



קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ ("החברה")

דוח תקופתי לשנת 2023

דוח תיאור עסקי התאגיד	חלק א' -
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	חלק ב' -
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023	חלק ג' -
דוחות כספיים מאוחדים	-
דוח פרטים נוספים על החברה	חלק ד' -
הצהרות מנהלים	חלק ה' -

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה.....3	1.1
1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות.....3	1.1
1.2 התפתחות עסקי החברה ותיאור כללי של פעילותה.....3	1.2
1.3 התפתחות הפעילות בתחום השבחת קרקעות לייזום בתל אביב-יפו.....4	1.3
1.4 התחייבות לתיחום פעילות.....5	1.4
1.5 מבנה החזקות הקבוצה.....8	1.5
2. תחום הפעילות של החברה.....9	2
3. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות.....9	3
4. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות.....11	4

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה.....12	5
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....12	6

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. תחום השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב-יפו.....18	7
7.1 מידע כללי על תחום הפעילות של החברה.....24	7.1
7.2 רמת המצרף - תמצית תוצאות.....39	7.2
7.3 פרויקט נחלת יצחק - עתודת קרקע.....40	7.3
7.4 פרויקט הגר"א - עתודת קרקע.....41	7.4
7.5 פרויקט מטלון - עתודת קרקע.....47	7.5
7.6 פרויקט ראול ולנברג - עתודת קרקע.....51	7.6
7.7 פרויקט מעפילי אגוז - עתודת קרקע.....59	7.7
7.8 פרויקט הרצל - עתודת קרקע.....63	7.8
7.9 פילוח הכנסות.....70	7.9
7.10 לקוחות.....70	7.10
7.11 שיווק.....70	7.11
7.12 תחרות.....70	7.12

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....71	8
9. הון אנושי.....71	9
10. ספקים.....72	10
11. הון חוזר.....72	11
12. מימון ואשראי.....73	12
13. מיסוי.....79	13
14. סיכונים סביבתיים.....83	14
15. הסכמים מהותיים.....83	15
16. הליכים משפטיים.....84	16
17. יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה.....84	17
18. גורמי סיכון.....84	18

החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בישיבתו מחודש פברואר, 2014, החליט דירקטוריון החברה לאשר את ההקלות המפורטות בתקנות הדוחות ככל שהן או שתהיינה רלוונטיות לחברה,

ובין היתר, העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי, ביטול חובה לפרסם דוח על בקרה פנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית. בנוסף, במהלך שנת 2017 אימץ דירקטוריון החברה את ההקלה המוקנית לתאגיד קטן פטור בדבר מעבר למתכונת דיווח חצי שנתית.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בדוח:

"החברה"	- קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ;
"הבורסה"	- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"הון החברה"	- הון המניות המונפק והנפרע של החברה;
"חוק ניירות ערך"	- חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
"חוק החברות"	- חוק החברות, תשנ"ט-1999;
"המתאר"	- מתאר פעילות החברה אשר צורף לדוח זימון האסיפה הכללית של החברה מיום 19 ביולי 2023 ותיקונים לו מהימים 28 באוגוסט 2023 ו-30 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-101139);
"הקבוצה" או "חברות הקבוצה"	- החברה וחברות המוחזקות על ידיה לרבות חברות בנות ונכדות;
"ריי"	- ריי טי.אל.וי נדל"ן בע"מ.
"תאריך הדוח" או "מועד הדוח"	- תאריך פרסום הדוח.

1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה

1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה בישראל ביום 25 ביוני 1987 ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי פקודת החברות [נוסח חדש]. ביום 30 בינואר 1994 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור וניירות הערך שלה החלו להיסחר בבורסה. ביום 18 באוקטובר 2023 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

1.2 התפתחות עסקי החברה ותיאור כללי של פעילותה

1.2.1 ביום 7 במרץ 2019 השלימה החברה עסקת מיזוג, בדרך של "רכישה במהופך", להעברת הפעילות של ידע פארמה ואלויט ישראל לגידול, טיפוח, ייצור, מחקר, שיווק ומכירה של קנאביס רפואי בארץ ובעולם. לפרטים בדבר הסדר בין החברה, נושיה, ובעלי מניותיה, לפי

סעיף 350 לחוק החברות, ראו סעיף 1.5 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-029881), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.2 ביום 5 באפריל 2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לבחון חלופות הנוגעות לאפשרות הכנסת פעילויות נוספות לחברה, לצד הפעילות הקיימת בתחום הקנאביס הרפואי, בין אם בתחום פעילות החברה כאמור, ובין אם בתחומים אחרים, וכל זאת מתוך כוונה להגדיל את היקף פעילותה העסקית.

1.2.3 ביום 6 באוקטובר 2022 התקשרו החברה ומר אורי וייס (בעל השליטה בחברה באותה העת) בהסכם הקצאה והכנסת פעילות על דרך של החלפת מניות עם ה"ה ויטו-אבי רומאני, זיו פופלבסקי ואון רפאל גולדשטיין (להלן: "אבי", "זיו", "און", ויחדיו: "בעלי המניות בריי"), אשר החזיקו במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של ריי. ביום 30 ביוני 2023, עקב אי התקיימות התנאים המתלים פקע הסכם המיזוג הנ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-125407), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.4 ביום 20 ביוני 2023 הושלם הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, במסגרתו נמכרה הפעילות הקיימת של החברה למר אורי וייס (בעל השליטה בחברה באותה העת), שלא במזומן ובדרך של נטילת ההתחייבויות הקיימות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067857) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.5 ביום 18 ביולי 2023 התקשרה החברה עם בעלי המניות בריי, בהסכם מיזוג מותנה חדש על דרך של החלפת מניות בהתאם להוראות סעיף 103 כ' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), לרכישת מלוא ההון המונפק והנפרע של ריי העוסקת בהשבחת נכסי נדל"ן בעלי פוטנציאל משמעותי ועם רמת מורכבות גבוהה הממוקמים בעיר תל אביב-יפו, בתמורה להקצאת מניות בחברה (להלן: "עסקת המיזוג" ו- "הסכם המיזוג החדש"). לפרטים נוספים אודות הסכם המיזוג החדש ראו דיווח מיידי מיום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082437) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.6 ביום 10 בספטמבר 2023, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה מיום 31 באוגוסט 2023, הושלמה עסקת המיזוג, באופן שבו ריי הפכה להיות חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה כנגד הקצאת מניות המהוות כ-86.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לבעלי המניות בריי, אשר הפכו לבעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-105066) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.3 התפתחות הפעילות בתחום השבחת קרקעות לייזום בתל אביב-יפו

1.3.1 ריי נוסדה על ידי אבי וזיו, הפועלים שנים רבות בתחום הנדל"ן, השיווק והאסטרטגיה. לאבי ניסיון רב באיגוד, פיתוח והשבחת מקרקעין וטרם הקמת ריי השלים מספר פרויקטים בהיקף של מעל ל-100,000 מ"ר, הכוללים בין היתר: הקמת מגדל מגורים בן 19 קומות ברחוב הירקון בתל אביב ופרויקט בחטיבת קרקע ברחוב הרכבת בתל אביב למימוש בהיקף של כ-43,000 מ"ר בעירוב שימושים של מגורים, מסחר, מלונאות ומשרדים. זיו מתמחה בתחום השיווק והאסטרטגיה העסקית ובמהלך ה-15 שנים האחרונות, הקים וניהל מספר

חברות אשר סיפקו שירותי אסטרטגיה עסקית, מחקר, שיווק ופרסום ללקוחות מגוונים מעולמות הנדל"ן, התקשורת, הפיננסים, מוצרי הצריכה, הרכב, הקמעונאות, האופנה, הטיפוח והפוליטיקה.

1.3.2 עם השלמת עסקת המיזוג ונכון למועד הדוח, החברה פועלת, באמצעות ריי ותאגידים המוחזקים על ידה, לרכישת נכסים וקרקעות בעיר תל אביב-יפו, בעלי רמת מורכבות תכנונית ומשפטית גבוהה, בעלי פוטנציאל השבחה גבוהה ובהיקף זכויות בניה של עשרות אלפי מטרים לפרויקט. עם השלמת הרכישות כאמור והתקשרות חוזית עם בעלי זכויות במתחם התכנוני (ככל שנדרש), הקבוצה פועלת להשבחת הקרקעות במתחם התכנוני לייזום בעיקר באמצעות תכנון של פרויקטים בעירוב שימושים – מגורים, משרדים, מסחר מלונאות ותעסוקה, עד לשלב בו הקרקעות מושבחות וזמינות להגשת בקשה להיתר בנייה. בתחום פעילות זה, עם השלמת ההשבחה, הקבוצה פועלת למכירת המקרקעין המושבחים. כמו כן, הקבוצה מעניקה שירותי תכנון להשבחת קרקעות בתל אביב - יפו עבור שותפיה בעסקאות ועבור צדדי ג'.

1.3.3 ממועד הקמתה רכשה ריי, ביחד עם שותפים צדדי ג', נכסי נדל"ן בסך של למעלה מ-180 מיליון ש"ח, בנוסף לעסקאות למתן שירותים בשווי מוערך של כ-80 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הקבוצה מקדמת שבעה פרויקטים (בדרך של רכישת קרקעות והשבחתן או בדרך של מתן שירותי תכנון להשבחת הקרקע) הנמצאים בשלבי פיתוח שונים (בהיקף של מעל ל-300,000 מ"ר בעירוב שימושים) במספר מוקדי תעסוקה בעיר תל אביב-יפו, כמפורט בסעיפים 7.4 עד 7.8 להלן.

1.4 התחייבות לתיחום פעילות

ביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הסדר תיחום הפעילות שלהלן. כל אחד מבין יחיד השליטה, התחייב ביחס לעצמו, במישרין ו/או בעקיפין, כי כל עוד הוא מכהן גם כנושא משרה בחברה, יחול האמור להלן, ביחס אליו:

החברה ו/או חברות בשליטתה יהיו רשאיות לעסוק בפעילות השבחת קרקעות לפרויקטים בתל אביב – יפו, בלבד (להלן: "תיחום פעילות החברה" ו-"טריטוריית הפעילות", בהתאמה) ואילו כל אחד מבעלי השליטה מתחייב שלא לעסוק בתיחום פעילות החברה, בלבד, קרי לא ליזום פרויקטים להשבחת קרקעות או נכסי נדל"ן בתל אביב-יפו, למעט בקשר עם פרויקטים ו/או נכסים קיימים המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין) על ידי חברות קשורות שלו (פרט לחברה) במועד פרסום המתאר, שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לייזום ו/או רכישה ו/או מתם שירותי יזום לפרויקט החדש או הנכס החדש, כמפורט להלן.

לעניין זה יודגש כי התחייבות מי מבעלי השליטה לתיחום פעילות לא תחול על (1) השבחת קרקעות לפרויקטים ברחבי ישראל מחוץ לתל אביב – יפו ומחוץ לישראל; (2) נדל"ן יזמי (בניה) ו/או נדל"ן מניב למגורים ו/או למשרדים ו/או למסחר בישראל (לרבות תל אביב – יפו) ומחוץ לה; (3) רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או השבחה ו/או יזום בניה למגורים שנועדו לשימוש עצמי-פרטי של מי מבעלי השליטה ו/או בני משפחתו (4) רכישת יחידות דיור

לשימוש עצמי-פרטי של מי מבעלי השליטה ו/או בני משפחתו; (5) רכישת יחידות דיור בודדות לצרכי השקעה של מי מבעלי השליטה ו/או בני משפחתו; (6) רכישת של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל (ובלבד שיחיד בעלי השליטה לא יעשו בעלי עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה) או רכישת של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל; (7) רכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל ובלבד שיחיד בעלי השליטה לא יעשו בעלי עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה; (8) רכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הנדל"ן בישראל אך זו אינה עיקר פעילותם; (9) רכישת ו/או החזקה של נכסים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שנכסים שיירכשו כאמור על ידי מי מיחיד בעלי השליטה לא יהיו בסיס להשבחה ויזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן; (10) נכסים או פרויקטים קיימים בבעלות מי מבעלי השליטה, לרבות יזום או מתן שירותי יזום לפרויקטים חדשים בנכסים קיימים של מי מיחיד בעלי השליטה; (11) רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים המוחזקים על ידי מי מיחיד בעלי השליטה; (12) השקעה (לרבות שליטה) בחברות מימון חוץ בנקאי המעמידות מימון המובטח בנדל"ן.

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות לתיחום פעילות תחול ממועד השלמת עסקת המיזוג ואילך, והיא תחול ביחס למי מבעלי השליטה, כל עוד הוא מכהן גם כנושא משרה בחברה.

כ"א מבין יחיד בעלי השליטה מתחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו נכס חדש ו/או פרויקט חדש ו/או עסקה חדשה בטריטוריית הפעילות, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש ו/או תתקשר בעסקה החדשה, לפי העניין (להלן: **"ההצעה"**).

ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטה בקשר עם ההצעה (להלן: **"פרטי ההצעה הנדרשים"**). החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד דחיית הצעה על ידי דירקטוריון החברה, כאשר החלטתה לאשר את דחיית ההצעה תהיה סופית, ובמקרה כאמור יהיו בעלי השליטה, או מי מהם (בין במישרין ובין בעקיפין), רשאים לקבל את ההצעה.

היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאים בעלי השליטה, או מי מהם, לקבל את ההצעה וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה על ידי ועדת הביקורת כאמור, או העדר היענות בתוך 5 ימי עסקים מיום שהופנתה אליה ההצעה, יהיו בעלי השליטה, או מי מהם (בין במישרין ובין בעקיפין),

רשאים לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או בעסקה החדשה ו/או לרכישת הפרויקט החדש ו/או הנכס החדש על ידי החברה, יהיו רשאים בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין), לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ללא הפעלה מחדש של מנגנון זכות הסירוב ובאותם תנאים כפי שהוצעו לחברה – וזאת ככל שטרם חלפו שלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור, או בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל – וזאת ככל שחלפו למעלה משלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור ו/או ככל שתנאי ההצעה כאמור שונו.

החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר קבלת החלטה בעניין תיחום הפעילות כאמור לעיל.

התחייבות יחיד בעלי השליטה כל עוד הם מכהנים כנושאי משרה בחברה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ניתנים ללא תמורה.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה ביחס לכל אחד מיחיד בעלי השליטה בנפרד כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי: (א) קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין; (ב) התחייבות יחיד בעלי השליטה כל עוד הינם מכהנים כנושאי משרה בחברה לתיחום פעילות לא תחול על קרוביהם (כהגדרת המונח "קרוב" בחוק החברות), ככל שאותם קרובים אינם מכהנים כנושאי משרה בחברה, אינם גרים עם מי מיחיד בעלי השליטה ואינם סמוכים על שולחנם של מי מיחיד בעלי השליטה.

2. תחום הפעילות של החברה

2.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחום השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב- יפו בעיקר באמצעות תכנון של פרויקטים בעירוב שימושים – מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות ותעסוקה בעיר תל אביב, עד לשלב בו הקרקעות מושבחות וזמינות להגשת בקשה להיתר בנייה (להלן: "תחום השבחת קרקעות לייזום"). פעילות הקבוצה כוללת את איתור המקרקעין בתחומי העיר תל אביב – יפו וביצוע הליכי השבחה תכנונית באמצעות תאגידים מוחזקים, לרבות באמצעות תאגיד ייעודי (SPC) לטובת רכישת המקרקעין וקידום הפרויקט. במסגרת הפרויקטים של הקבוצה, היא לרוב מתקשרת בהסכמים עם שותפים (המחזיקים בחלק מהמקרקעין בפרויקט או בחלקים מחברות הנכס). עם השלמת ההשבחה, הקבוצה פועלת למכירת המקרקעין המושבחים. כמו כן, הקבוצה מעניקה שירותי תכנון בהשבחת קרקעות בעיר תל אביב- יפו, עבור שותפיה בעסקאות ועבור צדדי ג', לתיאור תחום הפעילות ראו סעיף 7.1 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות

3.1 למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון החברה למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות העסקה	כמות מניות	סכום העסקה/סך התמורה (באלפי ש"ח)	מחיר למניה (באגורות)	הערות
8 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה לנותן שירותים	1,618,123	700	43.26	ראו דיווח מידי מיום 8 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-134467) הנכלל על דרך ההפניה.
28 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה לנותני שירותים	160,263	78	48.67	ראו דיווח מידי מיום 17 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-138748) הנכלל על דרך ההפניה.
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	7,686,636	6,149	80	ראו דיווחים מיידים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	9,221,959	9,683	105	ראו דיווחים מיידים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	1,200,000	1,500	125	ראו דיווחים מיידים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	5,057,188	2,093.7	41.4	ראו דיווחים מיידים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.

תאריך	מהות העסקה	כמות מניות	סכום העסקה/סך התמורה (באלפי ש"ח)	מחיר למניה (באגורות)	הערות
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	67,991	29.4	43.26	ראו דיווחים מיידיים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	31,549	13.6	43.26	ראו דיווחים מיידיים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	20,834	9	43.26	ראו דיווחים מיידיים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	68,632	29.7	43.26	ראו דיווחים מיידיים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
30 בנובמבר 2022	הקצאה פרטית של מניות החברה	242,718	105	43.26	ראו דיווחים מיידיים מהימים 22 בנובמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-140335 ו-2022-01-142279 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
10 בספטמבר 2023	הקצאות פרטיות של מניות החברה לבעלי מניות ריי ומתווך*	66,579,469	142,615	אג' 214	ראו דיווחים מיידיים מהימים 19 ביולי, 21 באוגוסט ו-28 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-041079, 2023-01-096111 ו-2023-01-099009 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.
10 בספטמבר 2023	הקצאה פרטית של מניות החברה למתווך בגין שירותי ייעוץ ותיווך*	1,513,170	3,416	אג' 225	ראו דיווחים מיידיים מהימים 19 ביולי, 21 באוגוסט ו-28 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-041079, 2023-01-096111 ו-2023-01-099009 בהתאמה) הנכללים על דרך ההפניה.

* ההקצאות הפרטיות מיום 10 בספטמבר 2010 בוצעו לאחר השלמת הליך איחוד הון של מניות החברה ביחס של 10:1 באותו המועד.

3.2 למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה מחוץ לבורסה על ידי בעלי עניין למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות הפעולה	כמות ני"ע	סוג ני"ע	התמורה (באלפי ש"ח)	מחיר למניה / כתב אופציה (באג') /
5 בינואר 2023	מכירה מחוץ לבורסה על ידי מר אורי וייס	1,500,000	מניות	15	1
1 במרץ 2023	מכירה מחוץ לבורסה על ידי מר אורי וייס	2,000,000	מניות	820	41
1 במרץ 2023	רכישה מחוץ לבורסה על ידי מר אורי וייס	2,000,000	מניות	820	41

4. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- 4.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.
- 4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אין לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה.
- 4.3 נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים.

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2022 ו-2023 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
מאוחד	מאוחד	
5,217	262	הכנסות מדמי ניהול ושירותים
5,217	262	סה"כ הכנסות
(3,090)	(14,344)	סה"כ עלויות
1,084	1,899	הכנסות אחרות
3,211	(12,183)	רווח (הפסד) תפעולי המיוחס לבעלים של החברה
64,599	91,323	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
64,877	92,950	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה, פועלת החברה בתחום השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב – יפו. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד דוח זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקת המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

6.1 הסביבה המקרו כלכלית בישראל

שנת 2023 הייתה מורכבת ומאתגרת מאד עבור המשק הישראלי. היא החלה במאבקים הפוליטיים סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל, מהלך שהוביל לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרם לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, והמשיכה באירועי הטבח האכזרי והרצחני של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה שהתרחשו ב-7 באוקטובר 2023 ובמלחמת "חרבות ברזל" שפרצה בעקבותיהם ונמשכת גם בימים אלו (עוד לעניין מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה ראה סעיף 6.2 להלן).

טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, האטה מהותית בשוק המגורים וחולשה בענף ההייטק, מנוע הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, השפיעו באופן מהותי על הכלכלה בישראל, והדבר בא לידי ביטוי בקיטון בצמיחה (לצמיחה של 2% בלבד בשנת 2023, בעוד הציפיות היו לצמיחה של 3.4% לעומת 2022 ובעוד שיעור הצמיחה בשנת 2022 עמד על 6.5%) ולגידול בגירעון הממשלתי,

כאשר בחודש פברואר 2024 הגירעון המצטבר הגיע לכ-10.9 מיליארד ש"ח ועמד על רמה של כ-5.6% מהתוצר. הגירעון בתקציב המעודכן לשנת 2024 צפוי לעמוד על 6.6% מהתוצר, כאשר עלויות המלחמה, בצד ההוצאות הביטחוניות והאזרחיות ואובדן ההכנסות, מוערכות על ידי בנק ישראל ביותר מ-200 מיליארד ש"ח (מה שהוביל לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצע משרד האוצר בחודשים האחרונים). ברי שכל התפתחות שלילית, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להביא להחרפת הנתונים הקיימים.

לאחר הקיפאון ששרר במשק בשבועות הראשונים למלחמה (אשר בא לידי ביטוי בירידה בצריכה השוטפת, היעדרות עובדים ממקומות העבודה בשל גיוס המילואים, סגירת מוסדות החינוך, פגיעה משמעותית בענפי הבניה והחקלאות וכן בענפי התיירות, הביזור והפנאי, וירידה משמעותית של הפדיון במגזר העסקי), נראה כי המשק הסתגל בחודשים האחרונים לשגרה בצל הלחימה והאינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות. כך, בחודש דצמבר 2023, המדד המשולב, אשר נועד לבחון את הפעילות הכלכלית במשק בזמן אמת, עלה ב-0.4%, והמכירות בכרטיסי האשראי חזרו לעלות גם כן. בנוסף, שוק העבודה מגלה יציבות יחסית שכן חלק לא מבוטל מחיילי המילואים ומהיוצאים לחל"ת שבו לעבודתם, וההערכה היא כי השחרור ההדרגתי של חיילי המילואים עשוי להמשיך ולהטיב עם שוק העבודה. בנוסף, ניכרת התמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים².

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל³:

פרמטרים מאקרו כלכליים:	2023	2022	2021
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	1,868	1,760	1,556
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)	191,500	184,300	166,000
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי	2%	6.5%	8.6%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש	-0.1%	4.4%	6.8%
שיעור אינפלציה	3%	5.3%	2.8%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה ⁴	S&P – AA-Moody's – A2 Fitch – A+	S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה	1 דולר=3.627 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.110 ש"ח 1 אירו=3.5199 ש"ח
שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים	2%	4.8%	5.6%

6.1.1 סביבת האינפלציה⁵

המחצית הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה שחרגה מהגבול העליון של יעד יציבות המחירים (יעד יציבות המחירים נקבע על ידי הממשלה, בהתייעצות הנגיד, ומוגדר כיום כשיעור אינפלציה שנתי בתחום שבין 1% ל-3%) (להלן: "היעד"), אולם נמוכה בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות בעולם. במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 התמתנה האינפלציה ובעת ההחלטה של בנק ישראל, שהייתה ביום 1 בינואר 2024, להוריד את הריבית, ירד קצב האינפלציה השנתי ל-3.3% לאחר שעמד על 5.4% בינואר 2023. בשנת

² מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר, בכתובת: www.mof.gov.il ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתובת: www.maalet.co.il

³ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

⁴ www.tase.co.il בכתובת: www.tase.co.il

⁵ בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 (21/01/2024), בכתובת: www.boi.org.il

2023 עלה מדד המחירים לצרכן ב-3% לעומת עלייה של 5.3% בשנת 2022.⁶ במחצית הראשונה של שנת 2023 הפיחות בשקל המשיך להוות תורם משמעותי לעליית קצת האינפלציה, אולם, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ניכרה התמתנות בקצב האינפלציה הכללית. להערכת בנק ישראל, המלחמה לא הובילה לעליית האינפלציה בטווח המיידי. הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר ממשיכות להיות בתחום היעד, כאשר לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%, זאת בהנחה כי המלחמה תימשך עד סוף שנת 2024 ותתרכז בעיקר בחזית הדרומית.

6.1.2 ריבית

במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה מרסנת של 4.75%. ביום 1 בינואר 2024, החליטה הוועדה המוניתרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודת אחוז, וביום 26 בפברואר 2024 החליטה הוועדה להשאיר את הריבית, כך שהריבית כיום עומדת על 4.5%. עד לפרוץ המלחמה, בתחילת אוקטובר, פעלה המדיניות המוניתרית בסביבה של מגמת פיחות בשקל, על רקע גידול אי הוודאות לגבי ההשפעות של ההצעות לשינויי החקיקה על הכלכלה, לצד אינפלציה גבוהה מהיעד. במחצית השנייה של שנת 2023, על רקע המלחמה שפרצה ביום 7 באוקטובר 2023, התמקדה המדיניות ההומניטרית בייצוב השווקים הפיננסיים, בפרט שוק המט"ח ובהפחתת אי הוודאות. במחצית השנייה של שנת 2023 האטו הבנקים המרכזיים את קצב העלאות הריבית, זאת בין היתר על רקע התמתנות הנמשכת באינפלציה. השווקים צופים כי שיעור הריבית ירד, ועל פיו צפויות מספר הורדות ריבית במהלך שנת 2024, עם זאת הוועדה מעריכה כי הפחתות הריבית יהיו מתונות יותר מאלו שמעריך השוק.⁷ לפי תחזית בנק ישראל, ברבעון הרביעי של שנת 2024 תרד הריבית ל-4% או 3.75%.⁸

6.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל והשפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם להאטה משמעותית בפעילות המשק בענפים השונים. ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,200 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופנוי ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ואו פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל)

⁶ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 15/01/2024, בכתובת:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf

⁷ בנק ישראל, דוח המדיניות המוניתרית למחצית השנייה לשנת 2023 (21/01/2024), בכתובת: www.boi.org.il

⁸ סקירה מקור-כלכלית ומוניתרית, הכנסת (21/01/2024), בכתובת: <https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/>

וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בהורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברת הדירוג S&P מיציבה לשלילית. בדומה לכך, חברת הדירוג Fitch הודיעה כי דירוג האשראי הקיים של מדינת ישראל יוותר ברמת A+ אך יוצב תחת "מעקב שלילי", וחברת דירוג האשראי Moody's ביום 9 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 מרמה של A1 עם תחזית שלילית.

נדבך מהותי בפעילות החברה נעשה מול מחלקת התכנון של עיריית תל אביב-יפו (להלן: **"עיריית תל אביב"**), והחל מפרוץ המלחמה, עיריית תל אביב, עברה למתכונת חירום ברוב אגפיה לתקופה שנמשכה כ-3 שבועות. בנוסף, ביום 4 בדצמבר 2023 הודיעה ממשלת ישראל על דחיית מועד הבחירות לרשויות המקומיות ליום 30 בינואר 2024 וביום 31 בדצמבר 2023 הודיעה על דחיית נוספת ליום 27 בפברואר 2024. בשל דחיית הבחירות, עיריית תל אביב הודיעה כי במשך תקופה של כ-60 ימים טרם מועד הבחירות לרשויות המקומיות, העירייה מפסיקה את הדיונים של ועדת המשנה לתכנון ובניה (להלן: **"ועדות המשנה"**). בהתאם, ועדות המשנה של עיריית תל אביב לא כונסו מספר חודשים, עד לאחר מועד הבחירות לרשויות המקומיות. להערכת החברה, עד לסוף חודש מרץ 2024 תוקמנה ועדת משנה ותחודשנה עבודתן. לפיכך, השפעת המלחמה על פעילות החברה כאמור לעיל, עלולה להשפיע על קידום תהליכים תכנוניים ומשפטיים הקשורים לעיריית תל אביב בכל אחד מהפרויקטים.

יודגש כי הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון ו/או החרפת האיומים על העורף עלולים להשפיע על תחום הפעילות של החברה, ולהביא להתארכות הליכי התכנון, להתייקרות עלויות המימון ואף לקושי בגיוס מימון, להתארכות הליכי מימוש פרויקטים, באופן שעלול להשפיע, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים השונים של החברה. נכון למועד דוח זה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה ולזמן הימשכותה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא השפעת המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה.

המערכת הבנקאית

6.3

יציבות המערכת הבנקאית ונגישות לגורמי מימון בנקאיים מהותית לפעילות החברה, מפני שהיקף המימון שהחברה נוטלת לטובת פעילותה השוטפת ובפרט לרכישת קרקעות הינו משמעותי. לפיכך, הרעה במצב המערכת הבנקאית עלול להביא לקשיים ביכולתה של החברה לקבל מימון מגורמים בנקאיים (ואף לאי זמינות של אשראי בנקאי), עלייה במחירי המימון ואף בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הבטחונות וההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים עלולים לפגוע ביכול החברה להגדיל את היקף הפעילות של החברה.

מצבו של שוק הנדל"ן למגורים בישראל, מהותי לפעילות החברה, מפני שהפרויקטים של החברה מיועדים לעירוב שימושים הכוללים בין היתר שימושים למגורים. משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרוור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות. ירידה בהיקף המכירות ו/או ירידה במחירי יחידות הדירור עלולים להביא לכך שחברות נדל"ן יזמי (המהוות את עיקר לקוחותיה של החברה) יזמו פחות פרויקטים ובכך החברה תתקשה במימוש הפרויקטים הקיימים בהם היא מחזיקה. על אף האמור, ירידה בהיקף המכירות עלולה להשפיע על מחירי המכירה של דירות וכתוצאה מכך גם על הקרקעות אותן משביחה החברה.

תחום השבחת קרקעות בעיר תל אביב – יפו

6.5

השבחה תכנונית של קרקעות הינה שלב בשרשרת הפעולות בתחום הפעילות של החברה, אשר כוללות בין היתר: ניהול מו"מ עם העירייה (ובעיקר מול רשויות התכנון), קידום תב"ע, קידום תוכניות עיצוב אדריכליות (כאשר במתחם חלה תוכנית בתוקף), ולעיתים גם תב"ע לניוד זכויות מכוח תוכנית השימור 2650' (להלן: "**פעולות ההשבחה**").

מטרתן של פעולות ההשבחה הינה כמתואר להלן:

- (1) **הגדלת זכויות הבניה בקרקע** – היקף זכויות הבניה הנוספות שניתן לקבל בקרקע (מעבר לזכויות הקיימות מכוח תב"ע נקודתית קיימת) מחושבות עפ"י הנחיות תוכנית המתאר העירונית של העיר תל אביב-יפו -תא/5000 ו/או כל תוכנית מתאר שתבוא במקומה. לפיכך, ניתן להגדיל את זכויות הבניה הקיימות באמצעות תכנון תב"ע נקודתית⁹ אשר מקודמת על ידי החברה וכפופה לאישורה של הועדה המקומית או המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו. במסגרת פעולות ההשבחה פועלת החברה להעצמה ומקסום של זכויות הבניה בכל הפרויקטים אותם היא מקדמת.
- (2) **הרחבת השימושים בקרקע** – בדומה לאמור לעיל, הרחבת השימושים המותרים בקרקע, יתאפשרו בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 וכן נהלי מדיניות תכנון של עיריית תל אביב-יפו. הרחבת השימושים המותרים בקרקע באמצעות תב"ע נקודתית למגוון רחב ככל הניתן הכולל: מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות וכו' יגדילו את התמהיל המוצע בפרויקט וימקסמו את ערך הקרקע.

⁹ תב"ע הינה מסמך סטטוטורי במסגרתו מוסדרים השימושים והייעוד של הקרקע כמו כן מוסדרים גם זכויות הבניה בקרקע לרבות אחוזי בניה מותרים, מספר הקומות ומספר היחידות המקסימלי שניתן להקים.

לפיכך, עיכובים בהליך ההשבחה ו/או היתקלות בקשיים בירוקרטים בהליך ההשבחה המתואר לעיל עלולים להשפיע באופן בינוני על רווחיות החברה, לאור כך שהתקופה בה נושאת החברה בעלויות מימון הינו ארוך יותר בשל עיכובים בלוחות זמנים. קשיים בהליכי ההשבחה עלולים להיות מושפעים בין היתר על ידי: שינויים במדיניות התכנון בעיריית תל אביב-יפו, שינויי חקיקה ביחס לפן התכנוני בענף הנדל"ן היזמי, מחלוקת עם בעלי נכסים במתחם התכנוני הנכלל בפרויקטים ושינוי בגובה הריבית במשק.

המידע שלעיל בדבר תחום השבחת קרקעות בעיר תל אביב – יפו המשפיעה על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי הסביבה הכללית בה פועלת החברה.

יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בקשר עם פעילותה. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחום הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

7. תחום השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב – יפו

נכון למועד דוח זה, פועלת הקבוצה בתחום הפעילות במספר פרויקטים כמפורט בטבלה שלהלן. הנתונים בטבלה שלהלן הינם ליום 31 בדצמבר 2023, לפי 100%:

א. השבחת עתודות קרקע:

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הקרקע	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות בפרויקט	תיאור הפרויקט	סיכונים עיקריים בתהליך ההשבחה	זמינות הפרויקט למימוש
פרויקט הגר"א (סעיף 7.4 להלן)	פרויקט בתחום השבחת קרקע לייזום בעיר תל אביב – יפו. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.4 להלן	מאי-יוני 2021	30%	100%	פרויקט המצוי בשלב שלאחר איחוד המתחם התכנוני ¹⁰ , השלמת התקשרות עם בעלי הזכויות (שלב ההתקשרות עם בעלי הזכויות) ובראשית קידום תב"ע במתחם לאחר אישור עקרוני של עיריית תל אביב וקבלת דרישות לתכנון השבחה (שלב התכנון). במסגרת הפרויקט פועלת החברה (בשיתוף פעולה עם דמרי) לקידום תב"ע מפורטת במקרקעין מכח תכנית המתאר תא/5000 (להלן: "ההליך התכנוני") ומימוש המקרקעין באמצעות מכירתם לצד ג' בטרם יושלם ההליך התכנוני. החברה מנהלת משא ומתן למכירת המקרקעין במהלך המחצית הראשונה לשנת 2024. נכון לתאריך הדוח, החברה מנהלת בשיתוף עם דמרי מו"מ לא מחייב ביחס למכירת מלוא זכויות החברה בפרויקט.	1. לטובת מכירת הפרויקט בשנת 2024 יהיה על החברה להשלים את הפעולות הנדרשות להלן: אשרור אגף התכנון של עיריית תל אביב בדבר היקף הזכויות הצפויות להיות מאושרות במקרקעין עפ"י תוכנית המתאר. 2. השלמת המו"מ למכירת הנכס מול רוכש פוטנציאלי. יובהר, כי במסגרת המו"מ אותו מנהלת החברה בשיתוף עם דמרי, הרוכש הפוטנציאלי נוטל את ההתחייבות להשלמת התכנון על פי התב"ע.	זמינות הפרויקט למימוש
פרויקט מטלון (סעיף 7.5 להלן)	פרויקט בתחום השבחת קרקע לייזום בעיר תל אביב – יפו. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.5 להלן.	2022	49%	49%	פרויקט המצוי בשלב יצירת המתחם התכנוני (שלב איתור המקרקעין וההתקשרות עם בעלי זכויות) ובמסגרתו פועלת החברה (בשיתוף עם שון נכסים) על מנת לייצר מתחם תכנוני בשטח כולל של כ-7.5 דונם וקידום של תב"ע מפורטת מכח תכנית תא/5000. נכון למועד הדוח, לאחר השלמת ההשבחה מתכוונת החברה למכור את המקרקעין לצד ג'.	הפרויקט מהווה חלק מתכנון כללי של האזור בו הוא ממוקם לצד התחנה המרכזית החדשה. האזור כולו מצוי בהליך תכנון של שטחים משמעותיים. לפיכך, ככל ותכנון התחנה יתעב, זה עשוי להשפיע על קידום התוכנית ולסכן במידה מסוימת את ההשבחה במסגרת הפרויקט.	הפרויקט אינו זמין למימוש

¹⁰ במסגרת הפרויקטים, המתחם התכנוני כולל את השטחים בהם מחזיקה החברה בפועל (באמצעות התקשרות בהסכמי רכישה) ושטחים שבכוונת החברה לרכוש ו/או להתקשר בהסכמי קומבינציה ו/או פינני בינוי ביחס אליהם (להלן: "המתחם התכנוני").

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הקרקע	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור הפרויקט	סיכונים עיקריים בתהליך ההשבחה	זמינות הפרויקט למימוש
פרויקט ראול ולנברג (סעיף 7.6 להלן)	פרויקט בתחום השבחת קרקע לייזום בעיר תל אביב – יפו. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6 להלן.	2021-2022	49%	49%	פרויקט המצוי בשלב שלאחר אישור תב"ע (שלב התכנון), התקשרות עם מרבית בעלי הזכויות בפרויקט (שלב השכרת וניהול המקרקעין, והתקשרות עם בעלי זכויות) ובמ"מ לחתימה על הסכם אופציה לרכישת זכויות משימור לטובת הנידוד, אותה בכוונת החברה לסחר לרוכש הפרויקט. במסגרת הפרויקט החברה (בשיתוף עם שון נכסים) רכשה זכויות בקרקע ופועלת לקידום תוכנית עיצוב אדריכלית מכוח תב"ע מאושרת וכן מקדמת תב"ע לנידוד להגדלת זכויות הבנייה בקרקע. שון ריי פועלת לממש את הפרויקט במהלך שנת 2024. למועד דוח זה, שון ריי מנהלת מו"מ עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה לטובת מימוש הפרויקט בשלמותו, באופן שהקונה ירכוש את מלוא או חלק מהזכויות במקרקעין מאת שון ריי. בשלב זה, טרם נקבע מחיר הרכישה הסופי. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6 ו' להלן.	הסיכון האפשרי בפרויקט זה הוא עיכוב במימוש הפרויקט עקב התנגדות של בעלי מגרשים גובלים, לתוספת זכויות הבניה מנידוד (נדר לקבל התנגדויות כאלו באזורי תעסוקה).	החברה פועלת למכירת הפרויקט לרוכש צד ג', ולא בדרך של מכרז. ככל שהחברה תבקש למכור את הפרויקט בדרך של מכרז, היא תפעל להשלים את הפעולות הנדרשות להלן: 1. השלמת ההתקשרות עם יתרת שלושת בעלי הזכויות במקרקעין אשר תסדיר בכתב את מכירת זכויותיהם במקרקעין; 2. התקשרות בהסכם אופציה לרכישת הזכויות לנידוד;
פרויקט מעפילי אגוז (סעיף 7.7 להלן)	פרויקט בתחום השבחת קרקע לייזום בעיר תל אביב- יפו. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.7	2021	50%	100%	פרויקט המצוי בשלב גיבוש קונספט מול מחלקות התכנון בעת"א (שלב התכנון) ובמסגרתו החברה (בשיתוף עם חברת לז נכסים) רכשה זכויות ופועלת לקידום תב"ע מפורטת מכח תוכנית תא 5000 על שטח של כ-4 דונם. לאחר השלמת קידום התב"ע תפעל החברה למכור את המקרקעין לצד ג' במהלך המחצית השנייה לשנת 2025. נכון למועד הדוח, לאחר השלמת התב"ע ולקראת המחצית השנייה של שנת 2025 תפעל חברת הפרויקט למכור את המקרקעין שבבעלותה לצד ג'.	במסגרת הפרויקט החברה מחזיקה בחלקים מסוימים במתחם התכנוני בו מרבית בעלי הזכויות הינם בעלי עסקים ותיקים. ככל שיחולו עיכובים בקבלת הסכמת בעלי העסקים כאמור, להתקשרות עם החברה, הדבר עלול לעכב את הליך ההשבחה.	לטובת מכירת הפרויקט עד סוף שנת 2025 יהיה על החברה להשלים את הפעולות הנדרשות להלן: 1. קבלת חזקה בנכס האחרון שנרכש ע"י החברה ורישום זכויות הבעלות בגינו לטובת החברה; 2. התקשרות החברה בהסכמי קומבינציה ו/או פינוי בינוי עם 12 חוכרים המחזיקים בחלקים בקומת הקרקע במקרקעין; 3. התקשרות עם רמ"י לרכישת חלקת השלמה; 4. קידום תב"ע מפורטת על סמך תוכנית המתאר תא 5000.
פרויקט הרצל (סעיף 7.8 להלן)	פרויקט בתחום השבחת קרקע לייזום בעיר תל אביב- יפו. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.8	2022	100%	100%	פרויקט המצוי בשלב שלאחר אישור תב"ע ובגיבוש בעלי הזכויות במתחם התכנוני (שלב איתור המקרקעין והתקשרות עם בעלי זכויות) במסגרתו פועלת החברה (באמצעות בעל הבריאות) על מנת לייצר מתחם תכנוני מאוחד בשטח כולל של כ-3.6 דונם. לאחר השלמת ההתקשרויות עם בעלי הזכויות בקרקע, בכוונת החברה לפעול לאיחוד וחלוקה של החלקות המרכיבות את המתחם התכנוני. נכון למועד הדוח, קיימת תב"ע מאושרת בקרקע ולאחר השלמת הליך רכישת החלקות ואיחוד החלקות בכוונת החברה למכור את המקרקעין לצד ג' במהלך המחצית השנייה לשנת 2025.	לא קיים סיכון מהותי לחברה בקשר עם הליך ההשבחה, למעט סיכונים הכרוכים בגיבוש בעלי הזכויות במתחם התכנוני.	לטובת מימוש הפרויקט במהלך שנת 2025 יהיה על החברה להשלים את הפעולות הנדרשות להלן: 1. השלמת התקשרות של החברה עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין; 2. קידום תכנון המתחם בשיתוף אגף תב"ע של עיריית תל אביב.

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הקרקע	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור הפרויקט	סיכונים עיקריים בתהליך ההשקעה	זמינות הפרויקט למימוש
					בעל הבראות מנהלת מו"מ להתקשרות בהסכם שותפות אסטרטגי עם חברת נדל"ן מובילה במשק – לפרטים ראה סעיף 7.8(ו) להלן.		
פרויקט נחלת יצחק (סעיף 7.3 להלן)	פרויקט בתחום השבחת קרקע לייזום בעיר תל אביב-יפו. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.3 להלן.	ספטמבר-דצמבר 2021	10%	100%	פרויקט המצוי בשלבים מתקדמים של השלמת מתן השירותים במתחם התכנוני (שלב התכנון). במסגרת הפרויקט החברה רכשה מקרקעין (באמצעות הבית בנחלת יצחק) ועם השלמת עסקת השירותים (כמתואר בסעיף 1.7(ב) להלן) בכוונת החברה למכור את המקרקעין לצד ג'.	לא קיים סיכון מהותי לחברה לאור עלויות הרכישה אשר אינן מהותיות.	ראו טבלה ב' (עסקאות שירותים).

ב. עסקאות שירותים:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת ההתקשרות בהסכם השירותים	תיאור השירותים	זכויות צפויות (מצב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סטטוס תכנוני נוכחי	סיכונים עיקריים בתהליך ההשקעה	זמינות הפרויקט למימוש
פרויקט נירים	תל-אביב	עסקת שירותים (סעיף 15.2 להלן)	2021	עסקת שירותים במסגרתה החברה (באמצעות חברת הבית ברחוב נירים והשלושה ת"א בע"מ) (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט") פועלת לקידום תוכנית נקודתית במתחם התכנוני (כהגדרתו בסעיף 15.2 להלן) וזאת לצורך מקסום הזכויות והשימושים בו מכוח תכנית המתאר תא/5000. המתחם התכנוני הינו בבעלות עיריית תל אביב אשר התקשרה בהסכם חכירה עם חברת א.ב. נירים יזמות בע"מ (להלן: "נירים יזמות"), ביחס לחלקה 45 בגוש 7108, המהווה חלק (26.4%) מהמתחם התכנוני. בכוונת חברת הפרויקט לפעול להתקשרות עם בעלי הזכויות במתחם התכנוני בהסכמי פינטי בניי וניהל מו"מ עם צד ג' לטובת מכירת מלוא הזכויות של נירים יזמות במהלך החציון השני לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות הסכם השירותים והמצב התכנוני בפרויקט ראו סעיפים 15.2 ו-7.1(ב) בהתאמה	במקרקעין ניתן יהיה להקים (בכפוף לאישור התוכנית המקודמת) מגדל בעירוב שימושים של מסחר, מגורים ותעסוקה בשטח של כ- 38,000 מ"ר (25% מגורים 75% תעסוקה)	התוכנית המקודמת במתחם מצויה בשלבים מתקדמים מול אגף תב"ע בעיריית תל אביב, ועתידה לעלות לדיון בועדה לתכנון ובניה במהלך החציון הראשון לשנת 2024.	לא קיים סיכון מהותי לחברה לאור עלויות הרכישה אשר אינן מהותיות. לפרטים בדבר השפעת המלחמה והבחירות לרשויות המקומיות על עבודת ועדת התכנון בעיריית תל אביב והתארכות המועדים להשבחת הפרויקט ראו סעיף 6.2 לעיל.	לטובת השלמת עסקת השירותים במהלך שנת 2024 יהיה על החברה להשלים את הפעולות הנדרשות להלן: 1. קידום דיון בועדה לתכנון ובניה לתיקוף התוכנית המקודמת במתחם התכנוני; 2. החתמת שבעה בעלי הזכויות בחלקה 45 בגוש 7108 (להלן בסעיף זה: "בעלי הזכויות") על הסכם קומבינציה באותו נוסח שנחתם עם בעלי הזכויות בחלקה 9 בגוש 7108. נכון למועד הדוח, טרם נחתמו הסכמים עם מי מבעלי הזכויות, החברה מצויה במו"מ מתקדם עמם וההסכם צפוי להיחתם בחודשים הקרובים.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת ההתקשרות בהסכם השירותים	תיאור השירותים	זכויות צפויות (מצב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סטאטוס תכנוני נוכחי	סיכונים עיקריים בתהליך ההשבה	זמינות הפרויקט למימוש
פרויקט נחלת יצחק	תל-אביב	עסקת שירותים (סעיף 15.3 להלן)	ספטמבר-דצמבר 2021	עסקת שירותים המצויה בשלבים מתקדמים של השלמת מתן השירותים במתחם התכנוני (שלב התכנון). במסגרת עסקת השירותים החברה (באמצעות הבית הנחלת יצחק) תעניק לדמרי שירותי קידום תב"ע נקודתית ותפעל להחתמת בעלי הנכסים במתחם על עסקאות פינוי בינוי או קומבינציה.	עם מימוש התוכנית הקיימת במקרקעין יהיה ניתן להקים מגדל בשטח של 10,000 מ"ר למגורים ו-500 מ"ר למסחר.	לפרטים אודות המצב התכנוני בפרויקט ראו סעיף 7.3 להלן.	במהלך תקופת ההתקשרות עם דמרי, נדרשה החברה לשנות את סוג והשירותים ולהרחיב את היקפם. החברה פועלת על פי הדרישה כאמור אך נכון למועד הדוח, טרם עודכן ההסכם והתמורה מכוחו. החברה פנתה לדמרי לעדכון תנאי הסכם השירותים לרבות אבני הדרך, באופן שאבן הדרך הראשונה תושלם במהלך שנת 2024 ובהתאמה ידחה התשלום בגין אבן דרך זו. לחלופין, החברה בוחנת אפשרות לרכוש את זכויותיו של דמרי בפרויקט, באמצעות התקשרות עם צד ג'.	לטובת קידום עסקת השירותים וקבלת מלוא התמורה עד לשנת 2025 יהיה על החברה להשלים את הפעולות הנדרשות להלן: 3. השלמת רכישת חלקה 209 בגוש 7093 הכלולה במתחם התכנוני ע"י דמרי; 4. טיפול בהחתמת חמישה בעלי זכויות על הסכם פינוי בינוי; 5. השלמת רכישת הזכויות לניוד על ידי דמרי במסגרת הפרויקט; 6. קידום תוכנית לניוד זכויות בועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב על סמך אישור פורום מהנדס העיר שדן בתוכנית.

יודגש, כי הערכות החברה בדבר הזכויות התכנוניות הצפויות ומועדי המכירה, מהוות 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לרכישת המקרקעין. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו עיכוב בלוחות הזמנים מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; המשך מלחמת "חרבות ברזל" והתרחבות המלחמה לחזיתות נוספות; הרעה בסביבה הכלכלית בישראל ובשוק הנדל"ן בפרט; דרישות הרשויות השונות; שינוי בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על כדאיות הפרויקטים; תלות בצדדים שלישיים לרבות שותפי החברה בפרויקטים; וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ג. פרטים נוספים אודות הפרויקט היזמיים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

שם הפרויקט (1)	יתרת השקעה (עלות) בהתאם לדוחות הכספים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	עלויות צפויות עד למימוש הפרויקט (באלפי ש"ח)	יתרת מימון חיצוני של הפרויקט (באלפי ש"ח)	יתרת מימון חיצוני נוסף נדרש עד למועד המימוש של הפרויקט (באלפי ש"ח)	מחיר מימוש צפוי (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מממוש (באלפי ש"ח) (7)	תזרים צפוי נטו מממוש הפרויקט (באלפי ש"ח)
ראול ולנברג (4)(2)	32,003	57,663	27,520	19,940 (6)	120,600	30,935	29,295
מעפילי אגוז (3)	15,013	-	11,729	-	35,403	20,390	21,833
הגר"א	32,248	-	26,278	-	60,900	28,652	35,000
הרצל (4)	32,688	53,180	29,841	2,348 (6)	178,641	92,773	85,520
נחלת יצחק (5)	2,701	-	-	-	21,000	18,299	21,000
נירים	-	-	-	-	51,520	51,520	51,520
סה"כ	114,653	110,843	95,368	22,288	468,063	242,568	244,168

- (1) הנתונים בטבלה מייצגים את חלקה האפקטיבי של החברה על פי הנחות הנהלת החברה למועד הדוח, תחת הנחה כי הפרויקטים ימומשו במועדים המתוכננים. הנתונים לפני עלויות מימון ומס. לפרטים אודות אי הוודאות של השלכות המלחמה על המשק ותחום הפעילות ראה סעיף 6.2 לעיל.
- (2) נכון למועד הדוח הנכס מושכר וה- NOI השנתי מסתכם לסך של כ- 100 אלפי ש"ח.
- (3) נכון למועד הדוח הנכס מושכר וה- NOI השנתי מסתכם לסך של כ- 800 אלפי ש"ח.
- (4) לעניין המימון הנוסף שנדרש - החברה תיטול מימון לפרויקט או שהעלויות ימומנו על ידי מי שירכוש את הפרויקט מהחברה. יודגש כי הערכות החברה לא לקחו בחשבון את ביצוע העסקה להכנסת שותף אסטרטגי בפרויקט הרצל כמתואר בסעיף 7.8(ו) להלן, אלא מניחות כי החברה תחזיק בפרויקט באופן בלעדי עד למימוש.
- (5) לעניין הסכם השכירות והסכם שכירות המשנה בהם התקשרה החברה בקשר לפרויקט ראה באור 4 א' לדוחות ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים.
- (6) הפער בין העלויות הצפויות עד למימוש הפרויקט לבין יתרת מימון חיצוני נוסף נדרש עד למועד המימוש של הפרויקט ישולם במועד מימוש הפרויקט.
- (7) הפער בין הרווח הגולמי הצפוי מממוש לבין התזרים הצפוי נטו מממוש נובע בעיקרו מפערי מימון והוצאות מימון לשותפים.

לפרטים בדבר פערים בהנחות, האומדנים והתחזיות המהותיים שהונחו בבסיס הערכת שווי של פעילות ריי ליום 31 במרץ 2023 במסגרת דיווח מיידי משלים מיום 30 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 101139-01-2023), ראה סעיף 17 לדוח הדירקטוריון.

