לתקרה של 90 ימים, אך לא תהיה רשאית לפודתם. לאחר ניצול סך ימי המחלת שיצברו כאמור, תפחית החברה את דמי ניהול שישולמו לא.ל.ד, באופן יחסי, בגין כל יום מחלת נוספת.

תגמול הון

החברה תקצת לא.ל.ד 1,100,000 אופציות (לא סחרות), הנитנות למימוש ל-1,100,000 מנויות רגילות כל אחת (שהinan ביום 110 אלפי מנויות, לאחר איחוד ההון מיום 3 בדצמבר, 2023).
 מחיר המימוש של כל אופציה הוא 109.6 אגורות.
 האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מעתות מסוימות מהתחלת ההסכם ("תחילת מועד המימוש"). התקופה בה יהיו האופציות ניתנות למימוש תסתיימים בתום ארבע שנים ממועד הקצאתן.
 אם הסכם ניהול יסתתיים לפני תחילת מועד המימוש יפקעו האופציות, ולא תהיה לא.ל.ד כל זכות מכוחן.
 המניות שניבאו ממימוש האופציות ירשמו למסחר בבורסה, והחל ממועד הקצאתן יהיו שוות בזכותויהן לכל דבר ועניין למניות הרגילות הקיימות בהון החברה.
 האופציות יוקצו לאחר שתתקבל אישור הבורסה לרישום המניות שניבאו ממימוש האופציות.

התאמות

על האופציות יחולו הוראות ההתאמה הבאות:
 שינוי בהון – בכל מקרה של שינוי בהון המניות המונפק של החברה, לרבות בדרך של פיצול מנויות, איחוד, חלוקה או החלפה של מנויות, שינוי במבנה הון החברה או כל אירוע דומה שיתבצע בחברה, יותאם מספר מנויות המימוש, באופן יחסי על מנת לשמור באופן פרופורציוני את מספר המניות ומהירות המימוש.
 חלוקת מנויות הטבה – אם החברה תחלק מנויות הטבה, יגדל מספר מנויות המימוש בכמות שהיתה מוקזית לא.ל.ד, כמניות הטבה, אילו מימהה את האופציות לפני חלוקת מנויות הטבה. במקרה שכזה, מחיר המימוש בגין כל המניות שתתבצעה ממימוש כל אופציה לא ישנה.
 התאמה בשל חלוקת דיבידנד – במקרה של חלוקת דיבידנד יופחת מחיר המימוש של כל אופציה יופחת בגובה הדיבידנד (ברוטו) למניה שיחולק על ידי החברה.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

הנפקת זכויות – במקרה של הנפקת זכויות, מספר מנויות המימוש יותאם למרכיב הנטבה בהנפקת הזכויות, כפי שיבוא לידי ביטוי ביחס בין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום האקס לבין שער הביטס של המניה "אקס זכויות".

(3) היקף העסקה ועיסוקים נוספים

שירותי ניהול ינתנו בהיקף משרה כולל של 100%. שירותי ניהול יספקו ע"י מר לוינסקי באופן אישי, וא.ל.ד. תהיה אחראית כלפי החברה למילוי תפקידו במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לא.ל.ד ולמר לוינסקי עיסוקים נוספים, והחברה מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבך שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד ענייניים עם מתן שירותו ניהול.

(4) תיחום פעילות בתקופת ההסכם

אל.ד. נשלטת בידי מר לוינסקי ובידי מר ברוך אופיר ארביב. מר ארביב הינו גם בעל שליטה, מנכ"ל וי"ר דירקטוריון בא. לבנט אלזקוט בע"מ (להלן: "לבנט"), בעלת שליטה בחברה, ומր לוינסקי הינו בעל מנויות בליבנט. לבנט היא חברה ציבורית הפעלת בתחום הנדל"ן היוזם. בתקופת ההסכם אל.ד. ומր לוינסקי יציעו לחברת כל מיזם בניה חדש מסווג התאחדות עירונית ("פינוי-בינוי", תמ"א 38 וכד') שהם בוחנים. ועדת הביקורת של החברה תבחן את המיזם המוצע, ותקבע, תוך 7 ימי עסקים מקבלת הצעה, אם יש לבצע את המיזם בחברה. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע בחברה יהיו אל.ד. ומר לוינסקי רשאים לבצע בעצם או להצעיר את המיזם אחרים. התחבירות אל.ד. ומר לוינסקי להצעיר מיזמים כאמור לחברה לא תחול על מיזם שהחון העצמי שיידרש לביצועו, בתקופת ההסכם, עליה ב-30% או יותר על האמצעים הכספיים של החברה הזמיןנים לביצוע המיזם, ולא תחול על מיזם שאנו מסווג התאחדות עירונית. ההון העצמי לעניין זה יחשב לפי 25% מההוצאות המועלרכות של המיזם. אומדן האמצעים הכספיים של החברה הזמיןנים לביצוע המיזם יעשה על ידי הנהלת החברה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

אל.ד. ומר לוינסקי יהיו רשאים להצעיר לחברת תחחלה אם להענות להצעה טובא לאישור באופן הנדרש לאיישור עסקה חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי.

מקום בו טובא בפני החברה התקשרות בפרויקט מסווג התאחדות עירונית שהחברה תחיליט לדוחותה, ואשר אל.ד. ו/או מר לוינסקי חברות בשליטתם יחלטו על התקשרות באותו פרויקט, אשר היה מהותי לחברת אילו החלטה החברה להתקשר בו, ניתן החברה דיווח מיידי בעניין שיכlol: 1. תיאור כללי של הפרויקט; 2. מועד החלטת החברה; 3. זותות הארגונים שבחנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני הארגונים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי ההחלטה לדוחות את ההתקשרות בפרויקט. על התקשרות בפרויקט מסווג התאחדות עירונית שהחברה תחיליט לדוחות, ואשר, ככל שהייתה מבוצעת, לא הייתה מהותית לחברת, ינתן גילוי כללי בדוח התקופתי של החברה.

(5) הוראות מעבר ביחס להסכם ניהול קודמים

הוראות הסכמי ניהול הקודמים של החברה ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם (ר' ביאור 26ג'2), לרבות מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים שלוומו בither, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד. זכות לדמי ניהול משתנים או למקומות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי ניהול הקודמים.

(6) הסכמת אלד להערכת הסכם ניהול

ביום 21 במרץ 2023 קיבלה החברה מאלד אישור לפיו אלד מסכימה להערכת הסכם ניהול, כדלקמן:

אלד תמשיך לספק את שירותי ניהול עד סיום בניית כל הפרויקטים שהחברה תבנה ואשר חל בהם "אירו משכלל" לפני ה-18 בספטמבר, 2022, ושולמו לאלד בגין מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים. התמורה עברו שירותי ניהול לא תפחת מהתמורה הקבועה בהסכם ניהול. הוראות המעבר שהסכם ניהול ימשיכו לחול בתקופת ההערכתה.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

2. הסכם ניהול קודם שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ב-12.9.2019

הסכם ניהול הינו לשולש השנים שהחלו ב-19 בספטמבר 2019 והסתיימו ב-18 בספטמבר 2022 הוא אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 12 בספטמבר 2019, לאחר שביום 7 באוגוסט 2019 אושר בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ל-3 שנים.

תנאיו העיקריים של הסכם ניהול בקשר לתשלום דמי ניהול קבועים ומשתנים

ההסכם הינו למtan שירות ניהול של ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב מנהלים כלליים משותפים.

(1) דמי ניהול חדשים קבועים

תמורה שירותי ניהול תשלם החברה לא.ל.ד דמי ניהול חדשים בסך של 90,000 ש"ח בתוספת מע"מ דין וכנגד חשבונית מס. דמי ניהול יהיו צמודים למדד המחרירים לצרכן ("המדד") וייעודנו בשיעור עליית המדד אחת לשולשה חודשים. המדד הבסיסי יהיה מדד חדש יוני 2016.

(2) דמי ניהול משתנים - מענק מרוחקים

בנוסף לדמי ניהול החדשניים תהיה א.ל.ד זכאית למענק בשיעור של 7% מהרווח בכל פרויקט של החברה.

לענין זה:

"פרויקט" – פרויקט בניה יזמית של החברה, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם בניה שנתקיים לבגיו אירוע משכלה בתקופת הסכם ניהול.
"אירוע משכלה" –

- במיזם בניה מסווג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", תמ"א 38 וכו') שבו ביצוע פרויקט בניה כרוך בהסכמה בעלי דירות במרקען לביצועו. המועד בו תתקשר החברה עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות במרקען, בהסכם על פיו תישא בשכר הטרחה שלו בקשר עם הפרויקט.
- במיזם בניה במרקען שהזכויות בהם ירכשו בהסכם עם בעל הזכויות במרקען, כשהתמורה תשולם בכיסף או בשירותי בניה (קומבינציה). המועד בו תתקשר החברה עם בעל הזכויות במרקען בזיכרון דברים או הסכם- המוקדם שביניהם.

"רווח" – סכום העודפים השិיך לחברת כל פרויקט המלאוה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בגיןו ה"הון העצמי" של החברה בפרויקט.

"הון עצמי" – הכספיים שיופקדו על ידי החברה בחשבון הליווי של הפרויקט והואו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"עודפים" – כל הכספיים מכל מין וסוג להם תהיה החברה זכאית בקשר עם הפרויקט, כולל ההון העצמי, והרווחים מהפרויקט להם תהיה החברה זכאית ואשר יצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר סילוק התחריביות לבנק המלאוה לפי הסכם הליווי של הפרויקט.

"גמר פרויקט" – המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספיים המהווים הון עצמי של החברה בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה לחברת הפרויקט.

באורו 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

תשלום דמי ניהול יבוצע במועדים כמפורט:

- (1) החברה תשלם לא.ל.ד. מוקדמת על חשבון המענק בגין כל פרויקט בקרות אירוע משככל. המקדמה תהיה בשיעור כולל של 3% מהרווחיות הצפואה בפרויקט/ים המועד/ים להקמה במסגרת מיזם הבניה. סכום המקדמה יחוسب על בסיס הרווחיות הצפואה בפרויקט כפי שתוערך בדוח כלכלי של שmai מהנדס בלתי תלוי ביחס לפרויקט.
- (2) בגמר הפרויקט תשלם החברה לא.ל.ד. את יתרת הסכום המגיע כמענק, המשלים את חלקה של א.ל.ד. ברווחי הפרויקט ל- 7% מהרווחות ההוראות לעיל יהולו, בשינויים המחייבים, ביחס לפרויקטים של חברות פרויקט בעלות החברה, ולפרויקטים של תאגידים שהחברה תחזיק בחלק מהבעלות בהם ("חברות מוחזקות"). ביחס לפרויקטים כאלה יבוצעו חישובי הרווח, ההון העצמי, והרווחיות הצפואה בהתאם לחלקה היחסית של החברה בחברה המוחזקת, והתשלים על פי ס'ק (2) לעיל, המשלים בגמר הפרויקט את דמי ניהול ל- 7% מהרווחות, יבוצע לאחר שהחברה המוחזקת תעבור לחברה כספים שיאפשרו את התשלום לא.ל.ד.

תקrho לדמי ניהול המשתנים (3)

דמי ניהול המשתנים לא יעלו על סכום של 10 מיליון ש"ח בכל תקופה של 12 חודשים.

