



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שנה

שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

אב-גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה") הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בסעיף 5(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). ביום 2 באוקטובר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגיד קטן המפורטות בתקנות הדוחות, ככל והן רלוונטיות לחברה.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מועד הדוח"), ערוך על פי תקנות הדוחות.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות הכרה בהכנסות ראו ביאור 2 יג, לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2024.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

דבר הנהלת החברה

1.

בתקופת הדוח המשיכה החברה לקדם את הפרויקטים שלה בתחום ההתחדשות העירונית הנמצאים בשלבי הבשלה שונים.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה צפויים להבשיל פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית ויחל ביצועם של שבעה פרויקטים הכוללים 1,084 יח"ד לבנייה ו-786 יח"ד לשיווק. נתונים אלו משקפים את המשך צמיחת החברה באופן משמעותי.

בכוונת החברה להמשיך לפעול ולקדם את צבר הפרויקטים שלה בתחום ההתחדשות העירונית ולפעול לגייס כספים באמצעות גיוס הון ו/או חוב אשר יאפשרו את ביצוע הפרויקטים בעתיד.

גיוס כספים הינו חלק מאסטרטגיית הצמיחה של החברה, המאפשרים את ביצוע צבר הפרויקטים ההולך וגדל, תמהיל הפרויקטים העתידי והמשך הפיתוח העסקי של החברה.

כמו כן, החברה פועלת להגדלת נזילותה על ידי שיתופי פעולה בפרויקטים עתידיים עם גופי השקעה על מנת לנצל הזדמנויות עסקיות להרחבת פעילותה.

כמו כן, החברה בוחנת את היתכנותם של פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית על מנת להגדיל את צבר הפרויקטים של החברה, אשר נכון למועד הדוח, כולל כ-15,000 יח"ד¹.

החברה פועלת להמשיך להתפתח בתחום ההתחדשות העירונית בדגש על פרויקטים מסוג פינוי-בינוי.

החברה הרחיבה את כח האדם שלה באנשים איכותיים בעלי ניסיון רב בתחום פעילותה על מנת לתמוך בצבר הפרויקטים הקיים והעתידי ולתת מענה בכל הרבדים בהם עוסקת החברה, החל משלבי הפיתוח העסקי, תכנון הפרויקטים והביצוע, שנעשה בתוך הקבוצה, ועד לשירות הניתן לרוכשי הדירות ובעלי הדירות בפרויקטים השונים.

¹ הנתון כולל 500 יח"ד אשר מתכננות להיבנות במסגרת פרויקט עיר כנרת, וכן צבר של כ-5,507 יח"ד אשר בשלב זה טרם ניתן לאמוד באופן מהימן את מועד תחילת העבודות עליהן, ואת צפי ההכנסות, ההוצאות, מסי יחידות השיווק והרווחיות בהם, והנתונים ביחס אליהם מובאים בזאת על בסיס הערכת ההנהלה וניסיונה במספר היחידות המתוכננות בפרויקטים מסוג זה.

בכוונת החברה להמשיך ולצמוח, להישען על הידע והניסיון המצטבר בחברה ויחד עם כח האדם האיכותי הקיים בחברה, להיות חברה מובילה בתחום ההתחדשות העירונית. כמו כן, החברה שוקלת ובוחנת הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הנדל"ן, לרבות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות, אשר יש בהן פוטנציאל עסקי עבור החברה. כחלק ממגמה זו, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 חתמה החברה על הסכם קומבינציה בפרויקט עיר כנרת המשלב מסחר, מלונאות ומגורים בשלבים שונים.

הערכות ותכניות החברה המתוארות לעיל הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד ואשר התרחשותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 29 בפרק א' "תיאור עסקי החברה" לדוח התקופתי לשנת 2024.

פרופיל החברה

2.