תחזיות החברה ביחס לשטחי המתחמים התכנוניים, לזכויות הבניה המתוכננות, שיעור ההיוון, עלויות צפויות עד למכירה, יתרת מימון חיצוני נדרש עד למועד המימוש, מחיר המימוש הצפוי, התזרים הצפוי (נטו) מממוש, מועד זמינות הפרויקטים למכירה ולרווחים העתידיים הצפויים מממוש הפרויקטים כאמור לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, ועל פרמטרים התלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון בעמידת החברה בדרישות

הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף ובהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לרכישת המקרקעין. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו עיכוב בלוחות הזמנים מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עיכוב בתהליך השבחת הקרקעות; עיכוב במציאת רוכש לקרקעות לאחר הליך ההשבחה; המשך מלחמת "חרבות ברזל" והתרחבות המלחמה לחזיתות נוספות; הרעה בסביבה הכלכלית בישראל ובשוק הנדל"ן בפרט; דרישות הרשויות השונות; שינוי בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על כדאיות הפרויקטים; תלות בצדדים שלישיים לרבות שותפי החברה בפרויקטים; וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 להלן.

א.

מבנה תחום הפעילות

החברה פועלת בתחום השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב – יפו החל ממועד הקמתה בשנת 2020. במסגרת תחום הפעילות, החברה פועלת באמצעות תאגידים ייעודיים המוחזקים על ידיה, לאיתור ורכישה של מקרקעין הממוקמים באזורי ביקוש גבוהים בתל אביב-יפו ובעלי פוטנציאל תכנוני משמעותי, ביצוע הליכי השבחה תכנוניים במקרקעין ולאחר מכן מכירתם לצדדי ג'. כמו כן, החברה מעניקה שירותי תכנון בהשבחת קרקעות בעיר תל אביב-יפו, עבור שותפיה בעסקאות ועבור צדדי ג'. החברה אינה עוסקת בבניה ושיווק של פרויקטים בנדל"ן (בשונה מקרקעות). אופן פעילות החברה במסגרת תחום פעילותה מתוארת להלן:

איתור קרקעות לרכישה - החברה פועלת לאיתור קרקעות בעל פוטנציאל תכנוני גבוה בעיר תל אביב-יפו, כאשר שיקוליה באיתור קרקעות מתאימות לרכישה הינם: מיקום אטרקטיבי בתחומי תל אביב-יפו, פוטנציאל השבחה גבוה מכח תב"ע ו/או תוכנית מתאר (כלומר, אפשרות להגדלת זכויות הבנייה באופן משמעותי לעשרות אלפי מ"ר ו/או הרחבת את היקף השימושים המותרים בה), קרבה לתשתיות קיימות ועתידיות (מרכזי תעסוקה, תחנות הרכבת הקלה שעתידה להתחיל לפעול בעיר וכדומה) ועלות רכישה שמשקפת לרוב את השווי הנוכחי של הקרקעות והנכסים ללא פוטנציאל ההשבחה המשמעותי הגלום בהם (לרוב מדובר בקרקעות בהן מצב הבעלות מורכב מפאת ריבוי בעלי זכויות במתחם או קרקעות שאינן מוסדרות מבחינה רישומית ולכן מחירן הנוכחי אינם משקף את שוויין לאחר ההשבחה). לצורך איתור קרקעות על פי הקריטריונים שצוינו לעיל, החברה מנתחת את תוכנית המתאר החלה על העיר – תא/5000 ומנטרת אזורים מועדפים לפעילותה בעיר על פי פוטנציאל ההשבחה שלהם. בנוסף, עסקאות נדל"ן רבות מגיעות לפתחה של החברה על ידי אנשי מקצוע מתחום הנדל"ן ויזמי נדל"ן לאור ניסיונו העתיר והמוניטין שצבר אבי כבעל מומחיות בעסקאות נדל"ן מורכבות מבחינה תכנונית. אנשי המקצוע בחברה (הכוללים שמאים, כלכלנים ועורכי דין) מבצעים בדיקות נאותות משפטיות ותכנוניות ובוחנים את ההיתכנות הכלכלית של העסקה בהתאם למחיר הרכישה של הקרקע, פוטנציאל ההשבחה הגלום בקרקע וסביבתה והמורכבות הקיימת מבחינת הזכויות בקרקע (לעיל ולהלן: **"שלב איתור המקרקעין"**). במסגרת שלב איתור המקרקעין, רמת הסיכון של החברה הינה מזערית וזאת עקב עלויות בדיקה משפטית תכנונית שהינן זניחות לפני שלב הרכישה. כמו כן, שלב זה נמשך לרוב בין מספר ימים למספר שבועות תלוי במורכבות המשפטית של המקרקעין הנרכשים וכולל בעיקר עלויות בגין בדיקות משפטיות ובדיקות תכנוניות.

בדיקת היתכנות תכנונית עם העירייה – בהמשך להחלטה לפעול לרכישת קרקע מסוימת, מבצעת החברה בדיקה ראשונית מול גרמי התכנון באגף תב"ע בעיריית תל אביב (להלן: **"העירייה"**) וזאת על מנת לקבל תמונת מצב עדכנית בנוגע לתוכניות התכנוניות העתידיות של העירייה ביחס לאותה קרקע. הבדיקה נערכת גם ביחס לחלקות סמוכות כדי לבחון היתכנות של איחודן למתחם תכנוני אחיד (לרוב, החברה רוכשת קרקע מסוימת במטרה לייצר מתחם תכנוני שיכלול חלקות נוספות צמודות אותן היא מתכוונת לרכוש ו/או

להתקשר בהסכמי קומבינציה עם בעלי הזכויות ביחס אליהן) (להלן: "**המתחם התכנוני**"). לעיתים, ככל שהעירייה טרם גיבשה תוכנית מסוימת ביחס למתחם התכנוני, פועלת החברה לגיבוש תוכנית בשיתוף פעולה עימה טרם רכישת חלקת הקרקע הראשונה במתחם (לעיל ולהלן: "**שלב בדיקת ההיתכנות התכנונית**"). במסגרת שלב בדיקת ההיתכנות התכנונית, רמת הסיכון של החברה הינה מזערית וזאת עקב עלויות בדיקה משפטית תכנונית שהינן זניחות. כמו כן, שלב זה נמשך לרוב כמספר שבועות עד חודשים ולעיתים נדירות יכול לקחת מספר שנים וכולל בעיקר עלויות בגין יועצים משפטיים ויועצי תכנון.

רכישת המקרקעין והתקשרות בהסכמי התחדשות עירונית – פעילות החברה מתבצעת באמצעות חברות נכס ייעודית (SPC) המוחזקות על ידה (לרוב בבעלות מלאה במישרין או בעקיפין) ומוקמות לטובת החזקה בפרויקט מסוים (להלן: "**חברת הנכס**"). עובר להחלטת החברה לרכישת קרקע מסוימת, חברת הנכס מתקשרת (לרוב, מהווה השותף לפרויקט צד להסכם הרכישה) בהסכמי רכישה עם בעלי הזכויות בקרקע ובד בבד בוחנת החברה התקשרויות פוטנציאליות עם בעלי זכויות בחלקות סמוכות. לעיתים, ככל שלא עולה בידי החברה לרכוש חלק המקרקעין במתחם התכנוני (במקרה בו קיימים בעלי זכויות סרבנים שאינם מוכנים למכור את חלקם בקרקע ו/או עקב ריבוי בעלים בחלקה מסוימת) היא מתקשרת בהסכמי התחדשות עירונית/פינוי בינוי/קומבינציה (זכויות החברה מכח הסכמים אילו נמכרים במסגרת העסקה למכירת הקרקע) עם בעלי הזכויות במתחם. כמו כן, לעיתים מתקשרת החברה בהסכמי תיווך ביחס לרכישת הקרקעות בסכומים לא מהותיים (לעיל ולהלן: "**שלב ההתקשרות עם בעלי הזכויות**"). במסגרת שלב ההתקשרות עם בעלי הזכויות במתחם התכנוני בהסכמי קומבינציה או פינוי בינוי, רמת הסיכון של החברה הינה מזערית כיוון שהחברה לא נושאת בעלויות גבוהות בשלב זה של העסקה. כמו כן, שלב זה נמשך לרוב בין מספר חודשים עד שנתיים וכולל בעיקר עלויות בגין יועצים משפטיים, יועצי מיסוי ויועצים תכנוניים.

השכרת וניהול המקרקעין – לעיתים רוכשת החברה מקרקעין עליהם מבנים המשמשים למגורים, למסחר או לתעסוקה (להלן: "**המבנים**"). לפיכך, במקרה זה היא פועלת להשכירם לתקופת הפרויקט (וכוללת בהסכמי השכירות עילות לסיום מוקדם של הסכם השכירות בגין קבלת היתר/פרסום תוכנית). לעיתים, ממחה המוכר (במסגרת הסכם הרכישה) לחברה את זכויותיו על פי הסכמי השכירות הקיימים והחברה נכנסת בנעלוי ביחס אליהם. כמו כן, במקרים שבהם התקשרה החברה עם בעלי זכויות בהסכמי התחדשות עירונית (כמפורט לעיל) היא פעלה (באמצעותה ו/או באמצעות חברות הנכס ו/או באמצעות אבי¹) להתקשר עמם בהסכמי שכירות ביחס לזכויותיהם במבנים (להלן: "**הנכסים המושכרים**"). לאחר מכן, תשכיר החברה בשכירות משנה את הנכסים המושכרים לדיירים קיימים ו/או חדשים. בנוסף, נוהגת החברה להתקשר עם חברת ניהול לטובת ניהול המבנים אותם היא משכירה או להעניק את שירותי הניהול בעצמה בתמורה לדמי ניהול חודשיים (לעיל ולהלן: "**שלב השכרת וניהול המקרקעין**"). במסגרת שלב השכרת וניהול המקרקעין, רמת הסיכון של החברה הינה מזערית וזאת בשל ניהול מקצועי של הנכסים על ידי החברה לטובת השכרתם לשוכרים איכותיים. כמו כן, שלב זה נמשך

11 החל ממועד זה, החברה תפעל באמצעותה ו/או באמצעות חברות הנכס בלבד.

לרוב כ-3-5 שנים וכולל בעיקר עלויות בגין ההפרש שנוצר בין הכנסות השכירות להוצאות הריבית לבנק המממן וכן הוצאות שוטפות לתחזוקה.

הסדרה והשבחת המקרקעין – לאחר רכישת המקרקעין, החברה מגבשת צוות תכנוני של אנשי מקצוע (הכולל בין היתר: משרד אדריכלים, יועצי תנועה, יועצי פיתוח נוף, יועצי תשתיות וכדומה) לטובת קידום תב"ע במתחם התכנוני (להלן: "**תכנית מטעם החברה**"). כמו כן, עם גיבוש המתחם התכנוני לעיתים יש לבצע הסדרה של מצבן הרישומי והמשפטי של החלקות (ובעלי הזכויות) המרכיבות את המתחם התכנוני. לאחר השלמת התכנית מטעם החברה היא מוצעת לעירייה, ובהתאם למשוב שהיא מקבלת מבצעת החברה התאמות ומגבשת את התכנית (הליך אשר נמשך לרוב בין 2-5 שנים). לעיתים החברה רוכשת קרקעות עם תב"ע מאושרת (לעיל ולהלן: "**שלב התכנון**"). במסגרת שלב התכנון, רמת הסיכון של החברה הינה בינונית וזאת בשל התלות בהליכי בירוקרטיה עירונית אשר עלולים לעכב את השלמת התכנון של הפרויקט. כמו כן, שלב זה נמשך לרוב כ-3-5 שנים וכולל בעיקר עלויות בגין יועצים המקדמים את התכנון.

בניית קונספט תכנוני ושיווקי לפרויקט – לרוב, החברה יוצרת קונספט אדריכלי ותכנוני ייחודי למתחם התכנוני בהתאם לזכויות הבנייה והשימושים המותרים לפי התב"ע וזאת במטרה למקסם את שווי המקרקעין הנמכר. בנוסף, לכל מתחם תכנוני בונה החברה קונספט שיווקי ומיתוגי מותאם אישית לאחר ביצוע מחקר אודות האזור, צרכי העירייה והתושבים (לעיל ולהלן: "**שלב בניית הקונספט**"). במסגרת שלב בניית הקונספט, רמת הסיכון של החברה נמוכה מאוד מכיוון שלבעלי השליטה בחברה ניסיון רב בתחום זה ולכן לא דרושים יועצים חיצוניים לטובת בניית הקונספט. כמו כן, שלב זה נמשך לרוב כמספר חודשים עד שנה וכולל בעיקר עלויות בגין יצירת הדמיות של הפרויקטים.

מכירת המקרקעין – מטרת החברה הינו למכור את המקרקעין, לאחר השלמת הליכי ההשבחה ואישור התב"ע תוך 3-5 שנים, או לחלופין לאחר רישום ואיחוד החלקות המרכיבות את המתחם התכנוני תוך 1-2 שנים לצדדי ג' (לעיל ולהלן: "**שלב המימוש**"). במסגרת שלב המימוש, רמת הסיכון של החברה הינה בינונית, שכן החברה פועלת בעיר תל אביב בלבד, בה העסקאות מהוות בסיס להערכות נדל"ן לכל עסקאות הנדל"ן בארץ. שלב זה נמשך לרוב כחצי שנה עד שנה וכולל בעיקר עלויות בגין יועצים משפטיים, יועצי מיסוי ויועצים תכנוניים.

יצוין, כי במסגרת הפרויקטים של החברה, שלבי התכנון, השכרה וניהול המקרקעין, התקשרות עם בעלי זכויות, ובניית הקונספט יכולים להתקיים בו זמנית וזאת עקב העובדה שמהשלב בו החברה איתרה את המקרקעין, היא בוחנת במקביל גם את סביבתו ובונה אסטרטגיה ראשונית ליצירת מתחם תכנוני. כמו כן, עם רכישת הזכויות במקרקעין, החברה פועלת להשכרתם וניהולם במקביל להתקשרות עם בעלי זכויות נוספים באותו מתחם תכנוני וכן פועלת מול עירייה תל אביב בנושא התכנוני. במקביל לקידום ההליך התכנוני המתגבש מול העירייה החברה בונה קונספט ייחודי לאותו פרויקט. תהליך ההשבחה המלא משלב איתור המקרקעין ועד לשב השלמת התכנון אורך לרוב כ-5 שנים.

עסקאות השירותים - במסגרת תחום הפעילות, החברה מתקשרת בעסקאות שירותים (באמצעות חברות בנות) אשר במסגרתם החברה מעניקה שירותי תכנון לצדדי ג' בקרקע

שבבעלותם, הכוללים בין היתר: קידום תב"ע נקודתית, התקשרות עם בעלי הזכויות במתחם התכנוני, התקשרות עם יועצים לקידום התוכנית, השלמת ככל ונדרש איחוד החלקות המרכיבות את הפרויקט ורישומן בטאבו בהתאם וכיוצ"ב (להלן: "**עסקאות השירותים**" ו-**שירותי התכנון**"). בתמורה למתן שירותי התכנון, החברה זכאית לסכום שנקבע מראש בהסכם בין הצדדים או לתגמול משתנה אשר נקבע על פי היקף זכויות הבנייה הנוספות שהחברה מייצרת כתוצאה מקידום הפרויקט. כמו כן, לעיתים מעניקה החברה שירותי תכנון לשותפיה בעסקאות. בכוונת החברה להתקשר בעסקאות שירותים אשר ברובן תעניק את שירותי התכנון לחברה בלי לרכוש את הקרקעות מצדדי ג'.

שיתופי פעולה עם שותפים במסגרת הפרויקטים – כמתואר בסעיף 7.1(י"א) להלן.

מדיניות מימון פרויקטים – כמתואר בסעיף 7.1(ט) להלן.

השפעות מאקרו כלכליות – ראה סעיף 6 לעיל.

ב. אזורים גאוגרפיים

נכון למועד דוח זה, כל הפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות הינם בישראל, בעיר תל אביב-יפו בלבד.

ג. סוגי פרויקטים

במסגרת תחום הפעילות החברה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות כמפורט להלן:

1. עסקת מזומן – עסקה בה החברה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה. במסגרת עסקת מזומן, הסיכונים העיקריים לחברה כוללים בעיקר את עלויות המימון בהן נושאת החברה לטובת רכישת המקרקעין. הסיכון אינו גבוה שכן מדובר בנכסים המצויים בתל אביב ואותם רוכשת החברה בשלב שלפני ההשבחה.

2. עסקת קומבינציה – עסקה בה החברה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מהזכויות במקרקעין, הבעלים יהיו זכאים לחלק מהיחידות שיבנו וימסרו להם כתמורה בפרויקט, על ידי צד ג' שירכוש את הזכויות בפרויקט של החברה. במסגרת עסקת קומבינציה רמת הסיכון של החברה הינה מזערית בשל העובדה כי עיקר העלויות המהותיות במסגרת עסקאות קומבינציה נדחות לשלב הבניה ובטרם שלב זה החברה מסבה את עסקאות הקומבינציה לזים (במסגרת עסקת הרכישה של הפרויקט) ואיננה נושאת בעלויות הבנייה.

3. עסקת פינוי בינוי – עסקה בה החברה מתקשרת עם בעלי זכויות בנכסי מקרקעין המצויים בבניין הרשום בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "**הבית המשותף**") בהסכם, לפיו מתחייב בעל הזכויות למכור את זכויותיו במקרקעין לחברה לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש בו יקבל תמורה בהתאם להסכם.

במסגרת עסקת פינוי בינוי רמת הסיכון של החברה הינה מזערית בשל העובדה כי עיקר העלויות המהותיות במסגרת עסקאות פינוי בינוי נדחות לשלב הבניה ובטרם שלב זה החברה מסבה את עסקאות הפינוי בינוי ליזם (במסגרת עסקת הרכישה של הפרויקט) ואיננה נושאת בעלויות העסקה והבניה.

במסגרת תחום הפעילות החברה מתקשרת עם צדדיג' בעסקאות שירותים כמפורט בסעיף 7(ב) לעיל.

ד. סוגי שימושים במלאי

מלוא מלאי המקרקעין של החברה הינו ביעוד למכירת המקרקעין המשובחים.

ה. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על-פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות של ייזום נדל"ן – ואשר עשויים להשפיע על החברה באופן מהותי:

א. הליכי תכנון ובניה – הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר (להלן: "תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על-פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תוכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה.

ב. במסגרת חוק ההסדרים, נקבע כי יתוקן חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 באופן שבמגרש שחלה עליו תכנית המייעדת מגרש לתעסוקה ולמגורים, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתוכנית להגדלת השימוש המותר למגורים, עד לשיעור של 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש. בנוסף, במגרש שחלה עליו תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לשימוש לתעסוקה, אשר נמצא בתחום רשות עירונית, למעט מגרש שמותרים בו גם שימושים לתעשייה או מלאכה, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתוכנית לתוספת שימושים לדיוור מוגן ולמעונות סטודנטים. נוסף על כך, תיבחן האפשרות להגדלת השימוש למגורים עד ל-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש.

ג. חוק מיסוי מקרקעין – התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), שחל הן על רכישת זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות פינוי בינוי נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבח, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו.

ג. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת העמדת הון עצמי לרכישת הפרויקטים בהם מעורבת החברה; (2) יכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל השבחה ורווחיות גבוהה; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) ניסיון בקידום תהליכי השבחה תכנונית במהירות וביעילות, ובפרט יכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) יכולת לבנות קונספט אסטרטגי מדויק ומותאם אישית לכל פרויקט.

ד. מחסומי הכניסה העיקריים ומחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו-כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בכל הנוגע להליכים תכנוניים, בקיאות בתוכניות המתאר של העיר תל אביב-יפו, ובהתנהלות מול רשויות התכנון בעיריית תל אביב - יפו מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות השבחת הקרקעות לייזום בעיר תל אביב - יפו. חסם עיקרי נוסף הינו קיומם של קשרים עסקיים מפותחים המאפשרים ליזם לקבל מידע אודות עסקאות פוטנציאליות באזורי ביקוש גבוהים בעיר תל אביב-יפו, וכן גישה ליזמים וקבלנים אשר עתידים לרכוש את הזכויות במקרקעין המושבחים.

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של קרקעות, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק וכמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין כלפי שוכרים, משכירים, שותפים בפרויקטים ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות שבירה מהותיים, מהווים אף הם מחסומי יציאה משמעותיים.

ה. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

יזמות נדל"ן בישראל מאופיינת בתחרותיות גדולה שכן תחום זה רווי שחקנים שונים, בניהם אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן, בהיקפים שונים. עם זאת, החברה נבדלת מחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן מפאת העובדה שהיא פועלת בתחום השבחת הקרקעות לייזום בעיר תל אביב - יפו (ובמסגרתו מתמקדת ברכישה והשבחה של נדל"ן מבחינה תכנונית לצורך מימושו בלבד ואיננה עוסקת בבניה של הפרויקטים) המאופיין בתחרותיות נמוכה עקב מיעוט החברות העוסקות באופן ממוקד בהשבחה התכנונית של הקרקע לטובת מימושה (חברת נדל"ן ציבוריות רבות עוסקות בהשבחה של קרקעות לטובת מימוש עצמי ולכן החברה לא רואה בהן כמתחרות ישירות בתחום עיסוקה). לאור זאת, החברה חשופה לתחרות בעיקר מצד מספר קרנות נדל"ן העוסקות בהשבחה של קרקעות כגון: קרן ריאליטי, קרן מרתון וקרן JTLV, נכון למועד זה. יתרונותיה של החברה מול הגורמים המפורטים לעיל הינם כדלקמן: (א) מיצובה של החברה כמובילה בתחום השבחת הקרקעות על ידי תכנון פרויקטים בהיקפים

משמעותיים; (ב) מיקוד פעילות החברה בעיר תל אביב – יפו בלבד, מה שמקנה לחברה מומחיות וניסיון רב בהשגחה בעיר; (ג) בעלי השליטה בחברה הינם בעלי ותק משמעותי בתחום הנדל"ן בעיר תל אביב. הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה בתחום הפעילות כוללים, בין היתר: מיעוט של חברות העוסקות בתחום ההשגחה בלבד ובעיר תל אביב בפרט, תהליך ההשגחה הינו תהליך מורכב מאוד מבחינה בירוקרטית וכיוצ"ב. הגורמים השלילים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה הינם שינויים בתנאי שוק הנדל"ן, עליית הריבית במשק וכן היותה של החברה אינה ותיקה יחסים לחברות העוסקות בתחום ייזום והשגחת נדל"ן.

ט. מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת הנכסים של החברה הינה כמתואר בסעיף 7.1(א) לעיל.

מימון רכישת הפרויקטים של החברה הינו לרוב מהון עצמי, הלוואות בעלים של השותפים לפרויקט, מימון בנקאי ו/או מימון חוץ בנקאי ו/או הלוואות משתתפות ברווחים וזאת בהתאם לפירוט שלהלן:

מימון בנקאי/חוץ בנקאי – הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה במסגרת הפרויקטים, מועמדים על ידי בנקים מקומיים ו/או צדדי ג' שאינם קשורים לחברה לטובת רכישת המקרקעין (וההוצאות נלוות במסגרת הפרויקט) וכוללים תנאים מוקדמים לטובת העמדת מסגרת האשראי כגון: העמדת הון עצמי, עמידה באמות מידה פיננסיות והעמדת ערבויות ושעבודים. כמו כן, כוללים הסכמי המימון עילות מקובלות בשוק להעמדה לפירעון מיידי של מסגרת האשראי כגון: העברת השליטה בנכס ו/או בחברת הנכס, כניסה להליכי חדלות פירעון, אי רישום השעבודים או פקיעתם, ביטול או אי התקשרות בהסכמים נדרשים לרכישת הנכס וכו'. לרוב, נדרשים בעלי השליטה בחברה להעמיד ערבויות אישיות להבטחת התחייבויות חברת הנכס על פי ההסכם (ולעיתים גם נדרשת לכך גם החברה והשותף בפרויקט) ולרוב דורש הגוף המממן רישום המשכוננים כדלקמן: משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס הנרכש, משכון על זכויות חברת הבת בפרויקט, משכון זכויות חברת הבת על פי הסכמי הרכישה ומשכוננים נוספים בהתאם לדרישת הגוף המממן. כמו כן, לעיתים נדרש השותף להעמיד את הערבות להון העצמי שעל החברה להשקיע בהתאם להוראות הסכם המימון. בנוסף, לעיתים מתקשרת החברה בהסכמי הלוואה אשר במסגרתם המלווה זכאי לריבית ו/או לרווחים מהפרויקט בהתאם לטווחי רווחיות הקבועים מראש בהסכם המימון. יצוין כי, החברה פנתה בבקשה למלווים לקבל הסכמתם להתקשרות בהסכם מיזוג (כהגדרתו לעיל) אשר עם השלמתו תהפוך החברה לציבורית. –

מימון באמצעות השותף לפרויקט – בחלק מהפרויקטים של החברה, מוענקת הלוואת בעלים (באופן של מסגרת אשראי על פי דרישה) לחברת הנכס על ידי השותף, בהתאם לתנאים שנקבעו במסגרת הסכם המייסדים והסכם המימון וזאת לטובת רכישת המקרקעין במסגרת הפרויקט (להלן: "**הלוואת הבעלים**"). לרוב, נדרשת חברת הנכס להעמיד שעבודים לטובת הבטחת הסכומים שהעמיד השותף לטובת חברת הנכס. כמו כן, בפרויקטים מסוימים מימנה החברה את רכישת הנכסים על ידי שילוב של מימון בנקאי ומימון מטעם השותף לפרויקט.

ג. צירוף שותפים והסכמי ייסוד חברות הנכס המחזיקות בנכס – תיאור כללי

במסגרת הפרויקטים בתחום הפעילות, לרוב מקימה החברה חברת נכס באופן ייעודי (SPC) לרכישת המקרקעין וקידום הפרויקט (להלן: "**חברת הנכס**" ו-"**הנכס**" בהתאמה). לרוב, הקבוצה מחזיקה ישירות בזכויות הפרויקט בדרך של פעילות משותפת (Joint venture) עם שותפים אשר מקדמים את הפרויקט עם החברה וזאת מכח הסכם שיתוף פעולה המסדיר את מערכת היחסים במסגרת הפעילות המשותפת (להלן: "**הפעילות המשותפת**" ו-"**הסכם שיתוף הפעולה**"). בחלק מהפרויקטים, מחזיקה החברה במלוא (100%) הזכויות בחברת הנכס (אשר מחזיקה חלקים מהמקרקעין המרכיבים את הפרויקט ואילו השותף מחזיק ביתר החלקים במקרקעין באמצעותו ו/או באמצעות חברה בבעלותו) וכפי שצוין לעיל, עקרונות ניהול העסקה המשותפת הינם מכח הסכם שיתוף הפעולה. לעיתים, מקימה החברה את חברת הנכס ביחד עם השותף לפרויקט כאשר חלקו של כל צד הינו בהתאם לשיעור ההחזקה בחברת הנכס (אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין המרכיבים את הפרויקט באמצעותה או באמצעות חברה בבעלותה המלאה) ועקרונות מערכת היחסים בין הצדדים נקבעת במסגרת הסכם המייסדים ו/או תקנון חברת הנכס.

מרבית ההסכמים בין החברה לבין השותפים בפרויקטים דומים במהותם ולרוב כוללים את ההוראות המפורטות להלן:

1. ניהול הפעילות המשותפת/חברת הנכס - ניהול חברת הנכס או הפעילות המשותפת, לפי העניין, נעשה באופן משותף על ידי הצדדים, לרוב על ידי הקמת ועדת היגוי (המורכבת מנציגים מטעם הצדדים על פי החזקותיהם בפרויקט) אשר אמונה על קבלת החלטות המנהליות והתפעוליות ביחס לפרויקט (רכישת הנכסים, קבלת מימון וכדומה). במקרה שבו שיתוף הפעולה נעשה במסגרת חברת הנכס קבלת ההחלטות המנהליות והתפעוליות נעשית על ידי האורגנים של חברת הנכס (דירקטוריון והאסיפה כללית).
2. התקשרות בהסכמי רכישה – במסגרת הסכמי שיתוף הפעולה, נקבע לרוב כי כחלק מהעסקה המשותפת הצדדים יתקשרו בהסכם רכישה ביחס למקרקעין.
3. מימון הפעילות המשותפת/חברת הנכס – כמתואר בסעיף 7.1(ט) להלן.
4. ניהול ההליך התכנוני – במסגרת הסכמי שיתוף הפעולה נקבע כי החברה תהיה אחראית על ניהולם וביצועם של ההליכים התכנוניים (קידום התב"ע) מול הרשויות ותשא בכל ההוצאות הנלוות מכח פעולות אילו ולא תהיה זכאית לשיפוי בגין הוצאות נלוות ו/או שכר בגין ביצוע פעילות זו.
5. העברת זכויות ומנגנוני היפרדות – במסגרת ההסכמים נקבעות מגבלות על העברת זכויות אשר לרוב קובעות תקופת חסימה בה אסור למי מהצדדים להעביר את זכויותיו במקרקעין הנכלל בפרויקט המשותף ו/או במניותיו בחברת הנכס עד להגעה לאבן דרך קבועה מראש במסגרת הפרויקט. כמו כן, נקבעו מגבלות בדבר העברת זכויות הכפופה לאישור הצדדים (זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וכדומה).

יא. הסכמי שיתוף פעולה עיקריים עם שותפים – תיאור כללי

להלן פירוט פרויקטים יזמיים המוחזקים ביחד עם שותפים עיקריים וכן תיאור תמציתי של מערכת היחסים בין החברה לבין שותפיה בתחום הפעילות:

שם החברה/הפרויקט	השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)
פרויקט הגר"א (סעיף 7.4 להלן)	החברה (30%) וחברת י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ (לעיל ולהלן: "דמרי") (70%)	עסקה משותפת	30%	<p>ביום 24 ביוני 2021 התקשרה החברה, הבית ברחוב הגר"א בת"א בע"מ 27 המוחזקת במלואה על ידי החברה (100%) (להלן: "הבית ברחוב הגר"א") עם דימרי בהסכם עסקה משותפת (להלן: "הסכם העסקה המשותפת"). הבית ברחוב הגר"א רשומה כבעלת מלוא הזכויות בחלקה 23 בגוש 6997 (להלן: "חלקה 23") והתקשרה בהסכם פיננסי בינו עם דיירים ביחס לחלקה 22 בגוש 6997 (להלן: "חלקה 22") וביחד עם חלקה 23 להלן: "מקרקעי החברה"). למיטב ידיעת החברה, דמרי הינה בעלים בחלקות 27,22,23,28,248,253 ו-199 בגוש 6997 (להלן: "מקרקעי דמרי"). הסכם העסקה משותפת וההלוואה הזמנית מסדיר את מערכת היחסים ביניהם לטובת קידום ותכנון הפרויקט (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם"). בין היתר, נקבע בהסכם כי חלקם של הצדדים בעסקה המשותפת בכללותה (ביחס לחלקות 27,22,23,28,248,253 ו-199 בגוש 6997 אשר עתידות לעבור הליך של איחוד וחלוקה (להלן: "מקרקעי הפרויקט" ו-"המתחם התכנוני") יהיה כדלקמן: דמרי תחזיק בשיעור של 70% מהפרויקט והחברה תחזיק בשיעור של 30% מהפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תנהל את הפרויקט ובכך תפעל ליזום תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ביחס למקרקעי הפרויקט, תקדם תב"ע מכח תכנית תא/5000 לטובת מקסום של זכויות הבנייה בפרויקט (להלן: "התכנית המוצעת"). במסגרת ההסכם נקבעו בין היתר ההוראות הבאות: <u>ועדת היגוי</u> – ניהול הפרויקט ייעשה באמצעות ועדת היגוי בת 3 חברים ותורכב משני נציגים מטעם דמרי ונציג אחד מטעם החברה כאשר הקוורים לקיום ישיבת הנהלה הינו שני חברי ועדה (לפחות אחד מטעם החברה) (להלן: "ועדת ההיגוי"). החלטות ועדת ההיגוי יתקבלו ברוב רגיל וההנהלה תדון ותחליט בעניינים הנוגעים לניהול וביצוע הפרויקט. כמו כן, ועדת ההיגוי תהיה רשאית להאציל סמכויות למי שאינם חבריה. <u>מימון</u> – במסגרת הסכם העסקה המשותפת נקבע כי הבית ברחוב הגר"א תיטול הלוואה מבנק מקומי לטובת רכישתה של חלקה 23 (להלן: "ההלוואה" ו-"הבנק", בהתאמה) ודמרי תהא ערבה להלוואה למשך תקופה של 60 חודשים וזאת כנגד רישום משכנתא מדרגה שנייה לטובתה (להלן: "ערבות דמרי"). כמו כן, בהסכם נקבעו מגוונים שונים במקרה של אי עמידת מי מהצדדים בהוראות ההלוואה. ככל שכל אחד מהצדדים לא יעמיד סכום כלשהוא שידרש על ידי הבנק, יוכל הצד שמנגד להעמיד כל סכום תחתיו ולדרוש מהצד שבפיגור להחזיר לו את סכום החוב, בתוספת ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 10% ממועד העמדת ההלוואה על ידי הצד המממן. כמו כן, במקרה של הפרת תנאי הסכם העסקה המשותפת על ידי החברה תהיה רשאית דמרי להודיע לבנק על ביטול הערבות ועל העמדת ההלוואה לפירעון מיידי ובמקרה זה היה רשאית דמרי לפרוע את ההלוואה, לממש את המשכנתא לטובתה באופן שתכנס בנעלי חברת הבת בחלקה 23 וזאת בכפוף להודעה מראש בת 14 ימים. יצוין, כי ההלוואה הזמנית נפרעה וערבות דמרי הוסרה על ידי הבנק. למעט לעניין ההלוואה, כל צד יעמיד את המימון הנדרש לפי חלקו היחסי בעסקה המשותפת. <u>חלקות מיוחדות</u> – בהסכם העסקה המשותפת, נקבע כי לדמרי לא תהיה כל חובה ביחס להסכם פיננסי בינוי שחתמה החברה בחלקה 22 והתמורה על פי ההסכם תבוא על חשבון חלקה של החברה בפרויקט. <u>העברת זכויות</u> – במסגרת ההסכם נקבע כי עד לפרסומה של התכנית המוצעת למתן תוקף ברשומות (להלן: "פרסום התוכנית") אסורה כל העברת זכויות בפרויקט ו/או במקרקעי הפרויקט על ידי מי מהצדדים אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת הצד שמנגד מראש ובכתב. כמו כן, נקבעה הגבלה על העברת מניות של הבית ברחוב הגר"א אשר לא תחול על העברת מניות בדמרי (להלן: "העברת מניות מותרת"). העברת הזכויות בפרויקט על ידי החברה לצד ג' טרם פרסום התכנית תתאפשר בכפוף להסכמתה של דמרי (כאמור לעיל) ולהתקיימותן של תנאים מתלים כפי שהוסכם בהסכם העסקה המשותפת. <u>מנגנוני היפרדות</u> – כל העברת זכויות על ידי מי מהצדדים (למעט במקרה של העברת מניות מותרת) תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה באופן שבו הצד המעביד ו/או המוכר יהיה חייב להציע לצד השני לרכוש את זכויותיו בפרויקט בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. לעניין זה יצוין כי, כאמור בסעיף 7.4</p>	פעילות משותפת

שם החברה/הפרויקט	השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)
				<p>(א) להלן, החברה נמצאת במו"מ בתיאום עם דמרי למכירת זכויותיה בפרויקט. כמו כן, במועד פרסום התכנית, יקיימו הצדדים משא ומתן שבמסגרתו ייקבע אם יקיימו הצדדים את הפרויקט במשותף או שחברת הבת תמכור את זכויותיה מכח ההסכם. על פי הוראות ההסכם ככל שרק צד אחד יהיה מעוניין במכירת זכויותיו בפרויקט יחולו ההוראות ביחס להעברת הזכויות (כמתואר לעיל). ככל שאף אחד מהצדדים לא יהיה מעוניין במכירת זכויותיו בפרויקט יפנו הצדדים לשמאי לטובת קבלת הערכת שווי של מקרקעי החברה ודמרי תרכוש אותן מהחברה בהתאם לשומה שנקבעה ותרשם כבעלים בכלל מקרקעי הפרויקט. למיטב ידיעת החברה, אבי רומנו התקשר עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכמי שכירות גב אל גב עם צדדי ג'.</p>	

שם החברה/הפרויקט	השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)
1. פרויקט מטלון (באמצעות שון ריי ברחוב מטלון בע"מ) (סעיף 7.5 להלן)	החברה (49%), שון נכסים בע"מ	שון ריי נכסים בע"מ	49%	שון ריי, כהגדרתה להלן, הוקמה מכח הסכם מייסדים שנחתם ביום 22 בנובמבר 2021 ותיקונים לו מיום 11 במאי 2022 ומיום 23 באפריל 2023, בין החברה ושוני נכסים ואחזקות, אשר במסגרתו נקבע כי הצדדים יפעלו להקמת חברה משותפת לטובת רכישה של נכסי נדל"ן בעיר תל אביב- יפו (לעיל ולהלן: " הסכם שיתוף הפעולה " או " ההסכם "). חלקם של הצדדים בשון ריי הינם כדלקמן: (1) החברה – 49% (2) שון נכסים ואחזקות – 49% (3) אר.אי. חיתום בע"מ – 2% ¹³ . במסגרת ההסכם, נקבע כי תוקם חברת פרויקט ייעודית (אשר תוחזק במלואה על ידי שון ריי) לכל נכס נדל"ן שיירכש על ידה ותפעל למטרת פיתוחם, השבחתם (באמצעות קידום תב"ע חדשה) ומימושם של נכסי הנדל"ן. בפועל, הוקמה חברה ייעודית לרכישת פרויקט מטלון ואילו פרויקט ראול ולנברג נרכש ישירות על ידי שון ריי. עוד נקבע בהסכם כי, ניהול מדיניותה השוטפת של שון ריי תעשה באמצעות דירקטוריון שון ריי אשר יימנה 4 דירקטורים (2 דירקטורים מטעם כ"א מהצדדים) ¹⁴ , באופן שבו כל מחזיק ב-25% מהון המניות המונפק והנפרע של שון ריי יוכל למנות ולפטר דירקטור אחד) (להלן: " ההנהלה המשותפת "). החלטות ההנהלה המשותפת יתקבלו ברוב רגיל ¹⁵ . החלטות באסיפה הכללית של שון ריי יתקבלו בהסכמה מלאה של הצדדים. שון נכסים התחייבה במסגרת הסכם שיתוף הפעולה להעמיד לשון ריי הלוואות בעלים בסכום מצטבר של עד 30 מיליון ש"ח אשר ישמשו את שון ריי לרכישת נכסי נדל"ן בלבד. בפועל, נכון למועד הדוח על המצב הכספי, הועמדו כ-46 מיליון ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההלוואות כולל הריבית שנצברה עומדת על כ-50 מיליון ש"ח), לשני הפרויקטים, כמפורט בסעיפים 7.5 ו-7.6 להלן (להלן ביחד: " הלוואות הבעלים "). בהסכם נקבע כי הלוואות הבעלים תישא ריבית שנתית בשיעור של 2.5% בתוספת מע"מ, שתצטבר ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד למועד פירעונה הסופי. ביום 23 באפריל 2023, במסגרת תיקון להסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי החל מיום 1 בינואר 2023, תישא הלוואות הבעלים ריבית בשיעור פריים+1% בתוספת מע"מ. הבטוחה שתינתן כנגד הלוואות הבעלים הינה שעבוד מדרגה שנייה על זכויות שון ריי בנכסי הנדל"ן הנרכשים. הלוואות הבעלים תפרענה מהרווחים שייוצרו ממכירת נכסי שון ריי וזאת לאחר פירעון המימון הבנקאי הקיים על הנכס (ככל שנקלח מימון כאמור) (לפרטים נוספים אודות הלוואות הבעלים שהועמדו בפרויקט מטלון וראול ולנברג ראו סעיפים 7.5 ו-7.6 (ד) בהתאמה). כמו כן נקבע בהסכם כי, שון ריי תפעל לקבלת מימון בנקאי בסך של עד 40 מיליון ש"ח אשר ישמשו להשלמת רכישת	שווי מאזני

- יצוין, כי חברת שון נכסים ואחזקות בע"מ הינה צד ג' שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה.
- לאר. אי. הוקצו מניות בשיעור של 2% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת שון ריי (להלן: "**המניות המוקצות**"). המניות המוקצות, יקנו לאר. אי. זכויות כדלקמן: לקבל דיבידנדים שתחלק חברת שון ריי, לקבל מניות הטבה ולקבל עודפים מנכסי חברת שון ריי בעת פירוקה. לפיכך, המניות המוקצות לא תקנה לאר.אי. כל זכות הצבעה בחברת שון ריי או כל זכות אחרת לה זכאים הצדדים להסכם (להלן: "**ההקצאה**"). כמו כן, בתקנון חברת שון ריי נקבע כי אר.אי. תוכל בכל עת לוותר על מניותיה ולהעבירן לבעלי המניות האחרים באותה עת, לפי חלקו היחסי בהון החברה מאותו הסוג וזאת ללא תמורה.
- במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי כל עוד לא הוסכם אחרת, יכהנו בחברת שון ריי כדירקטורים מר אבי רומנו (מבעלי השליטה בחברה) ודירקטור מטעם חברת שון נכסים) קבועים שלא ניתן להחליפם אלא במקרים המתוארים בהסכם שיתוף הפעולה.
- למעט במקרה בו ימונה רק דירקטור אחד מטעם צד מסוים (אשר זכאי למנות שני דירקטורים), ובמצב זה לאותו הדירקטור יהיו אותם מספר קולות בהתאם למספר הדירקטורים אשר אותו צד רשאי למנות.

שם החברה/הפריקט	השותפים ושיעור החזקותם	חברת הפריקט/ עסקה משותפת	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)
				הזכויות בנכסי הנדל"ן ולמימון עלויות רכישה נוספות (להלן: " המימון הבנקאי ") ¹⁶ . הבטוחה שניתן כנגד המימון הבנקאי תהיה שעבוד ראשון על זכויות שון ריי בנכסים הנרכשים. בנוסף, עלויות שוטפות הנדרשות לפעילות החברה ימומנו על ידי שון ריי באופן שוטף ממועד רכישת הנכס הראשון ויעמדו על סך של 20,000 ש"ח עד שני פרויקטים ועל סך של 30,000 ש"ח עבור שלושה פרויקטים. נקבע מנגנון חלוקת רווחים בין הצדדים במקרה של מכירת נכס נדל"ן, אשר במסגרתו נקבע כי לאחר החזרת המימון הבנקאי והלוואות הבעלים (ביחס לאותו נכס נמכר) יחולקו הרווחים מהמכירה באופן שווה בין הצדדים. עם זאת, במקרה של מכירה ב"מחיר הפסד" ¹⁷ , ככל שהתמורה ממכירת נכס הנדל"ן לא תספיק לכיסוי המימון הבנקאי, הלוואות הבעלים וכל ההוצאות הנוספות שיוחסו לנכס הנדל"ן, והרווחים שהצטברו בשון ריי במסגרת פרויקט ראול ולנברג ישמשו (לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 7.7 להלן) (להלן: " רווחי ראול ולנברג ") לכיסוי ההוצאות כאמור. במקרה בו רווחי ראול ולנברג לא יספיקו לכיסוי הלוואות הבעלים, החברה תשא במחצית מיתרת הלוואות הבעלים שלא נפרעה או לחלופין תרכוש את חלקה של שון נכסים באותו נכס הנדל"ן במחיר שוק. במשך שנתיים ממועד רכישת נכס הנדל"ן הראשון ע"י שון ריי, אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי להעביר את מניותיו בשון ריי, למעט לחברה אחרת הנמצאת בבעלותו, אלא אם נתנה הסכמה מראש ובכתב שלהצד השני (להלן: " תקופת החסימה "). עם זאת, לאחר תקופת החסימה רשאית שון נכסים לדרוש מכירה של איזה מנכסי נדל"ן המוחזקים על ידי שון ריי לצד ג' והחברה תהיה רשאית לרכוש את הנכס העומד למכירה (במחיר ההצעה הגבוהה ביותר שהתקבלה עבור הנכס מצד ג').	
פרויקט מעפילי אגוז (סעיף 7.7 להלן)	החברה (50%) וחברת ליו נהול והחזקות בע"מ (50%)	עסקה משותפת	50%	ביום 19 בדצמבר 2021, התקשרה הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 בע"מ המוחזקת על ידי החברה (100%) (להלן: " מעפילי אגוז ") עם ליו נהול והחזקות בע"מ (להלן: " ליו נהול והחזקות ") בהסכם שיתוף פעולה הדדי לקידום מיזם להתחדשות עירונית במתחם הכולל את חלקות 81, 62, 44 בגוש 7244 (או כל חלקה אחרת הצמודה לחלקות כאמור אשר לגביה תתקבל הסכמה פה אחד להכללה) (להלן: " הסכם שיתוף הפעולה " ו-" המתחם "). במסגרת המתחם, בכוונת הצדדים לפעול להגדלה של זכויות הבנייה ובמקביל לפעול להתקשרות עם בעלי זכויות בחלקות 62 ו-81 בהסכמי התחדשות עירונית /או באמצעות רכישת חלקים נוספים במתחם (להלן: " הפרויקט "). הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים במסגרת הפרויקט ובין היתר קובע את ההוראות כדלקמן: <u>החזקות הצדדים במתחם ובפרויקט</u> – בד בבד עם החתימה על הסכם שיתוף הפעולה, התקשרו הצדדים בהסכם מכר אשר במסגרתו רכשה מעפילי אגוז מחצית מזכויותיה של ליו במתחם כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקים הצדדים באופן שווה (50% כ"א) בזכויות במתחם. כמו כן, נקבע מנגנון אשר במסגרתו יפעלו הצדדים לרכישה של זכויות נוספות במתחם מצדדי ג', בחלקים שווים (בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכם). כמו כן, הצדדים קבעו כי לאחר השלמת עסקת המכר כאמור, הם יחזיקו בפרויקט בחלקים שווים. קידום הפרויקט – בהסכם נקבע כי החברה תפעל לקידום התב"ע במתחם ותשא בהוצאות הנלוות לכך (למעט חריגים) ולא תהיה זכאית לשכר בגין טיפולה בנושא זה. <u>הנהלה וקבלת החלטות</u> – הצדדים ימנו שני נציגים ¹⁸ (אחד מכל צד) לצורך ניהול הפרויקט	פעילות משותפת

¹⁶ נכון לתאריך הדוח, נטלה החברה מימון בנקאי על סך של כ- 27 מיליון ש"ח לטובת פרויקט ראול ולנברג וכ- 11 מיליון ש"ח לטובת פרויקט מטלון. לפרטים נוספים אודות הסכמי ההלוואה שנחתמו בפרויקט ראול ולנברג ובפרויקט מטלון ראו סעיפים 7.6 (ד) ו-7.5 (ז) בהתאמה.

¹⁷ "**מחיר הפסד**" – מחיר שלא יכסה את המימון הבנקאי ויתר עלויות העסקה ובפרט מחיר שאינו מהווה רווח לשותפים.

¹⁸ בהסכם שיתוף הפעולה, נקבע מנגנון חלופי הקובע כי ככל ששיעור הבעלות של מי מהשותפים יגדל מעבר ל- 60% על חשבון השותף השני, קרי, שאחזקותיו של השותף ירדו מתחת ל-40%, אז מוסכם כי מספר חברי הנציגות יגדל לחמישה חברים כאשר כל 20% מזכויות הבעלות בפרויקט יקנו זכות למנות נציג אחד.

שם החברה/הפרויקט	השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)
				וקבלת החלטות (להלן: "הנציגות"). ההחלטות בנציגות יתקבלו פה אחד (למעט החלטות בנושא קידום שלב התכנון). מימון – כל אחד מהצדדים יעמיד מימון לפרויקט לפי חלקו בבעלות בפרויקט. <u>מנגנוני היפרדות</u> – בהסכם נקבע כי העברת זכויות בפרויקט תתאפשר בכפוף להתקיימות התנאים כדלקמן: מתן זכות ראשונים לצד שמגד (ב) העברת זכויות בחלקים בלתי מסוימים במתחם (ולא יחידות מסוימות).	
פרויקט נחלת יצחק (סעיף 7.3 להלן)	חברת הבית ברחוב נחלת יצחק ¹⁹ , שותף ב ²⁰ , שותף ג' ²¹ ושותף ד' ²²	הסכם שיתוף במקרקעין פינני בינוי	10%	הסכם השיתוף במקרקעין: ביום 25 בספטמבר 2020 התקשרה הבית נחלת יצחק 1 ת"א בע"מ (להלן: "הבית ברחוב נחלת יצחק") שהינה חברה פרטית המוחזקת על ידי החברה (100%) עם מספר שותפים בהסכם שיתוף במקרקעין. חברת הבית נחלת יצחק 1 רכשה במקרקעין ביחד עם השותפים המהווים 10% מהזכויות במתחם התכנוני, ביחס של 20% לחברת הפרויקט ו-80% לשותפים (להלן: "השותפים"). הבית ברחוב נחלת יצחק והשותפים התקשרו בהסכם שיתוף במקרקעין שעיקריו מתוארים להלן: נקבע כי עד לרישומו של הבית המשותף (ככל שיירשם) הסכם השיתוף יסדיר את מערכת היחסים בין השותפים ביחס לכלל המקרקעין, הזכויות והחובות של כל אחד מהשותפים והרכוש המשותף ²³ (להלן: "הסכם השיתוף"). השימוש במקרקעין – כל אחד מהשותפים יהא רשאי לנהוג ביחידה שבעלותו מנהג בעלים לכל דבר ועניין ובחתימה על ההסכם הוא מוותר לטובת שאר השותפים בעלי היחידות האחרות על כל זכויותיו מכל סוג ביחידות האחרות. לפיכך, על פי הסכם השיתוף כל בעל יחידה רשאי לעשות ביחידה שבעלותו כל מעשה שהיה רשאי לעשות לו הייתה היחידה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, בתנאי שהפעולה תבצע בהתאם ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות השונות. פירוק השיתוף – השותפים הסכימו כי לא יבצעו פירוק שיתוף במקרקעין אלא באמצעות רישום הבית כמשותף, אשר לא יהיה בו לפגוע בקידום פרויקט פינני בינוי ע"פ הסכם השיתוף מיום 25 בספטמבר 2020. כמו כן, כל עסקה שתבצע במקרקעין תהיה כפופה לחתימתו של הנעבר על הסכם השיתוף. לפיכך, הוסכם כי עד לרישום הבית המשותף תרשם הערת אזהרה בדבר הימנעות מביצוע עסקה. זכויות בנייה – במסגרת ההסכם קבעו השותפים כי זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות בחלקה שייכות לחלק מהשותפים (להלן: "בעל הזכויות"). עם זאת, עד לתקופה של 6 שנים ממועד החתימה על הסכם הפינני בינוי קרי עד ליום 24 בספטמבר 2026 (להלן: "מועד הביטול"), הבית ברחוב נחלת יצחק תקדם פרויקט פינני בינוי במתחם הכולל את המקרקעין ובכלל זה תקדם את התב"ע הקיימת ו/או התב"ע החדשה והיא תשא בהיטל ההשבחה (ככל שיוטל). כמו כן, לא יעשה שימוש בזכויות הבנייה ברכוש המשותף הכולל את חצר הבניין, גג הבניין ו/או מזכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות ככל שיהיו עד למועד ביטול הסכם הפינני בינוי אלא בכפוף לתנאי הסכם הפינני בינוי. ככל שהבית ברחוב נחלת יצחק תגיש בקשה להיתר טרם מועד הביטול של הסכם הפינני בינוי אך היתר טרם התקבל או במידה ואושרה תב"ע חדשה לביצוע הפרויקט שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתר בנייה והוא טרם ניתן אזי התקופה להוצאת ההיתר תוארך ויידחה	פעילות משותפת

¹⁹ חברת הבית ברחוב נחלת יצחק מחזיקה בזכות להירשם כבעלים של 45/568 חלקים מחלקה 45 בגוש 7093.