התאמות (4)

- אם בתום כל פרויקט יתברר כי סכום המקדמה על חשבון המענק חשוב ושולם ביתר, יקוזז הסכום ששולם ביתר, מתוך יתרת המענק. אם יתברר כי סכום המקדמה ע"ח המענק חשוב ושולם בחסר, תשלם החברה לא.ל.ד. את הסכום החסר, יחד עם תשלים יתרת המענק המגיע לא.ל.ד. במקרה בו יבוטל פרויקט לאחר תשלום מקדמה, יקוזז סכום המקדמה מתשלום אשר ישולם לא.ל.ד. כדמי ניהול משתנים בפרויקט אחר, ואם לא ניתן לבצע קיזוז כאמור תוך תקופה של 12 חודשים ממועד הביטול תוחזר המקדמה, בצירוף הפרשי הצמדה לממד.
- אם ישולם לא.ל.ד. דמי ניהול על בסיס נתונים מוגעים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה באחד משלושת הדוחות הכספיים השנתיים העיקריים לאחר מועד התשלום לא.ל.ד. תחזיר א.ל.ד. לחברה את הסכומים ששולם בעותם כאמור. בשים לב לגובה ההחזר הנדרש, תיקבע תקופה ההחזר, שלא תהיה ארוכה מ- 24 חודשים, לא.ל.ד.

אישור מחברת ניהול בנוגע לדמי ניהול המשתנים (5)

ב��כמי ניהול של החברה שבהם נקבעו דמי ניהול משתנים הנגזרים מרוווחי הפרויקטים לא נכללות הוראות בנוגע לאפשרות של הפסקת מתן השירותים לפני סיום בניית כל הפרויקטים שבהם חל "איירוע משככל" ושולם מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים. לאור האמור התקבל אישור מחברת ניהול כי יישום הסכמי ניהול יעשה כך שההוראות להלן יחולו בנוגע לאפשרות האמורה:

- מחויבות חברת ניהול לספק שירותי ניהול תחול עד לתום בניית הפרויקטים שבಗינם ישולם לה דמי ניהול משתנים.
- אם חברת ניהול תפסיק לתת שירותי ניהול לחברת לפני שירותי פרויקט כלשהו, וזאת בין אם הפסקה תהיה ביוזמתה, ובין אם תהיה ביוזמת החברה, בהחלטת הארגנים של החברה, חברת ניהול תהיה זכאית לחלק יחסית בלבד מדמי ניהול המשתנים עבור הפרויקט. החלק היחסי יחוسب לפי יחס הביצוע של הפרויקט.
- יחס הביצוע של הפרויקט יחוسب לפי היחס שבין עלויות הבניה שהתחווו לבין אומדן עלויות הבניה שתוקצבו.
- במקרה של הפסקת מתן שירותים פרויקט כלשהו, בין אם הפסקה תהיה ביוזמת החברה, ובין אם הפסקה תהיה ביוזמת החברה, בהחלטת הארגנים של החברה, חברת ניהול תחזיר לחברת מקומות ועדפות ששולם לה עד להפסקת השירותים עבור הפרויקט. "מקומות ועדפות" לעניין זה- ההפרש בין סכום המקומות ששולם עבור הפרויקט לבין אומדן הרווח בפרויקט מוכפל ביחס הביצוע של הפרויקט, אם ההפרש הוא חיובי.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

3. תגמול והטבות לדירקטוריים שאינם מועסקים בחברה

החברה שילמה בשנת הדיווח גМОל ל- 3 דירקטוריים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה (סך כולל של כ- 139 אלף ש"ח (2022 – 110 אלף ש"ח). הגМОל לדירקטוריים עבור השתתפות בישיבות הדירקטוריון הוא בגובה הסכום הקבוע שנקבע בתוספת השנה השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גМОל והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (בסעיף זה: "התקנות"), בהתאם לדרגת החברה, והtagМОל השנתי הוא בגובה הסכום המזערי שקבע בתוספת השנה השנייה והשלישית לתקנות.

4. קבלת ערבויות להלוואות פיננסיות

א. ביום 27 בינוואר, 2015 אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריון של החברה קבלת ערבויות אישיות לאשראי בנקאי שהחברה תיטול למימון פעילותה השוטפת מה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי, בעלי שליטה בחברה, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות. העסקה אושרה בהתאם לתקנות החקלאות.

ב. ביום 24 באוקטובר, 2018 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה קבלת ערבויות מתמדת לאה הגבלה בסכום מ-אלד, בעלת שליטה בחברה, לצורך הבחתה כל החובות והתחייבויות של החברה כלפי וולט'סטון נדלן בע"מ ושותפויות בהן וולט'סטון נדלן היא שותף כללי ("שותפותו", בקשר עם הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפות למתן מימון לשם הקמת פרויקט "המכבי" 6/8). בנוסף, אושרה קבלת כתוב התחייבות של ה"ה לוינסקי וארכיב, שלא למכור את מנויותיהם באלא במכירה שכחוצאה ממנה ייחלו להיות בעלי השליטה באלא בלי הסכמת השותפות מראש ובכתב. העסקה אושרה בהתאם לתקנות החקלאות. ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואה, כמפורט ביאור 4וב' לעיל, ונקבע כי ערבות וכتب התחייבות בלתי חוזרת של אלד יבטיחו את האמור בהסכם שיערך בין החברה לשותפות, וימשיכו להבטיח את פירעון סכום ההלוואות הכלול במלואו ובמועדו.

ג. במסגרת הסכם למימון פרויקט "הנשיא 18/16" שנערך בין החברה לשותפותו, העמידה אל.ד. ערבות להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם ומה"ה לוינסקי וארכיב מסרו כתוב התחייבות לפיו הם לא ימכרו את מנויותיהם באלא. במכירה שכחוצאה ממנה ייחלו להיות בעל השליטה באלא. מבלתי מקבל את הסכמת השותפות מראש ובכתב. ביום 4 בפברואר, 2019 אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריון את העסקה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות החקלאות. ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואה, כמפורט ביאור 4וב' לעיל, ונקבע כי ערבות וכتب התחייבות בלתי חוזרת של אלד יבטיחו את האמור בהסכם שיערך בין החברה לשותפות, וימשיכו להבטיח את פירעון סכום ההלוואות הכלול במלואו ובמועדו.

ד. ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה עסקה מזכה בהתאם לתקנות החקלאות קבלת ערבויות אישיות מא.ל.ד, מה"ה ארביב ולוינסקי ומחברות פרטיות בשליטתם להלוואה בסך 20.25 מיליון ש"ח שהחברה נתלה ממינף שירותים פיננסיים בע"מ, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות. פרטי הלוואה ראו ביאור 14א.1.

5. שימוש ברישויון קבלן של חברות בשליטת בעל שליטה

ביום 16 בפברואר, 2020 וביום 21 בדצמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה את הארכת העסקה לתקופות נוספות של שלוש שנים, וכן אישרו כי הסיווג הקבלני יועמד גם לטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, בהתאם לצורך ולא עלות. ההתקשרות אושרה עסקה מזכה על פי תקנה (2) לתקנות החקלאות.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**6. ביטוח אחראיות נושא מסרה לשנים 2022-2023**

נושא המסירה בחברה מבוטחים בביטוח אחראיות נושא מסירה. סכום הביטוח לתקופה של שנה החל מיום 1 באפריל 2023 ועד 31 במרץ 2024 הינו 10 מיליון דולר ארה"ב, למשך ולתקופה. פרמיית הביטוח הינה 67 אלפי דולר ארה"ב.

רכישת הביטוח אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2023 בהתאם למדיניות התגמול.

7. התchieיבות שיפויו שנתיו בעלי שליטה בקשר להסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה"

ב-28 במרץ 2024 החברה התקשרה בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובליטס") ולbijouter הפוך במשותף עם יובליטס. לתיאור ההסכם ר' ביאור א'-28.

במקביל להתקשרות החברה ויובליטס בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסף לויינסקי וברוך אופיר ארביב, עם יובליטס בהסכם בו התchieיבו לשפות את יובליטס, כמפורט בביאור א'-28.

ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את העסקה ביום 27.3.2024 לפי תקנה 1(2) לתקנות החקלאות.

8. עסקאות מסווגו ע"י ועדת הביקורת בעסקאות שאין חריגות ואושרו ע"י דירקטוריון החברה:**1. התקשרות עם חברת שיווק**

לחברה התקשרות כמפורט להלן עם חברת א.יב. שחכים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - "א.יב.") המספקת לחברת שירותים שיווק. מחיצית מניות א.יב. הן בבעלות מר ארביב ארביב, אחינו של מר ברוך אופיר ארביב. ארביב ארביב מועסק על ידי א.יב.

להלן פירוט התקשרות עם א.יב.:

- **שיווק הפרויקטדים של החברה ברמת גן וגבעתים - המכבי 6/8, הנשיא, קרסקי-חצור, הנרקיס, שינקיין וכצנლסן.** השירות כולל גם טיפול בדירות ובסדרוגי דירות. התמורה לא.יב. היא 1.75% מהחזור המכירות של כל פרויקט.
- התקרויות סוגו על ידי ועדת הביקורת בעסקאות שאין חריגות ואושרו על ידי הדיקטוריון ביום 9 בנובמבר 2017.

- **שיווק והגדלת שירותים בפרויקטדים המפורטים להלן:**

הסתדרות	מקום ישראל	בנייה יעיש	השיטה, אהרוןוביץ, שפrienick, עוזיאל	פרויקט
2.34%	1.755%	2.05%	1.8%	תמורה כ-% מהחזור המכירות בפרויקט
כן		כן	כן	טיפול בבעלי הדירות הקיימות (בני עייש-בעלי הקומבינציה)
לא		כן		טיפול בשינויי דירות

התקרויות סוגו על ידי ועדת הביקורת בעסקאות שאין חריגות ואושרו על ידי הדיקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023. במהלך שנת 2023, שולמו לא.יב. 250 אלפי ש"ח בגין פרויקט שנקין שמשוק על ידם ו-300 אלפי ש"ח בגין פרויקט מקווה ישראל.

באור 26: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**2. הסכמים לשכירת שטחי משרד ושירותים נלווים**

החברה ולייבנטל פועלות ממשרדים>Showalter&Rothchild בטל-אביב. לייבנטל נושאת 30% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תשומות לחברה הניהול של הבניין, תשומתי עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד ושני מקומות חניה. ההתקשרות אושרה בשנת 2016 ואושרה שוב ביום 21 במרץ 2021 על ידי ועדת הביקורת והדיקטוריון.

3. שיתוף בהוצאות כוח אדם עם לייבנטל

חלק מעובדי החברה מספקים שירותים לייבנטל במסגרת העוסקתם בחברה.

1. בשנים 2022 ו-2023 סופקו לייבנטל שירותים של חשב החברה, מנהלת חשבונות ומזכירה, כל אחד בהיקף של כ- 20% מושתת בחלק יחסית מתאים מעלה העסקה לחברה. ההתקשרות אושרה ביום 26 במרץ, 2020 בוועדת הביקורת, וביום 31 במרץ, 2020 בדיקטוריון החברה.

2. החל משנת 2021 סופקו לייבנטל שירותים של מנהל פרויקטים בהיקף של כ- 20% מושתת. לייבנטל נושתת בחלק יחסית מתאים מעלה העסקה לחברה. ההתקשרות אושרה ביום 21 במרץ, 2021 על ידי ועדת הביקורת והדיקטוריון החברה.

4. השכרת משנה של משרד

החברה משכירה לחברת מרמרי בע"מ ("מרמרי") בעלות מר' יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, בשכירות משנה, מחצית ממשרדי המכירה של החברה ברחוב סוקולוב בחולון שהחברה שוכרת מצד ג' (לענין סעיף זה - "המושכר"). מרמרי משתמש במושכר החל מיום 1 באוקטובר, 2019, ומשלמת לחברת דמי שכירות בסך 4.5 אלף ש"ח לחודש. ביום 24 בנובמבר, 2020 הוחלט שתוקף שכירות המשנה של מרמרי תוארך והשכרות תהיה לכל תקופה השכירות לפי חוזה השכירות של החברה במושכר. ביום 24 בנובמבר, 2020 סיוגה ועדת הביקורת את הארכת ההתקשרות עם מרמרי כעסקה שאינה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריון את הארכת הסכם השכירות.