החל ממועד היוסדה, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה (להלן: "חברות הקבוצה"; החברה וחברות הקבוצה יקראו להלן יחד: "הקבוצה"), בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הכולל ייזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית, בפרט באזור השרון והמרכז, הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי ופרויקטים על פי תכנית מתאר ארצית מס' 38 (תמ"א 38) במסלול חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) ובמסלול הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2). במסגרת זו, פועלת החברה, בין היתר, לאיתור קרקעות והתקשרות בהסכמים עם בעלי המקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה וקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקטים (לרבות באמצעות קבלן ביצוע) וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר, לפי העניין. כמו כן, החברה, באמצעות א. נתיבי פיתוח בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 49% (להלן: "א. נתיבי פיתוח") ואב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ, חברת בת בשליטה מלאה של החברה (100%) (להלן: "אב-גד הנדסה אזרחית"), נותנת לחברות הקבוצה שירותי בנייה קבלניים בכל הפרויקטים שמבצעת הקבוצה וכן בפרויקטים שמבצעת הקבוצה בשיתוף עם צדדים שלישיים. יצוין כי, נכון למועד הדוח, הפרויקטים בביצוע של החברה, הם מסוג תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2 כאשר מרבית הפרויקטים העתידיים של החברה הן מסוג תמ"א 38/2 לסוגיו ופרויקטים מסוג פינוי-בינוי.

בנוסף, הרחיבה החברה את פעילותה לפרויקטים מסחריים ומלונאות במסגרת הסכם הקומבינציה שנחתם בהקשר של פרויקט עיר כנרת.

לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 – "תיאור עסקי התאגיד".

להלן פירוט השינויים המהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח ולאחריה בפרויקטים של החברה

3.

ביום 21 בינואר 2024, החליטה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בהוד השרון לתת תוקף לתכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן בס"ק זה: "חברת הפרויקט") בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטתה, המתייחס לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב הרשות 1-9 וברחוב רמתיים 35, הוד השרון. יצוין כי, חברת הפרויקט תחל בקידום היתר הבניה להקמת

3.1.

הפרויקט אשר במסגרתו ייהרסו המבנים הקיימים ובהם 56 יחידות דיור למגורים ו-14 יחידות מסחר המצויים במקרקעין והקמת 3 מבנים חדשים אשר יכללו שטחי מגורים, מסחר ומשרדים וכ-824 מ"ר מסחר בתוספת מרתפי חנייה ומחסנים, אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-186 יחידות דיור (מתוכן 56 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין ויתרת 130 הדירות, כ-1,395 מ"ר משרדים יהיו בבעלות חברת הפרויקט). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010158) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.2. ביום 18 בפברואר 2024, קיבלה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (חברת בת 100% של החברה) (להלן "בס"ק זה: "**חברת הפרויקט**") את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בבית ים (להלן "בס"ק זה: "**הוועדה המקומית**"), אשר לפיה, אישרה הוועדה המקומית את בקשת חברת הפרויקט להיתר בניה בתנאים לפרויקט, המצוי במקרקעין הידועים כגוש 7136 חלקה 245 ברחוב בלפור 81, בת ים (להלן "בס"ק זה: "**הפרויקט**") בין היתר, אושרה הריסת 2 מבני מגורים ובהם 30 יחידות דיור למגורים, והקמת מבנה חדש בן 26 קומות, מעורב שימושים, אשר יכלול סה"כ כ-105 יחידות דיור (מתוכן 30 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין ויתרת 75 הדירות לשיווק על ידי חברת הפרויקט), בתוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע וגלריה, 2 קומות משרדים, קומת משרדים לטובת העירייה והכל מעל 5 קומות מרתף.

ביום 1 באוקטובר 2024, התקשרו חברת הפרויקט והפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**הפניקס**") בתוספת להסכם מסגרת ההשקעה (כהגדרתו בסעיף 3.3 להלן) לפיו בכוונת הפניקס להשקיע בפרויקט בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים הקבועים בהסכם מסגרת ההשקעה ובתוספת להסכם מסגרת ההשקעה. בהתאם להתקשרות, ביצוע כל השקעה יהיה במסגרת תאגיד פרויקט ייעודי שהינו שותפות מוגבלת בשליטה מלאה של חברת הפרויקט.