²⁰ רודף שלום חזי בע"מ מחזיקה בזכות להירשם כבעלים של 209/568 חלקים מחלקה 45 בגוש 7093.

²¹ רודף שלום נועה מחזיקה בזכות להירשם כבעלים של 155/568 חלקים מחלקה 45 בגוש 7093.

²² רודף שלום חזקיה ועמרי מחזיקים בזכות להירשם כבעלים של 159/568 חלקים מחלקה 45 בגוש 7093.

²³ הסכם השיתוף נרשם בטאבו ביום 4 באפריל 2022.

שם החברה/ הפרויקט	השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/ פעילות משותפת/ שווי מאזני)
				<p>מועד ביטול הסכם הפינוי בינוי בשנתיים נוספות. לאחר מועד הביטול, יהיה רשאי בעל הזכויות לעשות שימוש בזכויות הבנייה והיטל ההשבחה יוטל עליו.</p> <p>הסכם פינוי בינוי:</p> <p>ביום 25 בספטמבר 2020 נחתם הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי בין הבית בנחלת יצחק 1 תל אביב בע"מ (להלן: "היזם") לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידוע בתור חלקה 45 בגוש 7093 המצוי ברחוב נחלת יצחק 1, תל אביב ועליו בניין בן שתי קומות (להלן: "הבעלים", "הבניין" ו-"הסכם הפינוי בינוי"). בהתאם להסכם הפינוי בינוי, המתחם התכנוני יכלול את חלקות: 44,45,46,209,248,249,250,431,432 ו-136 או כל מבנה ו/או חלקה שידרשו לפרויקט (להלן: "1,3,5,7, רחוב פרי מגדים 1,3 ורחוב יגאל אלון 136 ו-138 או כל מבנה ו/או חלקה שידרשו לפרויקט (להלן: "המתחם התכנוני"). להלן יפורטו ההוראות העיקריות מההסכם: (א) העסקה - במסגרת העסקה, היזם יוציא לפועל פרויקט בנייה למגורים ומסחר במסגרתו יפנו ויהרסו כל המבנים במתחם התכנוני ובמקומו יבנו בניינים חדשים בהתאם להוראות התב"ע הקיימת או החדשה והיתרי הבנייה. במסגרת הבניינים החדשים שיבנו יהיו זכאים הבעלים ליחידות דיור בהתאם למפורט בסעיף ד' להלן (להלן: "העסקה"). (ב) התנאים המתלים – תוקפו של ההסכם מותנה ומותלה בהתקיימותם של כל התנאים המתלים כמפורט להלן: (1) החתמת 66% (2/3) מהבעלים במתחם התכנוני על ההסכם תוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הזכויות הראשון על ההסכם (להלן: "התנאי המתלה הראשון" ו-"המועד להתקיימות התנאי המתלה" בהתאמה). עם זאת, ככל שיזם יצליח לקבל את חתימתם של 40% מהבעלים במתחם התכנוני המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה יוארך ב-12 חודשים נוספים. כמו כן, ללא קשר להיקף החתימות שיתקבלו, היזם רשאי להאריך את המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה בשתי תקופות של 6 חודשים כל אחת; (2) הארכת תוקף התב"ע הנוכחית (תא 3753) מעבר למגבלת 10 השנים הקבועה בסעיף 7 לתב"ע, לרבות באמצעות תכנית איחוד וחלוקה אשר מכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה לפרויקט וזאת בתוך 5 שנים מהתקיימות התנאי המתלה הראשון ועם חתימת הרוב הנדרש בתנאי המתלה הראשון; (3) הכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" בהתאם לדין; (4) קבלת היתר בנייה לבניין החדש עד ליום 24 בספטמבר 2026. עם זאת, בהתקיימות תנאים הקובעים בהסכם יהיה ניתן להאריך את התקופה לקבלת היתר בנייה עד ליום 24 בספטמבר 2028. ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים כמפורט לעיל, הסכם הפינוי בינוי יבטל ולא יהיה לו תוקף ובהתאם לא יהיה בידי החברה להשלים את עסקת השירותים עם דמרי (כמתואר בסעיף 15.3).</p> <p>(ג) זכות היזם לביטול – במקרה שבו הפרויקט יתברר כלא כדאי כלכלית (על פי דוח כלכליות) ו/או ככל שלא יתקבלו 100% מהסכמות הדיירים; לא התקבלה החלטת בית משפט המאשרת את העסקה לחתום בשם דייר סרבן; לא התקבלו אישור הרשויות הנדרשות לביצוע הפרויקט כפרויקט פינוי בינוי, רשאי היזם לבטל את ההסכם. (ד) התמורה – תמורת העברת הזכויות במקרקעין, התחייב היזם כלפי בעלי הזכויות במתחם התכנוני כי כל בעל דירה נוכחית יקבל דירה חדשה השווה לשטח הדירה הנוכחית בתוספת ממ"ד, מרפסת שמש בשטח של עד 12 מ"ר ומקום חניה אחד, כל בעל זכויות בשטח מסחרי יקבל שטח מסחרי חדש בתוספת שטחי שירות בשיעור של 15% מהשטח הקיים. (ה) מפקח מטעם הבעלים – נציגות הבעלים, תהיה רשאית למנות מפקח מטעמם, על מנת לוודא כי היזם מבצע את פעולות התכנון והבנייה בהתאם להוראות ההסכם, המפרט והתוכנית המפורטת. (ו) העברת זכויות – היזם יהיה רשאי להעביר את זכויותיו על פי ההסכם לצד ג', ככל שהוא ייכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין לצורך קיום התחייבויות היזם על פי ההסכם ובהיתן כי אותו צד ג' הינו בעל הידע והניסיון לקיים את ההתחייבויות על פי ההסכם בלי לפגוע בזכויות הבעלים על פי ההסכם. למיטב ידיעת החברה, אבי רומנו התקשר עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכמי שכירות גב אל גב עם צדדי ג'.</p>	

פרק א' – רמת המצרף

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות:

7.2 תמצית תוצאות

31.12.2022	31.12.2023	פרמטר
באלפי ש"ח		
5,217	262	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
35	19	חלק החברה בהפסדי עסקאות משותפות
3,211	(12,183)	רווחים (הפסדים) תפעוליים מתחום הפעילות (מאוחד)
64,599	91,323	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

פרק ב' – פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

7.3 פרויקט נחלת יצחק - עתודת קרקע (באלפי ש"ח)

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע					חלק התאגיד במקרקעין	שטח (מ"ר)	זכויות בניה		סטטוס הליכי תכנון	
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023			מצב תכנוני מתוכנן			
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר		
פרויקט נחלת יצחק	תל-אביב ²⁴	ספטמבר 2020	1,960	290	451	-	2,701	כ-10% מהמקרקעין ²⁵	כ-568 מ"ר	19 יחידות מסחר, 14 יחידות מגורים	כ-35 מ"ר ליחידות עסקיות כ-80 מ"ר לדירות מגורים	91 יחידות דיור עם חזית מסחרית של 500 מ"ר	כ – 74 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר זכויות הבניה המתוכננות וסטטוס הליכי התכנון מהוות 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, ועל פרמטרים התלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לרכישת המקרקעין. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו עיכוב בלוחות הזמנים מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עיכוב בתהליך השבחת הקרקעות; המשך מלחמת "חרבות ברזל" והתרחבות המלחמה לחזיתות נוספות; הרעה בסביבה הכלכלית בישראל ובשוק הנדל"ן בפרט; דרישות הרשויות השונות; שינוי בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על כדאיות הפרויקטים; תלות בצדדים שלישיים לרבות שותפי החברה בפרויקטים; וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 להלן.

²⁴ חברת הבית בנחלת יצחק, רכשה 45/568 חלקים מהזכויות במקרקעין הידועים בתור חלקה 45 בגוש 7093, הכוללים יחידה מסחרית בקומת הקרקע, רכוש משותף ומחסן (להלן: "המקרקעין").

²⁵ יובהר כי שיעור ההחזקה במקרקעין של חברת הבית בנחלת יצחק כאמור, אינו מהותי ביחס לתמורה מעסקת השירותים עם דמרי.

פרק ג' – פרויקטים מהותיים מאוד

7.4 פרויקט הגר"א – עתודת קרקע

א. הצגת הפרויקט

פרויקט הגר"א – עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 30%*)	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	פרויקט הגר"א
מיקום הפרויקט:	פרויקט המצוי בין הרחובות הגר"א, בני ברק והרכבת בדרום תל-אביב במקרקעין הידועים כחלקות 22,23,199,27,28,253 ו-248 בגוש 6997 (להלן: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בשטח רשום של 4,006 מ"ר במסגרתו החברה (באמצעות חברת הבית ברחוב הגר"א) רכשה את זכות הבעלות בחלקה 23 (בשטח של 542 מ"ר) והתקשרה בהסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות בחלקה 22 (בשטח של 541 מ"ר), כך שבסך הכול חברת הבית ברחוב הגר"א התקשרה בהסכמים ביחס לשטח של כ- 1,083 מ"ר מהמקרקעין. כמו כן, החברה וחברת הבית ברחוב הגר"א התקשרו בהסכם שיתוף פעולה עם דמרי, המחזיקה ביתר החלקות (דמרי מחזיקה שטח של כ- 2,923 מ"ר מהמקרקעין), ביחס לחלקות המרכיבות את המקרקעין (לפרטים נוספים אודות הסכם שיתוף הפעולה עם דמרי ראה סעיף 7.1 (י"א)). החברה פועלת לקידום תב"ע מפורטת מכח תכנית תא/5000 במקרקעין (להלן: "ההליך התכנוני") ומימוש המקרקעין באמצעות מכירתם לצד ג' בטרם יושלם ההליך התכנוני וזאת במהלך החציון הראשון של שנת 2024. לפרטים אודות זמינות הפרויקט למימוש ומו"מ בהם מצויה החברה למימוש הפרויקט ראו סעיף 7 א' לעיל. מימוש הזכויות בפרויקט, כפוף לזכות סירוב ראשונה של מי מהצדדים בהתאם למגבלות שנקבעו בהסכם שיתוף הפעולה (כמפורט בסעיף 7.1 (י"א) לעיל). עם זאת, יצוין כי נכון למועד הדוח, החברה מנהלת בשיתוף עם דמרי מו"מ לא מחייב ביחס למכירת מלוא זכויות החברה בפרויקט אשר צפוי להסתיים במהלך החציון הראשון של שנת 2024.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	30%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה (באמצעות הבית ברחוב הגר"א 27 בע"מ) 30% מהזכויות בפרויקט, בשותפות י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (70%) (לעיל ולהלן: "דמרי") ²⁶
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	פעילות משותפת
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	שנת 2021
שטח הקרקע עליה יתוכנן הפרויקט:	4,006 מ"ר.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות בכל החלקות (למעט חלקה 22).
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	הסכם פינוי בינוי ביחס לחלקה 22 כמפורט בסעיף 7.4 (ו) להלן.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	אמדן שווי מימוש נטו אינו נמוך מהעלות בספרים
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

²⁶ נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בדמרי הינו מר יגאל דמרי..

(*) בהתאם להסכם פעילות משותפת עם השותף בפרויקט, כל צד יהיה אחראי בגין חלקו היחסי בהתאם לחלקו בחובות, בהתחייבויות ובהוצאות בקשר למקרקעין ולפרויקט. כל הנתונים הכספיים בסעיף 7.4 מתייחסים לחלקה של החברה בנכסיה והתחייבויותיה במסגרת הפעילות המשותפת.

ב. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט הגר"א - עתודת קרקע (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 30%)		
מצב תכנוני נוכחי		
פרויקט הגר"א נמצא בשלב שלאחר איחוד המתחם התכנוני (שלב ההתקשרות עם בעלי הזכויות) ובראשית התכנון (שלב התכנון). על המקרקעין חלה תוכנית תא 1043 ותוכנית תא 1043 א' המאפשרות בניה בהיקף של 200% בניה ושימושים לתעסוקה על כל סוגיה. התוכנית מייחדת אזורים בהם קיימים מגורים, והם היוצאים מן הכלל בתוכנית, ההנחיות לגבי אזורים אלו הן כי תתאפשר הקמת בניין מגורים כפי שבנוי היום, כלומר אין תוספת זכויות למגורים. משמעות האמור הינה כי כל חלקה ובה מבנה קיים בשימוש תעסוקה בפרויקט זכאי לתוספת 200% המהווים תוספת בניה של 3-4 קומות ואילו נכס בשימוש מגורים לא תהיה תוספת. מכוח התוכנית האמורה לא ניתן להקים פרויקט הכולל הליך של איחוד וחלוקה של החלקות אלא כל חלקה בפני עצמה יכולה להוציא היתר בניה מכוח התוכנית ולבנות את התוספת זכויות בניה כאמור.		
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		
סוג מלאי	סה"כ שטחים	הערות
יחידות דיור (מגורים)	כ-13,000 מ"ר	בהתאם לתוכנית תא 5000 על המקרקעין ניתן לבנות מבנים בעירוב שימושים - תעסוקה ומגורים ברח"ק ²⁷ מקסימלי של 1280%. בכפוף להשלמת הליך קידום התביע ואישורה, יהיה ניתן להוציא היתר בניה להקמת פרויקט שיקלול שטח של 13,000 מ"ר למגורים ו-30,300 מ"ר לתעסוקה (מסחר, משרדים ומלונאות) ובסה"כ שטח של כ-43,300 מ"ר בעירוב שימושים. הפרויקט מצוי בשלבים ראשוניים של התכנון.
תעסוקה (שטחי מסחר, משרדים ותעסוקה)	כ-30,300 מ"ר	

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט הגר"א - עתודת קרקע (נתונים לפי חלק החברה. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 30%)		
שנת 2022	שנת 2023	עלויות
24,000	24,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,451	1,451	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
3,143	3,205	עלויות מצטברות בגין שיפוץ
1,550	3,592	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
30,144	32,248	סה"כ עלות מצטברת
30,144	32,248	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ד. מימון ספציפי

להלן פרטים בדבר הלוואה שנטלה חברת הבית ברחוב הגר"א לצורך מימון רכישת המקרקעין (באלפי ש"ח):

²⁷ "רח"ק", משמעו: יחס בין נפח בניה עילי לשטח קרקע.

פרויקט הגר"א - עתודת קרקע (נתונים לפי חלק החברה. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 30%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	26,278
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
מוסד מלווה :	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	25,925
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
מועד נטילת הלוואה מקורי :			
סה"כ הלוואה מקורית :			
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה :			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח) :			
מועדי פירעון קרן וריבית :			
תניות פיננסיות מרכזיות :			
תניות מרכזיות אחרות :			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :			
האם מסוג non-recourse (כן/לא) :			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			
בטחונות :			

28 "שינוי שליטה" לעניין זה משמעו – אם יחול שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין לרבות, אך לא רק, שינוי בבעלי השליטה ו/או בשיעורי אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי השליטה בחברה לעומת המצב ביום חתימת ההסכם, בלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק בכתב ומראש לכך.

29 ערבות בעלי השליטה הינה ללא הגבלה בסכום אך מוגבלת באופן יחסי כדלקמן : אבי – 75%, זיו – 37.5% ואון – 37.5% בהתאמה, לחובות חברת הגר"א כפי שיהיו במועד הדרישה.

ה. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)
שעבודים	<p><u>ביחס לחלקה 23</u>: משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות שיש או שתהיינה לחברה ביחס למקרקעין להבטחת הסכומים המובטחים למלווה (לרבות זכויות חברת הגר"א לקבלת סכומים מפוליסות הביטוח, תקבולים ואז הכנסות בחשבון הפרויקט ולקבלת סכומים מרשויות המס (רשות המיסים, אגף המכס ומע"מ).</p> <p><u>שעבודים קבועים בדרגה ראשונה על</u>: על זכויות חברת הבית ברחוב הגר"א כלפי דמרי על פי הסכם העסקה המשותפת (כמתואר להלן) בקשר עם העמדת הלוואה לטובת החברה עבור תשלום ההון העצמי לרכישת הזכויות בחלקה ועל כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות המ"ל; על זכויות חברת הבית ברחוב הגר"א מכח חוזה מכר מיום 24 ביוני 2021 בקשר עם חלקה 23 בגוש 6997 (להלן: "הסכם המכר") ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד על זכויות חברת הבית ברחוב הגר"א כלפי ע.א. י אורקסטרה גרופ בע"מ בקשר עם להסכם שכירות מיום 14 באוקטובר 2021. יצוין, כי החברה פרעה את מלוא ההלוואה כאמור והשעבוד טרם נמחק.</p>	26,278
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ על חלקה 23.	---

ו. פרטים נוספים אודות הפרויקט

שם ההסכם	תיאור
הסכם שיתוף פעולה עם דמרי	לפירוט אודות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין החברה לבין חברת דמרי ראה סעיף 7.1 (י"א) להלן.

30 השעבוד המתואר מתייחס לחלקה 23 בגוש 6997.

הסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות	<p>בשנת 2019 נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות בין חברת הבית ברחוב הגר"א ("היזם" או "החברה") לבין בעלי הזכויות בבניין המגורים המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 22 בגוש 6977 ברחוב הגר"א 27 בתל אביב ("ההסכם" ו- "הדיירים" או "הבעלים"). להלן יפורטו ההוראות העיקריות מההסכם:</p> <p>במסגרת העסקה, היזם יפעל לקידום פרויקט מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 הריסה ובנייה (בהתאם להחלטת היזם ולאישור עת"א), במסגרתו בכפוף להגשת בקשה להיתר פינוי הדיירים את כל הדירות הנוכחיות, היזם יחרס את הבניין הקיים, ובמקומו יבנה היזם בניין או בניינים בהתאם לתביע החדשה והיתרי בנייה שיאושרו כדיון. מתוך הבניין ו/או הבניינים שייבנו ע"י היזם יינתנו לדיירים הדירות החדשות בהתאם להוראות סעיף ג' להלן (להלן: "העסקה"). (ב) <u>תנאים מתלים</u> – תוקפו של ההסכם מותנה ומותלה בהתקיימותם של כל התנאים המתלים כמפורט להלן: (1) חתימת 100% מהדיירים על ההסכם, וכן מחיקת כל ההערות הרשומות על דירות הבעלים הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן דירות. נכון למועד הדוח, תנאי זה התקיים; (2) אישור התביע החדשה למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך המפורטות בהסכם עד לחודש מאי 2025. (3) קבלת חוות דעת שמאית בנוסח של דו"ח אפס על ידי שמאי מוסמך ומוכר על ידי בנק הפועלים ו/או בנק לאומי לביצוע דו"ח זה אשר קובעת כי קיימת כדאיות כלכלית ו/או יאשר ללווי בנקאי לפרויקט. על אף האמור לעיל, ככל ולא יתקיימו כל התנאים המתלים במועדים הקבועים בהסכם בגין סיבות התלויות בצדדי ג' כמפורט בהסכם יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלוונטי לתקופה של 6 חודשים ממועד הסרת העיכוב. כמו כן, היזם יהיה תשאי לוותר על איזה מהתנאים המתלים המצוינים לעיל לפי בחירתו. יובהר, כי החברה תהיה תשאת למכור את זכויותיה בפרויקט גם בהינתן אי התקיימות התנאים המתלים המפורטים לעיל. (ג) <u>התמורה</u> – תמורת העברת הזכויות במקרקעין, התחייב היזם כלפי הבעלים כי כל בעל דירה נוכחית יקבל דירה חדשה בשטח של 80 מ"ר כולל שטח הממד, תוספת של מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר וחניה לכל דירה. כמו כן, היזם ישלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים בהתאם להוראות ההסכם למשך כל התקופה החלה מפינוי הדירה הנוכחית בפועל של אותו דייר ומסירתה לחזקתו של היזם, ועד למועד המסירה של הדירה החדשה לאותו דייר. (ד) <u>דיר סרבן</u> – בהסכם קיים מנגנון לטיפול בדיירים סרבנים לפיו הדיירים ממחים לזם את זכותם לתבוע אותו, והיזם מחויב לעשות זאת בשמם. עוד מוסכם כי המועדים שנקבעו בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדיירים הסרבנים וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם. (ה) <u>זכות ביטול</u> – ככל שיתקיימו אחד או יותר מהאירועים המפורטים להלן, יהיה רשאי היזם לבטל את ההסכם (להלן: "זכות ביטול לזם") - (1) לא קיימת כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט או כל חלק ו/או שלב ממנו בהתאם לדו"ח אפס שהוכן לטובת הליכי התכנון בנוסח דו"ח אפס המקובל לקבלת ליווי בנקאי ע"י שמאי מוסמך ומוכר על ידי בנק הפועלים ו/או בנק לאומי. היזם יוכל לבטל מכוח סעיף זה עד ולא יאוחר מכוח סעיף זה עד ולא יאוחר מהמועד להוצאת היתר הבנייה ובמידה וטרם ניתנה הודעת פינוי לבעלים. (2) לא נחתם הסכם עם בעלי הזכויות הנוספים במתחם (חלקות 23, 27, 28, 254, 253, 249 בגוש 6977), באופן שיאפשר את תכנון וביצוע הפרויקט במתחם כולו. היזם יוכל לבטל מכוח סעיף זה עד ולא יאוחר מ-5 שנים מהמועד הקובע. (3) לא התקבלו הסכמות הבנקים ו/או צדדים שלישיים שלטובתם רשומה משכנתא על זכויות הבעלים להסרת המשכנתא בהתאם למנגנון המפורט בהסכם. ככל שיתקיימו אחד או יותר מהאירועים המפורטים להלן, יהיו רשאים הבעלים ברוב של 10 מתוך 12 דירות לבטל את ההסכם (להלן: "זכות ביטול לבעלים") – (1) לא נחתם הסכם עם בעלי הזכויות הנוספים במתחם, באופן שיאפשר את תכנון וביצוע הפרויקט במתחם כולו. הבעלים יוכלו לממש זכות זו לאחר 5 שנים מהמועד הקובע. (2) לא הוגשו מסמכי התביע החדשה ליועדה המקומית בתוך 5 שנים המועד בו ייחתם ההסכם על ידי כל בעלי הזכויות ב-10 מתוך 12 מהדירות הנוכחיות וההסכם החתום המקורי הועבר לזם (להלן: "המועד הקובע"). (3) לא נתקבלה בתוך 8 שנים החלטת וועדה למתן היתר בניה. (ו) <u>ליווי פניעסי</u> – היזם יתקשר עם הגורם המממן לצורך קבלת ליווי פניעסי לפרויקט במסגרת הסכם ליווי לפרויקט סגור כמקובל בבנקים וחברות ביטוח וזאת למטרת הבטחת מימון ביצוע העבודות והבנייה של הפרויקט, מתן ערבויות ושירותים בנקאיים נוספים. (ז) <u>העברת זכויות</u> – על פי ההסכם, היזם יהיה רשאי, בהינתן אישור הבעלים להעביר או להמחות שיעור של עד 49% מכלל זכויותיו והתחייבויותיו על פי ההסכם לצד ג'. על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי למכור את מלוא זכויותיו בפרויקט רק לאחר 3 שנים מהמועד הקובע או אישור התביע, המוקדם מביניהם, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם אשר הנוגעים לכשירותו ומצבו הכלכלי של הצד הנעבר.</p>
----------------------------------	--

7.5 פרויקט מטלון – עתודת קרקע

א. הצגת הפרויקט

פרויקט מטלון – עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%) ³¹	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	פרויקט מטלון
מיקום הפרויקט:	פרויקט המצוי בסמוך לתחנה המרכזית החדשה בתל-אביב
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בו החברה רכשה קרקע בשטח רשום של כ-683 מ"ר (להלן: "המקרקעין") ובמסגרתו החברה (באמצעות שון ריי ברחוב מטלון) פועלת על מנת לייצר מתחם תכנוני בשטח כולל של עד 8 דונם הכולל את המקרקעין וחלקות נוספות הסמוכות לו וזאת באמצעות התקשרות בהסכמי רכישה והסכמי קומבנציה ואו הסכמי התחדשות עירונית עם בעלי הזכויות (להלן: "המתחם התכנוני הפוטנציאלי"). בד בבד עם גיבוש המתחם התכנוני, החברה תפעל לקידום תב"ע מפורטת מכח תכנית תא/5000 או כל תוכנית מתאר שתבוא במקומה במתחם התכנוני הפוטנציאלי (להלן: "התב"ע"). מכח התב"ע כאמור ניתן יהיה להקים במתחם התכנוני הפוטנציאלי מגדלים בעירוב שימושים של משרדים, מגורים ומסחר (להלן: "ההשבה המתוכננת"). נכון למעוד הדוח, לאחר השלמת ההשבה המתוכננת מתכוונת החברה למכור את זכויותיה במקרקעין לצד ג'.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	49% בהון ו-50% בהצבעה.
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט בשרשרת באמצעות שון ריי נכסים בע"מ המחזיקה 100% מהון המניות של שון ריי ברחוב מטלון בע"מ. שון נכסים ואחזקות בע"מ
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	אקוויטי
מועד רכישת הקרקע עליה יתוכנן הפרויקט:	מאי 2022
שטח הקרקע עליה יתוכנן הפרויקט:	2.5 - 9 דונם
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	--
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	נכון לתאריך הדוח, לחברה לא קיים מידע בגין קיומן של חשיפות מהותיות ביחס למקרקעין עקב הימצאות הפרויקט בשלבי תכנון מוקדמים.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	אמדן שווי מימוש נטו אינו נמוד מהעלות בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	עבודות שמבצעת נת"ע - הקמת תחנת רכבת משמעותית בצומת הרחובות הסמוך ומכוחן בוצעו הפקעות שטחים של חלקות סמוכות אשר חלקן במתחם התכנוני הפוטנציאלי.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	--

³¹ החברה מחזיקה בשיעור של 49% מהון המניות המונפק והנפרע ובישעור של 50% מזכויות ההצבעה בשון ריי נכסים בע"מ, המחזיקה במלוא (100%) הונה המנופק והנפרע של שון ריי ברחוב מטלון בע"מ וזאת מכח הסכם שותפות עם שון נכסים ואחזקות בע"מ כמתואר בסעיף 7.1 (י"א) לעיל.

ב. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט מטלון עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%) ³²
מצב תכנוני נוכחי
פרויקט מטלון נמצא בשלבים ראשוניים של גיבוש המתחם התכנוני (שלב איתור המקרקעין והתקשרות עם בעלי זכויות). החברה פועלת לרכישת קרקעות נוספות. התכנית הרלוונטית החלה על המקרקעין הינה תא/1043 ותוכנית תא/1043 א' המאפשרת תוספת זכויות בניה בהיקף של 200% לשימושי תעסוקה על כל סוגיה. התוכנית מייחדת אזורים בהם קיימים מגורים, והם היוצאים מן הכלל בתוכנית, ההנחיות לגבי אזורים אלו הן כי תתאפשר הקמת בניין מגורים כפי שבנוי היום, כלומר אין תוספת זכויות למגורים.
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן
המצב התכנוני העתידי של הפרויקט ייקבע בהתאם לשטח המתחם התכנוני הפוטנציאלי כפי שיהיה בפועל. לפי תכנית המתאר תא/5000 או כל תוכנית מתאר חדשה שתחול, ניתן יהיה לקבל במקרקעין זכויות בניה לפי רח"ק של 14 כאשר 60% מהם לתעסוקה והיתר עבור מגורים. החברה מצויה בשלבים ראשוניים של גיבוש המתחם התכנוני הפוטנציאלי באמצעות רכישת זכויות ובחינת התכנון מול אגף התכנון של עיריית תל אביב.

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט מטלון - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%) ³³	שנת 2023	שנת 2022
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	22,000	22,000
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	1,806	1,805
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	3,130	922
סה"כ עלות מצטברת	26,936	24,747
סה"כ עלות מצטברת בספרים	26,936	24,747

ד. מימון ספציפי

להלן פרטים בדבר הלוואות שנטלה חברת הבית ברחוב מטלון לצורך מימון רכישת המקרקעין (באלפי ש"ח):

³² ראה סעיף 7.1 לעיל.
³³ ראה סעיף 7.1 לעיל.

פרויקט מטלון - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט ובהתאם, בהלוואה מתאגיד בנקאי 49%) ³⁴				
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	הלוואה מתאגיד בנקאי	
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	הלוואות בעלים	
		מוצג כהלוואות לזמן קצר :	16,245	10,429
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-	-
מועד נטילת הלוואה מקורי : סה"כ הלוואה מקורית : מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה : מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח) :	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	14,597	10,347
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-	-
		השותף בפרויקט – שון נכסים ואחזקות	בנק מקומי	
		מועד נטילת הלוואה מקורי : סה"כ הלוואה מקורית : מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה : מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח) :	15 באוגוסט 2022	15 באוגוסט 2022
מועדי פירעון קרן וריבית :			החל מחודש מאי 2022	החל מחודש מאי 2022
תניות פיננסיות מרכזיות :			לשיעורין	לשיעורין
תניות מרכזיות אחרות :			-	-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :			הלוואת הרכישה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבת פריים+ 2.2%	2.5% עד ליום 31 בדצמבר 2022 והחל מיום 1 בינואר 2023, פריים בתוספת 1%
האם מסוג non-recourse (כן/לא) :			ההלוואה נפרעת בתשלום אחד ביום 8 באוגוסט 2025. הריבית משולמת באופן שוטף אחת לחודש. (כמפורט בטבלה זו).	מועד הפירעון של הלוואות הבעלים הינו לאחר מימוש הפרויקט ופירעון ההלוואה מתאגיד בנקאי (כמפורט בטבלה זו).
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלוואה, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			---	---
בטחונות :			---	---
			---	---
			---	---
			---	---
			לא	לא
			---	---
			כמפורט בסעיף 7.5(ה) להלן. בנוסף החברה ובעלי השליטה (ה"ה אבי רומנו, זיו פופלסקי ואון רפאל גולדשטיין) העמידו ערבויות אישיות להבטחת התחייבויותיה של שון ריי ברחוב מטלון במסגרת הסכם המימון עד לסכום של 10,300,000 ש"ח.	שון ריי נמצאת בתהליכים לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת שון נכסים בגין הלוואות הבעלים. כמו כן, בעלי השליטה (ה"ה אבי רומנו, זיו פופלסקי ואון רפאל גולדשטיין) העמידו ערבות אישית מכח הסכם המייסדים, מוגבלת לגובה הלוואות הבעלים באופן יחסי לזכויות החברה בחברת שון ריי ברחוב מטלון בע"מ, ובהתאם ערבים בעלי השליטה ל-50% מהלוואות הבעלים.

³⁴ ראה סעיף 7.1 לעיל.

³⁵ ערבות בעלי השליטה מוגבלת בסכום של 10,300,00 ש"ח ומוגבלת באופן יחסי כדלקמן: אבי – 25%, זיו – 12.5% ואון – 12.5%. בהתאם, לחובות שון ריי ברחוב מטלון ת"א בע"מ כפי שיהיו במועד הדרישה. כמו כן, ערבות החברה מוגבלת באופן יחסי ל-50% מחובות שון ריי ברחוב מטלון ת"א בע"מ כפי שיהיו במועד הדרישה.

ה. שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
10,429	<p><u>ביחס לחלקה א':</u> משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות שיש או שתהיינה לשון ריי ביחס למקרקעין להבטחת חובותיה והתחייבויותיה במקרקעין כלפי הבנק.</p> <p><u>ביחס לחלקה ב':</u> משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות שיש או שתהיינה לשון ריי ביחס למקרקעין להבטחת חובותיה והתחייבויותיה במקרקעין כלפי הבנק.</p> <p><u>שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על:</u> כל זכויות הממשכן בפיקדונות כספיים מסוימים הקיימים בחשבון הפרויקט לרבות בכל סכומי קרן הפיקדון שיופקדו מעת לעת במהלך תקופת הפיקדון ופירותיהם; כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים מממוש השעבוד או הפיקדונות הכספיים או בכלל או ברירה אם לנצלם והכל כמפורט באגרת החוב; כל זכויות הממשכן מכח הסכם מכר שנחתם ביחס למקרקעין ביום 11 במאי 2022 לרבות כל הסכם שיבוא במקומו או בנוסף לו. (להלן: "ההסכם") ובין היתר, את כל זכויותיו מכל סוג שהוא הקיימות או שתהיינה לו על פי ההסכם בכל דרך שהיא בקשר למקרקעין (וכן את זכותו לקבל כספים מאת הבעלים במקרה של ביטול ההסכם, וכן תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם; וכן כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד; וכן כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים מממוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם. והכל כמפורט באגרת החוב.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
---	---	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

ו. פרטים נוספים אודות הפרויקט

שם ההסכם	תיאור
הסכם שיתוף פעולה עם שון נכסים ואחזקות בע"מ	לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה עם שון נכסים ואחזקות בע"מ ראה סעיף 7.1(י"א).

7.6 פרויקט ראול ולנברג – עתודות קרקע

א. הצגת הפרויקט

פרויקט ראול ולנברג – עתודות קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%) ³⁶	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	פרויקט ראול ולנברג
מיקום הפרויקט:	רחוב ראול ולנברג 14, בשכונת רמת החייל בתל אביב, חלקה 384 בגוש 6638 (להלן: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט:	<p>הפרויקט תוכנן על שטח של 3,621 מ"ר מחלקה 384³⁷ (להלן: "המגרש"). נכון למועד הדוח, על המקרקעין בנויים שני בניינים, אשר בכוונת החברה להרוס ולהקים תחתיהם את הפרויקט הנדון.</p> <p>נכון לתאריך הדוח השלימה החברה (באמצעות חברת שון ריי) התקשרויות ביחס לשטח המהווה כ-34.5% (במושע) מהמגרש ובחודש מאי 2023, הושלמה התקשרות ביחס לכ-1.5% נוספים כך שנכון למועד הדוח, הושלמו התקשרויות ביחס לכ-36% (במושע) מהמגרש. כמו כן, שון ריי התקשרה בעסקה נוספת³⁸ עם בעלי זכויות נוספים במגרש אשר עם השלמתה (במועד תשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה כמפורט בה"ש 53) תחזיק החברה בכ-86% (במושע) מהמגרש.</p> <p>במסגרת הפרויקט שון ריי פועלת לקידום הליך פרצלציה בחלקה 384, במטרה להביא לפיצול של החלקה לשני מגרשים.</p> <p>על המקרקעין חלה תכנית תא/3561 אשר מכוחה ניתן יהיה להקים על המקרקעין מגדל לשימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות, בן 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה. כמו כן, החברה פועלת לקידום תביע לניוד זכויות מכח תכנית ב-2650 במקרקעין אשר מכוחה ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבנייה מהיקף של 22,700 מ"ר להיקף של כ-33,000 מ"ר מ"ר ברוטו לתעסוקה, מלונאות ומסחר. נכון למועד הדוח, קיימות תביע מאושרת והתוכנית האדריכלית ביחס למקרקעין הושלמה ולפיכך, החברה עתידה למכור את הפרויקט במהלך שנת 2024.</p> <p>לפרטים בדבר מו"מ למכירת הפרויקט ראו סעיף ו' להלן.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	49% בהון ו-50% בהצבעה.
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	פרויקט בו מחזיקה החברה, יחד עם שותפים כמתואר להלן, באמצעות שון ריי נכסים בע"מ (להלן: "שון ריי"). בעלי המניות בשון ריי הינם החברה (49%), שון נכסים ואחזקות בע"מ ³⁹ (49%) ואר. אי. חיתום בע"מ ⁴⁰ (2%) (להלן: "שון אחזקות" ו-"אר.אי." בהתאמה).
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	שון נכסים ואחזקות בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	אקוויטי

- 36 ראה סעיף 7.1 לעיל.
- 37 השטח הנ"ל כפוף להשלמת הליך הפרצלציה במקרקעין.
- 38 נכון למעוד הדוח, נרשמה הערת אזהרה במקרקעין בגין העסקה.
- 39 המוחזקת במלואה על ידי ה"ה יגאל מוריס ודינה ששון.
- 40 המוחזקת במלואה על ידי מר רועי אייזנמן.

פרויקט ראוול ולנברג – עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%) ³⁶	פירוט ליום 31.12.2023
מועד רכישת הקרקע עליה יתוכנן הפרויקט:	בשנים 2021-2023.
שטח הקרקע עליה תוכנן הפרויקט:	3,621 מ"ר.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	שון ריי נרשמה כבעלת הזכויות בחלק המהווה כ- 36% מהמקרקעין. כמו כן, לטובת חברת שון ריי נרשמה הערת אזהרה במקרקעין להבטחת זכויותיה להיחשם כבעלים במקרקעין מכח עסקת רכישה מיום 2 בדצמבר 2021 אשר טרם הושלמה וכפופה לביצוע התשלום השני והאחרון בסך של 36 מיליון ש"ח עד ליום 31 במרץ 2024 ⁴¹ לאחריו, תהא שון ריי זכאית להירשם כבעלת זכויות הבעלות והחכירה בחלק המהווה 50% נוספים מהמגרש. לתאריך הדוח, הצדדים הגיעו להבנות בע"פ ביחס לדחיית מועד התשלום השני והאחרון במספר שבועות. שון ריי פועלת לחתימה על הסכם מחייב עם המוכר, אשר עשוי לכלול הסכמות שונות מהמתואר. עם השלמת העסקה כאמור לעיל החברה תחזיק כ-86% מהזכויות במגרש.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	---
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	אמדן שווי מימוש נטו אינו נמוך מהעלות בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	בקרבת הפרויקט מתבצעות עבודות של נתי"ע להקמת תחנה של הרכבת הקלה במסגרת הקו הירוק אשר צפויות להסתיים בשנת 2028.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

סך עלות המקרקעין שרכשה חברת שון ריי בצירוף עלות זכות הברירה (אופציה) לרכישת הזכויות לניוד, עפ"י הסכמי הרכישה בהם התקשרה החברה (כמתואר בסעיף 7.6 (ב) לעיל) והסכם האופציה בו עתידה להתקשר שון ריי הינה כ-91 מיליון ש"ח (להלן: **"עלות הרכישה הכוללת"**) (חלקה של החברה 49%). מתוך עלות הרכישה הכוללת, נכון למועד הדוח, נשאה חברת שון ריי בתשלומים בסך כולל של כ-54 מיליון ש"ח, בתוספת מס רכישה חלקי בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח. בהתאם לאמור לעיל, לחברת שון ריי נותרה יתרה צפויה לתשלום בסך של כ-37 מיליון ש"ח, בתוספת יתרת מס רכישה בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח, בהתאם לפירוט כדלקמן:

(א) על חברת שון ריי לשלם סך של 38.9 מיליון ש"ח עד ליום 31 במרץ 2024⁴², בגין יתרת התשלום לטובת השלמת רכישת הזכויות בקרקע ויתרת מס הרכישה. בכוונת חברת שון ריי, לשלם את יתרת התשלום באמצעות התמורה הצפויה להתקבל ממימוש הפרויקט. לחלופין, ככל שלא יעלה בידה לממש את הפרויקט בתקופה הקרובה, בכוונתה ליטול מימון מגוף בנקאי לטובת התשלום.

לפרטים אודות התקשרות חברת שון ריי בתוספת להסכם הרכישה ראו ה"ש 53 לעיל.
⁴¹ ביום 19 בנובמבר 2023, שון ריי התקשרה בתוספת להסכם הרכישה (להלן: **"התוספת להסכם הרכישה"**) במסגרתה הסכימו הצדדים לדחות את מועד מסירת החזקה בממכר וביצוע התשלום השני והאחרון בסך 36 מיליון ש"ח עד ליום 31 במרץ 2024 חלק 31 בדצמבר 2023 וכי שון ריי תשלם סך של 2.5 מיליון ש"ח מתוך יתרת התמורה עד 45 ימים לפני מועד השלמת העסקה. כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי שון ריי תשא בתשלום ריבית בשיעור של פריים+2.1% על יתרת התמורה ממועד השלמת העסקה המקורי (קרי מיום 31 בדצמבר 2023) ועד למועד השלמת העסקה בפועל והכל בהתאם לתוספת להסכם הרכישה. כמו כן, כאמור לעיל, הצדדים הגיעו להבנות בע"פ ביחס לדחיית מועד התשלום השני והאחרון במספר שבועות. שון ריי פועלת לחתימה על הסכם מחייב עם המוכר, אשר עשוי לכלול הסכמות שונות מהמתואר.

(ב) חברת שון ריי צפויה להתקשר בהסכם אופציה⁴³ אשר במסגרתו יהיה עליה לשלם סך של כ-1 מיליון ש"ח דמי אופציה (כמתואר בה"ש 48). בכוונת חברת שון ריי לשלם את דמי האופציה באמצעות הלוואת בעלים שתועמד על ידי השותף בפרויקט, שון אחזקות.

תחזיות החברה ביחס להתקשרות בהסכם האופציה וסיחור האופציה לרכישת הזכויות לניוד, והרווח שינבע ממנה לחברת שון ריי, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיונה של החברה, על פרמטרים התלויים בהחלטות שיתקבלו על ידי צדדי ג'. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו עיכוב בלוחות הזמנים עקב דרישות הרשות המקומית לאישור התב"ע לניוד זכויות מכח תוכנית השימור 2650' ותלות בצדדים שלישיים.

ב. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט ראול ולנברג - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%) ⁴⁴		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים	הערות
תעסוקה ומסחר	כ-22,700 מ"ר	על המקרקעין חלה תכנית תא/3561 אשר מכוחה ניתן יהיה להקים על המקרקעין מגדל בן 17 קומות, מעל קומת קרקע ומרתף חניה, לשימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות.
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		
סוג מלאי	סה"כ שטחים	הערות

⁴³ החברה נמצאת במו"מ להתקשרות בהסכם אופציה לרכישת הזכויות לניוד (המשקפים כ-10,800 מ"ר זכויות בנייה) במחיר כולל של 48.6 מיליון ש"ח. בגין האופציה לרכישת הזכויות לניוד, תשלם החברה כ-1 מיליון ש"ח (להלן: "**הסכם האופציה**" ו- "**דמי האופציה**" בהתאמה). בכוונת החברה לסחר לרוכש הפוטנציאלי את האופציה לרכישת הזכויות לניוד ובהתאם, לשון ריי ינבע רווח (אשר צפוי להיות מהותי לחברת שון ריי), מסיחור האופציה והרוכש יישא בתשלום מימוש האופציה על סך של 47.6 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה, הגיעה שון ריי להבנות בעל-פה עם צד ג' המחזיק בזכויות הניתנות לניוד לטובת הפרויקט, כך שמועד ההתקשרות בהסכם האופציה לרכישת הזכויות לניוד יתקיים לאחר ובכפוף לאישור המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב (אשר מתעכב לאור מתכונת החירום בו פועלת העירייה בתקופת המלחמה).

⁴⁴ ראה ה"ש 7.1.

פרויקט ראוול ולנברג - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%) ⁴⁴		
תעסוקה (שטחי מסחר, משרדים ותעסוקה)	כ-33,000 מ"ר	החברה פועלת לקידום תב"ע לניוד זכויות מכח תכנית 2650ב ⁴⁵ במקרקעין אשר מכוחה ניתן יהיה להקים בניין בן 20 קומות, מעל קומת קרקע ומרתף חניה ולהגדיל את זכויות הבנייה מעבר לזכויות הניתנות במסגרת תא/3561, מהיקף של כ-22,700 מ"ר להיקף של כ-33,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה, מלונאות ומסחר. כמו כן, במקביל לקידום ההליך התכנוני החברה פועלת להסדרת רישום הזכויות של בעלי הזכויות במגרש ולאחריו יקודם הליך פרצלציה בחלקה (שלב התכנון, השכרת וניהול המקרקעין, איתור המקרקעין והתקשרות עם בעלי זכויות).

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט ראוול ולנברג עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%) ⁴⁶			עלויות שקועות
שנת 2022	שנת 2023		
47,750	47,750	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
5,215	9,767	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,466	6,488	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
54,431	64,005	סה"כ עלות מצטברת	
54,431	64,005	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

ד. מימון ספציפי

להלן פרטים בדבר הלוואות שנטלה חברת שון ריי נכסים לצורך מימון רכישת המקרקעין (באלפי ש"ח):

פרויקט ראוול ולנברג (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי ובהתאם, בהלוואה מתאגיד בנקאי 49%) ⁴⁷			
הלוואות בעלים	הלוואה מתאגיד בנקאי	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2023
35,991	27,520	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	
---	---		

⁴⁵ תכנית השימור 2650ב', כוללת כ- 1000 מבנים לשימור, מהם כ- 190 מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות. במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות קיים איסור לתוספת בניה במגרש למעט שנויים פנימיים ובניה מתחת לפני הקרקע. בכדי לעודד ולתמרץ את ביצוע השימור התכנית קבעה מנגנון העברת זכויות (ניוד) ממבנים לשימור (מגרש מוסר) למגרשים מקבילים. העברת הזכויות נעשית בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

⁴⁶ ראה סעיף 7.1 לעיל.

⁴⁷ ראה סעיף 7.1 לעיל.

פרויקט ראול ולנברג (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי ובהתאם, בהלוואה מתאגיד בנקאי 49%) ⁴⁷			
הלוואות בעלים	הלוואה מתאגיד בנקאי	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
30,696	25,278	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
---	---	מוסד מלווה:	
השותף בפרויקט – שון נכסים ואחזקות	בנק מקומי	מועד נטילת הלוואה מקורי:	
החל מדצמבר 2021, לשיעורין	מועד חידוש ההלוואה: 20 בדצמבר 2023 (להלן: "מועד החידוש") מועד נטילת ההלוואה המקורי: 7 בנובמבר 2022	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) / סה"כ הלוואה מקורית:	
35,991	27,415 (במועד החידוש)	מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	
מלוא ההלוואה נוצלה	מלוא ההלוואה נוצלה	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	
2.5% עד ליום 31 בדצמבר 2022 והחל מיום 1 בינואר 2023, פריים בתוספת 1%	החל ממועד החידוש: ריבית בשיעור של פריים בתוספת 2% אשר תשולם על רבעוני החל מחודש מרץ 2024 ועד למועד הפירעון ⁴⁸	מועדי פירעון קרן וריבית:	
מועד הפירעון של הלוואות הבעלים הינו לאחר מימוש הפרויקט ופירעון ההלוואה מהתאגיד הבנקאי (כמפורט בטבלה זו).	מועד הפירעון הסופי של ההלוואה הינו עד ליום 27 בדצמבר 2024. עם זאת, החברה תהיה רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את ההלוואה בכפוף למתן הודעה מראש של 10 ימים לפני מועד הפירעון ובלבד שסכום הפירעון המוקדם יהיה לפחות 10% מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה ושער שנצברו עד יום הפירעון בפועל ובספוף לתשלום עמלות ואי התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיד.	תניות פיננסיות מרכזיות:	
---	שיעור ה-LTV ⁴⁹ לא יעלה על 70%.	תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	
---	העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ובין היתר: ככל ששון ריי לא תפרע איזה מהתשלומים בהם היא חייבת לפי הסכם ההלוואה; אם שון ריי תפר או לא תקיים תנאי כלשהוא מכתב התנאים; אם יתברר לבנק כי מצג או הצהרה כלשהם אינם נכונים או אינם מדויקים; אם הונחה על סדר היום של איזה		

48 בהתאם להסכם, בקרות האירועים המתוארים להלן שיעור הריבית יעודכן כמפורט להלן: (א) תוספת ריבית בשיעור של 2% לשנה (נומינלי) במקרה אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות; (ב) תוספת ריבית בשיעור של 1% לשנה (נומינלי) במקרה של אי הגשת מאזנים, דוחות כספיים, ספרי חשבונו, דוחות ואסמכתאות אחרות בקשר למצב עסקיהם ולא תיקנו הפרה זו תוך שבעה (7) ימים מדרישת הבנק לעשות כן; (ג) תוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה (נומינלי) בקרות איזה מהאירועים כדלקמן: הוגשה על או נכס או נכסים של שון ריי שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם בקשה למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או אם הוגשה בקשה לפתיחה בהליכי כינוס לרבות הליכים זמניים, על נכס או נכסים של שון ריי שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם או אם ניתן צו כאמור; הוטל עיקול זמני או קבוע או ננקטה פעולת הוצאה לפועל כלשהיא על כלל נכסיה של שון ריי או על נכס או נכסים של שון ריי שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם; חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות או הערבויות שניתנו להבטחת האשראי ושון ריי או הערבים לא מסרו לבנק לפי דרישתו בטוחות או ערובות חלופיים להנחת דעתו של הבנק תוך שבעה ימים מדרישת הבנק לעשות כן; שון ריי פתחו במשא ומתן מוגן לפי חוק חדלות פירעון; שון ריי לא עמדו בתנאי מבצע ההלוואה שתנאיו מפורטים בנספח ההצטרפות; ככל ששון ריי לא שילמו לבנק סכום כלשהוא במועדו על פי דרישתו הראשונה של הבנק; במקרה של הפרת כתב תנאי האשראי ו/או איזה מהתחייבות הלוואה לפרוע את האשראי; אם הונחה על סדר היום של איזה מהאורגנים המוסמכים של שון ריי החלטה בנוגע לפתיחה בהליכי חדלות פירעון או אם הוגשה בקשה לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד שון ריי; אם שון ריי ניהלה מו"מ לגיבוש הסדר או פשרה; אם יארע מאורע אשר תוצאותיו עלולות לזכות גורם אחר על פי מסמך כלשהוא להעמדה לפירעון מיד של חובות או התחייבויות או חובות חלקם או כולם וזאת בין אם הגורם לא ישתמש בזכותו להעמיד לפירעון מיידי. כמו כן, שיעור הריבית ייגדל באופן אוטומטי ב-2% בכל מקרה של הפרת תנאי כתב התנאים לרבות תנאי ניהול החשבון.

49 "LTV" – פירושו: היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הסכום הכולל של חובה של הלוואה בגין האשראי לרכישה לבין שווי הנכס לצרכי בטוחה. "שווי הנכס לצרכי בטוחה" – הינו השווי על פי שמאות ערוכה לפי תקן 19 שנערכה ע"י שמאי מרשימת השמאים המקובלים על הבנק, ולאחר תיקוף של יחידת השמאות של הבנק ובניכוי כל המיסים המשוערים החלים על הנכס לפי השמאות.