5. שירותי מנהל פרויקטים ומהנדס מחברה בעלות בעל שליטה

מנהל הפרויקטים של החברה הינו עובד של חברה בעלות בעל שליטה, אשר מעמידה לרשות החברה, חברות בניו וחברות כלולות שלא את הסיוג הקבלני שלו, ראה באור 26ג'. מהנדס החברה המנוח, שנSAFE במלחתת "חרבות ברזל", היה אף הוא עובד של חברת בעלות בעל שליטה. החברה שילמה לחברת בעלות בעל שליטה את עלות העסקת שסתכתה בשנת 2023 לכ- 919-915 אלפי ש"ח. ההסדר סוגה כסדר שאינו חריג על ידי ועדת הביקורת ואושר על ידי הדיקטוריון ביום 15 במרץ, 2022.

6. שירותי מזכירה מחברה בעלות בעל שליטה

החל ממועד דצמבר 2023 מספקת מרמרי לחברת שירותים מזכירה, בהיקף של כ- 30% מושתת, והחברה נושתת בתשלום עבור 30% מעלה העסקתה. ההתקשרות סוגה על ידי ועדת הביקורת בעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדיקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

באור 27: - מידע כספי נפרד ערוץ בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים)
התקשי'ל, 1970

החברות הבנות המאוחדות של החברה הין בעלות פעילות לא מהותית. אילך אין בדוח זה מידע נוסף מעבר לנככל בדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 28: - AIRUIMIM LAACHOR TAARIKH HAHSCHM

A. הסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" ולביצועו בשותף עם חברת "יובליט"

ביום 28 במרץ 2024, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת יובליט השקעות בע"מ ("יובליט") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון. פרויקט השיטה הינו פרויקט של התאחדות עירונית ברוח' השיטה בחולון שמיועד לכלול כ-448 יח"ד, מהן 314 יח"ד לשיכון, ו-134 יח"ד חיליפין לבנייני הזכיות במרקען, וככ-3,350 מ"ר שטחי מסחר בהתאם לتب"ע ח/19 והכל בכפוף ובהתאם להיתר הבניה שיתקבל. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, חתמו כ- 71% מבני הזכיות בפרויקט על הסכם פינוי בגין.

להלן עיקרי ההסכם:

1. תמורה ה-49% שנמכרו יובליט תשלום:

- תשלום בסך של 15 מיליון ש"ח, מתוכם 2.3 מיליון ש"ח שולם ביום 31 במרץ 2024, 2.7 מיליון ש"ח ישולם עם רישום העורות אזהרה לטובה יובליט בצו' בנקאי גושא תאrik 26 במאי, 2024, ו-10 מיליון ש"ח ישולם בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשוניים אשר יוקמו בפרויקט.
- תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח, תשלום אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רוחיות הפרויקט תהיה מעל 18% רוח לעלות בהתאם לדוח האפס שיוכן על ידי שמאית הצדדים ("דו"ח האפס"). דוח האפס יכול בין יתר הוצאות את מס הרכישה שיחול על יובליט בגין ההסכם, את דמי ניהול ליובליט (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי ייזום בסך של 30,162,000 ש"ח לכל הפרויקט המשקפת את תמורת המ麥ר. תוספת התמורה תחוسب באופן יחסית לשיעור הרוח שמעל 18%.
- מחצית מההוצאות שהחברה הוצאה עד ונכון למועד זה בפרויקט בסך של כ-25 מ' ש"ח.

2. החברה תרשום בראש החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובה יובליט.

3. הסכנות על ניהול השותפות בפרויקט:

- הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים והחלטות בו יתקבלו פה אחד.
- הצדדים יפעלו בשותף לצורך ניהול ובייעוץ כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העליות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
- יובליט תהיה זכאית לדמי ניהול בגין ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור של 2.2% משקל העליות הכלול של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי ניהול ישולם בפרישה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.
- ההון העצמי שיידרש לפרויקט ישקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלוקתם היחסיים בפרויקט. במקרה בו יתברר כי קיים חוב, שנוצר או שעילתו נוצרה לפני מועד חתימת ההסכם, והם לא נכללו במפורש בהסכם או בנספחיו החברה תשפה את יובליט בגין כל הפסד, נזק, אבדן, חבות או הוצאה שיגרםו, וכן תשפה את יובליט בגין כל דרישת ו/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

באור 28 : - אירועים לאחר תאריך המazzן (המשך)

במקביל להתקשרות החברה ויובליהם בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, מר יוסף ליינסקי ומר ברוך אופיר ארביב בהסכם עם יובליהם בו התחייבו לשפות את יובליהם כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לחברת, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רוחניות הפרויקט בהתאם לדוח האפס תהא נמוכה מ-18% רוחה לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, יהיה בסכום שלאחר קבלתו רוחניות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העליות;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה Mai התקיימות המתלים בהסכם הפינוי-בניוני שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במרקען, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שיישולמו על ידי יובלים לחברת עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציאו יובלים בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מנת שה"ה ליינסקי ואביב מחזיקים בחברה פרטית. בעקבות חתימת ההסכם והעברת החזקה ב-49% מהפרויקט ליובלים תרשום החברה בדוחותה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רוח מכירת 49% מהפרויקט לפי התשלים המינימלי של 15 מיליון ש"ח. סכום הרוחה לפני מס שירשם בדוחות לרבעון הראשון של 2024 הינו כ- 12.8 מיליון ש"ח.

רכישת 49% מהזכויות בפרויקט ע"י יובלים אישרה ביום 27.3.24 ע"י ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט.

ב. ביטוח אחראיות נושא משרה לשנים 2024-2025

תיקוף פוליסט הביטוח הקיימת (ר' ביאור 26ג'8) הוואר לחודש נסף עד ליום 30 באפריל 2024. הארכת הביטוח אישרה על ידי ועדת התגמול ודיקטוריון החברה ביום 28 במרץ 2024 בהתאם למדייניות התגמול.

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר, 2023

- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).	גולדר שופ בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).	פז חן תעשיות מתכדיות בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).	הבורסה לתכשיטים (1982) בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).	פז חן אחיזות בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).	פז חן תכשיטים (1982) בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 100% (חברה לא פעילה).	לוינסקי עופר מתחם שפרינץ בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50%	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה א' בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ב' בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ג' בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ה' בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ו' בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).	לוינסקי-עופר קרסו מתחם עין יהב בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).	לוינסקי-עופר קרסו מתחם רחוב אילת בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50%	מגדל הכישור בע"מ
מוחזקת בשיעור של 25%	ע.מ.שותפות באר שבע
- מוחזקת בשיעור של 100%	לוינסקי-עופר ק. מלacci בע"מ
- מוחזקת בשיעור של 50% (חברה לא פעילה).	לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ

לוינסקי-עופר בע"מ

רחוב רוטשילד 74, תל-אביב טלפון 03-5001500 - פקס 03-520036005

31 במרס, 2024

פרטים נוספים

שם החברה:	לוינסקי-עופר בע"מ
מס' החברה בראש החברות:	520036005
כתובת:	רוטשילד 74, תל-אביב (תקנה 25א')
כתובת דואר אלקטרוני:	jonathan@lbt.co.il
מספר טלפון:	(תקנה 25א') 03-5001500
מספר פקס:	(תקנה 25א') 03-5750780

תאריך הדוח: 31.3.2024 תאריך חתימת הדוח: 31.12.2023 תאריך הדוח: -

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רביעוניים

רביעון					שנת 2023	
1/23	2/23	3/23	4/23	אלפי ש"ח		
הכנסות						
3,573	2,329	4,561	1,170	11,633		
(4,908)	(2,710)	(4,901)	(1,300)	(13,819)		
(1,335)	(381)	(340)	(130)	(2,186)		
(231)	(264)	(204)	(109)	(808)		
(1,990)	(1,825)	(1,789)	(2,033)	(7,637)		
60	16	-	-	76		
99	153	141	221	614		
(3,397)	(2,301)	(2,192)	(2,051)	(9,941)		
546	495	665	605	2,311		
(1,766)	(2,107)	(2,107)	(2,008)	(7,988)		
(1,220)	(1,612)	(1,442)	(1,403)	(5,677)		
(77)	(65)	(68)	(71)	(281)		
1,024	936	640	302	2,902		
(3,670)	(3,042)	(3,062)	(3,223)	(12,997)		
הוצאות						
הוצאות מימון						
הוצאות מימון						
הוצאות מימון						
סה"כ הוצאות מימון, נטו						
הוצאות תפעול						
הוצאות מימון						
הוצאות מימון						
סה"כ הוצאות מימון, נטו						
הוצאות כחבות						
חלוקת החברה בהפסד						
המטופלות לפי שווי מאזני						
הטבת מס						
הפסד לתקופה						

תקנה 10ג - שימוש בתמורה ניירות הערך

בתקופת הדוח הנפקה החברה ניירות ערך על פי שני דוחות הצעת מדף שפרסמה.

- על פי דוח הצעת מדף מיום 5 ביוני 2023 הנפקה החברה מנויות וככבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת ברוטו של 6,923 אלפי ש"ח.
 - על פי דוח הצעת מדף מיום 27 בספטמבר 2023 הנפקה החברה מנויות וככבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת ברוטו של 4,100 אלפי ש"ח.
- תמורת ההנפקות יועדה למימון פעילות החברה בתחום הנדל"ן ולמיון פעילות השוטפת של החברה, כולל תשומות בגין אשראי שהועמד לחברה, ונקבע בדוחות הצעת המדף כי החברה תהא רשאית לעשות שימוש בתמורה ההנפקה על פי צרכיה ולפי שיקול דעתה הבלעדי. התמורה שימשה בפועל למטרות להן יועדה.

תקנה 11 - השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה לתאריך הדוח על המציב

הכספי:

שם החברה	בעלות החזקה בהן המניות, בזכות החכבה ובسمכות למנות דירקטוריים	סוג מניה	מספר מנויות	סה"כ ע"נ (בש"ח)	ערך בדוח של החברה (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח) (*)
מגדל הכישור בע"מ	50%	רגילות	50	(509)	7,732	
לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ	50%	רגילות	50	(89)	6,896	
לוינסקי-עופר ק. מלacci בע"מ	100%	רגילות	100	(18)	5,065	

* לעיקר תנאי הלוואות שהועמדו למגדל הכישור בע"מ ולוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ, ר' תקנה 12 להלן.

לחברות האמורות אין מנויות או ניירות ערך המרויים הרשומים למסחר בבורסה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כוללות מהותיות בתקופת הדות:

א. מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור")

1. הלוואות למגדל הכישור

בתקופת הדות החברה העמידה למגדל הכישור הלוואות, כמפורט להלן:

תאריך השני	סכום באלפי ש"ח
רביעון 1/23 (1,876)	מספר הלוואות במצטבר
550	רביעון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר
574	רביעון 3/23 - מספר הלוואות במצטבר
537	רביעון 4/23 - מספר הלוואות במצטבר
445	רבייה שנכירה בשנת 2023
7,732	סה"כ יתרת הלוואות ל-31.12.2023

הלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.7%, ולא נקבע מועד לפreuון.

2. ערבות להלוואות שנתלה מגדל הכישור

החברה ופנמיה אחזקות בע"מ ("פנמיה"), המחזיקה ב-50% מגדל הכישור, ערבות יחד ולחוד להלוואה בנקאיות שמגדל הכישור נתלה. יתרת ההלוואה המובטחת בערבות הייתה 17 מיליון ש"ח ב-31.12.2023.

סכום urebot הינו 22 מיליון ש"ח.