ביום 2 בדצמבר 2024 אב-גד בלפור 81 בת ים שותפות מוגבלת, תאגיד פרויקט ייעודי שהוקם אשר השותף הכללי בו הוא חברת הפרויקט, התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט עם בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 18 בפברואר 2024, 1 באוקטובר 2024 ו-3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-017169, 2024-01-017169, 2024-01-607248, 2024-01-607332 ו-2024-01-621482, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.3. ביום 22 בפברואר 2024 התקשרה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה, עם הפניקס בהסכם, לפיו הפניקס תעמיד לחברת הבת מסגרת השקעה בסך שלא יעלה על 250 מיליון ש"ח ואשר הפניקס תוכל להגדיל עד לסך מצטבר של 400 מיליון ש"ח בשיקול דעתה המוחלט והבלעדי (לעיל ולהלן: "**הסכם מסגרת ההשקעה**" ו-"**מסגרת ההשקעה**", בהתאמה). מסגרת ההשקעה תועמד לתקופה בת 48 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכמים לצורך מימון ההון העצמי הנדרש בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית באזור המרכז, אשר ההון העצמי הכולל הנדרש לכל פרויקט כאמור לא יפחת מ-25 מיליון ש"ח ולא יעלה על 100 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 30 בנובמבר 2023 ו-25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-130449, ו-2024-01-018969, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.4. ביום 6 במרץ 2024 התקשרה החברה בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש, עם כ-73% מבעלי הזכויות במקרקעין בכל אחד מהבניינים הידועים כחלקה 10 וכחלק מחלקה 148 בגוש 6387 ברחוב קק"ל 21 וברחוב רוטשילד 139 ו-141 בפתח תקווה (להלן: "**המקרקעין**").

ששטחם הרשום הכולל הוא כ-2,500 מ"ר ובכך עברה חברת הפרויקט את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על שיעור של 67%).

יצוין כי, החברה פעלה להרחבת הפרויקט אשר יהווה חלק ממתחם במקרקעין ברחוב רוטשילד 139 ו-141, קק"ל 21 ו-23, זאב ברנדה 34 ו-36 וסמטת קאמינר בפתח תקווה (להלן בס"ק זה: **"המתחם"**) וביום 3 ביולי 2024 התקשרה החברה בשני הסכמים נפרדים לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 עם כ-75% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 148 ו-222 בגוש 6387, ברחוב קק"ל 23 וברחוב זאב ברנדה 34 בפתח תקווה ובכך עברה את סף החתימות הנדרש בכל הבניינים הנכללים במסגרת המתחם. יצוין כי, המתחם צפוי לכלול סה"כ כ-216 יח"ד (מתוכן כ-72 יחידות דיור השייכות לבעלי הזכויות במתחם וכ-144 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה ביום 6 במרץ 2024 וביום 4 ביולי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-022773 ו-2024-01-068710, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.5. ביום 1 באפריל 2024, קיבלה אב-גד במושבה בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: **"חברת הפרויקט"**) את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן בס"ק זה: **"הוועדה המחוזית"**) לפיה, אישרה הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים את תכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה חברת הפרויקט בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כגוש 7789 חלקות 96-100 ברח' האיריס 2, 4, 6, 8 ו-10 בתל מונד, אשר במסגרתו ייהרסו 5 מבני רכבת בני 3 קומות ובהם 102 יח"ד והקמת 10 מבני מגורים חדשים אשר על פי התב"ע החדשה, צפויים לכלול 8-10 קומות (כולל קומת כניסה וגג) בתוספת שטחי מסחר. בסך הכל על פי התכנון, צפוי הפרויקט לכלול כ-370 יחידות דיור (מתוכן 102 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות בפרויקט ויתרת 268 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט) וכ-300 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 2 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031723) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.6. ביום 25 במרץ 2024, התקשרה החברה (באמצעות בית חסון יזמות ובניה בע"מ, חברת בת (100%) של החברה, שהינה השותף הכללי בבית חסון אנליביץ בן יהודה פתח תקווה שותפות מוגבלת) (להלן בס"ק זה: **"חברת הפרויקט"**) בהסכם ליווי עם בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 6386 חלקות 224 ו-232, רחוב אנליביץ 7 ו-9 בפתח תקווה (להלן בס"ק זה: **"המקרקעין"**).