פרויקט ראול ולנברג (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי ובהתאם, בהלוואה מתאגיד בנקאי 49%) ⁴⁷		
הלוואה מתאגיד בנקאי	הלוואות בעלים	
<p>מהאורגנים המוסמכים של שון ריי החלטה בנוגע לפתיחה בהליכי חדלות פירעון או אם הוגשה בקשה לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד שון ריי; אם הלוואה מנהל מו"מ לגיבוש הסדר או פשרה; אם הוגשה בקשה לעיקול זמני או קבוע או אם יוטל עיקול כאמור או תינקט פעולת הוצעה לפעול; אם הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים קבוע או זמני; אם הונחה על סדר היום החלטה בנוגע לפתיחה בהליכי חדלות פירעון ו/או פירוק מרצון; במקרה של שינוי בשליטה בשון ריי; אם הונחה על סדר היום החלטה בנוגע לשינוי מבנה; אם ימחק שמה של ריי מפנקס כלשהוא המתנהל על פי דין; אם שון ריי תפסיק לפרוע את חובותיה לבנק או לאחרים במועד, יפסיקו לנהל את עסקיהם או יבוטל רישיון או היתר הנדרשת לשון ריי לניהול עסקיה; במקרה של אי הגשת מאזנים, דוחות כספיים, ספרי חשבוניות, דוחות ואסמכתאות ואחרים; חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות או הערבויות שניתנו להבטחת האשראי ושון ריי או הערבים לא מסרו לבנק לפי דרישתו בטוחות או ערובות חלופיים להנחת דעתו של הבנק תוך שבעה ימים מדרישת הבנק לעשות כן; אם קיים חשש סביר לדעת הבנק ששון ריי לא תוכל לעמוד בהתחייבותה הקיימות או הצפויות כלפי הבנק; בקרות מאורע העלול לפגוע בשוויה של שון ריי או ביכולתה הכלכלית או אם יארע שינוי אחר לרעב במצבה הכספי של שון ריי; אם יארע מאורע אשר תוצאותיו עלולות לזכות גורם אחר על פי מסמך כלשהוא להעמדה לפירעון מידי של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם חלקם או כולם וזאת בין אם הגורם לא ישתמש בזכותו להעמיד לפירעון מיידי; אם חשבון ההלוואה נסגר או עומד להיסגר; אם שון ריי תוכרז כחברה מפרה כמשמעות המונח בחוק החברות. כמו כן, בקרות אחד מהמקרים המצוינים לעיל (בשינוים המחייבים) ביחס לערבים ואו לבעלי השליטה בשון ריי.</p>		
לא	ל.ר.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	ל.ר.	האם מסוג non-recourse (כן/לא):
<p>כמפורט בסעיף 7.6(ה) להלן. בנוסף בעלי השליטה (ה"ה אבי רומנו, זיו פופלבסקי ואון רפאל גולדשטיין) העמידו ערבויות אישיות להבטחת התחייבויותיה של חברת שון ריי במסגרת הסכם המימון ללא הגבלה בסכום אך מוגבלות ל- 50% מחובות שון ריי נכסים כפי שיהיו במועד הדרישה. כמו כן, החברה העמידה ערבות אישית להבטחת התחייבויותיה של חברת שון ריי במסגרת הסכם המימון עד לגובה המימון.</p>	<p>חברת שון ריי נמצאת בתהליכים לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת חברת שון נכסים בגין הלוואות הבעלים כמו כן, בעלי השליטה (ה"ה אבי רומנו, זיו פופלבסקי ואון רפאל גולדשטיין) העמידו ערבות אישית מכח הסכם המימון מוגבלת לגובה הלוואות הבעלים באופן יחסי לזכויות החברה בחברת שון ריי נכסים בע"מ, ובהתאם לכך ערבים בעלי השליטה ל-50% מהלוואות הבעלים.</p>	בטחונות:

ה. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	<p>משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא בנכס המקרקעין וכן כל הזכויות מכח החכירות הרשומות במועד חתימת אגרת החוב על חלקה 348 בגוש 6638 על שמה של המוכרת. וכן שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות מכח הסכם הרכישה מיום 24.3.2022 שנחתם בין החברה לבין המוכרת לפיו רכשה החברה מהמוכרת את המקרקעין בשלמותם, וכל הקשור להסכם זה.</p> <p>וכן שעבוד והמחאה על דרך השעבוד על הכספים, שטרות, ניירות ערך, שיקים ופיקדונות המופקדים ו/או אשר יופקדו מעת לעת בחשבון הממשכנים והזכויות בגינו ובכלל זה התמורות, ההטבות, הפירות, ההכנסות הנובעים ו/או שינבעו מהחשבון הנ"ל.</p> <p>וכן חוזים ו/או התקשרויות ו/או עילות כלשהם בכל זמן שהוא וכן וכל יתר הזכויות, טובות ההנאה והזכויות הנובעים מהנכסים המשועבדים ו/או הקשורים אליהם, כפי שהם קיימים היום או בעתיד, לרבות כל הזכויות הכספיות ו/או זכויות לקבל כספים מכל מין וסוג וללא הגבלה המגיעים או שיגיעו לממשכנים בקשר עם הנכסים או המקרקעין או איזה מהזכויות הנ"ל.</p> <p>וכן שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות אשר יגיעו לחברה מאת הגורמים הנ"ל ומאת כל צד ג' בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר כתוצאה מביטול איזה מין ההסכמים הנ"ל ושעבוד כל הזכויות לקבלת פטורים ו/או הפסדים בקשר עם הנכסים המשועבדים וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד</p> <p>קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד. תיאור התנאים : אסור להעביר את הנכסים הממושכנים ו/או לשעבדם ו/או למשכנם לאחרים כמפורט באגרות החוב והמחאת הזכויות. 2. סוג המטבע של הסכומים המובטחים יכול להיות גם כל מטבע שהוא.</p> <p>משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא בנכס המקרקעין וכן שעבוד על חוזה רכישה מיום 28.11.2022 בין הממשכנים לבין המוכרת. וכן שעבוד והמחאה על דרך השעבוד על כל הכספים והזכויות הכספיות אשר יגיעו לחברה מאת הגורמים הנ"ל ומאת כל צד ג' בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר כתוצאה מביטול איזה מין ההסכמים הנ"ל ושעבוד כל הזכויות לקבלת פטורים ו/או הפסדים בקשר עם הנכסים המשועבדים וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד וכן שעבוד על כל זכות אחרת בקשר עם המקרקעין/הנכסים המשועבדים.</p>	27,520
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	---

ו. פרטים נוספים אודות הפרויקט

שם ההסכם	תיאור
הסכם שיתוף פעולה עם חברת שון נכסים	לפירוט אודות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין החברה לבין שון נכסים ואחזקות בע"מ ראה סעיף 7.1 ("יא").
מו"מ למכירת פרויקט ראו ולנברג	ביום 25 במרץ 2024 חתמו שון ריי וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הקונה" וביחד עם שרון ריי: "הצדדים") על מכתב כוונות בקשר עם רכישת חלקים מהותיים במקרקעין או בשון ריי שיאפשרו לקונה להיות בעלים של קרקע המיועדת למגדל המשרדים המתוכנן על הנכס שהיקפו עומד על כ-33,000 מ"ר ב-20 קומות

<p>המתכונות מעל הקרקע, מעל 2-3 קומות מרתף (להלן: "המגדל"). החלק אותו הקונה מעוניינת לרכוש מהווה שטחים/קומות רציפות בהיקף שבין 50%-100% מכלל המגדל המהווים כ-16,500 מ"ר ועד ל-33,000 מ"ר מכלל השטחים העל קרקעיים המתוכננים במגדל בתוספת החלק היחסי בקומות המרתף (היקף הזכויות בו עומד על כ-9,000 מ"ר). לקונה תעמוד הזכות לרכוש את הקרקע או את שון ריי⁵⁰; המחזיקה בקרקע, באופן מלא או חלקי כפי שיוסכם בין הצדדים. יודגש כי שון ריי והקונה לא הגיעו להסכמה מחייבת בקשר עם מחיר העסקה ובקשר עם שיעור הזכויות הנרכשות בנכס. בין הצדדים הוסכם כי ככל ובהמשך למו"מ, ייחתמו חוזה המכר והשיתוף במקרקעין, תשלם הקונה כתשלום ראשון (ע"ח מלוא התמורה שתסוכם במסגרת המו"מ) ובמעמד חתימת ההסכם המחייב בין הצדדים (ככל שיחתם) - סך השווה ל-40 מיליון ש"ח ביחס ל-100% מהנכס או 30 מיליון ש"ח ביחס ל-75% מהנכס, או כל סכום אחר ביחס לשיעור היקף הרכישה, שלא יפחתו מ-50% מהנכס ותשלום ראשון בסך של 20 מיליון ש"ח. עוד הוסכם בין הצדדים, כי עד ליום 20 ביוני 2024 יפעלו כדי להשלים את העסקה, כאשר בתקופה זו שון ריי לא תנהל מו"מ מקביל עם גורמים נוספים, ולאחר מועד זה הצדדים יהיו משוחררים לפעול מול כל גורם אחר.</p> <p>מובהר בזאת כי אין וודאות כי המו"מ יתגבש לכדי הסכם מחייב, וכי הסכם מחייב כאמור, ככל שיתגבש בחודשים הקרובים, עשוי להיות שונה מהמתואר לעיל אף באופן מהותי, ויהיה כפוף לאישור דירקטוריון החברה ולתנאים מתלים מקובלים שיוסכמו בין הצדדים.</p>	
--	--

⁵⁰ ובמקרה זה, החזקות שון ריי בשון ריי ברחוב מטלון בע"מ תועברנה לבעלי המניות של שון ריי.

7.7 פרויקט מעפילי אגוז – עתודות קרקע

א. הצגת הפרויקט

פרויקט מעפילי אגוז – עתודות קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50% (**))	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	מעפילי אגוז, תל אביב
מיקום הפרויקט:	פרויקט המצוי בין הרחובות סנפיר ומעפילי אגוז בתל אביב, במקרקעין הידועים בתור חלקות 81 ו-62 בגוש 7244 (להלן: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בשטח רשום של 3,176 מ"ר במסגרתו החברה (באמצעות חברת הבית ברחוב מעפילי אגוז) וליז ניהול והחזקות רכשו במשותף (בחלקים שווים) זכויות בנסס מקרקעין המצוי על חלקה 81 ⁵¹ . בנוסף, הבית ברחוב מעפילי אגוז זכאית להירשם כבעלים בחלק המהווה 13/200 (7% במושע) מחלקה 81 וכן רכשה את זכויות החכירה בחלקה 62 ל-999 שנים בחלק המהווה 50% משטח של 542 מ"ר בקומה הראשונה של הבניין המצוי על המקרקעין ⁵² . חברת ליז נהול (השותפה בפרויקט מכח הסכם שיתוף פעולה) מחזיקה באותו שיעור בפרויקט כפי שמחזיקה החברה (להלן: "הזכויות הקיימות בפרויקט").
	במסגרת הפרויקט, החברה פועלת ליצירת מתחם תכנוני בשטח כולל של כ-3.9 דונם, וזאת באמצעות התקשרות בהסכמי מכר והתחדשות עירונית (הסכמי פינוי וקומבינציה) עם בעלי הזכויות במקרקעין ורכישת חלקה 44 ⁵³ בגוש 7244 (להלן: "המתחם התכנוני הפוטנציאלי").
	במסגרת גיבוש המתחם התכנוני הפוטנציאלי, בכוונת החברה לפעול להסדרת החלקות (איחוד וחלוקה) המרכיבות את המקרקעין ולפעול להגדלת זכויות הבנייה בהתאם לתוכניות המתאר תא/5000 ותוכנית השימור-2650/ב' (להלן: "התוכניות"). בהתאם להוראות התוכניות כאמור תפעל החברה להגדיל את זכויות הבנייה באופן שבו ניתן יהיה להקים על המתחם התכנוני הפוטנציאלי מרכז מסחרי בן 6 קומות תוך שלוב מבנה ציבור ומתחם תעסוקה בהיקף של כ-10,000 מ"ר (להלן: "הליך ההשבה").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	50%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	פרויקט במסגרתו החברה מחזיקה (באמצעות הבית ברחוב מעפילי אגוז בע"מ) ב-50% מהזכויות בו וחברת ליז נהול והחזקות בע"מ ⁵⁴ מחזיקה ב-50% מהזכויות הנותרות בפרויקט (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט" ו-"ליז" בהתאמה).
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנסס):	ליז נהול והחזקות בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	פעילות משותפת
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	שנת 2021
שטח הקרקע עליה יתוכנן הפרויקט:	כ – 3.9 דונם

- 51 הנכס מיועד להירשם במסגרת רישום הבית המשותף של הבניין ברחוב סנפיר 8 בתל אביב כתת חלקה 10 בחלקה 81 בגוש 7244 (להלן: "הבניין") ומהווה אולם בקומת קרקע, קומת ביניים וקומה ראשונה בשטח מצרפי של 383.25 מ"ר לרבות הצמודות לרכוש המשותף. נרשמה הבעלות בגין העסקה.
- 52 חברת הבית במעפילי אגוז, רכשה את הזכויות המתוארות לעיל משותפה לפרויקט חברת ליז נהול והחזקות בע"מ מכוח הסכם מכר מיום 19 בדצמבר 2021. טרם נרשמו זכויות הבעלות בגין העסקה עקב קשיים טכניים מול הגוף המממן.
- 53 בכוונת החברה לרכוש את חלקה 44 מרשות מקרקעי ישראל ללא מכרז (חלקת השלמה).
- 54 המוחזקת במלואה על ידי ה"ה ראובן זלוף ושרה זלוף.

פרויקט מעפילי אגוז – עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50% (*)	פירוט ליום 31.12.2023
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות בחלק החברה בחלקה 81 ונרשמו הערות אזהרה ביחס לשאר העסקאות שנעשו במקרקעין ובגין טרם נרשמה הבעלות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	---
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	אמדין שווי מימוש נטו אינו נמוך מהעלות בספרים
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

(*) בהתאם להסכם שיתוף פעולה עם השותפה בפרויקט (כאשר כל צד מחזיק באופן ישיר ב- 50% מהפרויקט). כל הנתונים הכספיים בסעיף 7.7 מתייחסים לחלקה של

החברה בנכסיה והתחייבויותיה במסגרת הפרויקט.

ב. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט מעפילי אגוז עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)
מצב תכנוני נוכחי
על מנת לקדם פרויקט במתחם התכנוני הפוטנציאלי, החברה נדרשת לכלול בתוכנית את חלקות 81,62 ו-44 ⁵⁵ בגוש 7244 בשטח מינימלי של 3,866 מ"ר. במתחם התכנוני הפוטנציאלי חלה תוכנית המתאר תא/ 5000 מכוחה ניתן לתכנן תב"ע מפורטת, בנוסף כוונת החברה לנייד זכויות נוספות למתחם התכנוני הפוטנציאלי מכוח תוכנית השימור תא/2650 ב'. התוכנית המפורטת המקודמת ע"י החברה וכן התב"ע לנייד מכוח תוכנית השימור כאמור יאפשרו הגדלה של סך זכויות הבניה מהיקף של 11,340 מ"ר להיקף של כ- 17,010 מ"ר (מעל הקרקע) לשימושי תעסוקה/מסחר.

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט מעפילי אגוז עתודת קרקע (נתונים לפי חלק החברה. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)	שנת 2023	שנת 2022
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	12,050	12,050
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	968	899
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,995	756
סה"כ עלות מצטברת	15,013	13,705
סה"כ עלות מצטברת בספרים	15,013	13,705

ד. מימון ספציפי

להלן פרטים בדבר הלוואה שנטלה חברת הבית ברחוב מעפילי אגוז לצורך מימון רכישת המקרקעין (באלפי ש"ח):

פרויקט מעפילי אגוז - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי, ובהתאם בהלוואה – 50%*)			
17,214	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
17,293	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בנק מקומי	מוסד מלווה:		
מועד נטילת ההלוואה: 25 במאי 2022	מועד נטילת הלוואה מקורי:		
17,200,000 ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי" או "ההלוואה"). קרי, חלק החברה בהלוואה הינו כ-8.6 מיליון ש"ח.	סה"כ הלוואה מקורית:		
הלווה התחייבה כי סך כל האובליגו של הלווה כלפי הבנק בגין מסגרות האשראי ו/או הערבויות, לא יעלה, בכל נקודת זמן שהיא על סך של כ-17,200,000 מיליון ש"ח.			
כחלק מהתנאים להעמדת מסגרת האשראי, הלווה השקיעה ממקורותיה העצמיים הון עצמי השווה ל-30% מהשווי הכולל של המקרקעין לפי חו"ד שמאי.			
0 ש"ח	מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:		
ההלוואה נושאת ריבית שנתית כדלקמן: פריים + 1.4% ^{57 56}	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		
מועד הפירעון של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 במאי 2024. בכוונת החברה לפעול להארכת תוקף ההלוואה בשנה נוספת.	מועדי פירעון קרן וריבית:		
הלווה לא התחייבה כלפי כל גורם שהוא לרבות בנקים ו/או מוסדות פיננסיים בהתניות פיננסיות שיש בהן כדי לפגוע בזכויות הבנק מכח כתב התנאים ו/או להעמיד את הבנק בחשיבות לעומת כל גורם שהוא.	תניות פיננסיות מרכזיות:		
ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, להפסקת העמדת האשראי ולמימוש בטחונות ושעבודים:	תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):		
העמדת מסגרת האשראי כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות ו/או העלאת הריבית על ההלוואה, הכוללות בין היתר: במקרה של העברת שליטה ו/או העברת הבעלות על המקרקעין (ללא אישור הבנק) בלווה; אם הוגשה בקשה לקבלת החלטה שיפוטית ו/או צו שיפוטי כנגד הלווה בקשר עם המקרקעין ו/או השעבודים ו/או ביחס לשעבודים ו/או ביחס לחשבון המיוחד; ביטול של איזה מההסכמים המצוינים בכתב התנאים; אם הלווה תפסיק לנהל את עסקיה; אם תתנהל חקירה פלילית ו/או הליך פלילי נגד הלווה ו/או מי מבדלי מניותיה ומנהליה.			
---	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		

56 ריבית פיגורים: בקרות אירוע המהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או במקרה של היווצרותה של חריגה ממסגרת האשראי (שלא בהסכמת הבנק ומראש) הבנק יהיה רשאי לבטל את מסגרת האשראי, כולה או מקצתה והחל ממועד ביטול המסגרת או היווצרותה של החריגה כאמור כל סכום המגיע או שייגיע לבנק על פי כתב התנאים ואשר לא שולם על ידי הלווה במועדו או לפי דרישתו הראשונה של הבנק יישא בגין התקופה שלמן מועד ביטול המסגרת ועד למועד פירעונו בפועל ריבית שלא תעלה על ריבית הפיגורים בחשבונו הע"ש גפי שמפרסם הבנק מעלת לת.

57 בהתאם לכתב התנאים, שיעור הריבית יעודכן בקרות אירועים מסוימים, כמפורט להלן: (א) תוספת ריבית בשיעור של 1% לשנה (נומינל) במקרה של אי הגשת מאזנים, דוחות כספיים וכדומה; (ג) תוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה (נומינל) בקרות אירועים של בקשה למינוי כונס נכסים (זמני/קבוע) על נכסים מהותיים, בקשה לפתיחה בהליכי כינוס (זמני/קבוע) ו/או הוצ'י' על נכסים מהותיים, במקרה בו הוטל עיקול זמני או קבוע או ננקטה פעולת הוצאה לפועל כלשהיא על כלל נכסי הלווה או על נכס או נכסים מהותיים, במקרה שחל שינוי לרעה בשווי הבטוחות או הערובות שניתנו להבטחת האשראי, מו"מ ו/או פתיחה בהליכים לפי חוק חדלות פירעון, במקרה שבו חלו איזה מהאירועים שמהווים עילה להפסקת העמדת האשראי, להעמדה לפירעון מיידי ולמימוש בטחונות ושעבודים וכדומה. אם תחול יותר מעילה אחת כי אז שיעור הריבית שיחול הינו שיעור הריבית בגין עילה אחת שהוא הגבוה ביותר בנסיבות העניין.

פרויקט מעפילי אגוז - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי, ובהתאם בהלוואה – 50%*)	
לא	האם מסוג non-recourse (כן/לא):
---	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליוי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בסעיף 7.7(ה) להלן. בנוסף, החברה ובעלי השליטה (ה"ה אבי רומנו, זיו פופלסקי ואון רפאל גולדשטיין) העמידו ערבויות אישיות להבטחת התחייבויותיה של חברת הבית במעפילי אגוז ללא הגבלה בסכום ⁵⁸ .	בטחונות:

(*) כל הנתונים הכספיים בס"ק ד' לעיל מתייחסים לחלקה של החברה בנכסיה והתחייבויותיה במסגרת הפרויקט.

בנוסף למימון האמור, חברת הבית ברחוב מעפילי אגוז נטלה (ללא השותפה בפרויקט) הלוואות כמפורט להלן:

1. הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, לטובת רכישת מלאי מקרקעין בפרויקט. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים+1.75%. בחודש דצמבר 2023 חידשה החברה את ההלוואה כך שמועד פירעונה הינו 14 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו ביאור 9 ב' (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.
2. הלוואה מתאגיד מימון חוץ בנקאי (להלן: "המלווה") לטובת רכישת מלאי מקרקעין בפרויקט בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של 12%. על פי הסכם ההלוואה, סך של 1 מיליון ש"ח יפרע בחודש פברואר 2024 ויתרת ההלוואה והריבית יפרעו ביום 31 במרץ 2024. הצדדים הגיעו להבנה בע"פ ביחס לדחיית מועד הפרעון במספר שבועות. החברה פועלת לחתימה על הסכם מחייב עם המלווה, אשר עשוי לכלול הסכמות שונות מהמתואר. לפרטים נוספים ראו ביאור 9 ב' (8) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

ה. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות שיש או שתהיינה לחברה ביחס למקרקעין להבטחת פיתרון כל חובותיה ומילוי כל ההתחייבויות כלפי המלווה פי שהם כיום וכפי שיהיו בעתיד ולרבות זכויות הבניה ועל כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הנכסים המשועבדים, ולרבות על כל הזכויות הנובעות מביטוח הנכסים המשועבדים, הכל כמפורט במסמכי המשכנתא ולרבות בתנאי שטר המשכנתא ובמסמכים הנלווים.	17,214
דרגה ראשונה	שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא בנכס הידוע כקרקע וכל הבנוי ושיבנה והידועה כגוש 7244 חלקה 62 בשטח של 1476 מ"ר בתל אביב: וכן שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות אשר יגיעו לחברה מאת הגורמים הנ"ל או ממי מהם ו/או מאת כל צד ג', בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר כתוצאה מביטול איזה מן ההסכמים הנ"ל, וכן שעבוד כל הזכויות לקבלת פטורים מכל מין וסוג שהוא ו/או הפסדים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הנכסים המשועבדים, וכן על כל הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד, וכן שעבוד כל זכות אחרת מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המקרקעין/הנכסים המשועבדים, הכל כמפורט באגרת החוב ובמסמכים הנלווים.	
	שעבוד קבוע, משכון ראשון והמחאת זכויות על כל הזכויות, לרבות כל הכספים והזכויות הכספיות מכל מין וסוג המגיעים	

⁵⁸ הערבות האישית מטעם כל אחד מבעלי השליטה מוגבלת לשיעור של 50% מחובות חברת הבית ברחוב מעפילי אגוז במועד הדרישה.

סוג	פירוט	הסכם המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
	ו/או שיגיעו לחברה מאת: כל שוכרי יחידות ו/או שטחים ו/או חלקים ו/או חניות ו/או חנויות המפורטים בנספח א' המצורף כחלק בלתי נפרד מאגרת החוב בגין: כל הסכם/חוזה על כל נספחיו ותוספותיו שנחתם ו/או ייחתם וכפי שיתוקן ו/או ישונה ו/או יוארך תוקפו מדי פעם בפעם בכל זמן שהוא, בקשר עם היחידות בבנין הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7244 חלקה 62 בשטח של 1476 מ"ר בתל אביב. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון/נות של הבנק וכל הזכויות הנובעות ו/או הקשורות אליו/הם, כמפורט באגרת החוב.	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 בע"מ ולטובת ליו ניהול והחזקות בע"מ.	---

ו. פרטים נוספים אודות הפרויקט

שם ההסכם	תיאור
הסכם שותפות עם ליו נהל והחזקות בע"מ	לפירוט אודות הסכם השותפות שנחתם בין החברה לבין ליו נהל והחזקות בע"מ ראו סעיף 7.1 ("א").

7.8 פרויקט הרצל – עתודת קרקע

א. הצגת הפרויקט

פרויקט הרצל – עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) ⁵⁹	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	פרויקט הרצל
מיקום הפרויקט:	פרויקט המצוי בדרום תל אביב
תיאור קצר של הפרויקט:	<p>החברה (באמצעות בעל הבריאות) מחזיקה בזכות להיתשם כבעלים בשטח של כ-450 מ"ר (במושע) בחלקות אשר נרכשו על ידה מכח ארבעה הסכמי רכישה, אשר אחד מהם טרם הושלם) ונכון למועד הדוח, רשומה לטובתה הערת אזהרה בחלקה כאמור (להלן: "המקרקעין").</p> <p>במסגרת הפרויקט, פועלת החברה על מנת לייצר מתחם תכנוני בשטח כולל של כ-3.6 דונם הכולל את המקרקעין וזאת באמצעות התקשרות בהסכמי מכר והתחדשות עירונית (הסכמי פינוי בינוי וקומבינציה) עם בעלי הזכויות בקרבת המקרקעין (להלן: "המתחם התכנוני הפוטנציאלי"). בכוונת החברה לפעול לאיחוד החלקות אשר ירכיבו את המתחם התכנוני הפוטנציאלי.</p> <p>נכון למועד הדוח, בעל הבריאות פועלת לשם קידום הפרויקט יחד עם רוב בעלי הזכויות במתחם אשר שיעור זכויותיהם בשטחים הסחירים בכל המתחם עומד על 69.4%, כך שבצירוף זכויות בעל הבריאות, עומד שיעור ההחזקות המשותף על 84.6%. בעל הבריאות פועלת בשם כל בעלי הזכויות כאמור, לשם קידום הפרויקט.</p>

⁵⁹ לפרטים אודות הלוואות משתתפות ברווחים בהם התקשרה החברה ראו סעיפים 7.8 (ג) ו-7.8 (ו) להלן.

פרויקט הרצל – עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) ⁵⁹	פירוט ליום 31.12.2023
	על המקרקעין חלה תוכנית תא 2736 מכוחה (יחד עם תוכניות ע1+1ג) ניתן יהיה להקים במתחם התכנוני הפוטנציאלי, בניין מגורים בן 11 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית, אשר ימוקם בליבת המתחם התכנוני, סביבו יוותר הבניין המכונה "השוק הבריטי", שלבקשת עיריית תל אביב ישומר וישוחזר, בשטח כולל של כ- 14,250 מ"ר. נכון למועד הדוח, קיימת תב"ע מאושרת במקרקעין ולאחר השלמת הליך גיבוש המתחם התכנוני הפוטנציאלי ואיחוד החלקות בכוונת החברה למכור את המקרקעין לצד ג' במהלך שנת 2025. בעל הבראות מנהלת מו"מ להתקשרות בהסכם שותפות אסטרטגי עם חברת נדל"ן מובילה במשק – לפרטים ראה סעיף 7.8(ו) להלן.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה 100% מהון המניות המונפק והנפרע של בעל הבראות בע"מ אשר מחזיקה במקרקעין (להלן: "בעל הבראות").
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	2022-2024
שטח הקרקע עליה יתוכנן הפרויקט:	3.6 דונם
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות רשומה במקרקעין בשטח של כ-414 מ"ר וכן זכות להרשם כבעלים בשטח של כ-36 מ"ר מכוח הסכם רכישת מקרקעין שהושלם בחודש פברואר 2024 (נרשמה הערת אזהרה במקרקעין לטובת בעל הבראות). 1.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	---
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	אמדן שווי מימוש נטו אינו נמוך מהעלות בספרים
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה צפוי לעבור ממזרח למתחם ותוואי קו המטרו M2 צפוי לעבור לאורך ממערב למתחם. בהתאם לתמ"א 70, המתחם ממוקם במרחב עירוני מוטה מטר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

ב. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט הרצל עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) מצב תכנוני נוכחי
<p>לטובת קידום הפרויקט על החברה לגבש מתחם תכנוני בהיקף מינימלי של 2 דונם.</p> <p>התכנית הרלוונטית החלה על המקרקעין הינה תא/ 2753 המאפשרת זכויות בניה בהיקף של 375% ברוטו לשימושי מגורים/תעסוקה/מסחר.</p>

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	פרויקט הרצל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	עלויות שקטורה
9,863	29,686	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
18	169	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
99	2,832	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
9,980	32,688	סה"כ עלות מצטברת	
9,980	32,688	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

ד. מימון ספציפי

חברת בעל הבריות נטלה הלוואות לצורך מימון רכישת המקרקעין אשר עולות לכדי הלוואות מהותיות, כהגדרת המונח בעמדה משפטית מספר 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" ולפיכך ניתן גילוי אודות ההלוואות כמפורט בטבלה זו להלן (באלפי ש"ח):

פרויקט הרצל - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט ובהתאם, בהלוואות 100%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי	הלוואה מתאגיד בנקאי		הלוואה מקבוצת מלווים מקומיים
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	11,482
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	10,372
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	בנק מקומי		קבוצת מלווים מקומיים
מועד נטילת הלוואה מקורי:		אוקטובר ונובמבר 2022	
סה"כ מסגרת:	18 מיליון ש"ח		10 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה")
	התשלום הראשון על סך 15,335,000 ש"ח יועמד על ידי הבנק לאחר התקיימות התנאים המקדימים ולאחר שתשרשם משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של הלווה 60.		
		התשלום השני על סך של 2,665,000 ש"ח יועמד על ידי הבנק לאחר התקיימות התנאים המקדימים ולאחר המצאת אסמכתאות	

60 שטחים המהווים 50% מכל אחת מחלקות 67 ו-68 בגוש 7082, וכן בנוסף לכך על חלקה 74 בגוש 7082 בשלמותה וכן בנוסף לכך על 685/1000 חלקים מכל אחת מחלקות 71,72,73 ו-69 ו-75 בגוש 7082.

פרויקט הרצל - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט ובהתאם, בהלוואות 100%)		
לשביעות רצון הבנק וכן רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק ^{61, 62}		
כ- 2.7 מיליון ש"ח	<p>ההלוואה תשא ריבית שנתית בשיעור של 7% לשנה (להלן: "הריבית המצטברת") ו/או ריבית משתתפת ברווחים בשיעור של 5% מרווחי הפרויקט (להלן: "ריבית משתתפת ברווחים"). במתווה ההלוואה נקבע כי ככל שהפרויקט לא יהיה רווחי, יהיה זכאי המלווה רק לריבית המצטברת (כאשר רווחיות הפרויקט מחושבת לפי מחיר המכירה של הפרויקט בהפחתת עלויות רכישת הקרקע ועלויות מכירה והכל לפי חישוב רווח חשבונאי).</p> <p>ככל ששיעור רווחי הפרויקט יהיה בין 0.1% עד ל-18% שנתי, המלווה יהיה זכאי לריבית המצטברת ולריבית משתתפת ברווחים. ככל ששיעור רווחי הפרויקט יהיה בין 18% עד ל-25% שנתי, המלווה יהיה זכאי לריבית המשתתפת ברווחים ולריבית המצטברת בגובה ההפרש בין שיעור הרווחיות בפועל - 25% וזאת חלק הריבית המצטברת.</p> <p>ככל ששיעור רווחי הפרויקט יהיה גבוה מ-25% שנתי, המלווה יהיה זכאי רק לריבית המשתתפת ברווחים.</p>	מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:
ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור פריים+1.85% (כפוף להתאמות ריבית כמפורט להלן) ותשולם אחת לרבעון. הלווה התחייבה לשאת בעמלות עסקה מקובלות עם חתימת הסכם ההלוואה וכן לשאת בעמלה בסך 360 אש"ח במועד פרעון האשראי.	כמפורט לעיל	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):
סך האשראי שיועמד בפועל לטובת הלווה בתוספת סכומי הריבית שהצטברו, ייפרעו בתשלום אחד ביום 14 בספטמבר 2024 (להלן: "מועד הפירעון"). עם זאת, בכפוף להפקדת פיקדון בסך של	מועד הפירעון הסופי של ההלוואה הינו עד ליום 30 בנובמבר 2025 ⁶³	מועדי פירעון קרן וריבית:

⁶¹ על פי הסכם ההלוואה, התשלום השני מיועד בחלקו להשלמת התמורה במסגרת עסקת הרכישה מיום 24 בנובמבר 2022 (סך של 2,440,000 ש"ח) וחלקו יהווה פקדון להבטחת תשלום הריבית. לאחר ביצוע התשלום האחרון במסגרת עסקת הרכישה הנ"ל והעברת זכויות הבעלות ללווה, תרשם משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בחלקות 73 ו-75 בגוש 7082.

⁶² בהתאם למכתב כוונת מטעם מלווה חוץ בנקאי (להלן: "המלווה"), נתן המלווה הסכמה לרשום שעבודים מדרגה ראשונה לטובת הבנק על הבעלות הרשומה במקרקעין, פרי פסו, אשר יהיו נדחים אחרי השעבודים למלווה, וזאת במקביל להתחייבות הבנק כי עד שלא תפרע ההלוואה אותה הם העניקו ללווה לא יוכל הבנק לבצע כל פעולה למימוש השעבודים.

⁶³ במתווה ההלוואה, נקבע כי ככל והפרויקט לא ימומש עד ליום 23 בנובמבר 2025 הלווה יהיה רשאי להאריך את מועד הפירעון הסופי ב-12 חודשים נוספים קרי עד ליום 23 בנובמבר 2026 ובלבד שבמועד ההארכה שולמה הריבית המצטברת למלווה. כמו כן, הלווה היה רשאי להקדים את מועד הפירעון הסופי ליום 23 במאי 2023 (6 חודשים ממועד קבלת ההלוואה), תמורת תשלום קרן ההלוואה וריבית שנתית בשיעור של 12% לשנה וזאת חלק תשלום איזה מהריביות האחרות. זכות זו לא מומשה על ידי הלווה.

פרויקט הרצל - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט ובהתאם, בהלוואות 100%)		
1,460,000 ש"ח תהיה רשאית הלווה להאריך את מועד הפירעון בשנה נוספת, קרי, עד ליום 14 בספטמבר 2025 ⁶⁴ .		
היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הסכום הכולל של חובה של הלוואה בגין האשראי לרכישה לבין שווי הנכס לצרכי בטוחה (להלן: יחס LTV) לא יעלה על 65%. הלווה התחייבה להמציא לבנק בכל פעם שיידרש על ידי הבנק לעשות כן ובתוך 30 ימים לאחר משלוח על דרישה מהבנק ללווה לעשות כן, על חשבונה של הלווה, חוות דעת שמאית עדכנית שתיערך על ידי שמאי ששמו מופיע ברשימת השמאים המאושרים של הבנק בדבר שווי המקרקעין במועדים אילו. באם יחס ה-LTV לאור חווי"ד השמאי העדכנית יעלה על 65% יהיה על הלווה להשקיע הון עצמי נוסף שיופקד בפקדון בחשבון המיוחד ואשר יקטין את יחס ה-LTV ל-65%, או, לחלופין לפרוע חלק מחובה לבנק על מנת שיישאר יחס LTV של 65% ולעשות כן תוך 30 ימים מיום משלוח דרישת הבנק לחברה להפקדת ההון העצמי הנוסף או לפרוע חלק מחובה.	---	תניות פיננסיות מרכזיות:
<p>הלווה התחייבה להעמיד הון עצמי שלא יפחת מסכום של 10 מיליון ש"ח או סכום המהווה 35% משווי המקרקעין כהערכת שוויים על פי שווי המקרקעין על פי תיקוף על ידי שמאי פנימי של הבנק לאחר בדיקת שוויים כפי שהוערך בנספח שצורף להסכם.</p> <p>הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ובין היתר: שימוש בכספי ההלוואה שלא למטרות הנקובות בהסכם ההלוואה; במקרה של שינוי בשליטה בלווה במישרין ו/או בעקיפין ו/או שינוי בהרכב ובזהות בעלי המניות בלווה ו/או העברת הבעלות על המקרקעין ללא אישור הבנק ומראש; אם תינתן החלטה שיפוטית ו/או צו שיפוטי כנגד הלווה בקשר עם המקרקעין ו/או השעבודים; אם הונחה על סדר היום החלטה בנוגע לפתיחה בהליכי חדלות פירעון ו/או פירוק מרצון; אם הלווה מנהלת</p>	<p>ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, ומימוש הבטוחות: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הבטוחות והכוללות בין היתר: פירוק; כינוס; עיקול, הפרת התחייבות, וכדומה.</p>	תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):

- 64 תוספת ריבית מיוחדת: מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל עת, לאחר קרות הפרה המהווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (כפי שפורט לעיל) תישא יתרת האשראי שטרם נפרעה ריבית בשיעור שלא יעלה על ריבית הפיגורים בחשבונות העו"ש כפי שמפרסם בנק ישראל מעת לעת וזאת למשך כל התקופה שתחילתה במועד ביטול המסגרת ועד למועד פירעונו של אותו הסכום בפועל. ריבית הפיגורים תהיה בשיעור ריבית הפריים + 14.25% לשנה.
- 65 בקרות האירועים המתוארים להלן שיעור הריבית יעודכן כמפורט להלן: (א) תוספת ריבית בשיעור של 2% לשנה (נומינלי) במקרה אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות; (ב) תוספת ריבית בשיעור של 1% לשנה (נומינלי) במקרה של אי הגשת מאזנים, דוחות כספיים וכדומה וכדומה (ג) תוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה (נומינלי) בקרות אירועים של בקשה למינוי כונס נכסים (זמני/קבוע) על נכסים מהותיים, בקשה לפתיחה בהליכי כינוס (זמני/קבוע) ו/או חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות או הערבויות שניתנו להבטחת האשראי (ד) הלווה פתחה במשא ומתן מוגן לפי חוק חדלות פירעון (ה) פתיחה בהליכים לפי חוק חדלות פירעון ו/או הסדר ו/או פשרה, ביטול ו/או הפרה של איזה מהסכמי הרכישה שנחתמו בין הלווה לבין המוכרים (עסקאות הרכישה) ו/או הפרה המקימה עילה לביטול ההסכם, הפסיק להתקיים איזה מהתנאים המוקדמים להעמדת המימון וכדומה. אם תחול יותר מעילה אחת כי אז שיעור הריבית שיחול הינו שיעור הריבית בגין עילה אחת שהוא הגבוה ביותר בנסיבות העניין.

פרויקט הרצל - עתודת קרקע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט ובהתאם, בהלוואות 100%)		
מ"מ לגיבוש הסדר או פשרה; אם הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים קבוע או זמני; במקרה של הפרת כתב תנאי האשראי ו/או איזה מהתחייבות הלווה לפרוע את האשראי; במקרה של ביטול של איזה מהסכמי הרכישה שנחתמו בין הלווה לבין כל אחד מהמוכרים (בעסקאות הרכישה) ו/או הפרה של איזה מהסכמים בגינו קמה לצד השני עילה לביטול; במקרה של פתיחה בהליכים לפי חוק חדלות פירעון ו/או הסדר ו/או פשרה; במקרה של הפרה של התחייבות הלווה לפרוע את האשראי לפי תנאיו; במקרה בו לפי שיקול דעתו של הבנק לשינוי לרעה בשווי הבטוחה והשעבודים והלווה לא המציא בטחונות נוספים; אם יתברר לבנק כי איזה מן מהצהרות הלווה לפי כתב ההתחייבות אינה נכונה או מדויקת או שלמה; אם קמה לנושה כלשהוא של הלווה עילה להעמדה לפירעון מידי ואף אם זכות זו לא תמומש.		
לא	---	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	לא	האם מסוג non-recourse (כן/לא):
---	---	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בס"ק ה' להלן. בנוסף, העמידו בעלי השליטה ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום אך מוגבלת באופן יחסי כדלקמן: אבי רומנו, זיו פופלסקי ואון גולדשטיין – 50%, 25%, 25% בהתאמה, מחובות החברה כפי שיהיו במועד הדרישה להבטחת פירעון כל חובותיה של הלווה; (4) ערבות אישית של החברה הבת, ריי טי. אל. וי נדל"ן בע"מ ללא הגבלה בסכום.	החברה ובעלי השליטה (ה"ה אבי רומנו, זיו פופלסקי ואון רפאל גולדשטיין) העמידו כתבי ערבויות אישית ללא הגבלה בסכום. כמו כן, בעל הבריאיות העמידה שטר חוב על סך של 9,500,000 ש"ח להבטחת התחייבויותיה כלפי המלווים.	בטחונות:

בנוסף למימון האמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 חברת בעל הבריאיות נטלה הלוואות גישור למע"מ מגוף בנקאי בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח, נושאת ריבית בשיעור של פריים+1.65%. ההלוואה נפרעה בחודש פברואר 2023.

כמו כן, בשנת 2023 חברת בעל הבריאיות נטלה מימון נוסף מגוף חוץ בנקאי בסך של 3 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההלוואה הינה 3 מיליון ש"ח. ההלוואה הנושאת ריבית בשיעור של פריים + 5.5% אשר עומדת לפרעון ביום 30 באפריל 2024.

נכון למועד פרסום הדוח, בעל הבריאיות נטלה הלוואות גישור בסך כולל של 2.5 מיליון ש"ח לצורך השלמת רכישת כ-36 מ"ר ממקרקעי הפרויקט מכוח הסכם מכר לרכישת זכויות הבעלים הרשומים במקרקעין. הריבית בגין קרן ההלוואה הינה בשיעור פריים+2% אשר תיפרע יחד עם קרן ההלוואה בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי שיחול עד ליום 30 באפריל 2024. לפרטים נוספים ראה ס"ק ו' להלן.

ה. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		מירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות בעל הבריאות בגוש 7082, חלקות 67 עד 75 (כולל) (להלן: "הנכסים") לרבות זכויות חוזיות לקבל דמי שכירות, זכות הבעלות והחזקה בנכסים, כל זכות הנובעת מפוליסת ביטוח ומלוא הזכויות הנותנות לחברה הלווה עפ"י הסכמי המכר בגין הנכסים ובהתאם להוראות הסכם ההלוואה מיום 5/3/23. התחייבות לרישום שעבוד מדרגה ראשונה גם למלווה חוץ בנקאי על חלקות 73-69 ו-75 בגוש 7082. התחייבות לרישום שעבוד מדרגה ראשונה גם למלווה חיצוני על חלקה 48, 49, 51, 52 ו-76 בגוש 7082.	15,359
שעבודים	דרגה שניה	משכנתא מדרגה שנייה בגין הלוואה על סך 1.5 מיליון ₪ שנטלה ריי (סולו) על "הנכסים" כהגדרתם לעיל.	3,000
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בעל הבריאות בע"מ במקרקעין.	---

ו. פרטים נוספים אודות הפרויקט

שם ההסכם	תיאור
הסכם תיווך	ביום 29 בדצמבר 2021 התקשר אבי רומנועס צדדיג' (להלן: "המתווכים") בהסכם תיווך במסגרתו נקבע כי המתווכים יהיו זכאים לקבל דמי תיווך בשיעור של 1.5% משווי הרכישה של איזה מהנכסים (הקבועים בהסכם התיווך) שיגיעו לחברה על ידי המתווכים וירכשו על ידה.
מו"מ להתקשרות בהסכם שותפות אסטרטגי והעמדת הלוואת גישור	בעל הבריאות מנהל מו"מ (להלן: "המו"מ") להתקשרות בהסכם שותפות אסטרטגית עם חברת נדל"ן מובילה במשק שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") ביחס לפרויקט, במסגרתו בעל הבריאות והשותף (להלן בסעיף זה: "הצדדים") יכנסו להסכם שותפות עד למימוש הפרויקט, כאשר הצדדים יפעלו להשלים את רכישת כ-20% ממקרקעי הפרויקט במזומן ויפעלו להתקשר בהסכמי התחדשות עירונית או קומבינציה ביחס לכ-80% הנותרים. השותף ירכוש חלק מזכויותיה של בעל הבריאות במקרקעי הפרויקט שנרכשו במזומן במחיר עלות הרכישה המקורית לרבות הוצאות העסקה בעין שהיו לבעל הבריאות עד למועד ההתקשרות, וזאת עד להחזקה של 50% ע"י השותף, כך שהצדדים יחזיקו במקרקעי הפרויקט שנרכשו במזומן בחלקים שווים. הקרקעות שנרכשו ויירשמו במזומן ימומנו ע"י בנקים, כאשר ההון העצמי שיידרש יועמד כולו ע"י השותף. חלק בעל הבריאות שיועמד ע"י השותף יהיה בהלוואות נושאות ריבית שיעמיד השותף. בתום תהליך ההשבחה, תהא לשותף הזכות לרכוש את חלק בעל הבריאות בפרויקט על פי מנגנון שיוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם מחייב. יודגש כי אין וודאות כי המו"מ יתגבש לכדי הסכם מחייב, וכי ההסכם מחייב כאמור, ככל שיתגבש בחודשים הקרובים, יהיה כפוף לאישור דירקטוריון החברה ולתנאים מתלים מקובלים שיוסכמו בין הצדדים. כמו כן, במסגרת המו"מ, העמיד השותף לבעל הבריאות הלוואת גישור בסך כולל של 2.5 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "ההלוואה"), לצורך השלמת רכישת כ-36 מ"ר ממקרקעי הפרויקט מכוח הסכם מכר לרכישת זכויות הבעלים הרשומים במקרקעין והוצאות עסקה לרבות תיווך, תשלום מיסים והיטלים בקשר למקרקעי הפרויקט. להבטחת ההלוואה התחייבה בעל הבריאות לרשום משכנתא לטובת השותף, כאשר עד למועד בו יתאפשר רישום המשכנתא, נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין וכן נרשם שעבוד ברשם החברות. בנוסף, החברה העמידה ערבות להבטחת התחייבויות בעל הבריאות מכוח הסכם ההלוואה. הריבית בגין קרן ההלוואה הינה בשיעור פריים+2% אשר תיפרע יחד עם קרן ההלוואה בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי שיחולע ליום 30 באפריל 2024. עוד קובע הסכם ההלוואה ריבית פיגורים, וכן עילות מקובלות לפירעון מיידי, לרבות בקשר עם הפרת התחייבויות בעל הבריאות מכוח הסכם ההלוואה, אי נכונות איה מהצהרות בעל הבריאות בהסכם ההלוואה, ככל שהופר ו/או בוטל הסכם המכר כאמור לעיל, הליכי עיקול ביחס לפרויקט או נקיטה של הליכי חדלות פירעון כנגד בעל הבריאות והפרויקט, אם אירע אירוע אשר עלול להיות בעל השפעה שלילית מהותית (כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה) על בעל הבריאות, אם לדעת המלווה חל שינוי לתנא בשווי הבטחות וכן עילות נוספות.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס למצב התכנוני העתידי הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ושותפיה (לפי העניין) ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה בין היתר בגורמים חיצוניים, כגון היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך השבתם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם, הן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים והן בהיותם בהיקפם אותם צופה החברה), יודגש, כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

7.9 פילוח הכנסות

בשנת 2022 היו לחברה הכנסות מתחום הפעילות בסך של כ-5,217 אלפי ש"ח אשר נבעו בעיקר מכוח הסכם שירותים בפרויקט נחלת יצחק (5,000 אלפי ש"ח) וכן מדמי ניהול מחברות מוחזקות (כ-217 אלפי ש"ח).

בשנת 2023, לחברה הכנסות מתחום הפעילות בסך של כ-262 אלפי ש"ח, אשר נבעו בעיקר מדמי ניהול עבור נכסים.

7.10 לקוחות

לקוחות הקבוצה הינם חברת נדל"ן יזמי ציבוריות ויזמי נדל"ן פרטיים.

דמרי, הינו לקוח מהותי של החברה ומהווה כ-96% מהיקף ההכנסות של החברה בדוחות הכספיים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (בשנת 2023 לא היו לחברה הכנסות נוספות מדמרי). החברה התקשרה עם דמרי בהסכמי שיתוף פעולה במסגרת פרויקט הגר"א (כמפורט בסעיף 7.1(י"א) לעיל) ובהסכם שירותים במסגרת פרויקט נחלת יצחק (כמפורט בסעיף 15.3 להלן).

7.11 שיווק

החברה אינה נעזרת במשווקים לשם מימוש הקרקעות, ואין לה תלות במשווקים.

7.12 תחרות

לפרטים אודות סביבת התחרות בה פועלת החברה ראו סעיף 7.1(ח) לעיל.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה רכוש המסווג כ"רכוש קבוע" בדוחות הכספיים בהיקף לא מהותי. לפרטים אודות נכסי זכות שימוש ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

9. הון אנושי

9.1 מבנה ארגוני של החברה

החברה מנוהלת על ידי ה"ה אבי רומנו זיו פופלבסקי. נכון למועד הדוח מעסיקה הקבוצה 10 עובדים ועובדי חשבונית (מרביתם מועסקים על ידי ריי). הקבוצה אינה מעסיקה עובדים מחוץ לישראל.

להלן התפלגות מספר העובדים בחברה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023 ולתאריך הדוח:

מחלקה	תאריך הדוח	31.12.2023	31.12.2022
הנהלה	2	2	2
כספים	3	3	4
תכנון	3	3	3
אדמיניסטרציה	1	1	1
פרויקטים ושימושי ביניים	1	1	1
סה"כ	10	10	11

9.2 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

נושאי משרה

ביחס לנושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה, מתקשרת הקבוצה בהסכמי העסקה ו/או הסכמי ניהול אישיים, הכוללים בין היתר הוראות הנוגעות להגדרת התפקיד, גמול קבוע ומענקים (ככל שרלבנטי), תנאים נלווים כגון רכב, תשלום הוצאות טלפון נייד וכדומה ביחס להסכמי העסקה גם הוראות הנוגעות לחופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה והפרשות לתוכנית פנסיונית, הוראות לעניין סיום יחסי עבודה או שירותי הניהול, בהתאם לעניין.

להסכמי הניהול עם יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים (חלק ד' לדוח התקופתי).

עובדי החברה

כל עובדי הקבוצה מועסקים במשרה מלאה במסגרת הסכמי העסקה חודשיים גלובליים או כנגד חשבונית מס. הקבוצה נוהגת לבטח את עובדיה בביטוח פנסיוני ולהפריש מדי חודש לביטוחי מנהלים ו/או קרנות פנסיה בהתאם לשכר העובד. לחלק מן העובדים ישנה הפרשה גם לקרן השתלמות. העובדים בחברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ובהתאם היתרות בגינם בקופות האישיות בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה עומדות לרשותם במועד סיום ההעסקה. כמו כן, זכאים העובדים האמורים לתנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדין.

תלות באנשי מפתח

9.3

להערכת החברה, לחברה תלות מהותית בה"ה אבי רומנו וזיו פופלבסקי לשם פעילותה.

ספקים

10.

נכון למועד הדוח, הקבוצה, בין בעצמה ובין ביחד עם שותפיה בפרויקטים, התקשרה עם נותני שירותים ויועצים שונים (כתלות בשלב של הפרויקט) בקשר עם הפרויקטים של הקבוצה. בין ההתקשרויות האמורות אשר כאמור תלויות בשלב שבו נמצא הפרויקט, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, שמאים, רו"ח ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מהספקים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

הון חוזר

11.

11.1 ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו גירעון של כ- 5.6 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2022 הינו גירעון של כ-1.8 מיליון ש"ח.

11.2 להלן הרכב ההון החוזר של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הון חוזר ליום 31 בדצמבר 2022	הון חוזר ליום 31 בדצמבר 2023	
63,061	86,757	נכסים שוטפים
64,867	92,392	התחייבויות שוטפות
(1,806)	(5,635)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

11.3 הנהלת הקבוצה פועלת לגיוס כספים אשר יאפשר לה לממן את פעילותה השוטפת וכן להגדיל את פעילותה. בנוסף, בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה, מקורות המימון של הקבוצה בשנה הקרובה אשר יממנו את הגרעון בהון החוזר יכללו בין השאר מימוש פרויקטים (בהתאם למגעים שמנהלת החברה) ו/או גיוס אשראי ו/או תקבולים בהתאם להסכם השירותים.

11.4 להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה סעיף 7 ב' לדוח הדירקטוריון.

12. מימון ואשראי

12.1 נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, הלוואות בעלים לחברת הנכס משותפיה של החברה בפרויקטים ואשראי מתאגידים בנקאיים ו/או מגופים פרטיים שניתן כמסגרת אשראי לחברה ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים (ראה גם סעיף 7.1 (ט) לעיל).

12.2 להלן יפורטו מקורות המימון של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים):

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
2,011	16.6%	16.6%	2,011	-	-	-	הלוואה מצדדים קשורים ושותפים
85,772	9.95%	9.95%	85,772	-	-	-	מתאגידים בנקאיים ואחרים*
87,783	-	-	87,783	-	-	-	סה"כ מקורות מימון

*נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח לקבוצה מסגרות אשראי בהיקף של כ-1.5 מיליון ש"ח המנוצלות במלואן.