ב. לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבא א' (A) בע"מ ("חברת הערבא א'")

להלן פירוט הלוואות שהחברה נתנה לחברת הערבא א' בתקופת הדות:

תאריך השני	סכום באלפי ש"ח
רביעון 1/23 (322)	מספר הלוואות במצטבר
1,087	רביעון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר
136	רביעון 3/23 - מספר הלוואות במצטבר
2	רביעון 4/23 - מספר הלוואות במצטבר
731	רבייה שנכירה בשנת 2023
6,896	סה"כ יתרת הלוואות ל-31.12.2023

הלוואות ניתנו למימון חלק החברה בהוצאות שלושת פרויקטי "הערבה" (ר' סעיף 6.10.4 וסעיף 6.9.4.2 בפרק א' - תיאור עסקית התאגיד). קרסו נדל"ן בע"מ, בעלת המניות הנוספת בחברת הערבא א', העמידה מימון בסכום זהה.

הלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, ולא נקבע מועד לפreuון.

ג. **ליינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ**

להלן פירוט הלוואות שהחברה נתנה לליינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ בתקופת הדוח:

תאריך השינוי רבעון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר	סכום באלפי ש"ח 431
רבעון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר	100
רבעון 3/23 - מספר הלוואות במצטבר	(44)
רבעון 4/23 - מספר הלוואות במצטבר	8
רבית שנצברה בשנת 2023	316
סה"כ יתרת הלוואות ל-31.12.2023	5,065

הלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור 7 לשנה ומועד פרעוןן טרם נקבע.

תקנה 13- הרווח (הפסד) הכלול של חברות בנות וכלולות מוחותיות, והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

לויינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ	לויינסקי עופר קרזו מתחם "הערבה" (A) בע"מ	מגדל הכישור בע"מ	רווח (הפסד) לפני מס
(3)	(104)	(458)	רווח (הפסד) אחורי מס
(3)	(104)	(458)	רווח כולל אחר
-	-	-	עד ליום (*) 31.12.23
לאחר מועד הדוח ועד ליום (*) 31.3.23			דיבידנד
-	--	--	דמי ניהול
316	445	51	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה
80	125	15	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה

(*) הסכומים חוויבו אך טרם נגבו.

- תקנה 20 - מסחר בבורסה, ני"ע שנרשםו למסחר ונירות ערך שהופסק המסחר בהם בשנת הדיווח**
- א. ביום 6 ביוני 2023 נרשםו למסחר בבורסה 10 מיליון מנויות רגילות רשומות על שם, ללא ע"נ של החברה.
- ב. ביום 28 בספטמבר 2023 נרשמו למסחר בבורסה 19.78 מיליון מנויות רגילות רשומות על שם, ללא ע"נ של החברה, ו- 9.89 מיליון כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה.
- ג. ביום 1 באוקטובר 2023 בוצע פירעון סופי של אגרות החוב (סדרה ב') שהחברה הנפיקה, והן נמחקו מהמסחר.
- ד. ביום 31 בדצמבר 2023 בוצע פירעון סופי של אגרות החוב (סדרה ג') שהחברה הנפיקה, והן נמחקו מהמסחר.
- ה. ביום 3 בדצמבר 2023 בוצע איחוד הון המניות של החברה, לפי יחס של 10:1, באופן שכל עשר מנויות רגילות ללא ערך נקוב אוחדו למספר רגילה אחת ללא ערך נקוב.

בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר בנירות הערך של החברה.

תקנה 21(א) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023 לחמשת נושאי המשרה הבכירה בחברה כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים בעבר שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
		ריבית/ שכרות/ אחר	ריבת/ שכרות/ אחר	רכב אחזקת ריבב	עמלת /דמי יעוץ/ מענק	תשולם מבוסס מניות	דמי ניהול	שכר	שיעור החזקה בחון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,877	--	-	--	(²) 92	2,785	--	(¹) 31.05%	100%	התשלום הוא עבור כהונת מר יוסף לוינסקי כמנ"ל החברה.	אל.ד. יחד החזקות בעל"מ ("אל.ד.")		
460	--	--	--	--	460	--	0.8%	50%	מנהל כספים ומזכיר חברה בחברה, ובחברה הבת לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	רו"ח יונתן אייזקס		
(⁴) 139	--	--	--	--	-	139	-	ל/ר	--	---	---	דיקטורים

(1) לפירוט נוסף על החזקות אל.ד. ר' תקנה 24 להלן.

(2) על פי הסכם ניהול מופאו מבעלי מידי מיום 7 בפברואר 2023, אסמכתא 01-013030-2023 הוקצו ביום 31 ביולי 2023 לא.ל.ד. 1,100,000 ש"ח לחמשת הכספיים ובדיווח מידי מיום 1 בדוחות הכספיים לא.ל.ד. 1,100,000 ש"ח למיניה
אופציות לא אחר אישוד ההון, כפוף להתאמות. האופציות ניתנות למימוש החל מיום 3 בדצמבר, 2023, במחיר ממוצע של 1.096
ש"ח למיניה לאחר אישוד ההון), כפוף להתאמות. האופציות ניתנות למימוש החל מיום 19.9.2025. השווי ההוגן של האופציות ליום 21.12.2022, שבו אישר דיקטוריון
החברה את הסכם ניהול, היה 99,957 ש"ח. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, על בסיס ההנחות הבאות: מחיר מניות החברה ביום שקדם למועד בו ניתן
אישור הדיקטוריון להסכם ניהול (20.12.2022), תחזית חלוקת הדיבידנדים של החברה, תנאי הענקה והותה הניצעת.

(3) ר' ס"ק ג להלן. לבנטל, בעלת שליטה בחברה, משלהמת לחברה 20% מעלות התגמול- ר' תקנה 22.ב(4) להלן.

(4) סך הגמול ל-3 דיקטוריים בתוארי ניהול שכיהנו בתקופת הדוח - ה"ה שמעון חפץ, אלה עומר, ואילן גורdon.

א. פרטים בדבר הסתכמים להעמדת שירותים מנכ"לים לחברת

ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי כיהנו כמנכ"לים מושותפים בחברה ובחברות הבנות משנת 2013 ועד ל-3.11.2022. החל מ-4.11.2022 מר יוסף לוינסקי מכחן כמנכ"ל יחיד של החברה. שירותי ניהול מועמדים באמצעות אל.ד., חברה בבעלות ה"ה ארביב ולוינסקי שהוא בעל שליטה בחברה.

לפרטים אודות הסכם ניהול עם אל.ד. לתקופה שלוש שנים שתחלתה ב-19.9.2022 ר' באור 26ג' בדוחות הכספיים, ודיווח מיידי מיום 7 בפברואר 2023, אסמכתא 013030 2023-01-01. לפתרט אודות הסכם ניהול עם אל.ד. שחל על שירותים ניהול מועמדו בתקופה שלוש שנים שבין 19 בספטמבר 2019 ל-18 בספטמבר 2022 ר' באור 26ג' בדוחות הכספיים, ודיווח מיידי מיום 7 באוגוסט 2019 אסמכתא 082447 2019-01-01.

ב. פרטים בדבר תנאי העסקתו של ר' יונתן אייזקס, מנהל הכספיים ומזכיר החברה

ר' יונתן אייזקס מועסק כמנהל הכספיים ומזכיר החברה החל מחודש מרץ 2013. ההתקשרות עם ר' יונתן אייזקס אינה קבועה בזמן, והוא בהיקף של חצי שעה. בתמורה לשירותיו משלם לר' יונתן אייזקס תשלום חודשי קבוע בסך כ- 38 אלף ש"ח.

תקנה 21(ב) - תגמולים לנושאי משרה בכירה לאחר שנת הדיווח בגין שנת הדיווח
לאחר תקופת הדיווח לא שולמו לנושאי המשרה הבכירה האמורים תגמולים בגין שנת הדיווח שלא הוכרו בשנת הדיווח.

תקנה 21א' - בעלי השכלה בחברה

בעלי השכלה בחברה הינם:

- **א. ליבנטל אחזקות בע"מ** - חברת ציורית שמנויות נסחרות בבורסה לנירות ערך בתל אביב ("liventel") המחזיקה ב- 35.16% מזכויות ההצעה בחברה. ההחזקה הינה על ידי ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("liventel בניין"), חברה בשליטתה המלאה של ליבנטל. מר ארביב הינו בעל שליטה בליבנטל כמפורט בתקנה 24 להלן.
- **אל.ד. יחד החזקות בע"מ ("אל.ד.")** – חברת פרטית בבעלות ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי המחזיקה ב- 31.05% מזכויות ההצעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.
- **מר ברוך אופיר ארביב** – מר ארביב הוא גם בעל שליטה בליבנטל, ומחזיק ב- 0.29% מזכויות ההצעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.
- מר יוסף לוינסקי, המחזיק ב- 0.65% מזכויות ההצעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.

לפירוט נוספת על החזקות בעלי השכלה בחברה ר' תקנה 24 להלן.

תקנה 22 - **עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי**
א. **עסקאות המנווית בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות")**

(1) **הסכם ניהול עם א.ל.ד.**

א.ל.ד, בעל שליטה בחברה, העמידה לחברת את שירותיו ניהול של ה"ה לוינסקי
וארביב כמנכ"לים משותפים עד ל-3 בנובמבר 2022, והחל מ-4 בנובמבר 2022 היא
מעמידה לחברת את שירותיו מר לוינסקי כמנכ"ל יחיד.
לפרטים אודות הסכם ניהול עם א.ל.ד לתקופת שלוש השנים שתחלתה ב-19
בספטמבר 2022 ר' באור 26ג' בדוחות הכספיים, ודיווח מיידי מיום 7 בפברואר 2023,
אסמכתא 013030-01-2023.

לפרטים אודות הסכם ניהול עם א.ל.ד שחל על שירותיו ניהול שהועמד בתקופת
שלוש השנים שבין 19 בספטמבר 2019 ל-18 בספטמבר 2022 ר' באור 26ג' בדוחות
הכספיים, ודיווח מיידי מיום 7 באוגוסט 2019 אסמכתא 01-082447-2019-2019.

(2)

רכישת מיזמי נדל"ן מהחברות פרטיות בעלות ה"ה ארביב ולוינסקי
האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה אישרה בחודש אוגוסט 2013 את
התיקשות החברה בהסכם לרכישת מיזמי נדל"ן מהחברות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ
ו-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ הנשלטות, בהתאם, בידי ה"ה לוינסקי וארביב,
וועסקות בייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן ("החברות הפרטיות" או
"הሞרכות").

במסגרת העסקה רכשה החברה מהמורכות את זכויותיהן והתחריביותיהן ב-13
مיזמים, בתמורה להחזיר כל ההוצאות הישירות שהמורכות הוציאו בפועל לקידום
כל מיזם מועבר, בתוספת "ריבית ההתקשרות", ובתמורה לתשלום דמי ייזום בסך של
3% מהרווח של החברה בפרויקט/י הבניה שיוצעו/ו במיזם שהועבר.

מועד תשלום דמי הייזום בגין כל פרויקט יהיה תוך 7 ימים מגמר הפרויקט.
ההסכם קבוע כי אם תוך שלוש שנים ממועד התקשרות לא יחתם הסכם ליווי
פיננסי עם בנק מסחרי לביצוע פרויקט/י בניה במיזם, ולהברה לא יהיו אמצעים
כספיים הנדרשים כ"הון עצמאי" על מנת לבצע פרויקט בניה עם ליווי פיננסי כאמור,
תהייה למוכרות הזכות לרכוש חוזה את אותו מיזם מהחברה, או חלק מן המיזם שבו
ניתן לבצע פרויקט בניה, בתמורה להחזיר ההוצאות שהחברה תוכזיא בקשר עם
הפרויקט המועד, כולל הסכומים שיישולמו למוכרות על פי הסכם הרכישה המקורי
בתוספת ריבית ההתקשרות.

לעניין זה:

"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספיים המהווים הון עצמי של
החברה בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה
לחברה של הרווח.

¹ רכישת שניים מהמיזמים בוטלה בשנת 2014, ובשנת 2017 החברה החליטה לבטל מיזם נוסף.
שלושה מבני המיזמים הגובלים זה בזו אוחדו לפרויקט אחד (פרויקט הנriskis).

"הון עצמי" - הכספיים שיופקדו על ידי החברה בחשבון הליווי שלuproject ויהו 'הון עצמי' שלuproject.

"פרויקט" - פרויקט בנייתו יזמית של החברה, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם שהחברה רכשה במסגרת העסקה.

"רוח" - סכום העודפים השיק לחברה בכל פרויקט המלאוה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בגיןו ה"הון העצמי" של החברה בפרויקט.

"ריבית ההתקשרות" - ריבית בשיעור הריבית השנתית החל על אשראי פיננסי מבוסס ריבית פרימיום של החברה, כשיעורו במועד בו יבוצע תשלום של החזר הווצאות.

(3) חוזה לדכש מקרקעין מליבנTEL בניין

בחודש דצמבר 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה הסכם לרכישת זכויות ליבנTEL חברה לבניין בע"מ ("libnTEL בניין") במרקען ברח' נורדאו 11-9 בהרצליה על ידי החברה, בתמורה להקצתה מנויות ותשלום כספי. libnTEL בניין הינה חברת בת של libnTEL, בעלת שליטה בחברה.

המרקען הינט 75% במושע מחלוקת 14 בגוש 6520, שטח של 3,205 מ"ר (לפני הפקעה) ("הנכט" או "המרקען"). זכויות הבניה על פי התב"ע הקיימת מאפשרות בניית 15 יחידות דיור ו-176 מ"ר שטחי מסחר בחלוקת. החברה פועלת לשינוי התב"ע בנכס לצורך הגדלת זכויות הבניה על מנת לבצע פרויקט בנייה למגורים ומסחר בנכס.

א. עיקרי העסקה

החברה רכשה מליבנTEL בניין את זכויותה במרקען בתמורה כדלהלן:

תמורה בלתי מותנית

- הקצתה של 86 מיליון מנויות לlibnTEL בניין.
- הסבת האחריות לפירעון הלואה של 4.34 מ' ש"ח מליבנTEL בניין לחברת.

תמורה מותנית

החברה תשלם לlibnthal בניין 40% מתמורת המכירות בגין "תוספת הניצולות" של זכויות הבניה במרקען. "תוספת ניצולות" תחושב כהפרש בין אפשרויות הבניה העתידיות במרקען לבין אפשרויות הבניה הנוכחיות, באופן בו מחושבים שטחים על פי צו מכון דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.

"אפשרויות בניה קיימות" הינה אפשרויות הבניה במטרים רביםணס בהתאם לתב"ע שבתווך על פי הערכת שmai-מ-2013.10.8.8 שגורפה להסכם.

"אפשרויות בניה עתידיות" הינה אפשרויות הבניה במטרים רביםணס בהתאם להיתר הבניה שיוצאה, לרבות היתריו שינויי שיינטו במהלך הבניה, וזאת בעקבות שינויי Tab"u, בין אם ביוזמת החברה ובין אם ביוזמת הרשות או כל צד שלישי שהוא, לרבות הבעלים המשותפים של החלקה.

чисוב התמורה הנוספת יעשה בהתאם לנוסחה:

40	<input checked="" type="checkbox"/>	תוספת ניצולות X
100	<input checked="" type="checkbox"/>	אפשרויות בניה עתידיות

בניכוי כל הוצאה ו/או חוב ו/או מס ו/או היטל שידרשו על ידי רשות עירוניות או ממשתיות לצורך השגת תוספת הניצולות, לרבות היטלי השבהה, היטלי פיתוח, סכומים שידרשו לצורך מטלות ציבוריות וכי"ב, ואשר יוצאו בפועל על ידי החברה למטרה של השגת תוספת הניצולות.התמורה מותנית תשולם עם קבלת אישור הבנק המלאה שיממן את הבניה בפרויקט שיוקם במרקען לשחרור כספי הפרויקט, וזאת עד להשלום מלא סכום התמורה מותנית, והכל לאחר משיכת ההון העצמי על ידי החברה. תשולם התמורה מותנית לlibnthal בניין לאחר משיכת מלאה ההון העצמי כאמור על ידי החברה יבוצע במקביל לכל משיכת כספים על ידי החברה מחשבון הליווי של הפרויקט, ובכל מועד אחר בו תשולם לחברה תמורה ממכירות.

בכל מועד כאמור החברה תשולם לlibnthal בניין חלק יחסית מהכספיים הנמשכים על ידה, ומהתמורה המשולמת לה, באופן שהכספיים יחולקו בין החברות פרו-ראטה, לפי היחס שבין החלק המגיע לlibnthal בניין מתמורה המכירות וטרם שולם לה לבין החלק המגיע לחברת מותנית המכירות וטרם נתקבל על ידה.

libnthal בניין תהיה רשאית להמיר את התמורה מותנית, כולה או חלקה, בהקצתה מנויות נוספות של החברה, וב惟ד שלא תחול מניעה על פי דין לביצוע הקזאה כאמור. libnthal בניין תהיה רשאית להודיע על רצונה בהמרת התמורה, כולה או חלקה, בכל עת, וב惟ד שהודעתה תימסר לפני שתשלם לה מלא התמורה המותנית. שווי מנויות החברה שיוקצו לlibnthal בניין לעניין המרת התמורה יהיה בהתאם לשווי הסגירה הממוצע של מנויות החברה בבורסה ב-30 הימים שקדמו למועד בו המניות הנוספות יוקצו לlibnthal בניין.

על פי ההסכם, בכוונת החברה לבצע פרויקט בניה למגורים וمسחר בנכס, בליוויי בנק מלאוה בשיטת הליווי הפיננסי, ולמכור שטחים מבוקנים שיוקמו במסגרת הפרויקט. על אף האמור החברה תהיה רשאית למכור זכויותה בנכס, כולן או חלקן, לכל צד ג' שהוא (להלן: "הרכישת החלופי") בכפוף להוראות שנקבעו בהסכם.² ליבנטל בגין התחייבה להעביר על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין את הבעלות בנכס, כשהוא נקי מכל שעבוד, עkol, או חוב. העברת הזכויות בלשכת הרישום כאמור תבוצע בסמוך לאחר פרעון יתרת חוב ההלוואה על ידי החברה. על אף האמור, אם תתקבל הסכמת הבנק להעברת הבעלות על שם החברה לפני פרעון יתרת חוב ההלוואה, ליבנטל בגין תבצע את העברת הבעלות של שם החברה בלשכת רישום המקרקעין במועד תשלום התמורה הבלתי מותנית, או במועד בו תתקבל הסכמת הבנק, המאוחר שביניהם. הקיימים יפעלו ככל הנדרש לרישומה של החברה בלשכת רישום המקרקעין כבעליים. עם העברת הזכויות בגין על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין תירשם הערתה בדבר זכויות בגין לבניין לפי ההסכם.

מובהר, מען הסר ספק,uai רישום המקרקעין על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין בשל המשכנתה הרשוימה על המקרקעין לטובת הבנק לא יגרע מזכויותיה החזיות של החברה כלפי ליבנטל בגין, שעל פיהן ליבנטל בגין מקנה לחברת את הבעלות במקרקעין מיד עם וכגד תשלום התמורה הבלתי מותנית. החזקה בגין תועבר לחברת במועד תשלום התמורה הבלתי מותנית (אשר תשלום, כאמור לעיל, בכפוף לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה לא יותר ממועד ביצוע הקצתה המניות הנכללות בתמורה הבלתי מותנית).

ב. ביצוע העסקה

ביום 5 בינואר 2014 בוצעה העסקה. עיקר התמורה בעסקהשולמה במניות החברה. בעסקה הוקצו ליבנטל בגין מניות שהיוו כ-46.6% מהונה של החברה וכ-46.7% מזכויות החכבה בה במועד הקצתן. ההלוואה הבנקאית שהאחיות אליה הוסבה לחברת נפרעה בחודש יולי 2014.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים רשומה לטובת החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וההעברת הבעלות במקרקעין נמצאת בתהליך טיפול מול עיריית הרצליה וטרם הושלמה.

בעקבות העסקה, ליבנטל, השולט ליבנטל בגין, הינה בעל שליטה בחברה. המקרקעין משועבדים לטובת מנייף שירוטים פיננסיים בע"מ ("מניף"), להבטחת הלוואה שהחברה קיבלה בדצמבר 2023 מנייף (ר' באור 14א' לדוחות הכספיים).

² בוגר למ"מ למכירת זכויות החברה במקרקעין ר' ביאור 1 לדוחות הכספיים .

(4) כתבי שיפוי ופטור

האסיפה הכללית של החברה אישרה ביום 1 באפריל 2012 מתן פטור מأחריות על פי תקנון החברה, ומתן כתבי התchieיות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה. לתיאור כתבי הפטור והSHIPPI R' תקנה 29א' להלן.

(5) ביטוח אחריות נושא משרה

בעלי השיטה בחברה המכנים כנושאי משרה נכללים בפוליסות ביטוח אחריות נושא משרה שרכשה החברה. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר. לפרטים על החלטות החברה בנוגע לביטוח ר' תקנה 29א להלן.

(6) שירותי חברות בעלות סיוג קבלי

חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, שהיינן בשליטת מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, מעמידות לטובת החברה ולטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, ללא עלות ולא נטילת אחריות מצדן, את הסיוג הקבלי שלון. החברה לקחה על עצמה את מלאה האחריות בקשר עם השימוש שתעשה בסיווג הקבלי כאמור. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 21 בדצמבר 2022 (בsmouth לאישורים ממשנים קודמות, שהאחרון בהם ניתן ב-16 בפברואר 2020), את קבלת הסיוג הקבלי ללא עלות ולא נטילת אחריות מצד חברות בעלות הסיוג הקבלי. העסקה אושרה כ"עסקה מזכה" על פי תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). לפרטים ר' דיווח מיידי מיום 21 בדצמבר 2022 אסמכתה 153931-01-2022.

(7) הסכמי מימון הכללים הגבלות על בעלי שליטה וקבלת ערבות מבעלי שליטה בחברה

בהסמי מימון שונים של החברה הותנה המימון בהgelות שונות על בעלי שליטה בחברה, בהתחייבויות שונות מצד בעלי שליטה, ובהעמדת ערבות על ידי בעלי שליטה בחברה. בעלי שליטה אישרו את הסכםם להgelות והתחייבויות כאמור, ללא תמורה. עסקות אלה אושרו על פי תקנות ההקלות, כמפורט להלן:

א. ביום 27 בנואר 2015 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות, קבלת ערבות אישיות מה"ה ארביב ולוינסקי לאשראי בנקאי שתיטול החברה למימון פעילותה השוטפת, ללא תמורה עבור העמדת הערבות.

ב. במסגרת הסכם למימון פרויקט "מכבי 8/6" שנערך בין החברה לשותפות נדל"ן מוגבלות שהשותף הכללי בהן הוא וולט'סטון נדל"ן בע"מ (בסעיף זה, "שותפות"), העמידה אל.ד. ערבות להבטחת התchieיות החברה על פי ההסכם וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתוב התchieיות לפיו הם לא ימכרו את מנויותיהם בא.ל.ד. במכירה שכותצא ממנה יחלו להיות בעל שליטה בא.ל.ד. מבלי לקבל את הסכמת השותפות מראש ובכתב. ביום 23 אוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריון את העסקה עסקה מזכה בהתאם לתקנות

הקלות. ב-20 בספטמבר 2019 שונו תנאי ההלוואה, כמפורט בסעיף 12.4.2 לפרק תיאור עסקית התאגיד. ביום 19.9.2019 נערך הסכם בין החברה לשותפות בו נקבע כי העربות וכותב התחתיות הבלתי חוזרת של אלד יטיחו את תשלוםعمالה בסך 250 אלף ש"ח שהחברה התחייבה לשלם בגין ההלוואות, ואת תשלום ריבית השתתפות ברוחוי הפרויקט.