מיום 31 בדצמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח נטלה הקבוצה אשראי בהיקף של כ-3.8 מיליון ש"ח, כמפורט בביאור 19 לדוחות הכספיים לשנת 2023.

להלן פרטים בדבר עמידת חברות המוחזקות על ידי החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי המלווים:

זהות הלווה והמלווה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023
<p>הלווה:</p> <p>שון ריי נכסים בע"מ</p> <p>המלווה:</p> <p>תאגיד בנקאי</p>	27,520 אלפי ש"ח (קרן וריבית שנצברה)	שיעור ה-LTV ⁶⁶ לא יעלה על 70%.	<p>הלווה התחייב להמציא לבנק בכל פעם שיידרש על ידי הבנק לעשות כן ובתוך 30 ימים לאחר משלוח על דרישה מהבנק ללווה לעשות כן, על חשבונו של הלווה, חוות דעת שמאית עדכנית שתיערך על ידי שמאי ששמו מופיע ברשימת השמאים המאושרים של הבנק בדבר שווי המקרקעין במועדים אילו. באם יחס ה-LTV לאור חו"ד השמאי העדכנית יעלה על 70% יהיה על הלווה להשקיע הון עצמי נוסף שיפקד בפקדון בחשבון המיוחד ואשר יקטין את יחס ה-LTV ל-70% או, לחלופין לפרוע חלק מחובה לבנק על מנת שיישאר יחס LTV של 70% ולעשות כן תוך 30 ימים מיום משלוח דרישת הבנק לחברה להפרדת ההון העצמי הנוסף או לפרוע חלק מחובו. במועד העמדת ההלוואה, עמדה הלוואה באמת המידה הפיננסית, בהתאם להערכת ששווי הנכס לצרכי בטוחה שנמסרה לתאגיד הבנקאי סמוך למועד העמדת ההלוואה (להלן: "השמאות שנמסרה לתאגיד הבנקאי").</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים התאגיד הבנקאי לא יזם בחינה כאמור. להערכת החברה, גם אם התאגיד הבנקאי יזם בחינה כאמור, תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית לאור העובדה שהערכת שווי הנכס לצרכי בטוחה אינה צפויה להיות נמוכה מהשמאות שנמסרה לתאגיד הבנקאי סמוך למועד העמדת ההלוואה, וכן משום שהריבית על ההלוואה נפרעת ומשולמת לבנק באופן שוטף.</p> <p>יודגש כי מועד הפרעון הסופי של ההלוואה הינו 27 בדצמבר 2024 ולפיכך ההלוואה מוצגת בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 לזמן קצר.</p> <p>בכוונת שון ריי לפרוע את ההלוואה מתמורת מימוש הנכס, ובמידת הצורך, בכוונתה למחזר את ההלוואה מול התאגיד הבנקאי.</p>

12.3.1 להלן יובאו נתונים אודות עמידת חברת בעל הבריאות בע"מ (להלן: "**בעל הבריאות**") באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהלוואה הקשורה לפרויקט הרצל⁶⁷, לרבות פירוט האופן בו הן נבדקות:

זהות הלווה והמלווה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023
<p>הלווה:</p> <p>בעל הבריאות בע"מ</p> <p>המלווה:</p> <p>תאגיד בנקאי</p>	15,358 אלפי ש"ח (קרן וריבית שנצברה)	שיעור ה-LTV ⁶⁸ לא יעלה על 65%.	<p>הלווה התחייב כי יחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הסכום הכולל של חובה של הלוואה בגין האשראי לרכישה לבין שווי הנכס לצרכי בטוחה (להלן: "יחס LTV") לא יעלה על 65%. הלווה התחייבה להמציא לבנק בכל פעם שיידרש על ידי הבנק לעשות כן ובתוך 30 ימים לאחר משלוח על דרישה מהבנק ללווה לעשות כן, על חשבונו של הלווה, חוות דעת שמאית עדכנית שתיערך על ידי שמאי ששמו מופיע ברשימת השמאים המאושרים של הבנק בדבר שווי המקרקעין במועדים אילו. באם יחס ה-LTV לאור חו"ד השמאי העדכנית יעלה על 65% יהיה על הלווה להשקיע הון עצמי נוסף שיפקד בפקדון בחשבון המיוחד ואשר יקטין את יחס ה-LTV ל-65% או, לחלופין</p>

⁶⁶ "LTV" – פירושו: היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הסכום הכולל של חובה של הלוואה בגין האשראי לרכישה לבין שווי הנכס לצרכי בטוחה.

"**שווי הנכס לצרכי בטוחה**" – הינו השווי על פי שמאות ערוכה לפי תקן 19 שנערכה ע"י שמאי מרשימת השמאים המקובלים על הבנק, ולאחר תיקוף של יחידת השמאות של הבנק ובניכוי כל המיסים המשוערים החלים על הנכס לפי השמאות.

⁶⁷ לפרטים נוספים אודות ההלוואה שנטלה החברה במסגרת פרויקט הרצל ראו סעיף 7.8 לעיל.

⁶⁸ "LTV" – פירושו: היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הסכום הכולל של חובה של הלוואה בגין האשראי לרכישה לבין שווי הנכס לצרכי בטוחה.

<p>לפרוע חלק מחובה לבנק על מנת שיישאר יחס LTV של 65% ולעשות כן תוך 30 ימים מיום משלוח דרישת הבנק לחברה להפקדת ההון העצמי הנוסף או לפרוע חלק מחובה.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים התאגיד הבנקאי לא יזם בחינה כאמור. להערכת החברה, גם אם התאגיד הבנקאי יזם בחינה כאמור, תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית לאור העובדה שהערכת שווי הנכס לצרכי בטוחה אינה צפויה להיות נמוכה מהשמאות שנמסרה לתאגיד הבנקאי סמוך למועד העמדת ההלוואה, וכן משום שהריבית על ההלוואה נפרעת ומשולמת לבנק באופן שוטף.</p>			
---	--	--	--

12.4 אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהועמד לחברה על ידי גורמים מממנים, שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (ש"ח)	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שעור ריבית סמוך למועד הדוח	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2023
שקל	72,411 (*)	P+1%--P+9%	71,161 (*)	P+1%--P+9%

(*) בנוסף, קיימות הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לכ- 11.48 מיליון ש"ח, שהריבית שלהן נגזרת מרווחיות הפרויקטים בגינם ניטלו ההלוואות, כמפורט בראור 9ב' (10,11) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

לפרטים נוספים בדבר הלוואות בריבית משתנה ראו בראור 9.ב לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כל ההלוואות בריבית משתנה הינן הלוואות המסווגות כהלוואות לזמן קצר.

12.5 ערבויות אישיות של בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה מעמידים מעת לעת ערבויות אישיות לצדדים שלישיים לטובת פעילות הקבוצה. סך הערבויות שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ניתנו בגין הלוואות וערבויות לצדדי ג' המסתכמות לסך של כ- 85 מיליוני ש"ח לחברות מאוחדות וכ- 43 מיליוני ש"ח לחברות כלולות ובחלקן אינן מוגבלות בסכום. למידע נוסף ראה בראור 10 ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

לאור השלמת עסקת המיזוג, תפעל החברה להחלפת הערבויות האישיות בערבויות חברה.

הערבויות שהועמדו על ידי ריי לתאגידים המוחזקים על ידיה, אשר הינן בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ניתנו בגין הלוואות וערבויות לצדדים שלישיים המסתכמות לסך של כ- 74 מיליוני ש"ח לחברות מאוחדות וכלולות ובחלקן אינן מוגבלות בסכום. למידע נוסף ראה ביאור 10 ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 :

שם הערב/ים	שם התאגיד הלווה / הפרויקט	העסקה שבמסגרתה ניתנה הערבות	היקף הערבות שניתנה על ידי בעלי השליטה
ריי	הבית ברחוב הגר"א 27 ת"א בע"מ (פרויקט הגר"א)	הלוואה עבור פרויקט השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב- יפו מתאגיד בנקאי	ערבות ללא הגבלה בסכום
ריי	שון ריי ברחוב מטלון בת"א בע"מ (פרויקט מטלון)	הלוואה עבור פרויקט השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב- יפו מתאגיד בנקאי	ערבות מוגבלת בסכום של 10,300,000 ש"ח ומוגבלת באופן יחסי ל-50% מחובות שון ריי ברחוב מטלון בת"א בע"מ כפי שיהיו במועד הדרישה.
ריי	שון ריי נכסים בע"מ (פרויקט ראול ולנברג)	הלוואה עבור פרויקט השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב- יפו מתאגיד בנקאי	ערבות מוגבלת עד לתקרת המימון
ריי	בעל הבריאות בע"מ (פרויקט הרצל)	הלוואה עבור פרויקט השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב- יפו מקבוצת מלווים מקומיים	ערבות לשטר חוב ללא הגבלה בסכום
החברה	בעל הבריאות בע"מ (פרויקט הרצל)	הלוואה עבור רכישת קרקע בפרויקט השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב- יפו מחברת נדל"ן	לפרעון התחייבויותה לפי הסכם ההלוואה
ריי	בעל הבריאות בע"מ (פרויקט הרצל)	הלוואה עבור רכישת קרקע בפרויקט השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב- יפו מגורם מימון חיצוני	ערבות מוגבלת עד לתקרת המימון
ריי	בעל הבריאות בע"מ (פרויקט הרצל)	הלוואה עבור פרויקט השבחת קרקעות לייזום בעיר תל אביב- יפו מתאגיד בנקאי	ערבות מוגבלת עד לתקרת המימון

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ולחברות מאוחדות וכלולות שלה הלוואות מהותיות⁶⁹ כמפורט להלן: (1) הלוואה בפרויקט הגר"א (כמפורט בסעיף 7.4 (ד) לעיל); (2) הלוואות בפרויקט מטלון (כמפורט בסעיף 7.5 (ד) לעיל); (3) הלוואות בפרויקט ראול ולנברג (כמפורט בסעיף 7.6 (ד) לעיל); (4) הלוואה בפרויקט מעפילי אגוז כמפורט בסעיף 7.7 (ד) לעיל); (5) הלוואות בפרויקט הרצל (כמפורט בסעיף 7.8 (ד) לעיל); וכן (6) הלוואה מחברת אשטרום נכסים בע"מ (להלן: **"אשטרום"**) המפורטת בטבלה שלהלן:

מועד חתימת הסכם הלוואה המקורי	סכום הלוואה המקורי	יתרת קרן בסמוך למועד הדוח	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבי)	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	התחייבויות אחרות	פירעון מיידי/מוקדם
19 במרץ 2023 ⁷⁰	10,000,000 ש"ח (להלן: "קרן הלוואה")	10,000,000 ש"ח	קרן הלוואה והריבית – ייפרעו בתשלום אחד תוך 24 חודשים ממועד העמדת הלוואה לחברה. שיעור הריבית – ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.8% (ריבית אפקטיבית בשיעור של פריים + 1.8%) אשר תשא קרן הלוואה החל מהיום שבו הועמדה בפועל.	להבטחת פירעון הלוואה ירשמו לטובת אשטרום שעבודים שעיקריהם מפורטים, להלן: שעבוד על מלוא זכויות חברת הבית ברחוב הגר"א 27 ת"א בע"מ (להלן: "חברת הגר"א") במסגרתו ישועבדו לצורך הבטחת החזר הלוואה מלוא זכויות הלווה לקבל כל זכות ו/או תשלום ו/או הטבה בגין ובקשר עם הפרויקטים שלה ו/או של חברות הבנות שלה (להלן: "השעבוד על מניות חברת הגר"א") – נכון למועד הדוח, טרם נרשם; משכנתא קבועה מדרגה שניה ומוגבלת בסכום של 12,000,000 ש"ח על מלוא זכויותיה של חברת הגר"א (להלן: "המשכנתא על	פריים + 1.8%	ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת הלוואה אשר התקיימו נכון למועד הדוח, והכוללים בין היתר: העמדת כתבי ערבות אישית על ידי בעלי השליטה בחברה; חתימה על הסכם שיתוף הפעולה ⁷² בין הצדדים; שעבודים קבועים על מחצית ממניות בעלי השליטה בחברה. החברה ו/או חברת הגר"א מתחייבות שלא ליטול כל חוב ו/או להגדיל האשראי הקיים בגין המקרקעין לבטוחה ו/או ליטול כל מימון אחר ו/או נוסף בין במישרין ובין בעקיפין, בגין ובקשר עם המקרקעין לבטוחה וכן מתחייבים שלא ליצור כל חוב ו/או ליטול מימון נוסף שהבטוחה לפירעונו יהיו המקרקעין	פירעון מוקדם: החברה תהיה רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את הלוואה (כולה או חלקה) בכפוף למתן הודעה מראש לאשטרום של 7 ימי עסקים וללא תשלום קנס פירעון מוקדם. עילות להעמדה לפירעון מיידי: ההסכם כולל עילות מוקבלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ו/או למימוש הבטוחות לרבות: ככל שיינקטו כנגד החברה הליכי פשיטת רגל ו/או פירוק ו/או מונה כונס נכסים או נאמן או מנהל מיוחד או מפרק לחברה או על רכושה; החברה פעלה להפסקת פעילותה השוטפת באופן העלול להפחית מכושרה לעמוד בהתחייבותה ו/או באופן היוצר עילה להכרזתה כחדלת פירעון; הוטל עיקול על נכסי החברה ו/או נפתחו כנגדה הליכי הוצאה לפועל והללו לא

⁶⁹ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017.

⁷⁰ **הסכם הלוואה** – ביום 9 בפברואר 2023 התקשרה החברה עם אשטרום בהסכם הלוואה (להלן: **"הסכם הלוואה"**) על פיו העמידה אשטרום לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח כנגד קבלת בטוחות שונות כמפורט בטבלה להלן, קרן הלוואה הועמדה בפועל לחברה ביום 2 באפריל 2023.

⁷² לפרטים נוספים אודות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין אשטרום לחברה ביום 19 במרץ 2023 ראו סעיף 16.6 להלן.

מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן בסמוך למועד הדוח	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבית)	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	התחייבויות אחרות	פירעון מיידי/מוקדם
			<p>פרויקט הגר"א – נכון למועד הדוח, טרם נרשם; שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של 12,000,000 ש"ח על 50% מהון המניות של כל אחד מבעלי המניות בחברה (להלן: "השעבוד על מניות החברה")⁷¹; ערבות אישית של בעלי השליטה בחברה שאינה מוגבלת בסכום.</p>	<p>פרויקט הגר"א – נכון למועד הדוח, טרם נרשם; שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של 12,000,000 ש"ח על 50% מהון המניות של כל אחד מבעלי המניות בחברה (להלן: "השעבוד על מניות החברה")⁷¹; ערבות אישית של בעלי השליטה בחברה שאינה מוגבלת בסכום.</p>		<p>לבטוחה, מבלי לקבל את הסכמת אשטרום לכך מראש ובכתב.</p> <p>הלווה רשאי לבצע כל עסקה ו/או טרנזקציה אחרת במקרקעין וזכויות הממשכנת במקרקעין, בכפוף לכך שמכספי העסקה או מכירה ישולמו לאשטרום קרן ההלוואה, הריבית ויתר הסכומים שעל הלווים לשלם למלווה והכול בהתאם להוראות הסכם ההלוואה.</p> <p>ככל שהחברה לא תפרע איזה מהתשלומים בהם היא חייבת לפי הסכם ההלוואה או תפרע אותם באיחור מהמועד שנקבע לפירעונם אזי יישא כל הסכום שבפיגור ריבית פיגורים בשיעור של 3.5%, אשר תחושב החל מהמועד שנקבע לפירעונו ועד למועד הפירעון בפועל.</p>	<p>בוטלו ו/או הוסרו בתוך 45 ימים מיום הטלתם ו/או נקיטתם; החברה העבירה זכויות באיזו מן הבטוחות ו/או החל סכסוך עם הבנק שלטובתו רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על פרויקט הגר"א או בין השותפים בקשר עם המקרקעין, ו/או אם ננקט הליך של פירוק שיתוף או בוררות עסקית בקשר עם המקרקעין ועם יתר בעלי הזכויות במקרקעין ו/או עם צדדי ג' שיש בהם כדי להשליך על זכויותיה של החברה; אחד מהנכסים שבבעלות החברה ו/או אחת מחברת הבנות ו/או הנכדות שלה ו/או קשורה ו/או אחרת ו/או שהיא בעלת עניין בה הועמדו לפרעון מיידי על ידי מי מהבנקים ו/או כל נושה אחר של החברה ובלבד שהעמדה כאמור לפירעון מיידי נבעה מנסיבות בהן החברה ו/או מי מטעמה לא עמד בהתחייבויות כלפי הבנק ו/או נושה; במקרה בו החברה הפרה את הוראות הסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים.</p>

ביום 31 במרץ 2024 נטלה ריי הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח מאת מלווה חוץ בנקאי לתקופה של 12 חודשים. לפרטים על תנאי ההלוואה ראה דיווח מיידי שמפרסמת החברה במקביל לפרסום דוח זה.

⁷¹ יובהר, כי במועד קבלת ההסכמות הנדרשות מהשותף בפרויקט הגר"א, תהיה זכאית אשטרום כי תרשם לטובתה המשכנתא על המקרקעין שבבעלות חברת הבית בהגר"א וכן ירשם השעבוד על מניות חברת הגר"א (כהגדרתו לעיל) חלף השעבוד הקבוע מדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של 12,000,000 ש"ח, על מחצית (50%) מהון המניות שמחזיקים ה"ה אבי, זיו ואון באינטליקנה במועד השלמת עסקת המיזוג.

13. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על פעילות החברה ראה באור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

14. סיכונים סביבתיים

נכון למועד הדוח, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים.

15. הסכמים מהותיים

15.1 הסכם שותפות עם דמרי

לפירוט אודות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם עם דמרי ראה בסעיף 7.1 (י"א) לעיל.

15.2 הסכם שירותים עם חברת א.ב. נירים יזמות בע"מ

ביום 10 במאי 2021 התקשרה חברת הבית ברחוב נירים והשלושה ת"א בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה (להלן: "**חברת הבת**") עם חברת א.ב. נירים יזמות בע"מ (חברת בבעלות מלאה של מר אבי רומנו, מבעלי השליטה בחברה) (להלן: "**נירים יזמות**") בהסכם למתן שירותי ניהול וייעוץ אשר במסגרתו חברת הבת תפעל לקידום תוכנית נקודתית במתחם הכולל את חלקות 5,7,8,9,45,47 ו-48 בגוש 7108 (להלן: "**המתחם התכנוני**") לצורך מקסום הזכויות של חברת נירים יזמות במתחם התכנוני ואישור התוכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב בלבד (להלן: "**ההסכם**", "**שירותי הניהול**" "**הפרויקט**"). במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הבת לפעול לקידום הפרויקט עד לקבלת תכנית מאושרת, לרבות מלוא האישורים הנדרשים לביצוע הפרויקט. כמו כן, חברת הבת תשא בכל התשלומים הנדרשים לטובת ביצוע הפרויקט אשר כוללים בין היתר: עלויות אדריכלים ויועצים לקידום התוכנית. בהסכם נקבע כי כל צד להסכם אינו רשאי להמחות ו/או להעביר זכויות ו/או חובות המוקנות לו ו/או מוטלות עליו על פי ההסכם מבלי לקבל את הסכמת הצד האחר לכך מראש ובכתב. נירים יזמות תהיה רשאית להסב את זכויותיה לפי הסכם זה לצד ג' ובתנאי כי הנעבר נכנס בנעליה ביחס לכל התחייבויותיה כלפי חברת הבת, וכי חברת הבת קיבלה מנירים יזמות את מלוא התמורה לפי ההסכם.

ביום 9 בדצמבר 2021 נחתמה תוספת מס' 1 להסכם בין הצדדים (להלן: "**התוספת להסכם**") אשר במסגרתה הוסכם בין היתר כדלקמן:

(א) מהות השירותים בעסקה - החברה תפעל לקידום תוכנית נקודתית במתחם התכנוני לצורך מקסום או הגדלת הזכויות במתחם התכנוני על פי תכנית המתאר תא/5000 או כל תכנית אחרת שתהיה בתוקף, באמצעות אנשי המקצוע הנדרשים לביצוע הפרויקט ונשיאה בכל התשלומים הנדרשים לביצוע הפרויקט, התקשרות משפטית ומסחרית עם בעלי הזכויות במתחם התכנוני וניהול מו"מ עם צד ג' לטובת מימוש הזכויות לרכישת זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות⁷³ של נירים יזמות (מכוח הסכמי המכר עליהם

⁷³ חברת א.ב. נירים יזמות בע"מ הינה בעלת הזכות לחכור את כל הזכויות הקיימות והעתידיות בחלקה 45 גוש 7108, מבעלת הזכויות עיריית תל אביב.

חתמה עם החוכרים הנוספים של הנכס הבנוי על המקרקעין)⁷⁴ ("שירותי הניהול המעודכנים")⁷⁵.

(ב) **התמורה** – במסגרת התוספת להסכם נקבע כי התמורה לה תהיה זכאית החברה עבור מתן שירותי הניהול המעודכנים תחושב על פי שווי מימוש הזכויות לרכישת הזכויות של נירים יזמות ושווי מכירת הזכויות וההתחייבויות של נירים יזמות בהסכמים עם בעלי הזכויות ביתר חלקות המתחם התכנוני (להלן: "**התמורה**"). החברה תהיה זכאית לתמורה בניכוי של 10% אשר ישולמו לנירים יזמות וזאת בנוסף להשבת הוצאות והתחייבויות כלפי צדדי ג' בסכום שלא יעלה על 2 מיליון ש"ח.

15.3 הסכם שירותים עם דמרי בפרויקט נחלת יצחק

ביום 2 במרץ 2021 התקשרה חברת הבית נחלת יצחק 1 ת"א בע"מ (להלן: "**הבית נחלת יצחק**") עם דמרי בהסכם למתן שירותי ייעוץ וניהול אשר במסגרתו תפעל חברת הבית לספק שירותים לקידום התקשרות עם בעלי הזכויות וקידום התוכנית האדריכלית במקרקעין הידוע בתור חלקות⁷⁶ 7093, 44,45,46,209,248,431,432,249 (להלן: "**ההסכם**", "**המקרקעין**" ו-"**המתחם התכנוני**"). להלן הוראות עיקריות מתוך ההסכם:

שירותי הייעוץ והניהול - במסגרת ההסכם נקבע כי הבית נחלת יצחק תעניק שירותי ייעוץ וניהול לטובת הוצאה לפועל של הפרויקט, וזאת באמצעות קידום של תכנית עיצוב אדריכלית המאפשרת הגשת בשה להיתר בנייה לבניין בן 20 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בטח של כ-500 מ"ר ו-91 יחידות דיור ואישורה כדן (להלן: "**התוכנית האדריכלית**" ו-"**הפרויקט**"). כמו כן, לטובת קידום הפרויקט התחייבה הבית נחלת יצחק לפעול להחתמת מלוא בעלי הזכויות במתחם התכנוני על הסכמי פינוי בינוי ו/או קומבינציה ו/או רכישה ו/או אחר. בנוסף, התחייבה חברת הבית לפעול לקידום היתר הבנייה בפרויקט (להלן כולם ביחד: "**שירותי הניהול והייעוץ**").

עקרונות העסקה – במסגרת ההסכם נקבעו עקרונות הנוגעים לעסקה הכוללים בין היתר את: אופן ההתקשרות עם בעלי זכויות במתחם והתמורה לה הם יהיו זכאים, ענייני מיסוי והוצאות, לוחות זמנים לפרויקט ותשלומים.

הוצאות – הבית נחלת יצחק תשא בהוצאות ביחס לתכנון ואישור התוכנית האדריכלית, לרבות שכר טרחה של משרד האדריכלים שנחבר לפרויקט.

התמורה – בתמורה להענקת שירותי הניהול והייעוץ (כחגדרתם לעיל) תשלם דמרי לבית נחלת יצחק סך של 29,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ בכפוף להתקיימות אבני הדרך הקבועות בהסכם כדלקמן: (1) התשלום הראשון, בסך 5 מיליון ש"ח שולמו במעמד חתימת ההסכם; (2) התשלום השני, בסך 15 מיליון ש"ח ישולם לחברת הבית במעמד

⁷⁴ יובהר, כי לעניין מימוש הזכויות לרכישת זכויות עתידיות, לחברת נירים יזמות הזכות לחכור מעיריית ת"א (בעלת הקרקע) את כל הזכויות העתידיות הנוספות בחלקה 45 בגוש 7108 וזאת מכוח הסכמי המכר שחתמה עם כל בעלי הזכויות בנכס הבנוי על החלקה.

⁷⁵ הקרקע בפרויקט הינה בבעלות עירונית, ולפיכך, כל הזכויות הנוספות שינבעו בחלקה מכוח תב"ע בתוקף או מכוח תוכנית חדשה שתאושר בחלקה, יש לחכור מעיריית תל אביב כנגד תשלום דמי חכירה.

⁷⁶ יובהר, כי חלקות 249,250 ו-432 הינן בחלקות שרשומות בבעלות עיריית ת"א ומשמשות כחלקות המיועדות לחולכי רגל או לתנועת כלי רכב.

אישור התכנית האדריכלית מכוח תב"ע בתוקף והחתמת מלוא בעלי הזכויות בקרקע במצטבר (כלומר, החתמת 100% מבעלי הזכויות הרושמים בקרקע בין בעצמם ובין באמצעות תביעות משפטיות) בהסכמים סופיים בתוקף לפחות ל-60 חודשים ממועד החתמת אחרון הדיירים. עם זאת, נקבעו בהסכם הוראות ביחס למצב בו הבית בנחלת יצחק החתימה בעלי זכויות המהווים הרוב הנדרש לתביעת דייר סרבן לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 המהווים לפחות 80% מבעלי הזכויות בקרקע (לעיל ולהלן: "**אבן הדרך הראשונה**")⁷⁷. (3) התשלום השלישי על סך של 9.9 מיליון ש"ח ישולם במעמד קבלת היתר בניה סופי לבניית המגדל בפרויקט (לעיל ולהלן: "**אבן הדרך השנייה**")⁷⁸. כמו כן, במסגרת ההסכם נקבע כי ככל והתוכנית האדריכלית תשתנה ו/או יחולו על דמרי הוצאות נוספות לא יהיה בכך לשנות את התמורה לה תהיה זכאית הבית בנחלת יצחק.

סודיות ואי תחרות – הצדדים התחייבו להוראות סטנדרטיות של סודיות במסגרת ההסכם. כמו כן, דמרי התחייבה כי לא תתחרה בה ולא תבצע כל פעולה כלשהיא במתחם ו/או בפרויקט שלא בשיתוף עם הבית בנחלת יצחק. ואילו מנגד התחייבה הבית בנחלת יצחק כי לאחר חתימת ההסכם לא תפעל מול יזם אחר ביחס למתחם או לפרויקט בין במישרין ובין בעקיפין.

העברת זכויות – במסגרת ההסכם נקבע כי הצדדים לא רשאים להעביר את זכויותיהם על פי ההסכם מבלי לקבל את הסכמת הצד האחר מראש ובכתב. עם זאת, דמרי תהיה רשאית להעביר את זכויותיה לצד ג' (ללא אישורה של הבית בנחלת יצחק) בהיתן התנאים הבאים: הצד הנעבר ייקח על עצמו את כל התחייבותה של דמרי לפי ההסכם ביחס לפרויקט והבית הנחלת יצחק קיבלה את מלוא התמורה לה היא זכאית על פי ההסכם.

כמו כן, להסכם צורף נוסח סטנדרטי של הסכם פינוי בינוי בו תהיה מחויבת להשתמש הבית בנחלת יצחק לטובת החתמת בעלי הזכויות בפרויקט.

החברה פנתה לדמרי לעדכון תנאי הסכם השירותים לרבות אבני הדרך, באופן שאבן הדרך הראשונה תושלם במהלך שנת 2024 ובהתאמה ידחה התשלום בגין אבן דרך זו. לחלופין, החברה בוחנת אפשרות לרכוש את זכויותיו של דמרי בפרויקט, באמצעות התקשרות עם צד ג'.

15.4 הסכם שיתוף פעולה עם אשטרום

ביום 19 במרץ 2023, התקשרו החברה ואשטרום בהסכם שיתוף פעולה לשם קביעת עקרונות אשר יהוו בסיס להתקשרות הצדדים בעסקאות משותפות בכל הנוגע והקשור לנכסים ו/או קרקעות בעיר תל אביב-יפו (להלן: "**עסקה**" או "**פרויקט**"), לפי העניין. בהסכם נקבע כי הצדדים יהיו בעלי זכויות שוות בעסקה המשותפת (להלן: "**העסקה המשותפת**") ויפעלו לייזום, השבחה ופיתוח של איזה מבין הפרויקטים שיכללו במסגרת

⁷⁷ במהלך מתן השירותים של חברת הבית בנחלת יצחק לדמרי, התבקשה החברה לשנות חלק מהשירותים באופן שבו לא יהיה צורך בעיצוב תכנית אדריכלית ובמקומה תפעל חברת הבית בנחלת יצחק להגדלת זכויות הבנייה במתחם התכנוני באמצעות קידום תכנית (תב"ע) שמכוחה יהיה ניתן לנייד זכויות בנייה משימור מנכס אחר בעיר תל אביב. בין החברה לדמרי טרם נחתמה תוספת להסכם השירותים.

⁷⁸ במסגרת התוספת להסכם השירותים אבן דרך השנייה תוחלף במתן תוקף לתכניד הנייד.

אותה עסקה משותפת, במטרה לממש ולנצל את מלוא הפוטנציאל הכלכלי של אותו פרויקט, להלן הוראות עיקריות מתוך הסכם שיתוף הפעולה:

(א) זכות הצעה ראשונה

החברה התחייבה להציע לאשטרום, באופן בלעדי, זכות הצעה ראשונה להתקשר עימה בעסקה משותפת, בכל עסקה ו/או פרויקט אשר יגיעו לבחינת החברה ו/או שהחברה תהא מעוניינת לבחון את כדאיותה, ביעוד לתעסוקה ו/או מסחר ו/או מגורים ו/או בשילוב ביניהם, והכל לתקופה של 24 חודשים ממועד חתימת הסכם שיתוף הפעולה (להלן: "**זכות ההצעה הראשונה**"). יחד עם זאת, הוסכם בין הצדדים, כי זכות ההצעה הראשונה לא תחול במקרים המפורטים להלן: עסקה ו/או פרויקט, שהחברה תהא מעורבת בהם ואשר התמורה לה היא תהא זכאית תשולם לה בתמורה לשירותי ייזום הכוללים עלויות יועצים ורכישת זכויות עד תקרה של 10 מ' ש"ח במזומן ו/או בחלף מזומן המהווים חלק משירותי הייזום. יובהר, כי אשטרום תהא רשאית לאשר את ההצעה בעצמה ו/או באמצעות גוף או ישות משפטית שאשטרום קשורה אליה כגון חברה, שותפות, עסקה משותפת, ובלבד שבמקרה כזה, אשטרום תהיה הגוף המנהל או הפעיל וימשכו לחול על הצדדים יתר הוראות הסכם העקרונות. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, נקבעו הוראות למימוש זכות ההצעה הראשונה על ידי אשטרום.

(ב) העמדת הון עצמי לעסקאות המשותפות

במקרה בו נענתה אשטרום לזכות ההצעה הראשונה כאמור, יחתם הסכם עסקה משותפת בין הצדדים, על פיו תעמיד אשטרום לטובת העסקה המשותפת את מלוא ההון העצמי (לרבות בגין חלקה של החברה), שיידרש למימון רכישת העסקה ו/או הפרויקט יחד עם המימון הבנקאי שיידרש בשיעורו כפי שיאושר בבנק, לרבות, במקרה שהעסקה תוגדר כעסקת "נטו", כי אז תממן אשטרום גם את רכיב מיסי המוכר ועלויות יועציו (להלן: "**ההון העצמי הישיר**").

כל עוד החברה לא מימשה אחד מנכסיה ו/או גייסה הון מהציבור בחלוף 24 חודשים ממועד חתימת הסכם העקרונות, לפי המוקדם מבין האירועים האמורים, תעמיד אשטרום כחלק ממרכיב ההון העצמי את מלוא הוצאות העסקה כגון מס רכישה, מע"מ, דמי תיווך, הוצאות משפטיות, הריבית השוטפת המחויבת בבנק המממן, בקיזוז ההכנסות ככל ותהיינה וכיו"ב (להלן: "**ההון העצמי העקיף**"), אלא אם החברה תהיה מעוניינת להעמיד את ההון העצמי העקיף ממקורותיה העצמאיים. במקרה בו העמידה אשטרום את ההון העצמי עבור חלקה של החברה כאמור, יחשב סכום זה, כהלואה אשר תישא ריבית בגובה הריבית הבנקאית אותה אשטרום תקבל בתנאים המותאמים לה ע"י כל מוסד בנקאי ו/או גורם מממן בקשר עם אותה עסקה ובתוספת של 2.5%, וזאת בכפוף לתנאים הבאים: (א) יירשם שעבוד לטובת אשטרום על זכויות החברה בעסקה בדמות משכנתא מדרגה ראשונה או שנייה לפי העניין ובכפוף לאישור הגורם המממן; (2) יירשם שעבוד על מניותיה של החברה בחברת הפרויקט אשר רכשה את המקרקעין; (3) יינתנו לאשטרום ערבויות אישיות מטעם בעלי המניות בחברה.

(ג) **מנגנוני מימוש בתום תהליך ההשבחה**

בתום תהליך ההשבחה, תהא לצדדים הזכות לפעול למימוש זכויותיהם בעסקה המשותפת על פי אחת מבין שלוש החלופות שהוסכמו בין הצדדים, כמפורט להלן:

(1) **מימוש חד צדדי של זכויות החברה בעסקה המשותפת** - במקרה בו לא הסכימו

הצדדים כי יפעלו במשותף למכירה של מלוא זכויותיהם בפרויקט לצד ג' (כמפורט בסעיף (ב') להלן), החברה תגיש הצעה לאשטרום, למכירת זכויותיה בעסקה המשותפת בתנאי שוק ויחולו הוראות מימוש זכות ההצעה הראשונה של אשטרום כמפורט בהסכם (להלן: "**הצעת החברה**"). ככל שאשטרום לא תיענה להצעת החברה או שחלפה התקופה בה אשטרום רשאית לממש את זכות ההצעה הראשונה, תהא רשאית החברה למכור את מלוא או חלק מזכויותיה בעסקה המשותפת לצד ג' בכפוף להוראות ההסכם.

(2) **מימוש משותף של זכויות הצדדים בעסקה המשותפת** - הצדדים רשאים

להחליט על מכירת חלק או מלוא זכויותיהם בעסקה המשותפת לצד ג', ובמקרה שמי מהצדדים לא מכר את מלוא זכויותיו בעסקה המשותפת, יפעלו הצדדים אל מול צד ג' להישאר כגוף המנהל, קרי הגוף המוביל ומקבל ההחלטות בעסקה המשותפת. עם זאת, ככל שהחברה תממש מעל 50% מזכויותיה בעסקה המשותפת, יפקעו זכויותיה לקבלת הלוואה מאשטרום בקשר עם אותה עסקה משותפת והיא מתחייבת לפרוע את ההלוואה שקיבלה מאשטרום ולהעמיד את מלוא ההון העצמי על פי חלקה היחסי בעסקה המשותפת ולכל הפחות, כפי שיידרש מאשטרום כאמור⁷⁹.

(3) **מימוש מלוא זכויות הצדדים בעסקה המשותפת** - בתום תקופת ההשבחה,

יפעלו הצדדים במשותף למכירה של מלוא זכויותיהם בפרויקט לצד ג', במטרה למקסם את התמורה להם זכאים במסגרת העסקה המשותפת וזאת בכפוף לכך, שמימוש זכויות הצדדים בדרך זו, סוכם בין הצדדים מראש, כבר במועד רכישת הפרויקט במסגרת העסקה המשותפת.

(ד) **זכות הצעה ראשונה לאשטרום במקרעי החברה**

במהלך תקופה בת 90 יום ממועד חתימת הצדדים על הסכם שיתוף הפעולה, תהא לאשטרום זכות בלעדית להתקשר בעסקה עם החברה ביחס לפרויקטים כדלקמן: מטלון, הרצל, ראול ולנברג ונירים (כמפורט בסעיפים 7.5, 7.6, 7.8 ו-7 (ב) לעיל) בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכם שיתוף הפעולה. הזכות כאמור פקעה מבלי שמומשה על ידי אשטרום.

הסכם שיתוף הפעולה, נכנס לתוקף לאחר העמדת הלוואה על סך 10 מיליון ש"ח לטובת החברה, והכל בהתאם להוראות הסכם ההלוואה שנחתם בין הצדדים בד בבד עם חתימת הסכם זה (להלן: "**הסכם ההלוואה**"). לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה ראו סעיף 12.7 לעיל.

⁷⁹ במקרה בו החברה מימשה עד וכולל 50% מזכויותיה בעסקה המשותפת, התחייבה החברה כתנאי למימוש זכויותיה, לפרוע חלק יחסי מהלוואה שהועמדה לה מאשטרום וכן חלק יחסי מההלוואה שהועמדה ע"י הגורם המממן לעסקה המשותפת.

16. הליכים משפטיים

- 16.1 ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד דוח זה, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.
- 16.2 לפרטים אודות עיצום כספי שהוטל על החברה ראו דיווחים מיידיים מיום 10 ביולי 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-078087 ו-2023-01-078093), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

17. יעדים, אסטרטגיה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

- 17.1.1 בכוונת החברה להוביל את תחום השבחת הקרקעות לייזום בעיר תל אביב-יפו ולהרחיב את פעילותה הקיימת, וזאת באמצעות אינטגרציה בין עיריית תל אביב, בעלי הנכסים והתושבים.
- 17.2 היעדים המרכזיים של החברה הינם כדלקמן: (1) הרחבת פעילותה של החברה באמצעות רכישת קרקעות נוספות בתל אביב-יפו על ידי גיוס בשוק ההון (בכפוף להשלמת עסקת המיזוג) או באמצעות העמדת הון על ידי שותפים קיימים ועתידיים בפרויקטים שתאפשרנה תכנון פרויקטים נוספים בהיקפים משמעותיים; (2) הרחבת הצוות המקצועי בחברה ובניית תשתית רחבה המסוגלת להכיל גידול משמעותי בהיקף הפעילות של החברה; (3) מימוש פרויקטים בשלבי תכנון שונים באמצעות מכירתם לצד ג'.
- 17.3 בשנה הקרובה, בכוונת החברה להשלים את המו"מ להתקשרות בהסכם שותפות אסטרטגית עם חברת נדל"ן מובילה במשק שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") ביחס לפרויקט הרצל, כפי שדיווחה החברה בדיווח מיידי מיום 26 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-017140). כמו כן, החברה תשאף לממש את פרויקט ראול ולנברג ופרויקט הגר"א.

המידע המתואר לעיל בקשר עם צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בגורמים חיצוניים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש, כגון זרישות הרשויות השונות; שינויים בעלויות הקמה, מגבלות מימון, שינוי בכדאיות הכלכלית של הפרויקטים, שינוי בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה.

18. גורמי סיכון

להערכת החברה, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

18.1 סיכונים מקרו-כלכליים

18.1.1 סיכונים מקרו כלכליים בישראל

נכון למועד זה, החברה פועלת בישראל, בעיר תל אביב-יפו בלבד. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה ו/או העירייה.

18.1.2 הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט

תחום הפעילות בו פועלת החברה דורש מקורות מימון משמעותיים. לפיכך, הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ואו לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של הקרקעות אותם היא משביחה, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

18.1.3 הרעה במצב המדיני והביטחוני

למצב המדיני והביטחוני השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני בישראל כמו גם הידרדרות במצב המדיני, עלולה לגרום לירידה בביקושים לקרקעות מושבחות ולעצירת עסקאות בתחום, בין אם לאור ירידה בהתחלות הבניה, קשיים בקבלת מימון, התייקרות עלויות הבניה וירידה בכדאיות הכלכליות לביצוע פרויקטים.

לפרטים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראה סעיף 6.2 לעיל וכן ביאור 1 ו' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

18.2 סיכונים ענפיים

18.2.1 סיכוני ריבית ואינפלציה

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה, הן סולו והן במסגרת הפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון בנקאי ואחר בריבית משתנה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בפרויקטים קיימים ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה בפרויקטים חדשים בהם תקטן הרווחיות ככל שסביבת הריבית תעלה.

כמו-כן, שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של הקבוצה. ככל שיעלו שיעורי הריבית כך תעלה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי הנכס יפחת כתוצאה מכך, ולהיפך.

- 18.2.2 שינויי חקיקה
- מעת לעת נחקקים תיקונים בקשר עם גובה המס המדינתי והמוניציפאלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מהחזקת הנכסים, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.
- 18.2.3 שינויים במיסוי על נדל"ן
- מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות.
- 18.2.4 מגבלות מימון
- השבחת קרקעות לייזום הינה פעילות נדל"ן עתירת הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך רכישת קרקעות. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי ו/או בביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת החברה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה.
- 18.2.5 שינויים במחירי הנדל"ן
- עיקר פעילות החברה במסגרת תחום הפעילות הינה השבחת הקרקע ובמסגרת זו רוכשת החברה נכסים וקרקעות במצב סטטוטורי של טרום מימוש הפוטנציאל התכנוני. רכישת הנכסים במצב כאמור, מציבה את החברה בסיכון נמוך ביחס לשווי השוק הנוכחי של אותם נכסים. ככל ותחול ירידות מחירים בשוק הנדל"ן בתל אביב, אלו צפויות להתממש בנכסים חדשים, יוקרתיים וכאלה שכבר הושבחו ולא בנכסים ישנים שטרם מומש בהם פוטנציאל ההשבחה. עם זאת, ביחס לנכסים שטרם הושבחו ואותם רכשה החברה, ערכם יישאר דומה לשווי רכישתם גם במצב של ירידת מחירים כאמור.
- 18.2.6 העמדת הלוואה לפירעון מיידי
- בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה מוגדרות מספר עילות שהתקיימותן תביא לפירעון מיידי של הלוואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה ו/או מי משותפיה הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של הלוואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה ו/או לשותפיה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידיה מקורות מספקים לפירעון הלוואות האמורות בנסיבות כאמור.
- 18.3 סיכונים מיוחדים לחברה
- 18.3.1 אי שינוי תב"ע ו/או אי קבלת היתרים
- עיכוב בשינוי תב"ע בפרויקטים של החברה או בפרויקטים בהם היא שותפה עלול לעכב את מכירתם ולפיכך לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה.

18.3.2 אי השלמת הליכים תכנוניים

חוסר הצלחה באיחוד המתחם תכנוני באמצעות רכישה או באמצעות הסכם (פינוי בינוי קומבינציה) עלול להשפיע על שווי המתחם במכירתו.

להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון על פי טיבם – בהתאם להערכת הנהלת החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מקרו כלכליים			
	V		חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל
	V		הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט
סיכונים ענפיים			
	V		סיכוני ריבית
	V		שינוי חקיקה
		V	שינויים במיסוי על נדל"ן
		V	מגבלות מימון
	V		שינויים במחירי הנדל"ן
		V	העמדת הלוואה לפירעון מדי
סיכונים מיוחדים לחברה			
	V		אי שינוי תב"ע ו/או אי קבלת היתרים
	V		אי השלמת הליכים תכנוניים

קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הון העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

- 1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 25 ביוני 1987 ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי פקודת החברות [נוסח חדש]. ביום 30 בינואר 1994 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור וניירות הערך שלה החלו להיסחר בבורסה. ביום 18 באוקטובר 2023 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.
- 1.2 ביום 10 בספטמבר 2023 הושלמה עסקת הכנסת פעילות על דרך של החלפת מניות עם ה"ה ויטו-אבי רומאני, זיו פופלבסקי ואון רפאל גולדשטיין (להלן: "אבי", "זיו", "און", ויחדיו: "בעלי המניות בריי"), אשר החזיקו במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של ריי טי.אל.וי נדל"ן בע"מ (להלן: "ריי"), באופן שבו ריי הפכה להיות חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה כנגד הקצאת מניות המהוות כ-86.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לבעלי המניות בריי, אשר הפכו לבעלי השליטה בחברה (להלן: "עסקת המיזוג").

2. תחומי פעילות

לפרטים אודות תחום הפעילות של החברה ראו סעיף 2 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי.

3. הסביבה העסקית

גילויי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים"):

- א. אינפלציה – בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-3% לעומת עלייה של כ-5.3% בשנת 2022. ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן, יתכן והדבר יוביל את המשק הישראלי להאטה כלכלית משמעותית במשק בכלל וגם בתחום הנדל"ן. כמו כן, עלייה בסביבת האינפלציה, ככל ותימשך, עשויה להביא לעלייה בשיעור הריבית במשק ובעקבותיה יעלו גם שיעורי ההיוון בנכסיה של החברה, העלולים להביא לפגיעה ברווחיות החברה עקב ההפחתה בשווי הפרויקטים (ובפרט בשווי זכויות הבניה).
- ב. ריבית – בתקופת הדוח עלתה ריבית בנק ישראל לשיעור של 3.25%, בחודש פברואר 2023 עלה שיעור הריבית ל-4.25%, בחודש מרץ 2023 עלתה ריבית בנק ישראל לשיעור של 4.5% ובחודש מאי עלתה ריבית בנק ישראל לשיעור של 4.75%. לאחר תקופת הדוח, ביום 4 בינואר

2024, הוריד בנק ישראל את הריבית לשיעור של 4.5%. בהתאם לתחזית בנק ישראל עולה כי מגמת העלייה בריבית נבלמה ואף ישנה תחזית להמשך הורדת הריבית במהלך שנת 2024 כך שבסוף שנת 2024 שיעור הריבית יהיה בטווח של 3.75%-4%.

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה, הן סולו והן במסגרת הפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון בנקאי ואחר בריבית משתנה (לפרטים נוספים ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי, להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים") ועליית שיעורי הריבית עלולה להביא לידי גידול בהוצאות המימון של החברה מה שיביא לקיטון ברווחיות ולפגיעה ביכולתה לפתח פרויקטים חדשים. לפרטים אודות מבחני רגישות להשפעת שינויים בריבית על דוח רווח והפסד של החברה, ראו באור 18ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

לפירוט בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראו סעיף 6 בפרק א' לדוח התקופתי.

4. **מצב כספי**

על אף שכאמור בסעיף 1 לעיל, מבחינה משפטית החברה הינה רוכשת המניות, מאחר ובמועד השלמת עסקת המיזוג, בין היתר, בעלי המניות של ריי (כפי שהיו ערב השלמת הסכם המיזוג) הפכו לבעלי זכויות ההצבעה בשיעור הגבוה ביותר בחברה, והינם בעלי הזכות למינוי מרבית חברי הדירקטוריון (ללא דירקטורים חיצוניים), וכן הנהלת ריי ממשיכה לכהן כהנהלתה הדומיננטית של החברה, תוך שהיא מתווה את פעילותה העסקית השוטפת, עסקת המיזוג טופלה בדוחות הכספיים כרכישה במהופך. לאור האמור, דוחות כספיים אלו הופקו תחת שם החברה, אך טופלו מבחינה חשבונאית כהמשך הדוחות הכספיים של ריי שהינה הרוכשת החשבונאית בעסקה. לפיכך, הדוחות כספיים של החברה משקפים את המשך מצבה הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של ריי, למעט מידע לגבי הון המניות והפסד למניה המוצגים בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3).

להלן נתונים מרכזיים באשר למצבה הכספי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים :

סעיף	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	
	2022	2023
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	1,798	986
פיקדונות מוגבלים	1,000	1,002
חייבים ויתרות חובה	3,570	1,617
מלאי מקרקעין	56,378	82,650
נכסי זכות שימוש	315	502
סך נכסים שוטפים	63,061	86,757
נכסים בלתי שוטפים		
הסברי הדירקטוריון	---	

סעיף	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הסברי הדירקטוריון
	2023	2022	
פיקדונות	172	65	---
השקעה בחברות מוחזקות בשיטת השווי המאזני	969	139	הגידול בהשקעה בחברות מוחזקות נובע מגידול בהשקעה בחברת שון ריי המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים.
נכסי מיסים נדחים	2,430	1,224	השינוי במיסים נדחים נובע בעיקר מהפרשי עיתוי שנוצרו בגין הפרשים בין היתרה המוכרת לצרכי מס לבין היתרה שמופיעה בספרים.
רכוש קבוע	49	-	
נכסי זכות שימוש	946	110	השינוי בתקופת הדוח נובע מצד אחד מגידול מהסכם חכירה חדש למשרדי החברה ומנגד הוצאות פחת שוטפות
סך נכסים בלתי שוטפים	4,566	1,538	---
סך נכסים	91,323	64,599	---
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	85,772	57,153	הגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים נובע מנטילת הלוואות מבנקים ואחרים בשנת 2023 ובעיקר למימון רכישות מקרקעין בפרויקט הרצל.
צדדים קשורים	930	2,960	הקטון בצדדים קשורים נובע מפרעון הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים.
התחייבות לשותפים	925	978	התחייבות בגין מימון שהתקבל משותפים לקידום פרויקט מיזם להתחדשות עירונית.
זכאים ויתרות זכות	3,300	2,274	הגידול בזכאים ויתרות זכות נובע בעיקר מגידול בהוצאות לשלם בעיקר עבור הוצאות מקצועיות.
התחייבויות בגין חכירה	1,465	1,502	השינוי בתקופת הדוח נובע מצד אחד מגידול מהסכם חכירה חדש למשרדי החברה ומנגד קיטון בהתחייבויות בגין חכירה הנובע מפירעון שוטף חכירת משרדים וחנויות.
סך התחייבויות שוטפות	92,392	64,867	---
התחייבויות בלתי שוטפות			
התחייבות בגין חכירה	558	10	השינוי בתקופת הדוח נובע מצד אחד מגידול מהסכם חכירה חדש למשרדי החברה ומנגד קיטון בהתחייבויות בגין חכירה הנובע מפירעון שוטף חכירת משרדים וחנויות.
סך התחייבויות בלתי שוטפות	558	10	---
גרעון בהון			
הון מניות	1	1	---
פרמיה	9,329	-	הגידול נובע מעסקת המיזוג (ראה פירוט להלן)
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	2,469	708	הגידול בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה נובע מהטבה הונת מעסקאות עם בעלי שליטה.
יתרת הפסד	(13,426)	(987)	הקיטון ביתרת ההפסד נובע מהפסד בשנת 2023 (ראה פירוט להלן).
סך הכל גרעון בהון	(1,627)	(278)	---
סך הכל התחייבויות וגרעון בהון	91,323	64,599	---

5. תוצאות הפעילות:

להלן תוצאות הפעילות לפי הדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח):

סעיף	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)			הסברי הדירקטוריון
	2021	2022	2023	
הכנסות מדמי ניהול	-	217	262	נובע משירותי ניהול שניתנים לחברה כלולה שון ריי נכסים בע"מ.
הכנסות מהסכם שירותים	-	5,000	-	ההכנסות שנתקבלו בשנת 2021 במסגרת הסכם השירותים עם דימרי והוכרו בהכנסה בשנת 2022 לאחר התקיימות התנאים המתלים בהתאם להסכם.
סך הכנסות		5,217	262	
הוצאות ייזום ופיתוח פרויקט	(916)	(1,384)	(1,767)	הגידול בהוצאות ייזום ופיתוח פרויקט נובע מהשקעת עלויות בפרוייקטים הקיימים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,335)	(1,706)	(2,966)	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מהוצאות מקצועיות ודמי ניהול לצדדים קשורים.
הוצאות רישום למסחר	-	-	(9,611)	הוצאות כתוצאה מעסקת המיזוג. בהתאם לשיטת הרכישה במהופך הנכסים וההתחייבויות של ריי (הרוכשת החשבונית בעסקה) הוכרו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לערכם הפנקסי במועד השלמת העסקה. תמורת הרכישה, בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח, נקבעה בהתאם לשווי מניות החברה, בסמוך למועד השלמת העסקה, כאשר כל עודף תמורת הרכישה על נכסיה, נטו של החברה בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח נוקף בדוח רווח והפסד המאוחד של שנת 2023 של החברה כהוצאות רישום למסחר.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(178)	1,084	1,899	הגידול בהכנסות אחרות נובע מגידול בהכנסות שכירות נטו מהנכסים המושכרים.
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(2,429)	3,211	(12,183)	---
הוצאות מימון	(186)	(815)	(1,948)	הגידול בהוצאות מימון נובע באופן ישיר בגידול בהלוואות שהתקבלו מבנקים ואחרים.
הכנסות מימון	62	370	465	הגידול בהכנסות מימון נובע מגידול בהכנסות מימון בגין צדדים קשורים.
הוצאות מימון, נטו	(124)	(445)	(1,483)	---
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	(35)	(19)	השינוי נובע משינויים בהפסדים של חברת שון ריי נכסים בע"מ המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(2,553)	2,731	(13,685)	---
(הוצאות מיסים) הטבת מס	588	(663)	1,246	הגידול בהוצאות מיסים נובע מקטון במסים השוטפים וגידול במסים הנדחים.
רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל לתקופה	(1,965)	2,068	(12,439)	---

6. נזילות:

תזרים מזומנים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2021	2022	2023	
תזרים מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(21,388)	(23,323)	(29,731)	הקיטון בתזרים מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובע בעיקר מקיטון בעליה במלאי מקרקעין בשנת 2023 לעומת שנת 2022.
תזרים מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(156)	(890)	(100)	הקיטון בתזרים מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה נובע ממימוש השקעה בפקדונות מוגבלים.
תזרים מזומנים, נטו מפעילות מימון	20,732	24,394	31,227	הקיטון בפעילות מימון נובע מקיטון בקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.