ג. במסגרת הסכם למימון פרויקט "הנשיה 18/16" שנערך בין החברה לשותפות נדל"ן מוגבלות שהשותף הכללי בהן הוא וולט'סיטון ("השותפות"), העמידה א.ל.ד. ערבות להבטחת התחתיות החברה על פי ההסכם וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתוב התחתיות לפיו הם לא ימכרו את מנויותיהם בא.ל.ד. במכירה שכתוכאה ממנה יחולו להיות בעל השליטה בא.ל.ד. מבלתי קיבל את הסכמת השותפות מראש ובכתב. ביום 4 בפברואר 2019 אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריון את העסקה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות הקלות לבתוחן את התקנות הקלות. ב-20 בספטמבר 2019 שונו תנאי ההלוואה, כמפורט בסעיף 12.4.2 לפרק תיאור עסקית התאגיד. ביום 19 בספטמבר 2019 נערך הסכם בין החברה לשותפות בו נקבע כי העARBות וכותב התחתיות הבלתי חוזרת של אלד יטיחו את תשלום העמלה בסך 250 אלף ש"ח שהחברה התחייבה לשלם בגין ההלוואות, ואת תשלום ריבית השתתפות ברוחוי הפרויקט.

ד. ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות הקלות קבלת ערבות אישיות מא.ל.ד, מה"ה ארביב ולוינסקי ומחברות פרטיות בשליטתם להלוואה בסך 20.25 מיליון ש"ח שהחברה נטה ממנייפ שירותים פיננסיים בע"מ, ללא תמורה עבור העמדת הערבות. לפרטי ההלוואה ראו באור 14ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

(8) עסקה במשותף עם ליבנטיל לגבי מקראעין בבאר-שבע

ב-12 באפריל 2021 נחתמו הסכמים בין החברה, ליבנטיל, בעלי שליטה בחברה, וצבי צרפתי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי"), לבין מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ ("מוניטין"), לביצוע עסקות קומבינציה במקראעין בבאר-שבע שבHAM יש למוניטין זכויות על פי הסכם פיתוח מהוון. חלקה של החברה בעסקה הוא 25%, חלקה של ליבנטיל הוא 25%, וחלוקת צרפתי הוא 50%. במסגרת העסקה התחייב הרוכשות להעמיד ממון למוניטין. לשם כך נטו הרוכשות, יחד ולהזוד, בחודש Mai 2021, הלוואה בסך של 34 מיליון ש"ח מבנק לאומי. פרטים בדבר העסקה וההלוואה ר' באור 22ב' לדוחות הכספיים.

ביום 12 באפריל 2021, ועדת הביקורת סיוגה את עסקת הקומבינציה כעסקה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריון את העסקה לפי תקנה 1(4) לתקנות הקלות.

ביום 18 במאי 2021 סיוגה ועדת הביקורת את ההתקשרות עם בנק לאומי כעסקה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריון את העסקה לפי תקנה 1(4) לתקנות הקלות.

(9) ערבות לחוזה שכירות למשרדי הקבוצה

ה"ה ארביב ולוינסקי ערבים לחוזה השכירות למשרדים בתל אביב שמהם פועלת הקבוצה.

(10) התchieיות שיפוי שנותנו בעלי שליטה בקשר להסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה"

ביום 28 במרס 2024 החברה התקשרה בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולביצוע הפרויקט בשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' סעיף 6.10.2' בחלק תיאור עסקית התאגיד שבדוח תקופתי זה. במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, עם יובלים בהסכם בו התchieיתו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לחברת, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדוח אפס שייערך בהתאם להוראות ההסכם בין החברה ויובלים ("דו"ח האפס") תהא נמוכה מ-18% רווח עלולות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, יהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העליות;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאיתקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בניו שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במרקען, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שיישולמו על ידי יובלים לחברת עד לאותו מועד ועל כל הוצאות שתוציאו יובלים בפרויקט.

התchieיות השיפוי מובטחת בשעבוד על מנויות שה"ה לוינסקי ואביב מחזיקים בחברה פרטית.

עודת הביקורת והדיקטוריון אישרו את העסקה ביום 27 במרס 2024 לפי תקנה 1(2) לתקנות החקלאות.

ב. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 27(4) לחוק החברות

(1) התקשרות עם חברת שיווק

א.יב. שחקים יזמות נדל"ן בע"מ ו/או חברות הקשורות שלה (להלן, ייחדיו - "א.יב.") מספקת לחברת שירותים שיווק לפרויקטים, שירותים טיפול בעלי דירות שעימים מתקשרת החברה בהסכמי התחדשות עירונית ("דיירים"), ושירותי טיפול בשינויים שבבקשים דיירים ורכשי דירות בפרויקטים.

מר ארביב ארביב, אחינו של מר ברוך אופיר ארביב שהוא בעל שליטה בחברה, מחזיק מחלוקת מנויות א.יב. ומועסק על ידיה.

בעור השירותים בפרויקטים המכבי 6/8, הנשיא 18/16, קרסקי, הנרקיס, שינקין וצנלסון התמורה לא.יב. היא 1.75% מחזורת המכירות של כל פרויקט. ההתקשרות סוגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדיקטוריון ביום 9 בנובמבר 2017.

- בפרויקטים המפורטים להלן השירותים מא.ב והתמורה לא.ב הינם:

הסתדרות	מקווה ישראל	בנייה עייש	השיטה, אהרונובייך, שפראינץק, עוזיאל	פרויקט
2.34%	1.755%	2.05%	1.8%	תמורה כ-% ממחזור המכירות בפרויקט
כן		כן		טיפול בעלי הדירות הקיימים
לא		כן		טיפול בשינויי דירות

התשרות סוגה על ידי ועדת הביקורת עסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדיקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

(2) השכרת משנה של שטח משרד לחברת בעלות בעל שליטה

החברה משכירה לחברת מרמרי בע"מ ("מרמרי") בעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, בשכירות משנה, מחצית ממשדי המכירה של החברה ברוחב סוקולוב בחולון שהחברה שוכרת מצד ג' (לענין סעיף זה - "המושכר"). מרמרי משתמש במושכר החל מיום 1 באוקטובר 2019, ומשלם לחברה דמי שכירות בסך 4.5 אלף ש"ח לחודש. ביום 24 בנובמבר 2020 הוארך תוקף שכירות המשנה למשך כל תקופת השכירות של החברה. זאת לאחר שביום 24 בנובמבר 2020 ועדת הביקורת סיוגה את הארכת ההתקשרות עם מרמרי עסקה שאינה חריגה, והדיקטוריון אישר את הארכת הסכם השכירות.

(3) שיתוף בהוצאות משרד עם לבנטל

החברה ולבנטל פועלות ממשדים לשוכרת החברה בשדר' רוטשילד בתל-אביב. לבנטל נושאת ב-30% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תלולים לחברת ניהול של הבניין, תשומות עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד, ומקום חניה. ההתקשרות אושרה לאחרונה ביום 21 במרס 2021 על ידי ועדת הביקורת והדיקטוריון, לאחר שסוגה על ידי ועדת הביקורת באותו יום עסקה שאינה חריגה.

(4) תשלום עלות העסקה של מנהל הפרויקטים של החברה ומהנדס החברה לחברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ

מנהל הפרויקטים של החברה הינו עובד של חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, אשר מעמידה לרשות החברה וחברות בנות וחברות כלולות שלא את הסיווג הקבלי שלו, כאמור בתקנה 22.א (6) לעיל. מהנדס החברה המנוח, שננספה במלחמה חרבות ברזיל, היה אף הוא עובד של חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ. החברה שילמה לחברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ את עלות העסקתם. ההסדר סוג כהסדר שאינו חריג על ידי ועדת הביקורת ואושר על ידי הדיקטוריון ב- 15 במרס 2022.

(5) שיתוף בהוצאות כוח אדם

חלק מעובדי החברה מספקים שירותים ליבנטל במסגרת העסקתם בחברה: החברה מספקת ליבנטל שירותים של חשב החברה, מנהלת חשבונות ומצירה, בהיקף של כ- 20% משרתם, וליבנטל נושאת בתשלום עבור 20% מעלות העסקתם לחברה. ההתקשרות אושרה ביום 26 במרס 2020 בוועדת הביקורת, וביום 31 במרס 2020 בדירקטוריון החברה.

החל משנה 2021 מסופקים ליבנטל הרצilia שירותים של מנהל הפרויקטים של החברה, בהיקף של כ- 20% משרתו, וליבנטל הרצilia נושאת בתשלום עבור 20% מעלות העסקתו לחברה. ביום 21 במרס 2021 סוגה ההתקשרות עסקה שאינה חריגה על ידי ועדת הביקורת ובאותו היום אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

(6) שירותי מצירה מהחברה בעלות בעל שליטה

החל ממועד דצמבר 2023 מספקת מרמי לחברת שירותים מצירה, בהיקף של כ- 30% משירה, והחברה נושאת בתשלום עבור 30% מעלות העסקתה. ההתקשרות סוגה על ידי ועדת הביקורת עסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונותאי משרה בכירה

למיטיב ידיעתה של החברה, המניות ונירות הערך האחרים שכל בעל עניין בחברה מחזיק בחברה ביום 31 במרס 2024, לרבות מנויות רדומות של החברה, הינט כדלקמן:

שם	הערות	מניות רגילות לא ע"ג	כתובים אופציוניים (סדרה 1)	אופציות לא ທחיות	% בהון		% בזכיות החכבה	% בדילול ב-31- במרס	% בדילול ב-31- במרס
					ב- 31- במרס	ב- 31- במרס			
א. ליבנטיל אחיזות בע"מ	(1,2,4)	9,053,600	—	—	33.72	35.16	33.32	34.71	—
א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ	(3,4)	7,997,114	4,383,900	1,100,000	31.82	31.05	31.43	30.66	—
אלון בית השקעות בע"מ		2,215,138	1,240,123	12.5% מقلל כתבי האופציה שהונפקו	8.72	8.60	8.62	8.50	—
יוסף לוינסקי	(1,2,3,4,5)	167,000	—	—	0.62	0.65	0.61	0.64	—
ברוך אופיר ארביב	(1,2,3,48,)	75,810	—	—	0.28	0.29	0.26	0.29	—
יונתן אייזקס	(2,6)	206,000	—	—	0.77	0.76	0.76	0.79	—
גולד שופ אחיזות בע"מ (חברה בת)		52,729	—	—	—	—	0.20	0.20	—
החברה	(7)	276,101	—	—	—	—	—	—	—

- (1) באמצעות ליבנטל חברה לבניין בע"מ (לשעבר לומיר חברה לבניין בע"מ), חברה בת של ליבנטל. החזקה הינה "יחד עם אחרים" - עם א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ וה"ה לוינסקי וארביב.
- (2) בעלי העוני בליבנטל, למייטב ידיעת החברה, ביום 31 במרץ 2024, הינם:

ובוציאיות ההצבעה % בהון	מניות רגילות בע"ג של ש"ח אחד	
46.1	4,593,871	ברוך אופיר ארביב (8)
3.97	395,200	יוסף לוינסקי (5)
0.83	83,000	יונתן אייזקס (6)
0.80	7,500	רוחמה ארביב (9)

(3) חברה פרטית, המוחזקת בחלוקת שווים, בידי חברת א. ליבנטל נכסים והשקעות בע"מ שבבעלות מר ברוך אופיר ארביב, ובידי יוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ, שבבעלות מר יוסף לוינסקי. החזקה הינה "יחד עם אחרים" - עם ליבנטל, עם ה"ה ארביב ולוינסקי וחברות בעלותם.

אלד מספקת לחברת שירותים ניהול. על פי הסכם הנהול עימה החברה הקצתה לאלד 1,100,000 ש"ח אופציות לא סחרות לרכוש 1,100,000 1,100,000 מניות רגילות של החברה (שהן כיום 110,000 מניות רגילות, לאחר איחוד הון מ-3 בדצמבר 2023), במחיר ממוצע של 1.096 ש"ח למניה 10.96 ש"ח למניה לאחר איחוד ההון), כפוף להתאמות. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שניםיים מהתחלת הסכם, ב-19 בספטמבר 2022.

(4) בנוסף להחזקותיהם היישירות ובאמצעות אלד, לה"ה ארביב ולוינסקי החזקות עיקפות בחברה מכוח החזקתויהם בליבנטל, כמפורט בס"ק (2) לעיל.

(5) מר לוינסקי הוא מנכ"ל החברה ודירקטור בה. החזקה היא באמצעות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, חברת פרטית בשליטה מר יוסף לוינסקי. החזקה בחברה הינה "יחד עם אחרים" – עם ליבנטל, א.ל.ד., והחזקות יישרות של ה"ה ארביב ולוינסקי וחברות בעלותם במניות החברה.

(6) מר אייזקס הינו מנהל הכספי ומציר החברה בחברה ובליבנטל.

(7) מניות דומות של החברה.

(8) מר ארביב הוא י"ר דירקטוריון החברה, ומנכ"ל וי"ר דירקטוריון ליבנטל. החזקה היא במישרין ובאמצעות חברת בעלותו, א. עופר השקעות ויזמות בע"מ.

(9) רוחמה ארביב נשואה למר ברוך אופיר ארביב.

תקנה 24 א - הון המניות הרשות והמונק וניירות הערך המירים של החברה

ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

תקנה 22ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	2024 במרס 31
מזרחי טפחות חברה לרשומים בע"מ	26,065,809
משה בובלי	5,000
שמעון בובלי	5,000
ניסן חכורי	5,000
שוניים	49
	26,080,858

תקנה 26 - הדיקטוריים של התאגידי

שם מספר ת"ז תאריך לידה נתינות מין	כתובת המצאת דין	חברות בבעודו הדיוק טורין	כהונה כדיקטור חיוני או בלתי תלוי			
			כן	לא	בדיקטור חיוני מומחה	בדיקטור חיוני או בלתי תלוי
					עובד החברה, חברת בת או חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	
ברוך אופיר ארביב 58036682 28.1.1963 ישראלית זכר	שד' רוטשילד ת"א, 74	לא	X		יר"ר דיקטורין החברה ; מנכ"ל החברה עד ל- 3.11.2022 מנהלה של א. עופר השקעות וימומן בע"מ; מנכ"ל יר"ר דיקטורין לייבנטל אחזקות בע"מ לייבנטל אחזקות בע"מ וחברות בנות שלה;	יר"ר דיקטורין החברה ; מנכ"ל החברה עד ל- 3.11.2022 מנהלה של א. עופר השקעות וימומן בע"מ; מנכ"ל יר"ר דיקטורין לייבנטל אחזקות בע"מ לייבנטל אחזקות בע"מ וחברות בנות שלה;
יוסף לוינסקי 064466873 1.11.1956 ישראלית זכר	שד' רוטשילד ת"א, 74	לא	X		מנכ"ל החברה; מנהלה של יוסוף לוינסקי ניהול השקעות 2002 בע"מ	מנכ"ל החברה; מנהלה של יוסוף לוינסקי ניהול השקעות 2002 בע"מ
אלון גורדו 58280389 22.5.1963 ישראלית זכר	ירושע ביבר תגמול עדות בקורת דב"ת, כשרות מקצועית	יעדotted ביבר, 2/10 ירושלים	לא	לא	אלון גורדו – גישור, תמי"א 38/2, ניהול החברה וחוקי נדל"ן משפטיים, מנהל עבודה מסמך בבניין. בעליהם, מנכ"ל ויר"ר - יקיר (11) בניה ויזמות בע"מ משנת 2019 – ייר"ר דיקטורין החברה הכלכלית של התאחדות הבוני הארץ, מ- 2021 מ"מ ייר"ר ארגון הקבלנים בירושלים, מ- 2015 גובר התאחדות בוני הארץ	אלון גורדו – גישור, תמי"א 38/2, ניהול החברה וחוקי נדל"ן משפטיים, מנהל עבודה מסמך בבניין. בעליהם, מנכ"ל ויר"ר - יקיר (11) בניה ויזמות בע"מ משנת 2019 – ייר"ר דיקטורין החברה הכלכלית של התאחדות הבוני הארץ, מ- 2021 מ"מ ייר"ר ארגון הקבלנים בירושלים, מ- 2015 גובר התאחדות בוני הארץ

האם החברה רואה את הדירקטוריון כבעל מומחיות ChS&F ופיננסית לפחות עדינה במספר המזער שקבע הדירקטוריון	קייבת משפחתיות לבן עניין אחר בחברה	השללה ועיטוק בחמש השנים האחרונות פירוט התאגידים בהם הוא משתמש כendirקטור	מועד תחילת כהונתו	עובד החברה, חברה בת או חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	כהונה כديرקטור חיצוני או בלתי תלוי		חברות בוועד תדיק סורין	מען להמצאות כתבי ביד דין	שם תאrik לידה נתינות מין
					כן	בעל מומחיות ChS&F ופיננסית או כתירות מקצועית			
לא	לא	תואר ראשון במתל"ה להנדסה בניין (B.Sc), אוניברסיטת בן גוריון בנגב, מסלול ניהול בנייה, 2008-2015; הסמכה כמנהל עבודה בבניה ובניה הנדסית, מטעם משרד הכלכלה, 06/2019. קורסים – קורס מנהלי מכלול הנדסה ביחסות מקומות, מכללה לאיינטנו, 2020; קורס מיוון והערכת מבנים לאחר ריעידת אדמה, משרד השיכון בשיתוף איגוד המהנדסים וצ"ה, 2017; קורס מהנדסי קציני מג'ון, יילוץ מנורו עברו מוגדים בניין, צ"ה, 2015. 2015-2023 – יו"ץ בתחום ניהול תכנון וביצועם ורשות בניושאי ניהול התכנון, סטטוטוריקה ופיקוח על הביצוע. 2016-2019 – מנהל תכנון וביצוע, מורה החברה לפיתוח ירושלים. חבר הנהלה – החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ 2019-2022; החברה להשבות מיקולין בע"מ 2019-2022; רשות נחל הירקון, 2019-2022. דירקטור בשרות ניקוז ונחלים שרון ובאיגוד ערים דרום השרון המזרחי לביב, 2019-2022.	11.2.24	לא	לא	דח"צ, שירות מקצועית	ירמיהו הנביא ומודיעין	אמיר כהן 036594133 19.4.1985 ישראליות זכר	
כן	לא	A M.B.A במנהל עסקים התמחות בניהול ויעוץ ארגוני, BA בכלכלה ובנקאות 2017-2023 קרן יסודות – מנהלת קשיי לקוחות. 2024 – בעלת עסק לילוי אשראי תעופתי לפרויקט נדל"ן עבור יזמים וגורמים ממונינים.	22.5.18	לא	כן	דח"צ, מומחיות ChS&F ופיננסית	מושב אביגדור	אללה עומר 300917960 25.6.1987 ישראליות נקבה	

שם	ר'וח יונתן אייזקס	ר'וח עופר אלקליי
מספר ת"ז תאריך לידה תאריך תחילת כהונה	069887958 23.9.1959 19.3.2013	024369340 12.4.1969 29.6.2020
תפקיד בחברה	מנהל כספים ומציר החברה, אחראי על ניהול סיכון שוק	מבקר פנסי
התפקיד שהוא מלא בחברות בנות או הקשור או בעל עניין בו	מנהל כספים של החברות הבנות של החברה, מנהל כספים של לבנטל, וחברות בנות שלה. דירקטוריון בחALK מהחברות שבחזקתו לבנטל.	מבקר פנסיobilentel
השכלה	בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, תואר שני במשפטים – אוניברסיטת בר-אילן, רואה חשבון.	תואר ראשון בחשבונאות וככללה מהאוניברסיטה אוניברסיטת ת"א תואר שני במשפטים – אוניברסיטת בר-אילן –
ニסיוון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל כספים ומציר החברה, מנהל כספים ומציר חברה של לבנטל וחברות בנות שלו; משמש מבקר פנסי מנהל כספים ומציר החברה של קיסריה השקעות בע"מ;	שותף במשרד ע. אלקליי ושות'
קרבת משפחה לנושא משרה בכירה אחר אובעל עניין בחברה	אין	אין

תקנה 26ב' - מספר מורשי החתימה העצמאים
אין לחברה מורשה החתימה עצמאית.

תקנה 27 - רואה חשבון של התאגיד
קoste, פורר, גבאי את כסירר, מנחים בגין 144, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאחדות לשנת הדיווח
ב-3 בדצמבר 2023 שונו תזכיר ותקנון ההתאחדות של החברה, בהתאם להחלטות האספה הכללית מיום 22 בנובמבר 2023. השינויים הינם:
 - איחוד הון המניות של החברה, לפייחס של 1:10, באופן שכל עשר מניות וגילות ללא ערך נקוב אחדו למנה רגילה אחת ללא ערך נקוב.
 - הגדלת הון המניות הרשום של החברה ב-10,000,000 מניות וגילות ללא ערך נקוב כך שהינו, לאחר איחוד ההון, 50,000,000 מניות וגילות ללא ערך נקוב של החברה.

תקנה 29(א) - המלצות הדירקטוריים לאסיפה הכללית והחלטות שאין טענות אישור האסיפה הכללית
המלצות הדירקטוריים לאסיפה הכללית והחלטותיהם שאין טענות אישור האסיפה הכללית בנושאים
האמורים בתקנה 29(א), שהתקבלו בתקופת הדוח:
ראו תקנה 22 (א)(1), תקנה 22 (א)(7)(ו), תקנה 28 לעיל, ותקנה 29(ג) להלן.

תקנה 29(ב) - החלטות אסיפה כללית שהתקבלו בניגוד למלצות הדירקטוריים
לא התקבלו החלטות כאמור בתקופת הדוח.

תקנה 29(ג) - החלטות של אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 9 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של החברה, ואת התקשרות החברה עם אל.ד. להעמדת שירות מנהל כללי לחברת ולחברות הבנות שלה לתקופה של 3 שנים, החל מיום 19 בספטמבר 2022. לפרטם ר' דיווח מיידי של החברה מיום 7 בפברואר 2023 אסמכתה 01-013030-2023 ובאורם 26ג' ו-26ב' לדוחות הכספיים.
2. ביום 22 בנובמבר 2023 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטה הבאות:
 - איחוד המניות שבhaven המניות הרשות של החברה לפייחס של 1:10, באופן שכל עשר מניות רגילות ללא ערך נקוב תאוחדרנה למנה רגילה אחת ללא ערך נקוב.
 - הגדלת את הון המניות הרשות של החברה ב-10,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב, כך שיסתכם, לאחר איחוד ההון, ב-50,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.
 - תיקוןTZCIR ותקנון התאגדות של החברה בהתאם להחלטות בסעיפים 2.א ו-2.ב.
3. ביום 11 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניו של מר אמר כהן כديرקטור חיצוני בחברה, ואת זכאותו לגמול השתתפות בגובה הסכום הקבוע בתוספת השנייה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), גמול שניתי בגובה הסכום המזערי שנקבע בתוספת השנייה לתקנות הגמול, הכספיו בביטחון אחריות נושא המשרה של החברה, וממן כתוב שיפוי ופטור בנוסח הקיים בחברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

תקנה 29א - החלטות החברה

- 1. עסקאות חריגות הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות**
ראו תקנה 22 (א)(1), תקנה 22 (א)(7)(ו), ותקנה 22 (א)(9) לעיל.