7. מקורות מימון

נכון לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה, בעיקר על ידי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (כ-98%), והלוואות מצדדים קשורים (כ-2%), כמפורט להלן:

(א) **אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים** - ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, הכולל פירוט מלא של האשראי אותו נטלה החברה, לרבות פירוט תנאים ומועדי הפרעון. לעניין התקשרות בהסכם הלוואה בסך 10 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

(ב) **הלוואות צדדים קשורים** - ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים, הכולל פירוט של הלוואות הבעלים שהועמדו לקבוצה. ההלוואות נושאות ריבית רעיונית של 2.9%. בתקופת הדוח והועמדו לפי שווי הוגן בריבית ממוצעת של 16.6%.

לפרטים אודות התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי נותני אשראי, ראה סעיף 7.8 (ד) לפרק א' לדוח תקופתי זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר שלילי של כ-5.7 מיליוני ש"ח, לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-1.8 מיליוני ש"ח לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 לחברה גרעון בהון בסך של כ-1.6 מיליוני ש"ח ושל כ-0.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

בנוסף, בתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 לחברה היה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-22.5 מיליוני ש"ח ו-23.3 מיליוני ש"ח בהתאמה.

8. אירועים הצפויים להשפיע על קשיים כספיים

8.1. הפחתה בשווי החברה על פי הערכת שווי ליום 31 במרץ 2023

לפרטים בדבר ירידת שווי על פי הערכת שווי ליום 31 במרץ 2023 שקיבלה החברה בחודש יולי 2023 ועודכנה בחודש אוגוסט 2023, ראה דוח הדירקטוריון של ריי שצורף למתאר.

8.2. השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה

לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראה סעיף 6.1 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי וכן ביאור 1 ו' לדוחות הכספיים .

8.3. הפניית תשומת לב רואה החשבון המבקר

מבלי לסייג את חוות דעתם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, רואה החשבון המבקר הפנה את תשומת הלב לאמור בביאור 1ה' לדוחות הכספיים האמורים בדבר מצבה הכספית של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ה' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח התקופתי.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

9. עמידה באמות מידה פיננסיות

ראה סעיף 12.3 לפרק א' המצורף לדוח התקופתי.

10. מדיניות תרומות

דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות כלשהי בנושא מתן תרומות, בתקופת הדוח לא ניתנו תרומות על ידי החברה ולא ניתנו על ידי החברה התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

למועד הדוח, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, בהתאם סעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, הינו שניים (כולל דירקטורים חיצוניים). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד הדוח, ה"ה דן ללוז ורבקה גור (דירקטורים חיצוניים), נחשבים כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005. לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

12. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות. למועד דוח זה, מכהנים בחברה שלושה דירקטורים בלתי תלויים. לפרטית ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

13. מבקר פנימי

נכון למועד הדוח, מר דורון רוזנבלום מכהן כמבקר הפנימי בחברה (להלן: "מבקר הפנים של החברה"). להלן פרטים אודות המבקר הפנימי:

שם:	דורון רוזנבלום
תאריך תחילת כהונה:	4 במרץ 2018
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
דרך המינוי:	מינויו של מר דורון רוזנבלום אושר ביום 4 במרץ 2018 בדירקטוריון החברה, לפי הצעת ועדת הביקורת. לאחר בחינת השכלתו וניסיונו רב השנים, ועל בסיס הצעת ועדת הביקורת, מצא דירקטוריון החברה כי מר רוזנבלום מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, ומורכבות פעילותה.
קשרים מהותיים עם התאגיד/ עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את

שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הינו רו"ח במקצועו שותף במשרד עזרא יהודה-רוזנבלום ושות'.	
המבקר הפנימי הינו רואה חשבון (אוסט), ומבקר פנימי מוסמך העוסק בתחום ביקורת פנים שנים רבות ומעניק שירותיו כנותן שירות חיצוני לחברה.	משרד המבקר הפנימי:
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.	הממונה הארגוני על המבקר:
הצעת תכנית הביקורת של המבקר הפנימי לשנים 2023-2024, הובאה לדיון בוועדת הביקורת של החברה ביום 24 אוקטובר 2023 וכללה את הביקורת בנושאים הבאים: מערך כספים, סקר סיכונים והכנת תוכנית עבודה רב-שנתית, ממשל תאגידי, אבטח מידע וסייבר וישיבות בהיקף שעות שיקבע על ידי דירקטוריון החברה (להלן: "תכנית הביקורת"). באותו המועד אישר דירקטוריון החברה את תכנית הביקורת.	תוכנית הביקורת:
הביקורת כוללת גם ביקורת פנים בחברות מוחזקות על-ידי החברה.	התייחסות לתאגידים מוחזקים:
בדיון שנערך בוועדת הביקורת נקבע כי היקף שעות הביקורת ייקבע על ידי דירקטוריון החברה ביחס לכל אחד מנושאי הביקורת.	היקף העסקה:
בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים.	תקנים מקצועיים:
למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה. לדעת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות הפעילות של המבקר הפנימי הבאים לידי ביטוי גם בתוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.	גישה למידע:
בחודש אוקטובר 2023 קיימה וועדת הביקורת דיון בתוכנית העבודה השנתית של ביקורת הפנים לשנים 2023-2024. ביום 26 במרץ 2024 קיימה וועדת הביקורת דיון בדוח ביקורת בנושא כספים.	דיון וחשבון של מבקר הפנים:
שכר טרחת מבקר הפנים עומד על 220 ש"ח לשעה. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.	תגמול:

14. פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם משרד עמית חלפון רו"ח.

להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, והיקף השעות שבוצעו בחברה:

שם המשרד המבקר	סוג השרות	שנת 2023	שנת 2022
עמית חלפון רו"ח*	ביקורת	180	150
	שירותים אחרים	50	-
ליאון אורליצקי ושות', רו"ח היוצא	ביקורת	-	135
	שירותים אחרים	-	-

* הנתונים כוללים שירותים שניתנו לריי (החברה הבת) טרם השלמת עסקת המיזוג.

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

15. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד המתאר, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

16. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

17. פערים בהנחות, האומדנים והתחזיות המהותיים שהונחו בבסיס הערכת שווי בהתאם לתקנה

10(ב)(8) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים

במסגרת רכישת פעילות ריי, פרסמה החברה הערכת שווי של הפעילות ליום 31 במרץ 2023 במסגרת דיווח מידי משלים מיום 30 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 101139-01-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הערכת השווי"). הערכת שווי כאמור כללה הערכות של החברה כי בתוך כשנה החברה תממש שני נכסים – פרויקט ראול ולנברג (מימוש בשלבים) ופרויקט הגר"א. בפועל, נכון לתאריך הדוח החברה צופה דחייה במועדי מימוש שני הפרויקטים הנ"ל הנעה בין רבעון לשניים, וזאת בעיקר בשל השלכות מלחמת חרבות ברזל (לפרטים ראה סעיף 6.1 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי וכן ביאור 1 ו' לדוחות הכספיים). נכון לתאריך הדוח, החברה מעריכה כי התקבולים מהעסקאות למכירת הפרויקטים הנ"ל שיתבצעו במהלך שנת 2024 לא יהיו רחוקים מהמחיר הנקוב בהערכת השווי, הגם שיתכן כי אופי העסקאות ומבנה התזרים שלהן יהיה שונה מהערכות ההנהלה כפי שבאו לידי ביטוי בהערכת השווי.

18. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

תאריך: 31 במרץ 2024

זיו פופלסקי, מנכ"ל

ודירקטור

אבי רומנו, יו"ר הדירקטוריון

פרק ג' – דוחות כספיים

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 ;

**קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ
(לשעבר אינטליקנה בע"מ)**

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ (לשעבר אינטליקנה בע"מ)

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

עמוד

2-3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות מאוחדים על הגירעון בהון
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-42	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ (לשעבר אינטליקנה בע"מ)

ביקרנו את הדוחות המאוחדים עלהמצב הכספי המצורפים של קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ (לשעבר אינטליקנה בע"מ) והחברות הבנות שלה (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בגירעון בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

ענייני מפתח בביקורת

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

בחינת שווי מימוש נטו של מלאי מקרקעין

כפי שמתואר בביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים, מלאי מקרקעין (להלן - המלאי) נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות הדרושות לביצוע המכירה. יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכמת לסך של כ- 82,650 אלפי ש"ח. החברה קובעת את שווי המימוש נטו של המלאי בהתאם לאומדן ההכנסות הצפויות בגין המלאי בניכוי העלויות הצפויות עד למימוש של המלאי. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בקביעה זו ניתן למנות את אומדן היקף הזכויות שיאושרו במסגרת הפרויקט ואומדן מחיר המכירה של המלאי. קביעת שווי מימוש נטו של המלאי כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי והנהלה בביצוע אומדנים והערכות. זיהו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים בקביעת שווי מימוש נטו של המלאי כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות קביעת שווי מימוש נטו של המלאי דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת שווי המימוש נטו של המלאי.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת שווי המימוש נטו של המלאי, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים :

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת שווי המימוש נטו של המלאי וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות.
- קריאת הסכמי השקעה, ביצוע בדיקות מבססות וכן בדיקה כי היוון עלויות למלאי בוצע באופן נאות.
- בפרויקטים מהותיים ביצענו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה, בין השאר הבחינה כללה בחינת סבירות ההנחות לעניין מחירי מכירה בהתבסס בין השאר על אינדיקציות חיצוניות שנתקבלו על ידי החברה ביחס לפרויקטים. בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ה' בדבר מצבה הכספית של החברה ולתוכניות ההחלפת החברה בהקשר לכך. להערכת הדיקטוריון וההנהלה, מימוש התוכניות כמתואר בביאור האמור, יאפשרו לה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. עם זאת, אין כל ודאות כי תוכניות החברה יתממשו במועד המתוכנן מאחר ועיתוי גיוס מקורות מימון נוספים, תלוי בין היתר, בגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה.

עמית, חלפון
רואי חשבון

31 במרס, 2024
גבעתיים

Amit, Halfon is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		ביאור	
<u>נכסים שוטפים</u>			
1,798	986		מזומנים ושווי מזומנים
1,000	1,002	(4)ב9	פיקדונות מוגבלים
3,570	1,617	3	חייבים ויתרות חובה
56,378	82,650	4	מלאי מקרקעין
315	502	5	נכסי זכות שימוש
<u>63,061</u>	<u>86,757</u>		
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>			
65	172		פיקדונות
139	969	6	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,224	2,430	16	נכסי מיסים נדחים
-	49		רכוש קבוע
110	946	5	נכסי זכות שימוש
<u>1,538</u>	<u>4,566</u>		
<u>64,599</u>	<u>91,323</u>		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
57,153	85,772	9	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,960	930	8	צדדים קשורים
978	925	8	התחייבויות לשותפים
2,274	3,300	7	זכאים ויתרות זכות
1,502	1,465	5	התחייבויות בגין חכירה
<u>64,867</u>	<u>92,392</u>		
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
10	558	5	התחייבות בגין חכירה
<u>10</u>	<u>558</u>		
<u>גרעון בהון</u>			
-	-	11	הון מניות
-	9,329		פרמיה
709	2,470		קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
(987)	(13,426)		יתרת הפסד
<u>(278)</u>	<u>(1,627)</u>		
<u>64,599</u>	<u>91,323</u>		
			31 במרס, 2024
אלעד ביבי	פופלבסקי זיו	רומאני ויטור-אבי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	217	262		הכנסות מדמי ניהול
-	5,000	-	10(א')/5)	הכנסות מהסכם שירותים
<u>-</u>	<u>5,217</u>	<u>262</u>		
(916)	(1,384)	(1,767)	12	הוצאות ייזום ופיתוח פרויקט
(1,335)	(1,706)	(2,966)	13	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(9,611)	ב'	הוצאות רישום למסחר
(178)	1,084	1,899	14	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>(2,429)</u>	<u>3,211</u>	<u>(12,183)</u>		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(186)	(815)	(1,948)	15	הוצאות מימון
62	370	465	15	הכנסות מימון
<u>(124)</u>	<u>(445)</u>	<u>(1,483)</u>		הוצאות מימון, נטו
-	(35)	(19)	6	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפשיטת השווי המאזני
<u>(2,553)</u>	<u>2,731</u>	<u>(13,685)</u>		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
588	(663)	1,246	16	(הוצאות מיסים) הטבת מס
<u>(1,965)</u>	<u>2,068</u>	<u>(12,439)</u>		רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל לתקופה
<u>(0.03)</u>	<u>0.03</u>	<u>(0.16)</u>		רווח (הפסד) למניה :
				רווח (הפסד) למניה – בסיסי ומדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על הגירעון בהון

סה"כ גרעון בהון	יתרת הפסד	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה	הון מניות (*)	
(1,083)	(1,090)	7	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
45	-	45	-	-	הטבה הונית מעסקאות עם בעלי שליטה
(1,965)	(1,965)	-	-	-	הפסד לתקופה
(3,003)	(3,055)	52	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
657	-	657	-	-	הטבה הונית מעסקאות עם בעלי שליטה
2,068	2,068	-	-	-	רווח לתקופה
(278)	(987)	709	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
9,329	-	-	9,329	-	רכישה במהופך ראה ביאור 1 ב'
1,761	-	1,761	-	-	הטבה הונית מעסקאות עם בעלי שליטה
(12,439)	(12,439)	-	-	-	הפסד לתקופה
(1,627)	(13,426)	2,470	9,329	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) באשר לאיחוד הון המניות בשנת הדוח וביטול ערכן הנקוב, ראה באור 11.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(1,965)	2,068	(12,439)
-	-	9,611
355	464	142
-	35	19
(588)	663	(1,246)
124	445	1,483
(109)	1,607	10,009
(31,796)	(20,778)	(22,152)
(1,502)	(1,515)	2,120
5,641	(4,705)	1,074
(27,657)	(26,998)	(18,958)
(29,731)	(23,323)	(21,388)
-	-	(50)
(100)	(890)	(106)
(100)	(890)	(156)
545	567	(3,469)
(406)	(516)	(724)
(46)	(1,077)	(2,766)
-	11,300	14,484
31,134	14,120	13,207
31,227	24,394	20,732
1,396	181	(812)
221	1,617	1,798
1,617	1,798	986
239	-	1,164

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

רווח נקי (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

הוצאות רישום למסחר

פחת והפחתות

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מיסים (הטבת מס)

הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

עליה במלאי מקרקעין

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע

השקעה בביקדונות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

קבלת (פירעון) הלוואות מבעלי עניין וצדדים קשורים

פירעון התחייבויות בגין חכירה

ריבית ששולמה בגין תאגידים בנקאיים ואחרים

קבלת הלוואות מאחרים

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים לתקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן

הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ (לשעבר אינטליקנה בע"מ, להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. בשנת הדוח מימשה החברה את פעילותה הקודמת בתחום הקנאביס והשלימה מיזוג עם חברת ריי טי.אל.וי נדל"ן בע"מ (להלן: "ריי") כמפורט להלן.

חברת ריי התאגדה ביום 26 ביולי 2020 כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות. בעליהשליטה בחברה הינם ה"ה אבי רומנו, זיו פופלבסקי ואון גולדשטיין, אשר פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה מכוח הסכם בעלי מניות.

ריי פועלת, באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בתחום השבחת קרקעות ליזום בתל אביב – יפו. ריי פועלת לרכישת נכסים וקרקעות בעלי רמת מורכבות תכנונית ומשפטית גבוהה, בעלי פוטנציאל השבחה גבוה ובהיקף זכויות בניה של עשרות אלפי מטרים לפרויקט. עם השלמת הרכישות כאמור, ריי פועלת להשבחת הקרקעות במתחם התכנוני, בעיקר באמצעות תכנון של פרויקטים בעירוב שימושים – מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות ותעשייה, עד לשלב בו הקרקעות מושבחות וזמינות לקבלת היתר ובנייה. עם השלמת ההשבחה, ריי פועלת למכירת המקרקעין המושבחים. כמו כן, ריי מעניקה שירותי תכנון להשבחת קרקעות בתל אביב – יפו עבור שותפיה בעסקאות ועבור צדדי ג'.

ב. עסקת מיזוג

ביום 6 באוקטובר 2022 נחתם הסכם מיזוג מותנה בין החברה לבין ריי ומר אורי וייס (להלן "וייס"), בעל השליטה לשעבר החברה אשר כיהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה (להלן: "הסכם המיזוג" או "עסקת המיזוג"). ביום 30 ביוני 2023 פקע הסכם המיזוג, עקב אי התקיימות תנאים מתלים.

ביום 18 ביולי 2023 התקשרה ריי עם בעלי המניות של החברה בהסכם מיזוג מותנה חדש על דרך של החלפת מניות בהתאם להוראות סעיף 103 כ' לפקודת מס הכנסה, לרכישת מלוא ההון המונפק והנפרע של ריי בתמורה להקצאת מניות בחברה. בהתאם להסכם ההקצאה החדש, ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים, במועד השלמת העסקה יעבירו בעלי מניות ריי 100% מהון המניות המונפק והנפרע של ריי בתמורה לכך שהחברה תקצה לבעלי מניות ריי ולחברת אר.אי חיתום בע"מ, מניות רגילות של החברה שיהיו עד כ- 88% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא וכן תקצה למתווך בעסקה מטעם החברה עד כ- 2% מהון החברה בדילול מלא. כמו כן, בכפוף לאישור עסקת המיזוג יבוצע איחוד ההון המונפק וההון הרשום של החברה ביחס של 1 ל- 10 באופן שכל 10 מניות של החברה תאוחדנה למניה רגילה אחת של החברה ("איחוד ההון"). כמו כן, עם ביצוע איחוד ההון כאמור, יוגדלה ההון הרשום של החברה, באופן שההון הרשום יעמוד במועד ההשלמה על 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת. העסקה הותנתה בהתקיימות תנאים מתלים המנויים בהסכם.

ביום 31 באוגוסט 2023, אישרה אספת בעלי מניות החברה את עסקת המיזוג. ביום 10 בספטמבר 2023 עם התקיימותם של כלל התנאים המתלים בעסקה לרבות איחוד הון המניות של החברה הושלמה עסקת המיזוג. ביום 1 בנובמבר 2023 שינתה החברה את שמה ל- "קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ".

קודם לעסקת המיזוג עסקה החברה בגידול, ריבוי, יצור, אחסון והפצה של מוצרים רפואיים על בסיס צמח הקנאביס באמצעות התקשרויות והסכמים בין חברות בבעלות מלאה של החברה. ביום 23 בפברואר 2023 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז – לוד בקשה לפשרה או הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות ("ההסדר"), במסגרתו כחלק מעסקת המיזוג (כמפורט לעיל) וכתנאי מתלה לה, תאושר מכירת הפעילות הנוכחית של החברה למר וייס, או לצדדים שלישיים, במחיר שלא יפחת מסך ההתחייבויות הקיימות של החברה, באופן שבו אינטליקנה תהיה ללא נכסים ו/או התחייבויות כלשהם לאחר השלמת העסקה ובסמוך לפני הכנסת הפעילות החדשה. ביום 17 במאי 2023 אישרה אספת בעלי המניות ואספת הנושים את ההסדר. ביום 18 במאי 2023 לאחר אישור האספות, הוגשה לבית המשפט בקשה לאשר את ההסדר כאמור, וביום 28 במאי 2023 לאחר שלא הוגשו התנגדויות, אישר בית המשפט את ההסדר. ביום 20 ביוני 2023 ההסדר האמור הושלם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. עסקת מיזוג (המשך)

על אף שכאמור, מבחינה משפטית החברה הינה רוכשת המניות של ריי, מאחר ובמועד השלמת עסקת המיזוג, בין היתר, בעלי המניות של ריי (כפי שהיו ערב השלמת הסכם המיזוג) הפכו לבעלי זכויות ההצבעה בשיעור הגבוה ביותר בחברה, והינם בעלי הזכות למינוי מרבית חברי הדירקטוריון (ללא דירקטורים חיצוניים), וכן הנהלת ריי ממשיכה לכהן כהנהלתה הדומיננטית של החברה, תוך שהיא מתווה את פעילותה העסקית השוטפת, עסקת המיזוג טופלה בדוחות הכספיים כרכישה במהופך. לאור האמור, דוחות כספיים אלו הופקו תחת שם החברה, אך טופלו מבחינה חשבונאית כהמשך הדוחות הכספיים של ריי שהינה הרוכשת החשבונאית בעסקה. לפיכך, דוחות כספיים אלה, לרבות מספרי השוואה, משקפים את המשך מצבה הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של ריי, למעט מידע לגבי הון המניות והפסד למניה המוצגים בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי, 3 צירופי עסקים, (להלן: "IFRS 3").

בהתאם לשיטת הרכישה במהופך הנכסים וההתחייבויות של ריי (הרוכשת החשבונאית בעסקה) הוכרו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לערכם הפנקסני במועד השלמת העסקה. תמורת הרכישה, בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח, נקבעה בהתאם לשווי מניות החברה, בסמוך למועד השלמת העסקה, כאשר כל עודף תמורת הרכישה על נכסיה, נטו של החברה בתוספת עלויות המיזוג בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח נזקף בדוח רווח והפסד המאוחד של שנת 2023 של החברה כהוצאות רישום למסחר.

ג. הגדרות

החברה -	קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ (לשעבר אינטליקנה בע"מ).
הקבוצה -	החברה והחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה (ראה גם ביאור 6 להלן).
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים -	כהגדרתם ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ד. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)

248.8	ליום 31 בדצמבר 2023
240.8	ליום 31 בדצמבר 2022
<u>%</u>	שיעור השינוי:
3.3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
5.3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

(*) על פי המדד הידוע בחודש המסתיים בתאריך הדוח על המצב הכספי לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. מצבה הכספית של החברה

ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה גרעון בהון בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח ושלכ-0.3 מיליון ש"ח בהתאמה. וכן גרעון בהון החוזר בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח, ושל כ-1.8 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2023 ו-2021 לחברה היה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-22.5 מיליון ש"ח, כ-23.3 מיליון ש"ח וכ-29.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לצורך קידום תוכניות החברה לפיתוח הפרויקטים אותם יזמה וכן לעמידה בהתחייבויותיה ומימון פעילותה השוטפת מדרשת החברה למקורות מימון. להלן פירוט עיקר תוכניות ההנהלה שיעמידו לרשותה את המקורות הנדרשים להמשך קידום תוכניותיה ועמידה בהתחייבויותיה.

הנהלת הקבוצה פעלה לגיוס כספים וכן השלימה מיזוג לחברה ציבורית ביום 10 בספטמבר 2023 (ראה סעיף א' לעיל), אשר יאפשרו לה לממן ולהגדיל את פעילותה. לעניין התקשרות בהסכם הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה באור 19. בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה, מקורות המימון של הקבוצה בשנה הקרובה יכללו בין השאר מימוש פרויקטים (בהתאם למגעים שמנהלת החברה), גיוס אשראי ותקבולים בהתאם להסכם השירותים כמתואר בביאור 10 להלן.

דירקטוריון החברה בחר את כלל המקורות אשר עשויים לשמש את החברה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות ובכלל זאת המקורות המפורטים לעיל. דירקטוריון והנהלת החברה סבורים, על אף השפעות מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף ו' להלן, כי על בסיס ניסיון העבר, ההנחות העומדות בבסיס תזרים המזומנים החזוי הינן סבירות ונאותות. יתר על כן, דירקטוריון והנהלת החברה סבורים כי החברה תוכל למצוא מקורות מימון אפשריים נוספים לצורך עמידה בכלל התחייבויותיה. עם זאת, אין כל ודאות כי תוכניות החברה יתממשו במועד המתוכנן מאחר ועיתוי גיוס מקורות מימון נוספים, תלוי בין היתר, בגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה.

לאור כל האמור לעיל, דירקטוריון והנהלת החברה מעריכים שהקבוצה תעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

ו. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל והוכרזה מלחמת "חרבות ברזל". במקביל, גוברת המתרחבות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. ההשפעה של פרוץ המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באים לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שיערי ובתנודתיות בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית. רמת החשיפה הישירה של החברה לשער החליפין ברווחיות השוטפת אינה מהותית. למלחמה השפעה ישירה על ענף הנדל"ן, אשר נקלע למשבר ואי ודאות, ריבית בנק ישראל נותרה גבוהה ועסקאות רבות בשוק הנדל"ן הוקפאו עד להודעה חדשה.

נדבך מהותי בפעילות החברה נעשה מול מחלקת התכנון של עיריית תל אביב-יפו (להלן: "עיריית תל אביב"), כאשר החל מפרוץ המלחמה, עיריית תל אביב, עברה למתכונת חירום ברוב אגפיה למשך תקופה של כ-3 שבועות. בנוסף, ביום 4 בדצמבר 2023 הודיעה ממשלת ישראל על דחיית מועד הבחירות לרשויות המקומיות ליום 27 בפברואר 2024. בשל דחיית הבחירות, עיריית תל אביב הודיעה כי במשך תקופה של כ-60 ימים טרם מועד הבחירות לרשויות המקומיות, העירייה מפסיקה את הדיונים של ועדת המשנה לתכנון ובניה (להלן: "ועדת המשנה"). בהתאם, ועדות המשנה של עיריית תל אביב לא כונסו מספר חודשים, וככל שיימשך מצב החירום, ועדת המשנה לא יתכנסו וידונו בתוכניות עד למועד הבחירות לרשויות המקומיות (שאף עלול להידחות פעמים נוספות). לפיכך, השפעת המלחמה על פעילות החברה כאמור לעיל, עלולה להיות מהותית ובהתאם להשפיע על קידום תהליכים תכנוניים ומשפטיים הקשורים לעיריית תל אביב בכל אחד מהפרויקטים. לעדכונים ביחס לפרויקטים של החברה ראה ביאור 4.

הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון ו/או החרפת האיומים על העורף עלולים להשפיע על תחום הפעילות של החברה, ולהביא להתארכות הליכי התכנון, להתייקרות עלויות המימון ואף לקושי משמעותי בגיוס מימון, להתארכות הליכי מימוש פרויקטים, באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים השונים של החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה ולזמן הימשכותה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא השפעת המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך):

ז. השפעת העלייה בשיעור האינפלציה והריבית

העלייה בשיעורי האינפלציה במהלך השנים 2022 ו-2023 במדינות שונות ברחבי העולם הביאה את הבנקים המרכזיים לפעול לריסון מוניטרי משמעותי כך ששיעורי הריבית עלו ברוב כלכלות העולם.

העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית גרמו מצד אחד לגידול בהוצאות המימון של הקבוצה, בגין הלוואות חדשות ואו הלוואות קיימות הנושאות ריבית בשיעור משתנה ובגין התחייבויות שונות הצמודות למדד המחירים לצרכן.

ביאור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

יישום לראשונה של תיקון לתקן - IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"

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

בעקבות יישום התיקון, היקף הגילוי למדיניות החשבונאית שניתן במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2023 הצטמצם והותאם לנסיבות הספציפיות של החברה ביחס לזה שניתן בתקופות קודמות.

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

השקעה בהסדרים משותפים - פעילות משותפת

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 – עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

עסקאות משותפות (Joint Ventures)

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

פעילויות משותפות (Joint Operations)

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

תקופת מחזור תפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעילות השבחת קרקעות לייזום עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5 שנים. הנכסים וההתחייבויות של החברה המיוחסים לפעילות השבחת הקרקעות לייזום מסווגים בדוח על המצב הכספי בהתאם למשך המחזור התפעולי כאמור לעיל.

ב. הנחות ואומדנים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדוחות הכספיים ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי בהם עשוי לדרוש התאמה מהותית לערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראה מידע נוסף בביאור 4 להלן.

הכרה בנכס בגין עלויות לקידום פרויקטים

לצורך הקביעה האם עלויות המתייחסות לזכויות מקרקעין שאינן בבעלות החברה במסגרת פרויקטים הנמצאים בשלבי הייזום, מהווים נכסים כשירים להיוון, מבצעת ההנהלת החברה הערכה האם צפוי (Probable) שהעלויות שהושקעו יניבו הטבות כלכליות לחברה. הערכה זו מתבצעת בהתבסס על מלוא המסכת העובדתית הרלוונטית, ובכללה התקשרויות מחייבות בהן התקשרו החברה ובעלי הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, ההיתרים הסטטוטוריים הדרושים לקידום הפרויקט וכד'. ראה ביאור גם בביאור 4.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה הן פועלות ואת עסקאותיהן. מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה המוחזקת.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של החברה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים. וכן;
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים מועדים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה מותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך. הפסדי האשראי החוזיים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החוזיים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים.

(4) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(5) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת. הלוואות משתפות ברווחים של פרויקטים מוצגות בעלות מופחתת, בהתאם לריבית אפקטיבית הנקבעת בהתבסס על הערכות החברה בדבר תוצאות הפרויקט. יתרת ההתחייבות מותאמת בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים מהפרויקט בהתבסס על אומדן החברה למועד הדוחות הכספיים.

ו. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את עלות המקרקעין, עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהוטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ז. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להשקעה והקמה של נכסים כשירים (מלאי מקרקעין). היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת דיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות אשראי מושעה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (נכסי זכות שימוש) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. הפסדים מירידת ערך נוקפים לרווח או הפסד.

ט. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות.

י. הכרה בהכנסה

סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח או הפסד נקבע על פי מודל חמשת השלבים המוצג בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ("IFRS15").

להלן הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה :

הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שגבנו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים).

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים :

(1) הכנסות ממתן שירותים :

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לעמידה באבני דרך שהוגדרו בהסכם השירותים.

(2) הכנסות מדמי ניהול :

הכנסות ממתן שירותים דמי ניהול מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

(3) הכנסות מדמי שכירות :

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יא. מיסים על ההכנסה

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

1. מיסים שוטפים

מיסים שוטפים נקבעים תוך שימוש בשיעורי המס החלים על החברה וכוללים התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק. בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

יב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות

1. תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי הקבוצה עבור תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2023

(א) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא גילוי למדיניות חשבונאית (להלן בסעיף זה - התיקון ל-IAS 1).

התיקון ל-IAS 1 דורש מחברות לגלות מידע מהותי לגבי המדיניות החשבונאית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון ל-IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון ל-IAS 1 מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע לא מהותי על מדיניות חשבונאית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, יש לוודא כי אין הוא מסווה מידע מהותי על מדיניות חשבונאית.

בהתאם להוראות התיקון ל-IAS 1, התיקון יושם על ידי הקבוצה במסגרת דוחות מאוחדים אלה, החל מיום 1 בינואר 2023, והוא הוביל לצמצום ומיקוד המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה ביחס לדוחות קודמים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (המשך)

2. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

(ב) תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות ובנושא התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות (להלן בסעיף זה - התיקונים ל- IAS 1)

התיקונים ל- IAS 1 מבהירים את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקונים מבהירים, בין היתר כי:

(1) התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.

(2) הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה (להלן - אמות מידה פיננסיות). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.

(3) ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילוי בביאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילוי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילוי זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מצייתה לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.

(4) כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.

(5) סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. סיווג התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על ידי העברת מכשירים הוניים של הישות, אם זכות זו סווגה על ידי הישות במסגרת ההון.

התיקונים ל- IAS 1 יישמו על ידי הקבוצה באופן רטרואקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. ליישום הראשונה של התיקונים ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
200	2	הוצאות מראש
60	16	הכנסות לקבל
2,904	72	מוסדות ממשלתיים (בעיקר מע"מ לקבל בגין רכישת זכויות במקרקעין)
391	1,505	עסקאות משותפות
15	-	צדדים קשורים
-	22	אחרים
<u>3,570</u>	<u>1,617</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מלאי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
52,950	73,055	עלות רכישת זכויות מקרקעין
870	888	עלויות השבחה שהוונו
2,558	8,707	עלויות אשראי שהוונו
56,378	82,650	
		הרכב מלאי לפי פרויקטים:
2,549	2,701	הבית ברחוב נחלת יצחק 1 (ראה א' להלן)
30,144	32,248	הבית ברחוב הגר"א 27 (ראה ב' להלן)
13,705	15,013	הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 (ראה ג' להלן)
9,980	32,688	פרויקט הרצל (ראה ד' להלן)
56,378	82,650	

א. פרויקט בבית ברחוב נחלת יצחק 1

ביום 25 בספטמבר 2020 התקשרה הבית בנחלת יצחק 1 ת"א בע"מ (להלן: "הבית ברחוב נחלת יצחק"), חברה פרטית המוחזקת על ידי החברה (100%), אשר רכשה זכויות במקרקעין, ביחד עם שותפים, המהווים 10% מהזכויות במתחם התכנוני, ביחס של 20% לחברת הפרויקט ו-80% לשותפים (להלן: "השותפים"), בהסכם שיתוף במקרקעין. במסגרת הסכם השיתוף נקבע כי עד לרישומם של הבית כמשותף (ככל שיירשם) הסכם השיתוף יסדיר את מערכת היחסים בין השותפים ביחס לכלל המקרקעין, הזכויות והחובות של כל אחד מהשותפים והרכוש המשותף (להלן: "הסכם השיתוף"). להלן עיקריו של הסכם השיתוף:

(1) השימוש במקרקעין – כל אחד מהשותפים יהא רשאי לנהוג ביחידה שבבעלותו מנהג בעלים לכל דבר ועניין ובחתימה על ההסכם הוא מוותר לטובת שאר השותפים בעלי היחידות האחרות על כל זכויותיו מכל סוג ביחידות האחרות. לפיכך, על פי הסכם השיתוף כל בעל יחידה רשאי לעשות ביחידה שבבעלותו כל מעשה שהיה רשאי לעשות לו הייתה היחידה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בתנאי שהפעולה תתבצע בהתאם ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות השונות.

(2) פירוק השיתוף – השותפים הסכימו כי לא יבצעו פירוק שיתוף במקרקעין אלא באמצעות רישום הבית כמשותף, אשר לא יהיה בו לפגוע בקידום פרויקט פינוי בינוי ע"פ הסכם השיתוף לעיל. כמו כן, כל עסקה שתבצע במקרקעין תהיה כפופה לחתימתו של הנעבר על הסכם השיתוף. לפיכך, הוסכם כי עד לרישום הבית כמשותף תרשם הערת אזהרה בדבר הימנעות מביצוע עסקה.

(3) זכויות בנייה – במסגרת ההסכם קבעו השותפים כי זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות בחלקה שייכות לחלק מהשותפים (להלן: "בעל הזכויות"). עם זאת, עד לתקופה של 6 שנים ממועד החתימה על הסכם הפינוי בינוי קרי עד ליום 24 בספטמבר 2026 (להלן: "מועד הביטול"), הבית ברחוב נחלת יצחק תקדם פרויקט פינוי בינוי במתחם הכולל את המקרקעין ובכלל זה לקדם את התב"ע הקיימת ו/או התב"ע החדשה והיא תישא בהיטל ההשבחה (ככל שיוטל) גם כן. כמו כן, לא יעשה שימוש בזכויות הבנייה ברכוש המשותף הכולל את חצר הבניין, גג הבניין ו/או מזכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות ככל שיהיו עד למועד ביטול הסכם הפינוי בינוי אלא בכפוף לתנאי הסכם הפינוי בינוי.

ככל שהבית ברחוב נחלת יצחק תגיש בקשה להיתר טרם מועד הביטול של הסכם הפינוי בינוי אך היתר טרם התקבל או במידה ואושרה תב"ע חדשה לביצוע הפרויקט שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתר בנייה והוא טרם ניתן, אזי התקופה להוצאת ההיתר תוארך ויידחה מועד ביטול הסכם הפינוי בינוי בשנתיים נוספות. לאחר מועד הביטול, יהיה רשאי בעל הזכויות לעשות שימוש בזכויות הבנייה והיטל ההשבחה יוטל עליו.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מלאי מקרקעין (המשך)

א. פרויקט בבית ברחוב נחלת יצחק 1 (המשך)

ביום 25 בספטמבר 2020 נחתם הסכם עם יזם לביצוע פרויקט פינוי בינוי בין הבית בנחלת יצחק 1 תל אביב בע"מ (להלן: "היזם") לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט. בהתאם להסכם הפינוי בינוי, המתחם התכנוני יכלול את החלקות המצויות ברחוב נחלת יצחק 1, 3, 5, 7, רחוב פרי מגדים 1, 3 ורחוב יגאל אלון 136 ו-138 או כל מבנה ו/או חלקה שידרשו לפרויקט (להלן: "המתחם התכנוני"). בהתאם להסכם, היזם יוציא לפועל פרויקט בנייה למגורים ומסחר במסגרתו יפנו ויהרסו כל המבנים במתחם התכנוני ובמקומו יבנו בניינים חדשים בהתאם להוראות התב"ע הקיימת או החדשה והיתרי הבנייה. במסגרת הבניינים החדשים שיבנו יהיו זכאים הבעלים ליחידות דיור בהתאם למפורט בהסכם. ההסכם כולל תנאים מתלים, בין השאר ביחס להחתמת בעלי הזכויות במתחם התכנוני ועמידה בלוחות זמנים לעניין הארכת תוקף התב"ע, קבלת היתר בנייה (עד ליום 24 בספטמבר 2026, אולם עם זאת, בהתקיימות תנאים הקובעים בהסכם יהיה ניתן להאריך את התקופה לקבלת היתר בנייה עד ליום 24 בספטמבר 2028). ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים, ההסכם יתבטל ולא יהיה לו תוקף.

חברת הבית בנחלת יצחק התקשרה בהסכם שכירות עם בעלת הזכויות בחנות המצויה בקומה הראשונה בבניין, ראה באור 5.

לעניין התקשרות הבית ברחוב נחלת יצחק בהסכם למתן שירותים בקשר לפרויקט, ראה באור 11א' (5) להלן.

ב. פרויקט בבית ברחוב הגר"א 27

ביום 24 במאי 2021 התקשרו החברה, הבית ברחוב הגר"א 27 בת"א בע"מ (להלן: "הבית ברחוב הגר"א 27") המוחזקת במלואה על ידי החברה 100% (להלן: "הבית ברחוב הגר"א"), שהינה רשומה כבעלים בחלקה 23 בגוש 6997 (להלן: "חלקה 23") ואשר התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות ביחס לחלקה 22 בגוש 6997 (להלן: "חלקה 22" וביחד עם חלקה 23 להלן: "מקרקעי החברה") ודמרי, שלמיטב ידיעת החברה רשומה כבעלים בחלקות 27, 28, 248, 253 ו-199 בגוש 6997 (להלן: "מקרקעי דמרי") בהסכם לביצוע פעילות משותפת והלוואה זמנית המסדיר את מערכת היחסים ביניהם (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם"). בין היתר, נקבע בהסכם כי חלקם של הצדדים בפעילות המשותפת בכללותה (ביחס לחלקות 27, 22, 23, 28, 248, 253 ו-199 בגוש 6997 אשר עתידות לעבור הליך של איחוד וחלוקה (להלן: "מקרקעי הפרויקט" ו-"המתחם התכנוני") יהיה כדלקמן: דמרי תחזיק בשיעור של 70% מהפרויקט והחברה תחזיק בשיעור של 30% מהפרויקט. כל צד יהיה אחראי בגין חלקו היחסי בהתאם ליחס כאמור לעיל לחובות, התחייבויות והוצאות בקשר למקרקעין ולפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תנהל את הפרויקט ובכך תפעל ליזום תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ביחס למקרקעי הפרויקט, תקדם תב"ע מכוח תכנית תא/5000 לטובת הגדלת זכויות הבנייה בפרויקט ותפעל לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין וזאת ללא כל תמורה (להלן: "התוכנית המוצעת"). במסגרת ההסכם נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

- (1) ועדת היגוי – ניהול הפרויקט ייעשה באמצעות ועדת היגוי בת 3 חברים ותורכב משני נציגים מטעם דמרי ונציג אחד מטעם החברה כאשר הקוורום לקיום ישיבת הנהלה הינו שני חברי ועדה (לפחות אחד מטעם החברה) (להלן: "ועדת ההיגוי"). החלטות ועדת ההיגוי יתקבלו ברוב רגיל וההנהלה תדון ותחליט בעניינים הנוגעים לניהול וביצוע הפרויקט. כמו כן, ועדת ההיגוי תהיה רשאית להאציל סמכויות למי שאינם חבריה.
- (2) מימון – במסגרת הסכם העסקה המשותפת נקבע כי הבית ברחוב הגר"א יטיול הלוואה מבנק מקומי לטובת רכישתה של חלקה 23 (להלן: "ההלוואה" ו-"הבנק", בהתאמה) ודמרי תהא ערבה להלוואה למשך תקופה של 60 חודשים וזאת כנגד רישום משכנתא מדרגה שנייה לטובתה. כמו כן, בהסכם נקבעו נגננונים שונים במקרה של אי עמידת מי מהצדדים בהוראות ההלוואה. ככל שכל אחד מהצדדים לא יעמיד סכום כלשהוא שידרש על ידי הבנק, יוכל הצד שמנגד להעמיד כל סכום תחתיו ולדרוש מהצד שבפיגור להחזיר לו את סכום החוב, בתוספת ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 10% ממועד העמדת ההלוואה על ידי הצד המממן. כמו כן, במקרה של הפרת תנאי הסכם העסקה המשותפת על ידי החברה תהיה רשאית דמרי להודיע לבנק על ביטול הערבות ועל העמדת ההלוואה לפירעון מידי ובמקרה זה תהיה רשאית דמרי לפרוע את ההלוואה, לממש את המשכנתא לטובתה באופן שתכנס בנעלי חברת הבית בחלקה 23 וזאת בכפוף להודעה מראש בת 14 ימים. למעט לעניין ההלוואה, כל צד יעמיד את המימון הנדרש לפי חלקו היחסי בעסקה המשותפת.
- (3) חלקות מיוחדות – בהסכם העסקה המשותפת, נקבע כי לדמרי לא תהיה כל חובה ביחס להסכם פינוי בינוי שחתמה החברה בחלקה 22 והתמורה על פי ההסכם תבוא על חשבון חלקה של החברה בפרויקט.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מלאי מקרקעין (המשך)

ב. פרויקט בבית ברחוב הגר"א 27 (המשך)

(4) העברת זכויות – במסגרת ההסכם נקבע כי עד לפרסומה של התוכנית המוצעת למתן תוקף ברשומות אסורה כל העברת זכויות בפרויקט ו/או במקרקעי הפרויקט על ידי מי מהצדדים אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת הצד שמגד מראש ובכתב. כמו כן, נקבעה הגבלה על העברת מניות של הבית ברחוב הגר"א אשר לא תחול על העברת מניות בדמרי (להלן: "העברת מניות מותרת"). העברת הזכויות בפרויקט על ידי החברה לצד ג' טרם פרסום התוכנית תתאפשר בכפוף להסכמתה של דמרי ולהתקיימותן של תנאים מתלים כפי שהוסכם בהסכם העסקה המשותפת.

(5) מנגנוני היפרדות – כל העברת זכויות על ידי מי מהצדדים (למעט במקרה של העברת מניות מותרת) תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה באופן שבו הצד המעביר ו/או המוכר יהיה חייב להציע לצד השני לרכוש את זכויותיו בפרויקט בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, במועד פרסום התוכנית, יקיימו הצדדים משא ומתן שבמסגרתו ייקבע אם יקיימו הצדדים את הפרויקט במשותף או שחברת הבת תמכור את זכויותיה מכוח ההסכם. על פי הוראות ההסכם ככל שרק צד אחד יהיה מעוניין במכירת זכויותיו בפרויקט יחולו ההוראות ביחס להעברת הזכויות (כמתואר לעיל). ככל שאף אחד מהצדדים לא יהיה מעוניין במכירת זכויותיו בפרויקט יפנו הצדדים לשמאילטובת קבלת הערכת שווי של מקרקעי החברה ודמרי תרכוש אותן מהחברה בהתאם לשומה שנקבעה ותרשם כבעלים בכלל מקרקעי הפרויקט.

הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים בעסקה המשותפת עם דמרי כאמור לעיל הינו כפעילות משותפת.

בחודש פברואר 2019 נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות בין חברת הבית ברחוב הגר"א 27 בת"א בע"מ ("היזם") לבין בעלי הזכויות בבניין המגורים השוכן במקרקעין הידועים בתור חלקה 22 בגוש 6977 ברחוב הגר"א 27 בתל אביב. במסגרת העסקה, היזם יוציא לפועל פרויקט בנייה מסוג פינני בינו/מת"א 38/2 הריסה ובנייה (בהתאם להחלטת היזם), במסגרתו יפנו הדיירים את כל הדירות הנוכחיות, היזם יהרוס את הבניין הקיים, ובמקומם יבנה היזם בניין או בניינים בהתאם לתב"ע החדשה והיתרי בנייה כדין. מתוך הבניין ו/או הבניינים שייבנו ע"י היזם יינתנו לדיירים הדירות החדשות בהתאם להוראות ההסכם. תוקפו של ההסכם מותנה ומותלה בהתקיימותם של כל התנאים המלים כמפורט בהסכם, לרבות חתימת 100% מהדיירים על ההסכם, אישור התב"ע החדשה למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך המפורטות בהסכם, קבלת חוות דעת שמאית בנוסח של דו"ח אפס על ידי שמאי מוסמך ומוכר על ידי בנק הפועלים ו/או בנק לאומי לביצוע דו"ח זה אשר קובעת כי קיימת כדאיות כלכלית ו/או יאושר ליווי בנקאי לפרויקט.

ג. פרויקט בבית ברחוב מעפילי אגוז 59

ביום 19 בדצמבר 2021, התקשרה הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 בע"מ מהמוחזקת על ידי החברה (100%) (להלן: "מעפילי האגוז") עם לוי ניהול והחזקות בע"מ (להלן: "לוי") בהסכם שיתוף פעולה הדדי לקידום מיזם להתחדשות עירונית במתחם הכולל את חלקות 81, 62, 44 בגוש 7244 (או כל חלקה אחרת הצמודה לחלקות כאמור אשר לגביה תתקבל הסכמה פה אחד להכללה) (להלן: "הסכם שיתוף הפעולה" ו-"המתחם"). במסגרת המתחם, בכוונת הצדדים לפעול להגדלה של זכויות הבנייה ובמקביל לפעול להתקשרות עם בעלי זכויות בחלקות 62 ו-81 בהסכמי התחדשות עירונית ו/או באמצעות רכישת חלקים נוספים במתחם (להלן: "הפרויקט").

הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים במסגרת הפרויקט ובין היתר קובע את ההוראות כדלקמן:

(1) החזקות הצדדים במתחם ובפרויקט – בד בבד עם החתימה על הסכם שיתוף הפעולה, התקשרו הצדדים בהסכם מכר אשר במסגרתו רכשה מעפילי האגוז מחצית מהחזקות לוי במתחם כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקים הצדדים באופן שווה (50% כ"א) בזכויות במתחם. כמו כן, נקבע מגנון אשר במסגרתו יפעלו הצדדים לרכישה של זכויות נוספות במתחם מצדדי ג' בחלקים שווים (בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכם). כמו כן, הצדדים קבעו כי לאחר השלמת עסקת המכר כאמור, הם יחזיקו בפרויקט בחלקים שווים.

(2) קידום הפרויקט – בהסכם נקבע כי החברה תפעל לקידום התב"ע במתחם ותישא בהוצאות הנלוות לכך (למעט חריגים) ולא תהיה זכאית לשכר בגין טיפולה בנושא זה.

(3) הנהלה וקבלת החלטות – הצדדים ימנו שני נציגים (אחד מכל צד) לצורך ניהול הפרויקט וקבלת החלטות. ההחלטות בנציגות יתקבלו פה אחד (למעט החלטות בנושא קידום שלב התכנון).

(4) מימון – כל אחד מהצדדים יעמיד מימון לפרויקט לפי חלקו בבעלות בפרויקט.

(5) מנגנוני היפרדות – בהסכם נקבע כי העברת זכויות בפרויקט תתאפשר בכפוף להתקיימות התנאים כדלקמן: (א) מתן זכות ראשונים לצד שמגד (ב) העברת זכויות בחלקים בלתי מסוימים במתחם (ולא יחידות מסוימות).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 – מלאי מקרקעין (המשך)

ג. פרויקט בבית ברחוב מעפילי אגוז 59 (המשך)

הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים בעסקה המשותפת עם לוי כאמור לעיל הינו כפעילות משותפת.

ד. פרויקט הרצל

ביום 19 באוקטובר 2022 התקשרה בעל הבריאות בע"מ, המוחזקת במלואה על ידי החברה (100%) בהסכם מכר עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "המוכר") לרכישת זכות הבעלות במקרקעין המהווה חלק של 1/2 מחלקות 73, 75, 72, 71, 70, 69 בגוש 7082, בתל אביב וכן 1/2 מזכות הבעלות והשימוש בחלקה 74 בגוש 7082, בתל אביב בה המוכר זכאי להירשם כבעלים, וזאת בתמורה לסך של 14,240,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

התשלום הראשון בסך 5,600,000 ש"ח שולם במלואו ביום 17 בנובמבר 2022. ביום 31 ביולי 2023 שילמה החברה למוכר את יתרת התמורה באמצעות מימון חוץ בנקאי, זאת לאחר המצאת כל המסמכים הנדרשים על ידי המוכר.

ביום 17 בנובמבר 2022 התקשרה בעל הבריאות בהסכם מכר עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "המוכר") לרכישת זכות הבעלות במקרקעין כדלקמן: חלק של 185/1000 מחלקות 73, 75, 72, 71, 70, 69, 68 בגוש 7082, והזכויות להירשם כבעלים בחלקה 74 בגוש 7082 בתל אביב (להלן: "הממכר" ו-"המקרקעין" ו-"המוכר") וזאת בתמורה לסך של 9,450,000 ש"ח (להלן: "הסכם הרכישה" ו-"התמורה"). בשנת 2022 שילמה החברה מספר תשלומים על פיהחוזה ובשנת הדוח החברה השלימה את תשלום התמורה בסך 6,150 אלפי ש"ח והחזקה במקרקעין הועברה לחברה ביום 16 במרץ 2023.

ביום 24 בנובמבר 2022 התקשרה בעל הבריאות בהסכם מכר עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "המוכר") לרכישת זכות הבעלות במקרקעין המהווים חלק של 160/1000 מחלקות 73, 75, 72, 71, 70, 69 בגוש 7082, בתל אביב וכן 1/2 מזכות הבעלות והשימוש בחלקה 74 בגוש 7082, בתל אביב בה המוכר זכאי להירשם כבעלים (להלן: "הממכר" ו-"המקרקעין" ו-"בעל הבריאות") וזאת בתמורה לסך של 4,100,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "הסכם הרכישה" ו-"התמורה"). התשלום הראשון בסך 1,100,000 ש"ח שולם במלואו ביום 30 בנובמבר 2022 והתשלום השני והאחרון בסך 3,000,000 ש"ח שולם בחודש ספטמבר 2023.

ביום 28 ביוני 2023 חתמה החברה על הסכם מכר עם יורשיו של צד ג' לרכישת 2/16 חלקים בלתי מסוימים מחלקות 48, 49, 51, 52 ו- 76 בגוש 7082 וזאת בתמורה לסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח אשר ישולמו עם קיומו של תנאי המתלה כפי שנרשם בהסכם המכר.

ביום 27 בדצמבר 2023, התקיים התנאי המתלה על פי ההסכם. ביום 11 בינואר 2024 חתמו הצדדים על תוספת להסכם לפיה, נדחה תשלום העסקה לפרק זמן שלא יעלה על 60 יום. למועד אישור על הדוחות הכספיים התמורה שולמה במלואה.

ביאור 5 – חכירות

א. ההרכב והתנועה של נכסי זכות שימוש

סה"כ	חנויות (ג') אלפי ש"ח	משרדים (ג') אלפי ש"ח
1,273	1,034	239
-	-	-
1,273	1,034	239
1,164	-	1,164
2,437	1,034	1,403

עלות -

יתרה ליום 1 בינואר 2022

נכסים שהוכרו בתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

נכסים שהוכרו בתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - חכירות (המשך):

סה"כ	חננויות (ג'1) אלפי ש"ח	משרדים (ג'2)
384	374	10
464	345	119
848	719	129
141	(187)	328
989	532	457
1,448	502	946
425	315	110

פחת שנצבר -

יתרה ליום 1 בינואר 2022

הפרשה בתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הפרשה בתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

ב. ההרכב והתנועה של התחייבויות בגין חכירה

סה"כ	חננויות (1) אלפי ש"ח	משרדים (2)
1,957	1,727	230
71	68	3
(516)	(396)	(120)
1,512	1,399	113
1,164	-	1,164
70	53	17
(723)	(395)	(328)
2,023	1,057	966

יתרה ליום 1 בינואר 2022

הוצאות ריבית

תשלומים בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

תוספות בגין התחייבות חכירה חדשה

הוצאות ריבית

תשלומים בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ג. מידע נוסף

(1) שכירות חננויות

ביום 25 בספטמבר 2020 נחתם חוזה לשכירות חנות בקומת הקרקע ברחוב נחלת יצחק 1 תל אביב בין חברת הבית בנחלת יצחק לבין צד ג' שהינו בעל זכויות במקרקעין. בהתאם להסכם, שכרה הבית בנחלת יצחק את החנות לתקופה של 72 חודשים החל מיום 25 בספטמבר 2020 ועד ליום 25 בספטמבר 2026.

דמי השכירות החודשיים הינם על 33 אלפי ש"ח חודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן. ראה גם באור 4(א).

ביום 16 באפריל 2023, חתמה הבית בנחלת יצחק על תוספת להסכם שכירות לעיל. דמי השכירות לתקופה של שנה שהחלה ביום 24 ביולי 2023 הינם על 34 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד המחירים לצרכן, ובשנה שלאחר מכן החל מיום 24 ביולי 2024 הינם על 35 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד המחירים לצרכן.

ביום 1 בדצמבר 2020 התקשרה הבית בנחלת יצחק בהסכם שכירות משנה של החנות לתקופה של 24 חודשים בתמורה של 15 אלפי ש"ח לחודש בשנה הראשונה וסך של 20 אלפי ש"ח לחודש החל מהשנה השנייה. לאור כך כי הכנסות הבית בנחלת יצחק מהשכרת החנות נמוכות מדמי השכירות בהם מחויבת הבית בנחלת יצחק, רשמה החברה הפרשה בגין ירידת ערך נכס זכות שימוש בשנת 2020 המיוחס להסכם השכירות בסך של כ- 1,033 אלפי ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - חכירות (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(2) שכירות משרדים

ביום 3 בנובמבר 2021 נחתם חוזה לשכירות משרדים לשימוש ריי ולבין צד קשור. בהתאם להסכם, שכרה החברה משרדים ברחוב שביל המרץ 4 תל אביב לתקופה של 24 חודשים החל מיום 24 בנובמבר 2021 ועד ליום 23 בנובמבר 2023. בחודש מאי 2023 ריי סיימה את ההתקשרות כאמור.

החל מחודש מאי 2023, התקשרה ריי, עם צד בלתי קשור, בהסכם שכירות בקשר לשכירות משרדים ברחוב הירקון 5, בני ברק. בהתאם להסכם, תקופת השכירות הינה לשנה החל מחודש מאי 2023 עם אופציות להארכה בנות שנה כל אחת כשהאחרונה בהן תסתיים בחודש אפריל 2026. דמי השכירות החודשיים יעמדו בשנה הראשונה על כ-30 אלפי ש"ח חודשיים ויכללו כל שנה תוספת של כ-5.5% על דמי השכירות של השנה הקודמת.

(3) סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
355	464	141
83	71	70

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
הוצאות ריבית בגין התחייבויות בגין חכירות

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות

א. מידע בגין חברות בנות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2023			שם החברה המוחזקת
מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	מדינת התאגדות	
%			%			
100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל	ריי טי.אל.וי נדל"ן בע"מ
100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל	הבית ברחוב הגרא 27 תל אביב בע"מ (1)
100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל	הבית בנחלת יצחק 1 תל אביב בע"מ (2)
100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל	הבית ברחוב נירים והשלושה בע"מ (3)
100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל	הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 בע"מ (4)
100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל	בעל הבראות בע"מ (5)

(1) ראה גם באור 4ב'.

(2) ראה באור 4א'.

(3) ראה באור 10א'(2).

(4) ראה באור 4ג'.

(5) ראה באור 4ד'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. מידע בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שם החברה המוחזקת	ליום 31 בדצמבר 2023			ליום 31 בדצמבר 2022		
	מניות	המקנות	מניות	מניות	המקנות	מניות
	זכויות	המקנות	זכויות	זכויות	המקנות	זכויות
	בעלות	הצבעה	בעלות	הצבעה	בעלות	הצבעה
	%		%		%	
שון ריי נכסים בע"מ (1)	50%	49%	50%	49%	50%	49%
שון ריי ברחוב מטלון ת"א בע"מ (2)	50%	49%	50%	49%	50%	49%

(1) החברה המוחזקת (להלן "שון ריי") מחזיקה בזכויות בנכס בפרויקט ראול ולנברג בתל אביב. שון ריי הינה עסקה משותפת.

בהתאם להסכם שיתוף הפעולה בין בעלי מניות העסקה המשותפת, השותף המחזיק ב- 49% בעסקה המשותפת התחייב להעמיד לעסקה המשותפת הלוואת בעלים בסכום מצטבר (בכפוף לדרישה וקבלת החלטה לרכוש נכס מסוים על ידי השותף) של עד 30 מיליון ש"ח אשר ישמשו את העסקה המשותפת לרכישת נכסי נדל"ן בלבד (להלן: "הלוואת הבעלים"). הלוואת הבעלים תישא ריבית שנתית בשיעור שנתי של 2.5% אשר תוחזר לשותף מרווחיה של העסקה המשותפת ממכירת הפרויקטים בהם מצויים הנכס/ים וזאת לאחר החזרת המימון הקיים על הנכס (ככל שנלקח מימון כאמור). בנוסף, נקבע מנגנון לפיו ככל שכתוצאה ממכירת נכסים על ידי שון ריי לא יהיו מספיק רווחים להחזר הלוואות הבעלים לשותף, החברה תישא במחצית מיתרת הלוואת הבעלים שלא נפרעה. בהתאם לתיקון להסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי החל מיום 1 בינואר 2023, תישא הלוואת הבעלים ריבית בשיעור פריים + 1%.

(2) ביום 11 במאי 2022 התקשרה חברת שון ריי ברחוב מטלון בע"מ בהסכם לרכישת קרקע המצויה במתחם תכנוני שבכוונתה לייצר בשטח כולל של כ-8 דונם ובו תפעל לקידום של תב"ע מפורטת מכוח תכנית תא/5000. לאחר השלמת ההשבחה בכוונת החברה למכור את המקרקעין לצד ג'. שון ריי ברחוב מטלון בע"מ הינה חברה בבעלותה המלאה של שון ריי, ובהתאם לכך הינה עסקה משותפת.

ג. מידע בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמצית דוחות כספיים מאוחדים של עסקה משותפת מהותית (שון ריי)

ליום 31 בדצמבר		נכסים שוטפים
2022	2023	
אלפי ש"ח		
111	272	מזומנים ושווי מזומנים
502	508	פיקדונות מוגבלים
504	211	חייבים ויתרות חובה
80,157	90,942	מלאי מקרקעין (1)
81,274	91,933	
61	82	נכסים בלתי שוטפים
61	82	נכסי מיסים נדחים
81,335	92,015	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

תמצית דוחות כספיים מאוחדים של עסקה משותפת מהותית (שון ריי) (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	
35,625	37,949
45,294	51,917
132	170
81,051	90,036
1	1
354	2,091
(71)	(113)
284	1,979
81,335	92,015

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
ואחרים (2) (3)
הלוואות בעלים (1)
זכאים ויתרות זכות

גרעון בהון

הון מניות
קרן הון מעסקאות עם בעלי
שליטה
יתרת הפסד

- (1) ראה סעיף ב' לעיל.
- (2) שון ריי התקשרה בהסכם מימון עם בנק להעמדת הלוואות למימון פרויקט ראול וולנברג שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 כ- 27.5 מיליון ש"ח, מועד הפירעון הסופי של ההלוואות יחול ביום 27 בדצמבר 2024. הסכם המימון כולל התניות פיננסיות. לעניין ערבויות שהועמדו – ראה באור 10ב(3).
- (3) ביום 9 באוגוסט 2022, התקשרה שון ריי מטלון בהסכם מימון עם בנק להעמדת מסגרת אשראי למימון רכישת הזכויות בפרויקט מטלון. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת על כ- 10.3 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.2% ומועד פירעונה חל בחודש אוגוסט 2025.
- (4) לאחר תאריך הדוחות הכספיים, התקשרה שון ריי במכתב כוונות לא מחייב עם רוכש פוטנציאלי, לרכישת הזכויות בנכס בפרויקט ראול וולנברג בתל אביב בהיקף שבין 50% ל- 100% מכלל הבניין. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הצדדים לא הגיעו להסכמה מחייבת בקשר למחיר העסקה ובקשר עם שיעור הזכויות הנרכשות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	
(344)	(482)
233	702
(111)	220
(8)	(321)
21	3
13	(318)
(98)	(98)
27	56
(71)	(42)

הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו (4)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
הכנסות מימון, נטו
הפסד לפני מיסים על ההכנסה
הטבת מס
הפסד נקי והפסד כולל לשנה

- (5) הכנסות מהשכרה נטו בפרויקט ראול וולנברג.
- (6) לעניין הסכם ניהול בין שון ריי לבין החברה, ראה באור 17יא.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ד. מידע בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

תמצית דוחות כספיים מאוחדים של עסקה משותפת מהותית (שון ריי) (המשך)

(7) השלמת עסקת רכישת הזכויות בפרויקט ראול וולברג בהתאם להסכם הרכישה מיום 2 בדצמבר 2021, בה התקשרה שון ריי כפופה לביצוע התשלום השני והאחרון בסך של 36 מיליון ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הסכם הרכישה", ו- "יתרת התמורה"). הצדדים חתמו על תוספת להסכם אשר דוחה את מועד מסירת החזקה בזכויות הבעלות והחכירה בממכר וביצוע התשלום השני והאחרון בסך 36 מיליון ש"ח עד ליום 31 במרץ 2024 (לכל המאוחר) חלף 31 בדצמבר 2023 וכן הוסכם כי שון ריי תשלם סך של 2.5 מיליון ש"ח מתוך יתרת התמורה עד 45 ימים לפני מועד השלמת העסקה. כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי שון ריי תישא בתשלום ריבית בשיעור של פריים + 2.1% על יתרת התמורה ממועד השלמת העסקה המקורי (קרי מיום 31 בדצמבר 2023) ועד למועד השלמת העסקה בפועל. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים הצדדים הגיעו להבנות בעל פה על דחייה נוספת של מספר שבועות במועד התשלום. שון ריי פועלת לחתימת הסכם מחייב עם המוכר, הסכם מחייב כאמור עשוי לכלול הסכמות שונות מההסכמות אליהם הגיעו הצדדים בעל פה כאמור לעיל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה פועלת לדחייה נוספת של מועד מסירת החזקה וביצוע התשלומים.

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
54	80	ספקים ונותני שירותים
79	334	עובדים ומוסדות בגין עובדים
1,300	1,302	מוסדות
389	462	פיקדונות משוכרים
180	883	הוצאות לשלם
272	239	אחרים
2,274	3,300	

ביאור 8 - הלוואות צדדים קשורים והתחייבויות לשותפים

(1) הקבוצה קיבלה אשראי והלוואות שונות מצדדים קשורים לתקופות שאינן עולות על 12 חודשים. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 2.42% לשנה. ההלוואות האמורות נמדדים בדוחות הכספיים המאוחדים בשווי הוגן במועד ההכרה הראשונה תוך שימוש בריבית בשיעור שנתי של כ-2.1%-3.1% (בהתאם לפרויקט למימונו שימוש ההלוואות) שנקבעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

(2) התחייבות לשותף החברה בפרויקט מעפילי אגוז 59, ראה באור ג4.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2022	2023		
	אלפי ש"ח	%	
224	1,195		משיכת יתר
45,145	56,057	$1.85\% + P - 1.2\%$ (*)	הלוואות מתאגידים בנקאיים (1) – (7)
11,784	28,520		הלוואות מאחרים (8) – (13)
57,153	85,772		

ב. פרטים נוספים

(1) ביום 19 בספטמבר 2021 נטלה הבית ברחוב הגר"א 27 הלוואה המתחדשת כל חודש על סך 25.9 מיליון ש"ח לטובת רכישת מלאי מקרקעין בפרויקט הבית ברחוב הגר"א 27. ההלוואה נשאה ריבית של פריים פלוס 1% לשנה. בחודש דצמבר 2023 הוארכה ההלוואה לחודש דצמבר 2024. ההלוואה תישא ריבית בשיעור של פריים + 1.2%. בנוסף, באותו מועד, נטלה החברה הלוואה נוספת בסך של בסך שך כ- 0.3 מיליון ש"ח לפירעון בחודש מרס 2024. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.2%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה פועלת להארכת ההלוואה.

(2) ביום 28 בדצמבר 2021 נטלה ריי הלוואות גישור על סך 2.5 מיליון ש"ח לפירעון ביום 27 בדצמבר 2023 בריבית של פריים פלוס 2.5% לשנה. החברה חידשה את ההלוואה לשנה נוספת לפירעון בחודש דצמבר 2024.

(3) ביום 20 בדצמבר 2021 נטלה מעפילי אגוז 59 הלוואה המתחדשת כל רבעון על סך של 1.2 מיליון ש"ח לטובת רכישת מלאי מקרקעין בפרויקט הבית ברחוב מעפילי אגוז 59. ההלוואה נשאה ריבית שנתית של $1.75\% + P$. בחודש דצמבר 2023 חידשה החברה את ההלוואה כך שמועד פירעונה הינו 14 בדצמבר 2024.

(4) ביום 24 במאי 2022 נטלה הלוואה בסך של 17.2 מיליון ש"ח לפירעון בתשלום אחד של קרן ביום 30 במאי 2024 לטובת רכישת מלאי מקרקעין בפרויקט הבית ברחוב מעפילי אגוז 59. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של $1.4\% + P$. המשולמת כל חודש. חלק מעפילי אגוז 59 בהלוואה הינו 50% (ראה באור ג'). סך של כ- 1 מיליון ש"ח הופקד לפקדון, אשר מוצג במסגרת הסעיף פקדונות מוגבלים בדוח על המצב הכספי.

(5) בחודשים אוקטובר ודצמבר 2022 נטלה ריי שלוש הלוואות המתחדשות כל חודש בסך של 2.1 מיליון ש"ח בריבית שנתית של $1.5\% + P$. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מסגרת ההלוואה חודשה באופן חודשי לפירעון סופי בחודשים אוקטובר ודצמבר 2024, בהתאמה.

(6) במהלך שנת 2022 נטלה ריי חמש הלוואות בסכום כולל של כ- 1.9 מיליון ש"ח לפירעון בתשלום אחד של קרן בחודש יולי 2023. ההלוואות נשאור ריבית שנתית של $2.5\% + P$ המשולמת בסוף כל חודש. במהלך השנה נפרעו סך 0.9 מיליון ש"ח מההלוואות והחברה האריכה תוקף הלוואה בסך של 1 מיליון ש"ח לתקופה נוספת כך שפירעון הסופי יהיה בדצמבר 2024. יתרת ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת 6.5%.

(7) ביום 14 בספטמבר 2023 התקשה בעל הבריאות המחזיקה בפרויקט הרצל בהסכם מימון עם בנק אשר יעמיד מסגרת אשראי בסך 18 מיליון ש"ח לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה ניצלה מתוך המסגרת סך של 15.3 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.85%.

(8) ביום 31 בינואר 2022 קיבלה מעפילי אגוז הלוואה מצד שלישי בסך של 1.6 מיליון ש"ח לפירעון ביום 31 בדצמבר 2023. ההלוואה נושאת ריבית של 12% שנתית לתשלום ביום פירעון קרן ההלוואה. בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה בין הצדדים פרעון יהא חלקי וסך של 1 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה נדחה לחודש פברואר 2024 ויתרת ההלוואה תיפרע ביום 31 במרץ 2024. בתמורה לתשלום ריבית חודשית של 1.6% ממועד הפירעון המקורי ועד לפרעונה המלא של ההלוואה. נכון למועד פרסום הדוח הצדדים הגיעו להבנות בעל פה על דחייה נוספת במועד התשלום. החברה פועלת לחתימת הסכם מחייב, הסכם מחייב כאמור עשוי לכלול הסכמות שונות מההסכמות אליהם הגיעו הצדדים בעל פה כאמור לעיל.

(9) בחודש אוקטובר 2023 ולאחר מועד הדוח הכספי בינואר 2024 נטלה ריי שתי הלוואות מגופים פרטיים בסך של 1.5 מיליון ש"ח ו- 0.25 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 9% ובשיעור של 14.4% בהתאמה. ההלוואות עומדות לפירעון בחודשים יוני 2024 ואוגוסט 2024 בהתאמה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך)

(10) ביום 30 באוקטובר 2022, התקשרה חברת בעל הבריאות בע"מ (להלן "בעל הבריאות") המוחזקת במלואה על ידי החברה (100%) במתווה הלוואה משתתפת ברווחים עם מספר מלווים שאחד מהם הינו קרוב של בעל השליטה. במסגרת ההסכם המלווים העמידו לבעל הבריאות הלוואה בסך של 7.2 מיליון ש"ח. כמו כן, נקבע מנגנון ביחס לגובה הריבית ו/או שיעור הרווחים בפרויקט להם יהיו זכאים המלווים בהתאם לרווחיות החברה בפרויקט הרצל (ראה באור 14) כמפורט להלן:

(א) ככל שלא יהיו רווחים לבעל הבריאות במסגרת הפרויקט יקבל המלווה ריבית שנתית בשיעור של 7% על קרן הלוואה.

(ב) ככל שהרווחים השנתיים של בעל הבריאות מהפרויקט (כלומר, הכנסות מימוש הפרויקט בניכוי כלל עלויות בית הבריאות) יהיו בין 0.01% לבין 18% יהיה זכאי המלווה לשיעור של 5% מרווחי הפרויקט ולריבית.

(ג) ככל ושיעור רווחי הפרויקט השנתי יהיה מעל 18% ועד ל-25%, המלווה יהיה זכאי לשיעור של 5% מרווחי הפרויקט ולריבית בגובה הפער/ההפרש בין רווח בית הבריאות בפועל לבין שיעור של 25% שנתי ברווחי בעל הבריאות בלבד.

(ד) ככל שרווחי בית הבריאות השנתיים מהפרויקט יהיו מעל ל-25% יהיה זכאי המלווה רק לשיעור של 5% מרווחי הפרויקט.

תקופת ההלוואה תהיה לתקופה של 36 חודשים מיום נטילת ההלוואה, וככל שהנכס לא ימומש בתקופה זו ניתן יהיה להאריך את ההלוואה ב-12 חודשים נוספים בתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, בהסכם נקבע מנגנון פירעון מוקדם של ההלוואה.

הריבית האפקטיבית של ההלוואה, בהתבסס על הערכות החברה בדבר תוצאות הפרויקט כאמור לעיל, הינו 14.1% לשנה.

(11) ביום 23 בנובמבר 2022 התקשרה בעל הבריאות בהסכם מימון עם מלווה צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, וזאת ביחס לפרויקט הרצל (ראה באור 14). במסגרת הסכם המימון העניק המלווה הלוואה של 2.8 מיליון ש"ח לבעל הבריאות. כמו כן, נקבע מנגנון ביחס לגובה הריבית ו/או שיעור הרווחים בפרויקט להם יהיה זכאי המלווה בהתאם לרווחיות החברה בפרויקט הרצל (ראה באור 14) כמפורט להלן:

(א) ככל שלא יהיו רווחים לבעל הבריאות במסגרת הפרויקט יקבל המלווה ריבית שנתית בשיעור של 7% על קרן הלוואה.

(ב) ככל שהרווחים השנתיים של בעל הבריאות מהפרויקט (כלומר, הכנסות מימוש הפרויקט בניכוי כלל עלויות בעל הבריאות) יהיו בין 0.01% לבין 18% יהיה זכאי המלווה לשיעור של 1.944% מרווחי הפרויקט ולריבית.

(ג) ככל ושיעור רווחי הפרויקט השנתי יהיה מעל 18% ועד ל-25%, המלווה יהיה זכאי לשיעור של 1.944% מרווחי הפרויקט ולריבית בגובה הפער/ההפרש בין רווח בעל הבריאות בפועל לבין שיעור של 25% שנתי ברווחי בעל הבריאות בלבד.

ככל שרווחי בעל הבריאות השנתיים מהפרויקט יהיו מעל ל-25% יהיה זכאי המלווה רק לשיעור של 1.944% מרווחי הפרויקט.

תקופת ההלוואה תהיה לתקופה של 36 חודשים מיום נטילת ההלוואה, וככל שהנכס לא ימומש בתקופה זו ניתן יהיה להאריך את ההלוואה ב-12 חודשים נוספים בתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, בהסכם נקבע מנגנון פירעון מוקדם של ההלוואה.

הריבית האפקטיבית של ההלוואה, בהתבסס על הערכות החברה בדבר תוצאות הפרויקט כאמור לעיל, הינו 14.1% לשנה.

(12) ביום 19 במרץ 2023 התקשרה ריי עם אשטרוס נכסים בע"מ (להלן: "אשטרוס") בהסכם הלוואה על פיו תעמיד אשטרוס לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח.

קרן ההלוואה והריבית ייפרעו בתשלום אחד תוך 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה לחברה. החברה תהיה רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את ההלוואה (כולה או חלקה) בכפוף למתן הודעה מראש לאשטרוס של 7 ימי עסקים וללא תשלום קנס פירעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.8%.

להבטחת פירעון ההלוואה ירשמו לטובת אשטרוס שעבודים שעיקריהם מפורטים להלן:

(א) שעבוד על מלוא זכויות חברת הבית ברחוב הגר"א 27 ת"א בע"מ, במסגרתו ישועבדו לצורך הבטחת החזר ההלוואה מלוא זכויות הלווה לקבל כל זכות ו/או תשלום ו/או הטבה בגין ובקשר עם הפרויקטים שלה ו/או של חברות הבנות שלה.

(ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של 12,000,000 ש"ח על 50% מהון המניות של כל אחד מבעלי המניות בחברה (במועד קבלת ההסכמות הנדרשות מהשותף בפרויקט הגר"א, תרשם משכנתא קבועה מדרגה שניה ומוגבלת בסכום של 12,000,000 ש"ח על מלוא זכויותיה של חברת הגר"א ובהתאם יוחלף שעבוד זה בשעבוד על מניות ריי או השעבוד על מניות החברה).

(ג) ערבות אישית של בעלי השליטה בחברה שאינה מוגבלת בסכום.

בעת מימוש פרויקט הגר"א על החברה לפרוע יתרת ההלוואה לאותו מועד קרן וריבית.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך)

(13) ביום 18 בספטמבר 2023 התקשרה בעל הבריאות המחזיקה בפרויקט הרצל בהסכם מימון עם גורם מימון חיצוני אשר העמיד הלוואה בסך 3 מיליון ש"ח להשלמת רכישת זכויות בפרויקט. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 5.5% ותעמוד לפירעון בחודש אפריל 2024.

לעניין בטוחות – ראה באור 10ג'.

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 6.25%.

ביאור 10 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

(1) לעניין התקשרויות בקשר לפרויקטים המסווגים כמלאי מקרקעין, ראה באור 4.

(2) הסכם שירותים עם חברת א.ב. נירים יזמות בע"מ (חברה בבעלות אחד מבעלי השליטה בחברה):

ביום 10 במאי 2021 התקשרה חברת בית ברחוב נירים והשלושה ת"א בע"מ, המחוזקת במלואה (100%) על ידי החברה (להלן: "חברת הבת") עם חברת א.ב. נירים יזמות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של מר אבי רומנו, מבעלי השליטה בחברה) (להלן: "נירים יזמות") בהסכם למתן שירותי ניהול וייעוץ אשר במסגרתו חברת הבת תפעל לקידום תוכנית נקודתית במתחם הכולל את חלקות 5,7,8,9,45,47 ו-48 בגוש 7108 (להלן: "המתחם התכנוני") לצורך מקסום הזכויות של חברת נירים יזמות במתחם התכנוני ואישור התוכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב בלבד וזאת בתמורה לסך של 1,500,000 ש"ח (כולל מע"מ) (להלן: "ההסכם", "שירותי הניהול" "הפרויקט" ו- "התמורה"). במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הבת לפעול לקידום הפרויקט עד לקבלת תכנית מאושרת, לרבות מלוא האישורים הנדרשים לביצוע הפרויקט. כמו כן, חברת הבת תישא בכל התשלומים הנדרשים לטובת ביצוע הפרויקט אשר כוללים בין היתר: עלויות אדריכלים ויועצים לקידום התוכנית. בהסכם נקבע כי על הצדדים נאסר להעביר את זכויותיהם על פי ההסכם אלא בהינתן הסכמה של הצד האחר מראש ובכתב.

ביום 9 בדצמבר 2021 נחתמה תוספת מס' 1 להסכם בין הצדדים אשר במסגרתה הוסכם בין היתר כדלקמן:

א. מהות השירותים בעסקה - החברה תפעל לקידום תוכנית נקודתית במתחם התכנוני לצורך מקסום הזכויות במתחם התכנוני על פי תכנית המתאר תא 5000 או כל תכנית אחרת שתהיה בתוקף באמצעות אנשי המקצוע הנדרשים לביצוע הפרויקט ונשיאה בכל התשלומים הנדרשים לביצוע הפרויקט, התקשרות משפטית ומסחרית עם בעלי הזכויות במתחם התכנוני וניהול מו"מ עם צד ג' לטובת מימוש הזכויות לרכישת הזכויות של נירים יזמות ("שירותי הניהול המעודכנים").

ב. התמורה המעודכנת – במסגרת התוספת להסכם נקבע כי התמורה לה תהיה זכאית החברה עבור מתן שירותי הניהול המעודכנים תחושב על פי שווי מימוש הזכויות לרכישת הזכויות של נירים יזמות ושוי מכירת הזכויות וההתחייבויות של נירים יזמות בהסכמים עם בעלי הזכויות ביתר חלקות המתחם התכנוני (להלן: "התמורה"). החברה תהיה זכאית לתמורה בניכוי של 10% אשר ישולמו לנירים יזמות וזאת בנוסף להשבת הוצאות והתחייבויות כלפי צדדי ג' בסכום שלא יעלה על 2 מיליון ש"ח.

(3) ביום 11 בדצמבר 2023 ולאחר אישור מדיניות התגמול החדשה על ידי האסיפה הכללית, אושר עדכון התקשרות החברה עם מר אבי רומנו באמצעות חברה בבעלותו, בקשר להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה, בתוקף רטרואקטיבי ממועד השלמת עסקת המיזוג (10 בספטמבר 2023), לתקופה של שלוש שנים, באופן שתקרת המענק השנתי תעלה מסך של עד 8 משכורות (דמי ניהול חודשיים) לסך של עד 1.6 מיליון ש"ח. למעט השינוי כאמור, יתר תנאי ההכונה של המנהל כפי שאושרו במסגרת האסיפה הקודמת נותרו ללא שינוי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

בהתאם להסכם החדש, מר רומנו יספק את השירותים לחברה, בהיקף אשר לא יפחת מהיקף של תשעים אחוז משרה, בהתאם לצרכי החברה. במסגרת התפקיד ומתן השירותים יכול ויכהן המנהל כדירקטור בחברות בנות ובחברות מוחזקות של החברה. בתמורה למתן השירותים מתחייבת החברה לשלם למנהל דמי ניהול כוללים בסך של 90,000 ש"ח לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן. דמי הניהול ישולמו למנהל מדי חודש לא יאוחר מהיום בכל חודש קלנדרי שבו משולמות משכורות, במהלך הרגיל של העסקים, למרבית עובדי החברה, וזאת בגין החודש הקודם.

מר רומנו יהיה זכאי למענק שנתי - עבור כל שנה קלנדרית (החל משנת 2023), בשיעור של 3.5% מהרווח לפני מס. המענק בכל שנה קלנדרית יהיה ומוגבל לתקרה של עד 1.6 מיליון ש"ח.
מר רומנו יהיה זכאי להתחייבות לפטור, להתחייבות לשיפוי וכן להיכלל בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

(4) הסכם שירותים עם מר זיו פופלבסקי:

ביום 11 בדצמבר 2023 ולאחר אישור מדיניות התגמול החדשה על ידי האסיפה הכללית, אושרה התקשרות החברה עם מר זיו פופלבסקי (באמצעות חברה בבעלותו) בהסכם למתן שירותי ניהול בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה, בתוקף רטרואקטיבי ממועד השלמת עסקת המיזוג (10 בספטמבר 2023), לתקופה של שלוש שנים, בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

מר פופלבסקי יספק את השירותים לחברה, בהיקף אשר לא יפחת מהיקף של תשעים אחוז משרה, בהתאם לצרכי החברה. במסגרת התפקיד ומתן השירותים יכול ויכהן המנהל כדירקטור בחברות בנות ובחברות מוחזקות של החברה. בתמורה למתן השירותים מתחייבת החברה לשלם למנהל דמי ניהול כוללים בסך של 90,000 ש"ח לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן. דמי הניהול ישולמו למנהל מדי חודש לא יאוחר מהיום בכל חודש קלנדרי שבו משולמות משכורות, במהלך הרגיל של העסקים, למרבית עובדי החברה, וזאת בגין החודש הקודם.

מענק שנתי - עבור כל שנה קלנדרית (החל משנת 2023), יהיה המנהל זכאי לקבל מהחברה מענק בשיעור של 3.5% מהרווח לפני מס. כמו כן, המענק בכל שנה קלנדרית יהיה ומוגבל לתקרה של עד 1.6 מיליון ש"ח.
מר פופלבסקי יהיה זכאי להתחייבות לפטור, להתחייבות לשיפוי וכן להיכלל בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

(5) הסכם שירותים עם י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ:

ביום 2 במרץ 2021 התקשרה חברת הבית בנחלת יצחק 1 ת"א בע"מ (להלן: "הבית בנחלת יצחק") עם דמרי בהסכם למתן שירותי ייעוץ וניהול אשר במסגרתו תפעל חברת הבית לספק שירותים לקידום התקשרות עם בעלי הזכויות וקידום התוכנית האדריכלית במקרקעין הידוע בתור חלקות 44,45,46,209,248,431,432,249 ו-250 בגוש 7093 (להלן: "ההסכם", "המקרקעין" ו-"המתחם התכנוני"). להלן הוראות עיקריות מתוך ההסכם:

- א. שירותי הייעוץ והניהול - במסגרת ההסכם נקבע כי הבית בנחלת יצחק תעניק שירותי ייעוץ וניהול לטובת הוצאה לפועל של הפרויקט, וזאת באמצעות קידום של תכנית עיצוב אדריכלית המאפשרת הגשת בקשה להיתר בנייה לבניין בן 20 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ-500 מ"ר ו-91 יחידות דיור ואישורה כדין (להלן: "התוכנית האדריכלית" ו-"הפרויקט"). כמו כן, לטובת קידום הפרויקט התחייבה הבית בנחלת יצחק לפעול להחתמת מלוא בעלי הזכויות במתחם התכנוני על הסכמי פינוי בינוי ו/או קומבינציה ו/או רכישה ו/או אחר. בנוסף, התחייבה חברת הבית לפעול לקידום היתר הבנייה בפרויקט (להלן כולם ביחד: "שירותי הניהול והייעוץ").
- ב. עקרונות העסקה - במסגרת ההסכם נקבעו עקרונות הנוגעים לעסקה הכוללים בין היתר את: אופן ההתקשרות עם בעלי זכויות במתחם והתמורה להם יהיו זכאים, ענייני מיסוי והוצאות, לוחות זמנים לפרויקט ותשלומים.
- ג. הוצאות - הבית בנחלת יצחק תישא בהוצאות ביחס לתכנון ואישור התוכנית האדריכלית, לרבות שכר טרחה של משרד האדריכלים שנחבר לפרויקט.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

התמורה – בתמורה להענקת שירותי הניהול והייעוץ (כהגדרתם לעיל) תשלם דמרי לבית בנחלת יצחק סך של 29,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ בכפוף להתקיימות אבני הדרך הקבועות בהסכם כדלקמן: (1) התשלום הראשון, בסך 5 מיליון ש"ח שולמו במעמד חתימת ההסכם (2) התשלום השני, בסך 15 מיליון ש"ח שולמו לחברת הבת במעמד אישור התוכנית האדריכלית מכוח תב"ע בתוקף והחתמת מלוא בעלי הזכויות בקרקע במצטבר (כלומר, החתמת 100% מבעלי הזכויות הרושמים בקרקע בין בעצמם ובין באמצעות תביעות משפטיות) בהסכמים סופיים בתוקף לפחות ל- 60 חודשים ממועד החתמת אחרון הדיירים. עם זאת נקבעו בהסכם הוראות ביחס למצב בו הבית בנחלת יצחק החתימה בעלי זכויות המהווים הרוב הנדרש לתביעת דייר סרבן לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 המהווים לפחות 80% מבעלי הזכויות בקרקע. (3) התשלום השלישי על סך של 9.9 מיליון ש"ח שולמו במעמד קבלת היתר בניה סופי לבניית המגדל בפרויקט. כמו כן, במסגרת ההסכם נקבע כי ככל והתוכנית האדריכלית תשתנה ו/או יחולו על דמרי הוצאות נוספות לא יהיה בכך לשנות את התמורה לה תהיה זכאית הבית בנחלת יצחק.

ד. סודיות ואי תחרות – הצדדים התחייבו להוראות סטנדרטיות של סודיות במסגרת ההסכם. כמו כן, דמרי התחייבה כי לא תתחרה בה ולא תבצע כל פעולה כלשהיא במתחם ו/או בפרויקט שלא בשיתוף עם הבית בנחלת יצחק. ואילו מנגד התחייבה הבית בנחלת יצחק כי לאחר חתימת ההסכם לא תפעל מול יזם אחר ביחס למתחם או לפרויקט בין במישרין ובין בעקיפין.

ה. העברת זכויות – במסגרת ההסכם נקבע כי הצדדים לא רשאים להעביר את זכויותיהם על פי ההסכם מבלי לקבל את הסכמת הצד האחר מראש ובכתב. עם זאת, דמרי תהיה רשאית להעביר את זכויותיה לצד ג' (ללא אישורה של הבית בנחלת יצחק) בהיתן התנאים הבאים: הצד הנעבר ייקח על עצמו את כל התחייבותה של דמרי לפי ההסכם ביחס לפרויקט והבית הנחלת יצחק קיבלה את מלוא התמורה לה היא זכאית על פי ההסכם.

כמו כן, להסכם צורף נוסח סטנדרטי של הסכם פינוי ובינוי תהיה מחויבת להשתמש הבית בנחלת יצחק לטובת החתמת בעלי הזכויות בפרויקט.

התשלום הראשון בגין ההסכם בסך של 5 מיליון ש"ח כאמור לעיל, הוכר כהכנסה בשנת 2022, לאחר התקיימות התנאים המתלים בהתאם להסכם (השלמת ההתקשרות לרכישת זכויות במקרקעין כפי שהוגדר בהסכם).

(6) לעניין התקשרויות בהסכמי מתן שירותים נוספים והסכמי שכירות עם בעלי שליטה, ראה באור 17 להלן.

(7) ביום 5 ביוני 2020 התקשרה ריי עם חברת אר אי בהסכם ייעוץ וליווי בעבודה מולשוק ההון ובעלי שליטה בחברות ציבוריות (להלן: "ההסכם"). במסגרת ההסכם התחייבה אר אי לפעול להוצאה לפועל של הסכם עסקת מיזוג לשלד בורסאי תוך איתור ובחינת הזדמנויות לעסקת מיזוג או רכישת שלד והכנסת הפעילות לתוכו, וסיוע במציאת משקיעים פוטנציאליים לגיוס הון (להלן: "שירותי הייעוץ"). בתמורה למתן שירותי הייעוץ ריי התחייבה כי תישא בעמלת ייעוץ בשיעור של 3.5% מהיקף הגיוס במהלך עסקת המיזוג (בתוספת מע"מ) ולאחר השלמת עסקת המיזוג יוקצו לאר אי בהנפקה פרטית חסומה שיעור של 2% מהון המניות המונפק ונפרע בחברה הממוזגת.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 – התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(8) התקשרויות בהסכם שיתוף פעולה:

ביום 19 במרץ 2023, התקשרו החברה ואשטרום בהסכם שיתוף פעולה לשם קביעת עקרונות אשר יהוו בסיס להתקשרויות הצדדים בעסקאות משותפות בכל הנוגע והקשור לנכסים ו/או קרקעות בעיר תל אביב-יפו (להלן: "עסקה" או "פרויקט", לפי העניין). בהסכם נקבע כי הצדדים יהיו בעלי זכויות שוות בעסקה המשותפת (להלן: "העסקה המשותפת") ויפעלו ליזום, השבחה ופיתוח של איזה מבין הפרויקטים שיכללו במסגרת אותה עסקה משותפת, במטרה לממש ולנצל את מלוא הפוטנציאל הכלכלי של אותו פרויקט.

החברה התחייבה להציע לאשטרום, באופן בלעדי, זכות הצעה ראשונה להתקשר עימה בעסקה משותפת, בכל עסקה ו/או פרויקט אשר יגיעו לבחינת החברה ו/או שהחברה תהא מעוניינת לבחון את כדאיותה, ביעוד לתעסוקה ו/או מסחר ו/או מגורים ו/או בשילוב ביניהם, והכל לתקופה של 24 חודשים ממועד חתימת הסכם שיתוף הפעולה, זאת למעט עסקאות אשר הורגו בהסכם. במקרה בו נענתה אשטרום לזכות ההצעה הראשונה כאמור, יחתם הסכם עסקה משותפת בין הצדדים, על פיו תעמיד אשטרום לטובת העסקה המשותפת את מלוא ההון העצמי (לרבות בגין חלקה של החברה), שיידרש למימון רכישת העסקה ו/או הפרויקט יחד עם המימון הבנקאי שיידרש בשיעורו כפי שיאושר בבנק, לרבות, במקרה שהעסקה תוגדר כעסקת "נטו", כי אז תממן אשטרום גם את רכיב מיסי המוכר ועלויות יועציו (להלן: "ההון העצמי הישיר"). כל עוד החברה לא מימשה אחד מנכסיה ו/או גייסה הון מהציבור בחלוף 24 חודשים ממועד חתימת הסכם העקרונות, לפי המוקדם מבין האירועים האמורים, תעמיד אשטרום כחלק ממרכיב ההון העצמי את מלוא הוצאות העסקה כגון מס רכישה, מע"מ, דמי תיווך, הוצאות משפטיות, הריבית השוטפת המחויבת בבנק המממן, בקיזוז ההכנסות ככל ותהיינה וכיו"ב (להלן: "ההון העצמי העקיף"), אלא אם החברה תהיה מעוניינת להעמיד את ההון העצמי העקיף ממקורותיה העצמאיים. במקרה בו העמידה אשטרום את ההון העצמי עבור חלקה של החברה כאמור, יחשב סכום זה, כהלואה אשר תישא ריבית בגובה הריבית הבנקאית אותה אשטרום תקבל בתנאים המותאמים לה ע"י כל מוסד בנקאי ו/או גורם מממן בקשר עם אותה עסקה ובתוספת של 2.5%, וזאת בכפוף לתנאים הבאים: (א) יירשם שעבוד לטובת אשטרום על זכויות החברה בעסקה בדמות משכנתא מדרגה ראשונה או שנייה לפי העניין ובכפוף לאישור הגורם המממן; (2) יירשם שעבוד על מניותיה של החברה בחברת הפרויקט אשר רכשה את המקרקעין; (3) יינתנו לאשטרום ערבויות אישיות מטעם בעלי המניות בחברה.

(9) הסכם שירותים:

ביום 28 ביוני 2023 חתמה החברה על הסכם שירותים עם חברה צד ג' לצורך איתור יזום ותיווך בעסקאות לרכישת מל"ן בין בעלי נכסים / מקרקעין עזובים ו/או יורשיהם ובין החברה. בתמורה לתיווך בעסקת רכישה של קרקעות בחברה הבת, תשלם החברה שכ"ט בסך של 550 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ עם התקיימותו של התנאי המתלה בהסכם המכר.

בחודשים יוני ודצמבר 2023 נרכשו הקרקעות על ידי חברת הבת והתקיים "התנאי המתלה" לרכישת הנכס. בחודש ינואר 2024, לאחר מועד הדוח הכספי, חתמה החברה על תוספת להסכם לעיל, אשר אפשר את דחיית מועד תשלום התמורה. למועד החתימה על הדוחות הכספיים התמורה שולמה במלואה. לפרטים נוספים בדבר רכישת הקרקעות, ראה ביאור 4 ה'.

ב. ערבויות

- (1) בעלי השליטה בחברה, העמידו, הן באופן אישי והן באמצעות חברות בשליטתם, ערבויות שאינן מוגבלות בסכום לחברה.
- (2) בעלי השליטה בחברה, העמידו, הן באופן אישי והן באמצעות חברות בשליטתם, ערבויות שאינן מוגבלות בסכום לכל אחת מהחברות המוחזקות של החברה (ראה באור 6).
- (3) החברה העמידה ערבות לחברת שון ריי נכסים בע"מ (עסקה משותפת) בגין חובות העסקה המשותפת לבנק. יתרת החובות ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ- 27.5 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. שעבודים

(1) החברה רשמה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה על זכויות חברת הבית ברחוב הגר"א 27 כלפי דמרי על פי הסכם העסקה המשותפת בקשר עם הסדרתם יחסיהן במקרקעין ובפרויקט ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות הנ"ל. בנוסף, על זכויות חברת הבית ברחוב הגר"א 27 מכוח חוזה מכר מיום 24 ביוני 2021 בקשר עם חלקה 23 בגוש 6977 ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד על זכויות חברת הבית ברחוב הגר"א 27 כלפי ע.א.י אורקסטרה גרופ בע"מ בקשר עם הסכם שכירות מיום 14 באוקטובר 2021.

(2) החברה רשמה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה על זכויות חברת הבית ברח' הגר"א 27 כלפי בנק לאומי בהתאם להסכם המימון שניתן לחברה ובטוחה להשבת הסכומים שהועמדו מכוחו כפי שיפורטו להלן:

א. שעבוד כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדונות וחשבון מספר 678120/7 המצוינים בתוספת "א" ו/או לזכות חשבונות ופיקדונות שיבואו במקומם וכן את כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שיבעו מחשבון ו/או הפיקדון ו/או מהכספים הנ"ל.

ב. שעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל הזכויות שיש או שתהיינה לחברה לגבי המקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 6977 ברח' הגר"א 25 ת"א ("המקרקעין") או בגינם, לרבות כל הבניינים הקיימים ושיוקמו על המקרקעין ("הפרויקט"), כל הפירות מהם, לרבות דמי השכירות, דמי החכירה, דמי הניהול, זכויות הביטוח והניהול, זכויות כלפי נותני שירותים, זכויות לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או שטחים ו/או מכל אדם או גוף אחרים, לרבות החזרי כספים המגיעים או שיגיעו לחברה מאת גופים ורשויות מס שונות בקשר לפרויקט, וכן זכויות בחשבון/ות המשמש/ים לניהול ענייניו הכספיים של הפרויקט, לרבות כל הפיקדונות וכל הכספים הקיימים ושיהיו קיימים בהם.

ג. משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויותיהם של הממשכנים כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים בישראל ואגף המכס ומע"מ, לרבות זכויותיהם לקבלת החזרי מס הכנסה, מע"מ, מכס ומיסים המוטלים מכוח כל דין ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות הנ"ל והכל אך ורק בגין ובקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט הידוע כחלקה 23 בגוש 6977 ברחוב הגר"א 25 ת"א.

ד. שעבוד כל זכויותיהם של הממשכנים כלפי י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ המפורטים בנספח "א" לאגרת החוב על פי ההסכם מיום 24/06/2021 בקשר עם עסקה משותפת על המקרקעין 248, ו 253- בגוש 28, הידועים כחלקות 199 ו 23- כגוש 6977 וכן חלקות 27 בגוש 6977 בגבולות הרחובות בני ברק, הרכבת ורח' הגר"א בת"א (להלן: "המקרקעין") ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות הנ"ל.

ה. משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי ע.א.י אורקסטרה גרופ בע"מ בק"ע להסכם שכירות מיום 14.10.2021 על המקרקעין הממוקם בגוש 6977 חלקה 23 בתל אביב ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

ו. משכנתה ראשונה בדרגה על הבעלות חלקות 23 בגוש מס' 6977 בתל אביב יפו ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכנתא, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים. וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי, וכל זכויות הממשכנים לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עסקה בו, ולקיוז הפסדים מכל סוג שהוא.

(3) מעפילי אגוז רשמה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא בנכס הידוע כקרקע וכל הבנוי ושיבנה בנכס בחברת הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 וכן שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות אשר יגיעו לחברה מאת הגורמים הנ"ל או ממי מהם ו/או מאת כל צד ג', בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר כתוצאה מביטול איזה מן ההסכמים הנ"ל. וכן שעבוד כל הזכויות לקבלת פטורים מכל מין וסוג שהוא ו/או הפסדים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הנכסים המשועבדים, וכן על כל הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד, וכן שעבוד כל זכות אחרת מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המקרקעין/הנכסים המשועבדים, הכל כמפורט באגרת החוב ובמסמכים הנלווים.

(4) מעפילי אגוז רשמה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ שעבוד קבוע, משכון ראשון והמחאת זכויות על כל הזכויות, לרבות כל הכספים והזכויות הכספיות מכל מין וסוג המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מאת: כל שוכרי יחידות ו/או שטחים ו/או חלקים ו/או חניות ו/או חנויות המפורטים בנספח א' המצורף כחלק בלתי נפרד מאגרת החוב בגין: כל הסכם/חוזה על כל נספחיו ותוספותיו שנחתם ו/או יחתם וכפישיתוקן ו/או ישונה ו/או יוארך תוקפו מדי פעם בפעם בכל זמן שהוא, בקשר עם היחידות בבניין הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7244 חלקה 62 בשטח של 1476 מ"ר בתל אביב.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. שעבודים (המשך)

(5) בעל הבריאאות רשמה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא בנכס הידוע כקרקע וכל הבנוי ושיבנה בנכס בחברת בעל הבריאאות וכן שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות אשר יגיעו לחברה מאת הגורמים הנ"ל או ממימיהם ו/או מאת כל צד ג', בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר כתוצאה מביטול איזה מן ההסכמים הנ"ל. וכן שעבוד כל הזכויות לקבלת פטורים מכל מין וסוג שהוא ו/או הפסדים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הנכסים המשועבדים, וכן על כל הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד, וכן שעבוד כל זכות אחרת מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המקרקעין/הנכסים המשועבדים, הכל כמפורט באגרת החוב ובמסמכים הנלווים.

(6) בעל הבריאאות רשמה שעבוד ספציפי ללא הגבלה בסכום לטובת גורם מימון חיצוני לצורך השלמת רכישת זכויות בפרויקט הרצל. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(ב') 13.

ביאור 11 - הון

א. הרכב הון מניות

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
כמות המניות			
-	-	75,658,488	(1) 100,000,000
75,658,484	100,000,000	-	-

מניות רגילות ללא ערך נקוב

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א

(1) ביום 10 בספטמבר 2023 ולאחר שנתקבל אישור האסיפה הכללית בוצע איחוד להון המניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 1:10 וכן הגדלת הונה הרשום של החברה באופן שבו כל 10 מניות רגילות של החברה תאוחדנה למניה אחת ללא ערך נקוב כל אחת, וכל 10 כתבי אופציה שאינם סחירים יותאמו באופן דומה באותו היחס כך שכל עשרה כתבי אופציה יאחדו לכתב אופציה אחד. לאחר איחוד ההון, הונה הרשום של החברה הוגדל ל- 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

(2) עם התקיימותם של התנאים המתלים בהסכם הרכישה במהופך המוזכר בביאור 1(ב') הנפיקה החברה לניצעים בעסקה 66,579,469 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב אשר היוו לאחר הקצאתן כ 88% מהון המניות של החברה בדילול מלא. כמו כן, הנפיקה החברה למתווך בעסקה 1,513,170 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב אשר היוו לאחר הקצאתן כ 2% מהון המניות של החברה בדילול מלא.

(3) להלן התפתחות הון המניות המונפק והנפרע של החברה:

מונפק ונפרע		רשום
כמות המניות		
75,658,484	100,000,000	
(68,092,635)	(90,000,000)	
-	90,000,000	
68,092,639	-	
75,658,488	100,000,000	

תנועה במהלך 2023:

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א ליום 1 בינואר 2023

איחוד הון וביטול ערך נקוב

גידול בהון מניות רשום

הנפקת מניות – ראה (ב) לעיל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 – מניות רגילות ללא ערך נקוב

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - הון (המשך):

ב. אופציות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה קיימים 15 אלפי כתבי אופציה לא רשומים (סדרה 8) וכ-68 אלפי כתבי אופציה (סדרה 1/2020).

ג. חלוקת דיבידנדים

נכון למועד הדוח לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים.