2. פטור, שיפוי וביטחון

- לנושא המשרה בחברה ניתנו כתבי פטור מאחריות בהתאם לתקנון החברה, וכתבי התחייבות לשיפוי, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מה-1 באפריל 2012.
- א. על פי כתבי השיפוי החברה תשפה את נושא המשרה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שיטולו על נושא המשרה עקב פעולה שעשה, לרבות במקרה, בתקוף היותו נושא משרה בחברה ו/או לפי בקשת החברה נושא משרה בחברה אחרת, הקשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בסעיף ג' להלן:
- חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין

שיינתן בפשרה או פסק בורר שיאשר בידי בית משפט בלבד שהסכום המרבי של השיפוט לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף ב' להלן.

- הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאה נושא המשרה עקב חקירה או הлик שהתנהל כנגדו בידי רשות מוסמכת ואשר הסתים ללא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ובמבלוי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשبة פלילתית.
 - הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוצאה נושא המשרה או שיחזיב בהן בידי בית משפט, בהליך שיגוש נגדו בידי החברה או בידי החברה האחראית או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שמננו יזוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו יודרש בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשبة פלילתית.
 - חבות כספית שהוצאה נושא המשרה בקשר עם הлик מנהלי שהתנהל בעניין, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.
- ב. סכום השיפוט לכל מחזקקי כתבי השיפוט במצטרב, בגין אחד או יותר מהאירועים בתוספת לכתב השיפוט, מוגבל ל-25% מההון העצמי של החברה בעת תשלום השיפוט.
- ג. **האירועים שעיליהם חל כתב השיפוט הינט:**

הנפקת ניירות ערך ו/או רישומים למסחר בבורסה בישראל או מחוזה לה, לרבות, אך מבלתי גרווע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטיט, הצעת מכיר, הנפקת מנויות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי; אירוע הנובע מהתהודה של החברה חברה ציבורית או הנובע מכך שמנויותיה הוצעו לציבור או הנובע מכך שמנויותיה של החברה נסחרות בבורסה בישראל או מחוזה לה; עסקה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, משא ומתן להתקשרות בעסקה או פיעולה, העברה, מכירה, השכלה, רכישה או שעבוד של נכסים או התהייבות (לרבות ניירות ערך), או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, קבלת אשראי ומתן בטחוניות, וכן כל פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין בעסקה כאמור, לרבות מסירה של מידע ומסמכים; החלטות ו/או פעולות הקשורות לאישור עסקאות עם בעלי עניין, כהגדרתן של עסקאות אלה בפרק החמישי לחלק השישי של חוק החברות; דיווח או הודעה המוגשים על פי דיני החברות, דיני ניירות הערך, דיני התקשרות, דיני המס, דיני ההגבלים העסקיים, דיני העבודה או כל דין אחר שמחייב את החברה בדיווח או הודעה, לרבות על פי כלליים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוזה לה, או על פי חוק של מדינה אחרת המסדר עניינים דומים ו/או הימנעות מהגשת דוחה או הודעה כאמור; אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניים לצורך הוצאה דין מידי, תשקיף, חוות כספיים או כל מסמך גילוי אחר לפי דיני ניירות ערך; דין וקבלת החלטות ומתן דיווח וגילוי בדיווחי החברה, ככל שcalarו יינתנו לפי דיני ניירות ערך, לרבות מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון של החברה, וכן מתן הצהרות והתייחסות לדוחות הכספיים; הכהנה, עריכה, אישור של וחתימה על דוחות כספיים, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כלים חשבונאים והציג מה חדש בדוחות הכספיים; אימוץ דיווח כספי על פי תקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS) כללי חשבונאות מקובלם בארה"ב (GAAP US) או כל תקני דיווח כספי הנהוגים על ידי החברה או חברות בנות שלה, וכן כל פעולה הכרוכה בכך; אירועים הקשורים לביצוע השקעות על ידי החברה בתאגידים כלשהם; החלטה בדבר חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לרבות חלוקה באישור בית משפט, שינוי מבנה החברה, שינוי בעלות

בחברה, ארגונה של החברה מחדש, פירוקה, מכירת נכסיה או עסקיה (כולם או חלקם), או כל החלטה בקשר אליהם, לרבות, אך מבייל גירוש מכליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהוון החברה, הקמת חברות בתנות פירוקן או מכירתן, הקצתה או חלוקה; גיבוש, שינוי או תיקון של הסדרים בין החברה לבין בעלי המניות ו/או מחזקקי אגרות חוב ו/או בנקים ו/או נושאים של החברה או של תאגידים קשורים, ובכלל זה ערכיה או תיקון של שטריו הנאמנות, אגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם; פעולות הקשורות בהוצאות רשיונות, השתתפות במכרזים אישוריים, לרבות אישוריים ו/או פטוריים בנושא הגבלים עסקיים; השתתפות בתפקידים; ועריכתם; התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עדנה או דעה, הצבעה ו/או הימנעות מהצבעה, שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוון תפקידו, לרבות במ"מ והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, ולרבות במסגרת ישיבות הנהלה, דירקטוריון או ועדת מועדותתו;

פעולה בנגד לתקנון או לזכир של החברה; פעולה או החלטה בקשר ליחסים עובד-עובד לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, לרבות הקצת ניירות ערך לעובדים; פעולה או החלטה הנוגעת לבתיות וגאות בעבודה ו/או לתנאי העבודה; משא ומתן, התקשרות והפעלת פוליטות ביטוח; גיבוש תוכניות עבודה, לרבות תמחור, שיוך, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה עם מתחברים; החלטות ו/או פעולות הנוגעות לאיכות הסביבה ולבリアות הציבור, ובכלל זה לחומרים מסוכנים; החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן התשמ"א-2081 ו/או צוים ו/או תקנות מכוחו; פעולות הקשורות לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות רישום אוacciיה של זכויות קניין רוחני והגנה בתביעות בקשר אליהן; הפרה של זכויות קניין רוחני של צד ג' לרבות, אך לא רק, פטנטים, מדגמים, זכויות מטפחים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצא"ב; משא ומתן, כריתה וביצוע של חוזים מכלמין וסוג עם ספקים, מפיצים, סוכנים, זכינאים, משווקים, יבואניים, יצואניים, לקוחות וכיוצא"ב של המוצרים או השירותים המשווקים ו/או הנמכרים ו/או המסופקים על ידי החברה או המשמשים אותה; משא ומתן, כריתה וביצוע של הסכמים עם קבלי כוח אדם, קבלי שירותים, קבלי בניין, קבלי שיפוצים וכך; דיווח, הודעה והגשת בקשה לרשות המדינה ורשותות אחרות. חקירות של רשותות המדינה. ניהול חשבונות הבנק שבhem פועלות החברה בبنקים וביצוע פעולות בחשבונות הבנק שלעיל, לרבות בכל הנוגע לעסקאות במט"ח (כולל פיקדונות במט"ח), ני"ע (כולל עסקת מכח חוזר בנויות ערך והשאלה ושאלת של ניירות ערך), הלואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשעות לרבות עם מנהלי תיקים, עסקים גידור, אופציות, חוזים עתידיים, נזירים, עסקים החלף (SWAP) וכיוצא"ב; מימוש עסקות אישית שננתן נושא המשרה לחברה, כערובה להתחייבויות ו/או להצהרות החברה; אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשעות של החברה, אשר גורר את אובדן ההשעות באופן מלא או חלקי ו/או לפניה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבות כלפי צד שלישי; אירועים ופעולות בקשר להשעות שמצעתה החברה בתאגידים שונים, לפני או אחרי ביצוע ההשקה, לרבות לצורך ההתקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, מעקב ופיקוח עליה; חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין פעולות שנintel בהן חלק בשם החברה, אל מול מוסדות המדינה השונים; חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין תביעה של צדדים שלישיים נגד נושא המשרה בגין גילוי חסר או מטענה, בכתב או בעל-

פה, למשקיעים קיימים ו/או פוטנציאליים בחברה, לרבות במקרה של מיזוג החברה עם חברת אחרת; כיסוי השתתפות עצמית במקרה של הפעלת ביטוח אחריות נושא משורה; הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו; פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או חברה בת ו/או בעלי המניות של מי מהן; כל אירוע ו/או פעולה בגיןם ניתן לשפטות לפי חוק ייעול הלכתי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011.

הSHIPPI של מזמין החברה כולל בנוסף גם כל פעולה משפטית בשם ובעור החברה, לרבות אך מבלי לגרוע, מסירה של מידע ומסמכים, ייצוג החברה בהליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים, הכנת חוזים ומסמך התקשרות עבור ובשם החברה, דיווחים לרשויות השונות בשם החברה, וכן כל פעולה בשם ולמען החברה כמזמין החברה.

3. ビוטוח אחריות נושא משורה

ביום 23 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודיקטוריון החברה רכישת ביטוח אחריות נושא משורה לשנה, החל מיום 1 במרץ 2023 ועד ליום 31 במרץ 2024, בהתאם למידיניות התגמול של החברה. גבול האחריות בפולישה הינו 10 מיליון דולר ארה"ב למשך וلتקופה. פרמיית הביטוח השנתית הייתה 66.5 אלפי דולר ארה"ב והיא בהתאם לתנאי השוק ובעלות שאינה מהותית לחברת.

ביום 28 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודיקטוריון החברה את הארכת הפולישה בחודש, עד ליום 30 באפריל 2024, בהתאם למידיניות התגמול של החברה. פרמיית הביטוח הינה כ-5.5 אלפי דולר ארה"ב והיא בהתאם לתנאי השוק ובעלות שאינה מהותית לחברת.

2024, 31

תאריך

לוינסקי - עופר בע"מ

תפקידם:

יו"ר דיקטוריון
מנכ"ל
מנהל כספים

שמות החותמים :

- (1) ברוך אופיר ארביב
- (2) יוסף לוינסקי
- (3) רות יונתן אייזקס

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב'(ד)(1) :

הצהרת מנהל כללי

אני, יוסף לוינסקי, מצהיר כי :

- (5) בוחנתי את הדוח התקופתי של לוינסקי-ופר בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - הדוחות);
- (6) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מגן לא נכוון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מגן של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שב欢 נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (7) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי, תוכאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליים מתייחדים מתייחסים הדוחות;
- (8) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי היגלי בקרה עליהם.

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



יוסף לוינסקי
מנהל כללי

31 במרס, 2024

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי לפי תקנה 6ב'(ד) 2

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי

אני, יונתן אייזקס, מצהיר כי:

- (1) בוחנתי את הדוחות הכספיים ואת המידע הכספי الآخر הכלול בדוחות של לויינסקי-ופר בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים בגיןם והמידע הכספי אחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שב欢 נכללו אותם מציגים, לא יהיו מטעיים בהתאם לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הנסיבות המהוויות, את המצב הכספי, תוכנות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליים 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 ממשמעותי בדיווח הכספי הגליוי בקרה עליהם.

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



יונתן אייזקס, מנהל מספקים

31 במרץ, 2024

תאריך

לכבוד
ליינסקי עופר בע"מ
רח' רוטשילד 74
תל אביב

ג.א.ג.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ליינסקי עופר בע"מ (להלן: "החברה") מיום 27 ספטמבר, 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 27 בספטמבר, 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 בדצמבר, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתתרו באותו תאריך.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2024 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימיים 31 בדצמבר, 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים שהסתתרו ביום 31 בדצמבר 2023.

כמו כן, בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 בדצמבר, 2023 נכללה הפנית תשומת לב בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדיקטוריון נוקטים ועתידיים לנקט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבותה הקיימת והצפויות בעתיד הנוראה לעין. בנוסף, נכללה הפנית תשומת לב בדבר החלטת בית המשפט בבקשת אישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

כמו כן, בדוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2024 נכללה הפנית תשומת לב בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדיקטוריון נוקטים ועתידיים לנקט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבותה הקיימת והצפויות בעתיד הנוראה לעין. בנוסף, נכללה הפנית תשומת לב בדבר החלטת בית המשפט בבקשת אישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

בכבוד רב,

kosut porer gabei at ksisir
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במרס, 2024