ביאור 12 - הוצאות ייזום ופיתוח פרויקט

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
189	74	-	הוצאות שיפוץ אחזקה ותיקונים
594	637	1,473	שכר עבודה ונלוות
109	592	293	שירותים מקצועיים
24	81	1	אחרות
916	1,384	1,767	

ביאור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
634	840	1,102	דמי ניהול לבעלי עניין
10	119	330	הוצאות פחת בגין נכס שימוש משרדים
150	-	-	שכירות משרדים
-	196	340	משרדיות
-	83	87	מיסים ואגרות
471	465	1,104	שירותים מקצועיים
70	3	3	אחרות
1,335	1,706	2,966	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
167	1,429	1,712
(345)	(345)	187
(178)	1,084	1,899

הכנסות מהשכרת נכסים
הוצאות פחת בגין נכס שימוש חנויות

ביאור 15 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
567	1,778	3,612
-	187	2,661
138	830	835
83	71	71
(602)	(2,051)	(5,372)
186	815	1,948

ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים
ריבית בגין הלוואות מאחרים
ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים
ריבית בגין חכירות
עלויות אשראי שהונו למלאי מקרקעין

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
54	364	459
8	6	6
62	370	465

ריבית בגין הלוואות לצדדים קשורים
אחרות

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור המס החל על החברה והחברות המאוחדות שלה הינו 23%.

ב. הפסדים מועברים

לחברות הבנות ישנם הפסדים מועברים על סך 615 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

ג. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות המאוחדות שלה אין שומות מס הנחשבות כסופיות מיום היוסדן.

ד. מיסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
22	1,259	(41)	מיסים שוטפים
(610)	(596)	(1,205)	מיסים נדחים
(588)	663	(1,246)	הוצאות מיסים (הטבת מס)

ה. המס התיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
(2,553)	2,731	(13,685)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס
(587)	628	(3,148)	המס התיאורטי
-	8	4	מס בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	23	1,891	סכומים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים
(1)	4	7	הפרשי עיתוי ואחרות
(588)	663	(1,246)	הוצאות מיסים (הטבת מס)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. הרכב המיסים הנדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
12	115	בגין חכירות
3	5	בגין הטבות לעובדים
1,113	2,170	בגין הפרשי עיתוי
96	140	בגין הפסדים מועברים
1,224	2,430	סה"כ מיסים נדחים מוצגים בנכסים בלתי שוטפים

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

ביאור 17 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

לעניין יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים - ראה ביאור 8

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
150	150	34	דמי שכירות (ה')
634	840	1,102	הוצאות דמי ניהול (ב')
84	466	365	הוצאות מימון, נטו (ו')
-	15	12	הוצאות ייעוץ (ח)
180	135	-	הוצאות שירותים מקצועיים (ט)
-	(217)	(262)	הכנסות דמי ניהול מעסקה משותפת (י')
-	(2)	-	הכנסות משירותים (ג')
93	1,120	991	יתרת חובה גבוהה מול בעל שליטה

ב. הסכם דמי ניהול עם חברות קשורות – לעניין התקשרות החברה בהסכמי דמי ניהול עם בעלי השליטה, ראה באור 10א'(3) ו-10א'(4).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- ג. בין ריי ובין אבי רומנו וחברות בבעלותו המלאה (להלן: "חברות אבי") נחתמו ארבעה הסכמים למתן שירותים אשר במסגרתם התחייבה ריי להעניק לחברות אבי בין היתר: שירותי ניהול תקציב חודשי, יעוץ וליווי משפטי, ניהול פרויקטים ושירותי אדמיניסטרציה ("הסכמי השירותים לחברות אבי" ו-"שירותי הניהול"). במסגרת הסכמי השירותים לחברות אבי התחייבה ריי כי היקף שירותי הניהול שיינתנו על ידיה יסתכמו לכמות של עד 25 שעות חודשיות. כמו כן, התקופה בה תעניק ריי את שירותי הניהול לחברות אבי תהיה ממועד החתימה עד להודעה בכתב של מי מהצדדים לצד השני על סיום ההתקשרות 60 ימים מראש (להלן: "תקופת ההתקשרות"). ריי תהיה זכאית לבטל את ההסכמים לאלתר לפי שיקול דעתה הבלעדי. בתמורה למתן שירותי הניהול יישא חברות אבי בתשלום של 250 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לשעת עבודה של מי מעובדי החברה.
- ד. בין ריי ובין רוגופו גרופ בע"מ (חברה בבעלות מלאה של אבי, און וזיו) (להלן: "רוגופו") נחתם הסכם למתן שירותים אשר במסגרתו התחייבה ריי להעניק לרוגופו שירותי ייעוץ, ליווי משפטי וליווי פרויקטים (להלן: "הסכם השירותים לרוגופו" ו-"שירותי הניהול"). במסגרת הסכם השירותים לרוגופו נקבע כי היקף שירותי הניהול שיינתנו על ידיה לרוגופו יסתכמו לכמות של עד 10 שעות חודשיות. כמו כן, התקופה בה תעניק ריי את שירותי הניהול לחברות אבי לרוגופו תהיה ממועד החתימה עד להודעה בכתב של מי מהצדדים לצד השני על סיום ההתקשרות 60 ימים מראש (להלן: "תקופת ההתקשרות") וריי תהיה זכאית לבטל את ההסכם לאלתר לפי שיקול דעתה הבלעדי. בתמורה למתן שירותי הניהול תישא רוגופו בתשלום של 250 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לשעת עבודה של מי מעובדי ריי.
- ה. הסכם שכירות עם חברה קשורה – עד לחודש אפריל 2023 שילמה ריי לחברה קשורה בבעלות זיו פופלבסקי, בעל שליטה בחברה, סך של 150 אלפי ש"ח לשנה עבור שכירות משרדים.
- ו. לעניין הוצאות ריבית לצדדים קשורים – ראה באור 8.
- ז. לעניין קבלת מימון מקרוב של בעלי שליטה, ראה באור 9ב(10).
- ח. ביום 29 בספטמבר 2022 נחתם הסכם למתן שירותים בין ריי לבין בסט לוקיישן בע"מ, חברה בבעלותם המלאה של ה"ה פופלבסקי זיו, וגולדשטיין און רפאל (מבעלי השליטה בחברה) ופופלבסקי רפאל (אביו של בעל השליטה בחברה) (להלן: "ההסכם" ו-"בסט לוקיישן"). במסגרת ההסכם נקבע כי מיום 1 באוקטובר 2022 ולתקופה בלתי מוגבלת תעניק בסט לוקיישן שירותי ניהול נכסים וייעוץ לטובת ניהול משרדה של ריי באמצעות עובדת של בסט לוקיישן (להלן: "העובדת" ו-"שירותי ניהול המשרד"). בתמורה לשירותי ניהול המשרד תישא ריי בדמי ניהול חודשיים בסך של 8,000 ש"ח בתוספת מע"מ. במסגרת ההסכם נקבע כי מי מהצדדים רשאי להביא לסיום ההתקשרות וזאת בכפוף למתן הודעה מראש של 60 ימים לצד שמנגד.
- עם השלמת עסקת המיזוג, ריי סיימה את ההסכם הקיים והתקשרה עם העובדת כך שהעובדת תמשיך להעניק לריי את שירותי ניהול המשרד באמצעות חברה בבעלותה ש/תתקשר עם ריי בהסכם העסקה ותנאי התשלום יעמדו על 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ.
- ט. החל מיום 1 בינואר 2021 ועד לחודש אוקטובר 2022 העניקה עומק התודעה בע"מ (חברה פרטית בבעלות זיו פופלבסקי, און גולדשטיין ורמי יהושע, בחלקים שווים) לריי, שירותי הנהלת חשבונות, ניהול כספים, מזכירות וניהול נכסים, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 15,000 ש"ח בתוספת מע"מ.
- י. החל משנת 2022 ריי חתמה על הסכם למתן שירותי ניהול לעסקה משותפת שון ריי נכסים בע"מ לניהול הנכסים בריי בסך של כ-20 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.
- יא. אבי רומנו, מבעלי השליטה בחברה, התקשר במספר הסכמי שכירות גב אל גב עם צדדי ג' עם בעלי זכויות בשני פרויקטים של החברה – פרויקט נחלת יצחק ופרויקט רחוב הגר"א 27.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

2,863	2,160
3,570	1,617

מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות
חייבים ויתרות חובה

התחייבויות פיננסיות

63,365	90,927
1,512	2,023

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
התחייבויות בגין חכירה

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בפיקוח הדירקטוריון.

(1) סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת חייבים ויתרות חובה. החברה אינה צופה סיכוני אשראי מהותיים בגין יתרות אלה.

(2) סיכוני ריבית ומדד

לחברה יתרות, אשר מופקדות בפיקדונות שקליים לא צמודים נושאי ריבית. בנוסף, לחברה אשראי מבנקים וגופים אחרים עם ריבית משתנה. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בשיעור הריבית השיקלית ושינויים במדד, שעלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

(3) סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים נזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהווים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2023

ס'ה"כ תזרים מזומנים	שנה חמישית ואילך	שנה שנייה 3-4 שנים	עד שנה	ערך בספרים	
צפוי		אלפי ש"ח			
90,689	-	-	22,485	68,204	85,772
2,023	-	-	-	2,023	2,023
1,855	-	-	-	1,855	1,855
3,300	-	-	-	3,300	3,300
99,222	-	-	22,485	75,382	92,950

אשראי מתאגידים בנקאיים
ואחרים
התחייבות בגין חכירות
צדדים קשורים ושותפים
זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2022

ס'ה"כ תזרים מזומנים	שנה חמישית ואילך	שנה שנייה 3-4 שנים	עד שנה	ערך בספרים	
צפוי		אלפי ש"ח			
62,030	-	10,801	9,835	41,394	57,153
1,512	-	-	-	1,512	1,512
4,034	-	-	-	4,034	3,938
2,274	-	-	-	2,274	2,274
69,850	-	10,801	9,835	49,214	64,877

אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים ואחרים
התחייבות בגין חכירות
צדדים קשורים ושותפים
זכאים ויתרות זכות

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 5%	ירידה של 5%	
אלפי ש"ח		
2023	(3,506)	3,506
2022	(2,846)	2,846
2021	(1,646)	1,646

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1. לפרטים בדבר הלוואה בסך 0.25 מיליון ש"ח שניטלה לאחר מועד הדוח הכספי ראה ביאור 9 (9).
2. ביום 26 בפברואר 2024, החברה הודיעה כי חברת בעל הבריאיות מנהלת משא ומתן להתקשרות בהסכם שותפות אסטרטגי עם חברת נדל"ן מובילה (להלן: "השותף") וכן התקשרו בהסכם להלוואת גישור.

הסכם שותפות

חברת בעל הבריאיות והשותף יכנסו להסכם שותפות עד למימוש פרויקט הרצל, כאשר הצדדים יפעלו להשלים את רכישת כ-20% ממקרקעי הפרויקט במזומן (למועד זה רכשה החברה הבת כ-16.5% ממקרקעי הפרויקט במזומן ו-3.5% ממקרקעי הפרויקט ירכשו על ידי השותף) ויפעלו להתקשר בהסכמי התחדשות עירונית או קומבינציה ביחס לכ-80% הנותרים. השותף ירכוש חלק מזכויותיה של החברה הבת במקרקעי הפרויקט שנרכשו במזומן במחיר עלות הרכישה המקורית של החברה הבת לרבות הוצאות העסקה בעין שהיו לחברה הבת עד למועד ההתקשרות, וזאת עד להחזקה של 50% ע"י השותף, כך שהצדדים יחזיקו במקרקעי הפרויקט שנרכשו במזומן בחלקים שווים. הקרקעות שנרכשו ויירכשו במזומן ימומנו ע"י בנקים, כאשר ההון העצמי שיידרש יועמד כולו ע"י השותף. חלק החברה הבת שיועמד ע"י השותף יהיה בהלוואות נושאות ריבית שיעמיד השותף. בתום תהליך ההשכחה, תהא לשותף הזכות לרכוש את חלק החברה הבת בפרויקט על פי מנגנון שיוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם מחייב. החברה הבת תיתן לשותף התחייבות no-shop - ביחס לפרויקט נושא המו"מ, לתקופה של 3 חודשים.

הלוואת גישור

במסגרת המו"מ, העמיד השותף לחברת בעל הבריאיות הלוואת גישור בסך כולל של 2.5 מיליון ש"ח, לצורך השלמת רכישת כ-36 מ"ר ממקרקעי הפרויקט מכוח הסכם מכר לרכישת זכויות הבעלים הרשומים במקרקעין והוצאות עסקה לרבות תיווך, תשלום מיסים והיטלים בקשר למקרקעי הפרויקט. להבטחת ההלוואה התחייבה החברה הבת לרשום משכנתא לטובת השותף, כאשר עד למועד בו יתאפשר רישום המשכנתא, תרשם הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין וכן ירשם שעבוד ברשם החברות. בנוסף, החברה העמידה ערבות להבטחת התחייבות החברה הבת מכח הסכם ההלוואה. הריבית בגין קרן ההלוואה הינה בשיעור פריים בתוספת 2% אשר תיפרע יחד עם קרן ההלוואה בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי שיחול עד ליום 31 במרס 2024.

נכון למועד פרסום הדוח הצדדים חתמו על תוספת להסכם ההלוואה להארכת תוקף הלוואה כך שמועד הפירעון הסופי הינו עד ליום 30 באפריל 2024.

3. ביום 22 בינואר 2024 נטלה ריי הלוואה על סך כ-1 מיליון מגורם אשראי חוץ בנקאי. ההלוואה הינה מסוג שפיצר נושאת ריבית בשיעור של פריים + 3.5%. ההלוואה תיפרע ב 48 תשלומים חודשיים עד לסילוקה לפברואר 2028.

4. ביום 31 במרץ 2024 התקשרה ריי, בהסכם עם מלווה חוץ בנקאי על פיו יעמיד המלווה לריי הלוואה בסך 10 מיליון ש"ח ל-12 חודשים, אשר תועמד ביום 1 באפריל 2024 ותפרע בתשלום אחד (קרן וריבית) ביום 31 במרץ 2025. קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של 8% ("הריבית הנקובה"). יצוין כי לשיעור הריבית הנקובה יתווסף 1% ריבית (9% שנתי סה"כ), ככל ועד ליום 31 במאי 2024 לא תבוצע עסקה למכירת הזכויות בפרויקט הגר"א. בנוסף, דמי ניהול בשיעור של 2% ועמלת הקצאת אשראי בשיעור של 3.25% ישולמו מקרן ההלוואה במועד העמדת ההלוואה. קרן וריבית בגין ההלוואה ישולמו במועד פירעון ההלוואה בתשלום אחד.

בטחונות ושעבודים:

- א. ערבות אוטונומית, לטובת המלווה, בלתי מוגבלת בסכום, של כל אחד מבעלי השליטה בחברה לחוד כפי חלקו היחסי באחזקת מניות החברה, לקיום התחייבויות וחובות הלווה כלפי המלווה.
- ב. ערבות אוטונומית, לטובת המלווה, בלתי מוגבלת בסכום, של החברה, לקיום התחייבויות וחובות הלווה כלפי המלווה.
- ג. שעבוד קבוע והמחאה ללא הגבלה בסכום, בדרגה ראשונה, על כל מניות הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 וכן משכנתה מדרגה שניה מוגבלת בסכום עפ"י קביעת הבנק הממן של מעפילי אגוז והמחאת זכויות על כל הזכויות המושעבדות אליו והכל בכפוף לאישורו ולתנאיו.
- ד. שעבוד קבוע והמחאה ללא הגבלה בסכום, בדרגה ראשונה, על כל מניות הבית ברחוב נירים והשלושה.
- ה. שעבוד קבוע והמחאה ללא הגבלה בסכום, בדרגה ראשונה, על כל מניות הבית בנחלת יצחק 1.
- ו. שעבוד קבוע והמחאה ללא הגבלה בסכום, בדרגה ראשונה, על כל מניות הבית ברחוב הגר"א 27.

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ

מס' החברה ברשם החברות: 520040973

כתובת: הירקון 3, בני ברק, 5120124

טלפון: 03-5609030

פקסימיליה: ---

דואר אלקטרוני: galit@ray-tlv.com

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2023

תאריך הדוח: 31 במרץ 2024

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה (אלפי ש"ח) לשנת 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשישה החודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2023 (חציון שני)	30.6.2023 (חציון ראשון)	
262	112	150	הכנסות מדמי ניהול
-	-	-	הכנסות מהסכם שירותים
262	112	150	רווח (הפסד) גולמי
(1,767)	(913)	(854)	הוצאות ייזום ופיתוח פרויקט
(2,966)	(1,184)	(1,782)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,611)	(9,611)	-	הוצאות רישום למסחר
1,899	1,405	494	הוצאות (הכנסות) אחרות
(12,183)	(10,191)	(1,992)	הפסד מפעולות
(1,483)	(950)	(533)	הוצאות מימון
(19)	(32)	13	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,246	626	620	הטבת מס
(12,439)	(10,547)	(1,892)	הפסד והפסד כולל לתקופה

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות- בת ובחברות כלולות מהותיות ליום 31.12.2023

שם החברה	סוג המניה וע.נ.	הון ונפרע (מספר המניות)	ע.נ. על ידי החברה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	בהון ובזכויות ההצבעה (%)	בסמכות למנות דירקטורים (%)
הבית ברחוב הגר"א 27 ת"א בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	100	100	(2,997)	100%	100%
הבית בנחלת יצחק 1 ת"א בע"מ	רגילה, 0.01 ש"ח ע.נ.	100,000	1,000	2,836	100%	100%
הבית ברחוב נירים והשלושה בע"מ	רגילה, 0.01 ש"ח ע.נ.	100,000	1,000	(347)	100%	100%
הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	100	100	(344)	100%	100%
שון ריי נכסים בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	1,200	1,200	969	49% זכויות בהון המנפק 50% זכויות הצבעה	50%
בעל הבריאות בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.נ.	100	100	(2,115)	100%	100%

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות- בת ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח

בתקופת הדוח לא היו שינויים בהשקעות בחברות הבנות

תקנה 13: הכנסות של חברות- בת מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת הדיווח (אלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)	הפסד כולל אחר	דיבידנד ודמי ניהול ששולמו		הכנסות ריבית	
			עד תאריך הדוח על המצב הכספי	לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	עבור שנת הדיווח	לאחר שנת הדיווח
הבית ברחוב הגר"א 27 ת"א בע"מ	(1,137)	-	2,117	-	-	-
הבית בנחלת יצחק 1 ת"א בע"מ	485	-	204	-	78	-
הבית ברחוב נירים והשלושה בע"מ	(26)	-	2	-	-	-
הבית ברחוב מעפילי אגוז 59 בע"מ	(742)	-	1,012	-	211	-
שון ריי נכסים בע"מ	(42)	-	240	-	-	-
בעל הבריאות בע"מ	(1,510)	-	2,210	-	-	-

תקנה 20: מסחר בבורסה

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה ואשר נרשמו למסחר בבורסה בשנת 2023:

סוג ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך	הערות
מניות רגילות	1,195,740	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
מניות רגילות	68,092,639	הקצאה פרטית של מניות החברה מיום 10 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-104844)

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהמסחר בהם הופסק בשנת 2023:

סוג ניירות הערך שהמסחר בהם הופסק	כמות ניירות הערך	הערות
כתבי אופציה (סדרה א')	736,428	פקיעה
כתבי אופציה (סדרה א')	929,925	פקיעה

כמו כן, במהלך תקופת הדוח פקעו כתבי אופציה לא רשומים למסחר של החברה, מהסדרות הבאות: כתבי אופציה (סדרה 3/19), כתבי אופציה (סדרה 3), כתבי אופציה (סדרה 4), כתבי אופציה (סדרה 5), כתבי אופציה (סדרה 6) וכתבי אופציה (סדרה 7).

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים ששילמה החברה וכל ההתחייבויות לתשלומים לשנת 2023 : (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה ; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל) ; וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה וקרוב שלו :

ס'ה"כ (אלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)						פרטי מקבל התקבולים			
	אחר ²	דמי שכירות	ריבית	אחר (*)	עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד ¹	היקף משרה	תפקיד	שם
766	-	-	-	-	-	766	-	-	-	43.25%	90%	יו"ר דירקטוריון פעיל	ויטו-אבי רומאני (1)
766	-	-	-	-	-	766	-	-	-	21.625%	90%	מנכ"ל החברה ³	זיו פופלבסקי (2)
476	-	-	-	-	-	-	-	-	476	-	100%	סמנכ"ל כספים	אלעד ביבי

סך התגמול ששולם לדירקטורים בחברה בשנת 2023 (כולל דירקטור הנמנה על בעלי השליטה שזכאי לגמול דירקטורים) עמד על כ- 60 אלפי ש"ח.

¹ מפורטות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (בלבד) לתאריך הדוח, למיטב ידיעת החברה.
² "אחר" כולל החזר הוצאות נסיעה ואחרות.
³ זיו פופלבסקי מכהן גם כדירקטור בדירקטוריון החברה.

להלן פירוט תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה הבכירה שצוינו לעיל:

(1) מר אבי רומאני, יו"ר הדירקטוריון

החברה התקשרה עם אבי רומאני (להלן: "אבי") (באמצעות חברה בבעלותו) בהסכם למתן שירותי ניהול בקשר להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף שלא יפחת מתשעים אחוז משרה, בתוקף מיום 10 בספטמבר 2023, לתקופה של 3 שנים, בתמורה לדמי ניהול בסך של 90 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, עבור כל שנה קלנדרית (החל משנת 2023), יהיה אבי זכאי לקבל מהחברה מענק בשיעור של 3.5% מהרווח לפני מס⁴. כמו כן, המענק בכל שנה קלנדרית יהיה ומוגבל לתקרה של עד 1.6 מיליון ש"ח. כמו כן, אבי זכאי להתחייבות לפטור, להתחייבות לשיפוי וכן להכלל בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 30 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא - 2023-01-101139) ודוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 29 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-108307), אשר המידע על פיהם מובא בדוח תקופתי זה בדרך של הפניה.

(2) מר זיו פופלבסקי, מנכ"ל

החברה התקשרה עם זיו פופלבסקי (להלן: "זיו") (באמצעות חברה בבעלותו) בהסכם למתן שירותי ניהול בקשר להעמדת שירותיו כיו"ר כמנכ"ל החברה בהיקף שלא יפחת מתשעים אחוז משרה, בתוקף מיום 10 בספטמבר 2023, לתקופה של 3 שנים, בתמורה לדמי ניהול בסך של 90 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, עבור כל שנה קלנדרית (החל משנת 2023), יהיה זיו זכאי לקבל מהחברה מענק בשיעור של 3.5% מהרווח לפני מס⁵. כמו כן, המענק בכל שנה קלנדרית יהיה ומוגבל לתקרה של עד 1.6 מיליון ש"ח. כמו כן, זיו זכאי להתחייבות לפטור, להתחייבות לשיפוי וכן להכלל בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 30 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101139), אשר המידע על פיו מובא בדוח תקופתי זה בדרך של הפניה.

גמול דירקטורים

מר און רפאל גולדשטיין (דירקטור) זכאי לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת החברה על פי תקנות הגמול. ה"ה אבי רומאני וזיו פופלבסקי אינם זכאים לגמול דירקטורים על פי תקנות הגמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה (להסכמי הניהול עם חברות בשליטתם ראו להלן). יתר הדירקטורים בחברה (ה"ה דן ללוז, רבקה גור, תומר ברנס וקובי כליף) זכאים גמול שנתי בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת השנייה לתקנות הגמול בהתאם לדרגת ההון העצמי שבה מסווגת החברה כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול, כפי שתהיה מעת לעת, לגמול השתתפות בסך של 2,000 ש"ח לשיבה ולהחזר הוצאות קבועות בתקנות הגמול, החל ממועד המינוי.

פוליסות אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה על בסיס הגשת תביעה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה, המכהנים ו/או יכהנו בחברה מעת לעת. ההחלטה אושרה גם כ"עסקת מסגרת", כהגדרתה

⁴ "רווח לפני מס": כמשמעותו בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנה קלנדרית הרלוונטית בנטרול רווח/הפסדי שערך שלא מומשו.

⁵ "רווח לפני מס": כמשמעותו בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנה קלנדרית הרלוונטית בנטרול רווח/הפסדי שערך שלא מומשו.

בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין (תש"ס-2000), באופן שהחברה תהיה רשאית מדי שנה ובסה"כ לתקופה מצטברת של 3 שנים, החל מיום 10 בספטמבר 2023, ובכפוף לאישור ועדת התגמול לכך בכל שנה, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח או להתקשר בפוליסה חדשה עם אותו המבטח או עם מבטח אחר, בישראל או בחו"ל, בגבולות אחריות שלא יעלו על גבולות האחריות שנקבעו במדיניות התגמול ובלבד שגובה הפרמיה השנתית וההשתתפות העצמית, יהיו בתנאי שוק ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. ביום 10 בספטמבר 2023 נכנסה לתוקף פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, בגבולות אחריות של USD 5,000,000 ובפרמיה של USD 22,750.

ביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off, בגבולות אחריות של עד 1 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, ובפרמיה כוללת של עד 50 אלפי דולר ארה"ב.

כתבי פטור ושיפוי

ביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מתן התחייבות לפטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ("**כתב הפטור**"). בהתאם לכתב הפטור ובכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") וכל הוראת דין שתבוא במקומם, החברה תתחייב לפטור את נושאי המשרה מכל אחריות כלפיה בלבד, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

ביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (להלן: "**כתב השיפוי**"). בהתאם לכתב השיפוי ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה המפורטים תחת עילות השיפוי אשר תוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולותיהם ו/או נגזרת שלהם בתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה בחברות בנות או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; (ב) פעולותיהם או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין או בעקיפין. יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, לרבות בחברות בנות (כהגדרתם בכתב השיפוי), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (לעיל ולהלן: "**ההתחייבות לשיפוי**"), וזאת מבלי לגרוע מזכותו לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שתרכוש החברה מעת לעת, וזאת בכפוף לאמור בכתב השיפוי. עם זאת, החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה, או במסגרת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

תקנה 21א: בעלי השליטה בחברה

נכון לתאריך הדוח, בעלי השליטה המשותפת בחברה, הינם ה"ה ויטו-אבי רומאני, זיו פופלבסקי ואון רפאל גולדשטיין (להלן: "בעלי השליטה"), מכוח החזקתם ביחד ב-65,444,590 מניות החברה המהוות כ-86.5% מזכויות ההון וההצבעה בחברה. בעלי השליטה פועלים במשותף מכח הסכם בעלי מניות שנחתם ביום 19 בינואר 2023.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות עסקאות עם בעלי השליטה⁶ או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2023 או במועד מאוחר יותר או שהן עדיין בתוקף בתאריך הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 4(270) לחוק החברות

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
1. התקשרות ריי עובר למועד המיזוג	ביום 1 באוגוסט 2022 התקשרה חברת שון ריי נכסים בע"מ (המוחזקת בשיעור של 49% על ידי החברה) (להלן: "שון ריי") בהסכם שכירות עם חברת גרין לייט איי או ייעוץ והכוונה בע"מ (להלן: "גרין לייט") (חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי מר עומרי רומאני, בנו של בעל השליטה אבי רומאני), ביחס למשרדים בשטח של 56 מ"ר בקומה השלישית ושתי חניות בבניין המצוי בפרויקט ראול ולנברג (להלן: "המושכר"). הסכם השכירות הינו לתקופה שהחלה ביום 1 באוגוסט 2022 ועד ליום 31 ביולי 2023 (להלן: "תקופת השכירות") עם אופציה להארכה של 12 חודשים עד ליום 31 ביולי 2024 (להלן: "תקופת האופציה") כאשר תקופת האופציה תכנס לתקופה באופן אוטומטי אלא אם כן השוכר ייתן הודעה בכתב לפחות 3 חודשים טרם סיום תקופת השכירות. בתקופת האופציה, תעמוד למשכיר הזכות לסיים את הסכם השכירות בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 90 ימים וזאת ככל שהוצגה לגרין לייט בקשה להיתר בנייה במקרקעין. גרין לייט תשלם דמי שכירות חודשיים בסך של 2,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בגין המושכר. כמו כן, השוכר לא נשא בדמי שכירות במסגרת החודשיים הראשונים לתקופת השכירות עקב שיפוצים שנערכו במושכר. נכון למועד פרסום הדוח ההתקשרות הסתיימה.	מר אבי רומאני, מבעלי השליטה בחברה הינו אביו של מר עומר רומאני אשר הינו צד להתקשרות.	---
2. התקשרות ריי עובר למועד המיזוג	בעלי השליטה בחברה העמידו ערבויות פיננסיות לטובת ריי וחברות מוחזקות בגין הלוואות וערבויות לצדדים שלישיים. סך הערבויות הפיננסיות שהעמידו בעלי השליטה ליום 31 בדצמבר 2023 נאמד בסך של כ- 85 מיליון ש"ח. בנוסף, מעמידים בעלי השליטה בחברה ערבויות אישיות להתקשרויות החברה והחברות המוחזקות.	בעלי השליטה בחברה הינם צד להתקשרות.	ראו סעיף 12.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
3. התקשרות ריי עובר למועד המיזוג	במסגרת פרויקט הרצל, החברה קיבלה מימון בסך של 10 מיליון ש"ח מקבוצת מלווים בהם נכלל גיסו של זיו פופלבסקי.	גיסו של מר זיו פופלבסקי, מבעלי השליטה בחברה הינו צד להתקשרות.	ראו סעיף 7.8 (ד) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
4. התקשרות ריי עובר למועד המיזוג	בין ריי ובין רוגופ גרופ בע"מ (חברה בבעלות מלאה של אבי, און וזיו) (להלן: "רוגופ") נחתם הסכם למתן שירותים אשר במסגרתו התחייבה ריי להעניק לרוגופ שירותי ייעוץ, ליווי משפטי וליווי פרויקטים (להלן: "שירותי ייעוץ").	בעלי השליטה בחברה הינם צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתם.	---

⁶ בעלי השליטה בתאריך הדוח.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		<p>"הסכם השירותים לרוגופו" ו- "שירותי הניהול". במסגרת הסכם השירותים לרוגופו נקבע כי היקף שירותי הניהול שיינתנו על ידי ריי לרוגופו יסתכמו לכמות של עד 10 שעות חודשיות. כמו כן, התקופה בה תעניק ריי את שירותי הניהול לרוגופו תהיה ממועד החתימה עד להודעה בכתב של מי מהצדדים לצד השני על סיום ההתקשרות 60 ימים מראש (להלן: "תקופת ההתקשרות") ריי תהיה זכאית לבטל את ההסכם לאלתר לפי שיקול דעתה הבלעדי. בתמורה למתן שירותי הניהול תשא רוגופו בתשלום של 250 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לשעת עבודה של מי מעובדי ריי (להלן: "התמורה").</p>		
5.	התקשרות ריי עובר למועד המיזוג	<p>ביום 10 במאי 2021 התקשרה חברת הבית ברחוב נירים והשלושה ת"א בע"מ, המחזקת במלואה (100%) על ידי ריי (להלן: "הבית ברחוב נירים") עם חברת א.ב. נירים יזמות בע"מ (חברת בבעלות מלאה של מר אבי רומאני, מבעלי השליטה בחברה) (להלן: "נירים יזמות") בהסכם למתן שירותי ניהול וייעוץ אשר במסגרתו חברת הבית תפעל לקידום תוכנית נקודתית במתחם הכולל את חלקות 5,7,8,9,45,47 ו-48 בגוש 7108 (להלן: "המתחם התכנוני") לצורך מקסום הזכויות של חברת נירים יזמות במתחם התכנוני ואישור התוכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב בלבד (להלן: "ההסכם", "שירותי הניהול" "הפרויקט"). במסגרת ההסכם, התחייבה הבית ברחוב נירים לפעול לקידום הפרויקט עד לקבלת תכנית מאושרת, לרבות מלוא האישורים הנדרשים לביצוע הפרויקט. כמו כן, הבית ברחוב נירים תשא בכל התשלומים הנדרשים לטובת ביצוע הפרויקט אשר כוללים בין היתר: עלויות אדריכלים ויועצים לקידום התוכנית. בהסכם נקבע כי על הצדדים נאסר להעביר את זכויותיהם על פי ההסכם אלא בהינתן הסכמה של הצד האחר מראש ובכתב. ביום 9 בדצמבר 2021 נחתמה תוספת מס' 1 להסכם בין הצדדים (להלן: "התוספת להסכם") אשר במסגרתה הוסכם בין היתר כדלקמן: מהות השירותים בעסקה – הבית ברחוב נירים תפעל לקידום תוכנית נקודתית במתחם התכנוני לצורך מקסום או הגדלת הזכויות במתחם התכנוני על פי תכנית המתאר תא/5000 או כל תכנית אחרת שתהיה בתוקף, באמצעות אנשי המקצוע הנדרשים לביצוע הפרויקט ונשיאה בכל התשלומים הנדרשים לביצוע הפרויקט, התקשרות משפטית ומסחרית עם בעלי הזכויות במתחם התכנוני וניהול מו"מ עם צד ג' לטובת מימוש הזכויות לרכישת זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות של נירים יזמות (מכוח הסכמי המכר עליהם חתמה עם החוכרים הנוספים של הנכס הבנוי על המקרקעין) ("שירותי הניהול המעודכנים"). התמורה – במסגרת התוספת להסכם נקבע כי התמורה לה תהיה זכאית הבית ברחוב נירים עבור מתן שירותי הניהול המעודכנים תחושב על פי שווי מימוש הזכויות לרכישת הזכויות של נירים יזמות ושווי מכירת הזכויות וההתחייבויות של נירים יזמות בהסכמים עם בעלי הזכויות ביתר חלקות המתחם התכנוני (להלן: "התמורה"). הבית ברחוב נירים תהיה זכאית לתמורה בניכוי של 10% אשר ישולמו לנירים יזמות וזאת בנוסף להשבת הוצאות והתחייבויות</p>	<p>מר אבי רומאני, מבעלי השליטה בחברה הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.</p>	<p>ראו סעיף 15.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.</p>

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		כלפי צדדי ג' בסכום שלא יעלה על 2 מיליון ש"ח.		
6.	התקשרות ריי עובר למועד המיזוג	בחודש מרץ 2023, העמידו בעלי השליטה, ערבות אישית שאינה מוגבלת בסכום וזאת להבטחת התחייבויות ריי במסגרת הסכם המימון בו התקשרה ריי עם אשטרום.	בעלי השליטה העמידו את הערבות לטובת החברה.	ראו סעיף 12.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
7.	ביום 18 ביולי 2023 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות. ביום 24 באוקטובר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון ההתקשרות, וביום 10 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית את עדכון ההתקשרות.	התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם בעל השליטה בה, מר אבי רומאני בקשר להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה.	מר אבי רומאני, מבעלי השליטה בחברה הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.	ראו תקנה 21 לעיל.
8.	ביום 24 באוקטובר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההתקשרות, וביום 10 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	אישור התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם מר זיו פופלבסקי בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה.	מר זיו פופלבסקי, מבעלי השליטה בחברה הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.	ראו תקנה 21 לעיל.
9.	ביום 18 ביולי 2023 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	מתן התחייבויות לשיפוי לנושאי משרה.	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	ראו תקנה 29א להלן.
10.	ביום 18 ביולי 2023 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	הכללת נושאי משרה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	לפרטים נוספים ראו תקנה 29א להלן.
11.	ביום 18 ביולי 2023 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	מתן התחייבויות לפטור לנושאי משרה.	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	לפרטים נוספים ראו תקנה 29א להלן.
12.	ביום 18 ביולי 2023 אישרה ועדת	אישור גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים בחברה (כולל	דירקטורים הנמנים על בעלי	לפרטים נוספים ראו תקנה 21 להלן

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	הביקורת את ההתקשרות, ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה) בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") בהתאם לדרגה של החברה, כהגדרת מונח זה בתקנות הגמול, על פי הונה עצמי של החברה כפי שיהיה מעת לעת.	השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	
13.	ביום 18 ביולי 2023 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	התחייבות לתיחום פעילות של יחידי בעלי השליטה, כל עוד הם מכהנים כנושאי משרה בחברה, בעל השליטה, אשר ניתנה לחברה ללא תמורה והכל כמפורט בסעיף 1.1.4 לתשקיף.	בעלי שליטה הינם צד להתקשרות.	לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד
14.	ביום 24 באוקטובר 2023 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 24 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 10 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	התקשרות החברה עם מר אבי רומאני (באמצעות חברה בבעלותו) בקשר להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה, בתוקף רטרואקטיבי ממועד השלמת עסקת המיזוג (10 בספטמבר 2023), לתקופה של שלוש שנים, באופן שתקרת המענק השנתי תעלה מסך של עד 8 משכורות (דמי ניהול חודשיים) לסך של עד 1.6 מיליון ש"ח.	מר אבי רומאני, מבעלי השליטה בחברה הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.	לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מתאריך 29 בנובמבר 2023
15.	ביום 24 באוקטובר 2023 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 24 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 10 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	אישור התקשרות החברה עם מר זיו פופלבסקי (באמצעות חברה בבעלותו) בהסכם למתן שירותי ניהול בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה, בתוקף רטרואקטיבי ממועד השלמת עסקת המיזוג (10 בספטמבר 2023), לתקופה של שלוש שנים	מר זיו פופלבסקי, מבעלי השליטה בחברה הינו צד להתקשרות באמצעות חברה בשליטתו.	לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מתאריך 29 בנובמבר 2023

עסקאות אחרות (עסקאות לא חריגות)

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
16. ביום 24 באוקטובר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את אמות המידה לסיווג ואישור התקשרויות בהסכמי הלוואה מזכים עם בעלי השליטה	<p>קביעת אמות מידה לסיווג עסקאות שאינן חריגות ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיפים 117(א1) ו-117(א2) לחוק החברות (לפי העניין), ביחס להתקשרויות של החברה ו/או חברות מוחזקות שלה בהסכמי הלוואה מזכים עם נושאי משרה בחברה או בעלי השליטה בחברה (לרבות קרוביהם) ו/או גופים קשורים להם (להלן: "בעלי השליטה"), או התקשרויות כאמור עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל שליטה בחברה יש בהן עניין אישי ("ההלוואה"), כדלקמן:</p> <p>א. נטילת ההלוואה נעשית במהלך העסקים הרגיל;</p> <p>ב. ההלוואה הינה בסך של עד 1.5 מיליון ש"ח, לתקופה של עד 60 יום, ללא ריבית והצמדה, ללא בטחונות;</p> <p>ג. נטילת ההלוואה אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה;</p> <p>וכן לאשר באישור כללי לתקופה של ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיף 129 לתקנון החברה ולסעיפים 117(א1) ו-117(א2) לחוק החברות (לפי העניין), את התקשרות החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, בהלוואות כאמור אשר עומדות באמות המידה הנ"ל, על פי בחינת סמנכ"ל הכספים של החברה.</p> <p>ועדת הביקורת של החברה תקבל דיווח מאת סמנכ"ל הכספים של החברה, אחת לרבעון (סמוך למועד אישור הדוח השנתי או העיתי הרלוונטי), ביחס להסכמי הלוואה בהן התקשרה החברה ו/או חברות מוחזקות על פי נוהל זה.</p> <p>בשנת 2023 בעלי השליטה לא התקשרו בהסכמי הלוואות על פי נוהל זה.</p>	בעלי השליטה הינם צדדים להתקשרויות.	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
17.	ביום 24 באוקטובר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את אמות המידה להעמדת ערבויות אישיות/פיננסיות של בעלי השליטה, ללא תמורה	<p>קביעת אמות מידה לסיווג עסקאות שאינן חריגות ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיפים 117(א1) ו-117(א2) לחוק החברות (לפי העניין), ביחס להעמדת ערבויות אישיות וכן ערבויות פיננסיות על ידי נושאי משרה בחברה או בעלי השליטה בחברה (לרבות קרוביהם) ו/או גופים קשורים להם (להלן: "בעלי השליטה"), כדלקמן:</p> <p>א. ההתקשרות במהלך העסקים הרגיל;</p> <p>ב. בעלי השליטה (כהגדרתם לעיל) רשאים להעמיד לחברה ו/או לחברות מוחזקות שלה, בעצמם ו/או ביחד עם החברה, מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ובהתאם לצרכי החברה, ערבויות אישיות וכן ערבויות פיננסיות, מוגבלות או בלתי מוגבלות (להלן: "הערבות"), וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן תיטול החברה ו/או החברות המוחזקות במסגרת התקשרויותיהן עם בנקים ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או צדדים שלישיים;</p> <p>ג. סכום החיוב המובטח על פי הערבות או סכום הערבות המוגבלת הינה בסך שאינו עולה על 5% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים או עד לסך של 6 מיליון ש"ח (לפי הגבוה מביניהם);</p> <p>ד. הערבות תועמד ללא תמורה;</p> <p>וכן לאשר באישור כללי לתקופה של ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיף 129 לתקנון החברה ולסעיפים 117(א1) ו-117(א2) לחוק החברות (לפי העניין), את קבלת הערבויות כאמור אשר עומדות באמות המידה הנ"ל, על פי בחינת סמנכ"ל הכספים של החברה.</p> <p>ועדת הביקורת של החברה תקבל דיווח מאת סמנכ"ל הכספים של החברה, אחת לרבעון (סמוך למועד אישור הדוח השנתי או העיתי הרלוונטי), ביחס לערבויות אשר הועמדו לחברה ו/או לחברות מוחזקות שלה על פי נוהל זה.</p> <p>בשנת 2023 בעלי השליטה לא העמידו ערבויות על פי נוהל זה.</p>	בעלי השליטה הינם צדדים להתקשרויות.	---

תקנה 24: החזקות בעלי עניין בחברה בסמוך לתאריך הדוח

להלן תובאנה, למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בחברה בסמוך לתאריך הדוח:

שם המחזיק	סוג נייר הערך	כמות נייר הערך	שיעור החזקה		שיעור החזקה בדילול מלא	
			בהון	בהצבעה	בהון	בהצבעה
ויטו-אבי רומאני	מניות רגילות ללא ע.ג.	32,722,295	43.25%	43.25%	43.20%	43.20%
זיו פופלסקי	מניות רגילות ללא ע.ג.	16,361,148	21.63%	21.63%	21.60%	21.60%
און רפאל גולדשטיין	מניות רגילות ללא ע.ג.	16,361,148	21.63%	21.63%	21.60%	21.60%

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המורים

להלן פרטים בדבר ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך ההמורים למניות החברה סמוך לתאריך הדוח:

שם וסוג ני"ע	כמות בהון הרשום	הון מונפק ונפרע
מניות רגילות ללא ע.ג.	100,000,000	75,658,488
אופציות לא רשומות למסחר 01/2020	---	68,731
אופציות לא רשומות למסחר (סדרה 8)	---	15,000

תקנה 24ב: מרשם בעלי מניות של החברה בסמוך לתאריך הדוח

שם בעל המניות הרשום	מס' זיהוי	כמות מניות	מוחזק בנאמנות
חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	515736817	75,657,749	לא
חיים גינדי	024508566	737.6	לא
יהודה בר לב	064837123	0.3	לא
ארנה ליכטנשטיין	053663902	0.1	לא
יונית גולדשטיין	000000000	0.1	לא
אביעד ענת	000000000	0.1	לא
משה קרמר	000000000	0.1	לא
סך הכל:	---	75,658,488	---

תקנה 25א: המען הרשום של התאגיד

הירקון 3, בני ברק, 5120124

טלפון: 03-5609030

כתובת דואר אלקטרוני: galit@ray-tlv.com

תקנה 26: הדירקטורים של החברה

להלן פרטי הדירקטורים של החברה, לתאריך הדוח:

שם:	ויטו-אבי רומאני	זיו פופלבסקי	און רפאל גולדשטיין	תומר ברנס	קובי בליף	דן ללז	רבקה גור
מספר זיהוי:	027773332	021477666	040864902	033869108	028483147	022183321	057447534
תאריך לידה:	18/06/1970	20/03/1980	04/01/1981	15/3/1977	11/3/1971	30/11/1965	25/03/1962
מען:	שדי' בן ציון 27, תל אביב	נחל הדר 18, הוד השרון	אלפרט 9, יהוד	צלע צפון 3, הרצליה	סומסום 5, הרצליה	רח' לוי אשכול 48, דירה 25, תל-אביב	כלנית 34 מתן
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא	לא	לא	לא	ועדת הביקורת והתגמול	ועדת הביקורת והתגמול	ועדת הביקורת והתגמול
האם הוא דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות:	לא	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם הוא דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, ואם הוא דירקטור חיצוני מומחה:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור:	10/09/2023	10/09/2023	10/09/2023	10/09/2023	10/09/2023	24/04/2022	16/10/2023
השכלתו והתעסקותו ב-5 השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש דירקטור:	2020 – היום: מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה בריי ובחברות הבנות שלה; 2003 – היום: מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה בחברת לעומק התודעה בע"מ; 2010 – 2021: מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה בחברת בסט לוקיישן בע"מ; 2022 – היום: דירקטור ובעל שליטה בחברת פרטיות.	2022 – היום: דירקטור רוגופו גרופ בע"מ; 2012 – היום: נועם ועין ניהול השקעות בע"מ; 2010 – היום: בעלים של חברת מדיה והשילוט בסט לוקיישן; 2003 – היום: בעלים של משרד הפרסום לעומק התודעה בע"מ; 2020-2022 – יועץ אישי של מפלגתו של בני גנץ	תואר ראשון (LLB) - משפטים, אוני' מנצ'סטר. 2019 – היום: משרה בעיריית הרצליה; 2020-היום: דירקטור בגולדן ריינג' קפיטל בע"מ; 2016-היום: דירקטור בסי אס בי ניהול בע"מ; 2018-היום: דירקטור בהקסאטון גרופ	תואר ראשון (BA), אוני' דרבי 2019 – היום: דירקטור בכליף נצר החזקות בע"מ; 2015 – היום: דירקטור בנית ניהול ויעוץ אסטרטגי בע"מ.	תואר ראשון- בכלכלה ומנהל עסקים, אוני' תל אביב 2014 – היום: דירקטור חיצוני במקס - כרטיסי אשראי (לאומי קארד בע"מ) 2014 – היום: דירקטור חיצוני באדגר השקעות ופיתוח בע"מ 2012 – 2021: דירקטור חיצוני במיטרוניקס בע"מ	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בן גוריון היום- דירקטורית חיצונית בפרופדו בע"מ ודירקטורית בחברת YVS Renewable Energy CY Ltd 2021-2014 סמנכ"לית כספים באפי קפיטל נדל"ן בע"מ	

שם:	ויטו-אבי רומאני	זיו מופלבסקי	און רפאל גולדשטיין	תומר ברנס	קובי כליף	דן ללז	רבקה גור
		פרופולסקי יזמות בע"מ.		בע"מ; 2022-היום: דירקטור בהקסאטון פיננסים בע"מ; 2016-היום: דירקטור בספורט סיסטמס הולדינגס בע"מ; 2019-היום: דירקטור בספשיאללי טכנולוגיות בע"מ; 2017-היום: דירקטור בעמותת הרצליה במיסוד מכון חוף המים ע"ר; 2015-היום: דירקטור בנמסיס ויז'ן בע"מ; 2019-היום: דירקטור במרכז קהילתי לתרבות ספורט ונופש בהרצליה חל"צ		2002- היום: שותף ודירקטור בגל אור השקעות ויזום 2002 בע"מ	יועצת בתחום המים ותחום האנרגיה בירוקה
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, לתאריך הדוח:

שם:	דורון רוזנבלום
מספר זיהוי:	024850406
תאריך לידה:	12/02/1970
תאריך תחילת כהונה:	04/03/2018
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מבקר פנים
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא
השכלתו וניסיונו העסקי ב-5 השנים האחרונות:	בוגר תואר ראשון בחשבונאות במכללה למנהל; מוסמך MBA מנהל עסקים הקרייה האקדמית אונו. שותף מנהל בעזרא יהודה- רוזנבלום- ייעוץ בקרה וניהול סיכונים

תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאיים של התאגיד

נכון לתאריך הדוח אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

שם: עמית חלפון, רואי חשבון

מען: אריאל שרון 4, גבעתיים.

תקנה 28: שינויים בתקנון

ביום 10 בספטמבר 2023 נכנס לתוקף תקנון חדש. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 10 בספטמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-105072).

ביום 18 באוקטובר 2023 שונה שם החברה לשמה הנוכחי ותקנון החברה עודכן בהתאם. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-098122).

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון

המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בנושאים המפורטים בתקנה 29(א) לתקנות הדוחות

(1) ביום 31 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את איחוד הון המניות של החברה והגדלת ההון הרשום של החברה, ביחס של 10:1.

(2) לפרטים אודות שינויים בתקנון החברה, ראו תקנה 28 לעיל.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(3) באסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 17 במאי 2023 התקבלה החלטה בדבר אישור הסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה ונושיה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה של החברה מיום 12 במאי 2023 ודיווח מיידי בדבר תוצאותיה מיום 17 במאי 2023 (מספרי אסמכתא: 2023-01-050961 ו-2023-01-053169, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(4) באסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 31 באוגוסט 2023 התקבלו החלטות בנושאים שלהלן: (1) אישור התקשרות החברה עם בעלי מניות ריי בעסקת המיזוג; (2) אישור התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-OFF; (3) שינוי שם החברה; (4) החלפת תקנון החברה; (5) אישור התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם מר אבי רומאני בקשר להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה; (6) אישור התקשרות החברה עם רוגופו גרופ בע"מ הסכם למתן שירותי ייעוץ וליווי משפטי; (7) אישור הסדרתיחום הפעילות בין החברה לבין בעלי השליטה בריי; (8) אישור התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה; (9) מתן התחייבות לפטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה בגין פעילות החברה; (10) מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה בגין פעילות החברה; (11) מינוי משרד רואי החשבון עמית – חלפון, רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה; (12) איחוד הון המניות של החברה והגדלת ההון הרשום של החברה; (13) מינוי מר אבי רומאני כדירקטור בחברה; (14) מינוי מר זיו פופלבסקי כדירקטור בחברה; (15) מינוי מר און רפאל גולדשטיין כדירקטור בחברה; (16) מינוי מר תומר ברנס כדירקטור בחברה; (17) מינוי מר קובי כליף כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה של החברה מיום 19 ביולי 2023 ודיווח מיידי בדבר תוצאותיה מיום 1 בספטמבר 2023 (מספרי אסמכתא: 2023-01-082437 ו- 2023-01-083056, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(5) באסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 16 באוקטובר 2023 התקבלו החלטות בנושאים שלהלן: (1) מינוי הגב' רבקה גור כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה; (2) מתן התחייבות לשיפוי לגב' רבקה גור; (3) מתן התחייבות לפטור לגברת רבקה גור; (4) אישור הכללת הגב' רבקה גור בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה של החברה מיום 10 בספטמבר 2023 ודיווח מיידי בדבר תוצאותיה מיום 16 באוקטובר 2023 (מספרי אסמכתא: 2023-01-105096 ו- 2023-01-095242, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(6) באסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 10 בדצמבר 2023 התקבלו החלטות בנושאים שלהלן: (1) עדכון התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם מר אבי רומאני בקשר להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה; (2) אישור התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם מר זיו פופלבסקי בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה; (3) אישור מדיניות תגמול חדשה לחברה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה של החברה מיום 29 בדצמבר 2023 ודיווח מיידי בדבר תוצאותיה מיום 11 בדצמבר 2023 (מספרי אסמכתא: 2023-01-108307, 2023-01-112141, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(1) לפרטים אודות התקשרויות עם בעלי שליטה שהינם נושאי משרה בחברה, ראה תקנה 22 לעיל.

(2) לפרטים בדבר פטור, ביטוח והתחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראו תקנה 21 לעיל.

31 במרץ 2024

זיו פופלבסקי,
מנכ"ל ודירקטור

ויטו-אבי רומאני,
יו"ר דירקטוריון

**הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9(ב)(ד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-
1970 (להלן: "התקנות")**

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מר זיו פופלבסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרץ 2024

זיו פופלבסקי,

מנכ"ל ודירקטוריון

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר אלעד ביבי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרץ 2024

אלעד ביבי,

סמנכ"ל כספים