ביום 17 באפריל 2024, קיבלה חברת הפרויקט היתר בנייה לביצוע עבודות במקרקעין, הכוללים הריסת 2 בניינים הקיימים במקרקעין, בני 3 קומות על עמודים (כל אחד) ובהם 12 יחידות דיור והקמת 2 בניינים חדשים, בני 8 קומות וקומה חלקית נוספת מעל קומת קרקע, בתוספת 3 קומות מרתף וחניות, אשר יכללו סה"כ 36 יחידות דיור, מתוכן 12 יחידות דיור השייכות לבעלי הזכויות במקרקעין ו-24 לשיווק על ידי חברת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 25 במרץ 2024 ו-17 באפריל 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-038932 ו-2024-01-031416, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה. ביום 15 ביולי 2024 החל הליווי הבנקאי והביצוע בפרויקט.

3.7. ביום 18 באפריל 2024 התקשרה החברה בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש, עם כ-75% מבעלי הזכויות במקרקעין בכל אחד מהבניינים הידועים כגוש 6020 חלקות 750, 751 ו-752 ברחוב ההסתדרות 161, 163 ו-165 בחולון ששטחם הרשום הכולל הוא כ-3,507 מ"ר ובכך עברה החברה את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על שיעור של 67%). לפרטים

נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 18 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 01-039502) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.8. ביום 21 באפריל 2024, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' (להלן בס"ק זה: "**הרוכש**"), שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה למכירת מלוא (100%) החזקותיה AS IS בחלקים מחלקה 381 (לשעבר 243) בגוש 10572 ברחוב קדימה בשכונת גבעת אולגה בחדרה, המשקפים 20 מגרשי משנה המיועדים לבניה בשטח כולל של כ-5 דונם (להלן בס"ק זה: "**הקרקע**"), בתמורה לסך כולל של כ-49 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן בס"ק זה: "**התמורה**"). ביום 10 בספטמבר 2024, הושלמה עסקת המכירה כאשר החברה העבירה לרוכש את הזכויות בקרקע כנגד העברת התמורה. החברה הכירה ברבעון בשנת 2024 ברווח בגין העסקה, לפני מיסים, בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה ביום 24 באפריל ו-11 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 01-040393 ו-01-602427-2024, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.9. ביום 23 במאי 2024, קיבלה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: "**חברת הפרויקט**") את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים, לפיה החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובניה להפקיד בתנאים המפורטים בהחלטתה, את תכנית בניין העיר (תב"ע) שהגישה חברת הפרויקט בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקות 28 ו-30 בגוש 30199, ברחוב סן מרטין 19 ו-21 בירושלים (להלן בס"ק זה: "**המקרקעין**"), אשר במסגרתו, בין היתר, יוקם בניין מגורים חדש אשר על פי התכנון צפוי לכלול כ-160 יחידות דיור למגורים מתוכן 36 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין ויתרת 124 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט. ביום 24 ביוני 2024, אישרה הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים את תכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה חברת הפרויקט בפרויקט המצוי במקרקעין. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה ביום 26 במאי 2024 וביום 1 ביולי 2024 (מס' אסמכתאות: 01-051511 ו-01-067255-2024, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.10. ביום 18 ביוני 2024 התקשרה החברה בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עם כ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 302, 303, 304 ו-305 בגוש 7150, ברחוב הרצוג 19, מ"ג 12 ומ"ג 10 בבת ים ולפיכך, החברה עברה את סף החתימות הנדרש בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 18 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 01-061855-2024) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.11. ביום 23 ביוני 2024 התקשרה בית חסון אנליביץ בן יהודה פתח תקווה שותפות מוגבלת בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 עם כ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 45 בגוש 6386, ברחוב בן יהודה 45 בפתח תקווה ולפיכך, החברה עברה את סף החתימות הנדרש בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 24 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 01-063397-2024) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.12. ביום 31 ביולי 2024, קיבלה החברה (באמצעות אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: "**חברת הפרויקט**") היתר בנייה לביצוע עבודות במקרקעין הידועים כגוש 6579, חלקה 414, רחוב החי"ל 28 ברעננה (להלן: "**המקרקעין**"), הכוללים הריסת 2 בניינים הקיימים במקרקעין, בני 3 קומות על עמודים (כל אחד) ובהם 24 יחידות דיור והקמת 3 בניינים חדשים, בני 6.5 קומות, מעל קומת קרקע, בתוספת 2 קומות מרתף וחניות, אשר יכללו סה"כ 65 יחידות דיור, מתוכן 24 יחידות דיור השייכות לבעלי הזכויות במקרקעין ו-41 לשיווק על ידי חברת הפרויקט. ביום 23 בספטמבר 2024 התקשרה חברת הפרויקט עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ

בהסכם ליווי לפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה ביום 1 באוגוסט 2024 וביום 23 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-081934 ו-2024-01-605043, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.13. ביום 14 באוגוסט 2024 התקשרה החברה (באמצעות אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: "**חברת הפרויקט**")) בהסכם לביצוע פרויקט פינני-בינוי עם כ-80% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 284, 339 ו-340 בגוש 6383 והמצויים ברחוב דוד וולפסון 40 ו-42 וברחוב סביון 19 ו-21 בפתח תקווה ולפיכך, חברת הפרויקט עברה את סף החתימות הנדרש בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 14 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-086902) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.14. ביום 29 באוגוסט 2024 התקשרו אב-גד במושבה בע"מ (חברת בת (100%) של אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, שהינה חברת בת (100%) של החברה) אשר הינה בעלת הזכויות בפרויקט אלי כהן בתל מונד (להלן: "**חברת הפרויקט**") ואב-גד איכות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**צד ג'**"), בהסכם להקצאת מניות רגילות של חברת הפרויקט, המהוות 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן: "**המניות המוקצות**"). עבור המניות המוקצות ישלם צד ג' לחברת הפרויקט סכום כולל בסך של 39 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ככל שיחולו תשלומי מע"מ. במהלך שנת 2024 שולמו לחברת הפרויקט סך של 5 מיליון ש"ח מתוך הסכום כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 1 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-096931) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.15. ביום 12 בספטמבר 2024 קיבלה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן: "**חברת הפרויקט**") את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "**הוועדה המחוזית**") לפיה, אישרה הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים את תכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישו חברת הפרויקט וצד ג', בפרויקט המצוי במקרקעין ברח' דרך אבא הלל, פינת רש"י ברמת גן, אשר במסגרתו, בין היתר, יוקמו שני מגדלי מגורים חדשים בגובה 45 קומות אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-467 יחידות דיור למגורים (מתוכן 164 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין ויתרת 303 יחידות דיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט והשותפה בפרויקט) בתוספת חניות ו-2,000 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 15 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603182) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.16. ביום 9 באוקטובר 2024, התקשרה החברה בהסכם שיתוף פעולה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה: "**השותפה**"), לצורך תכנון, קידום וביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**"). בכוונת החברה להתקשר עם השותפה בפרויקטים נוספים אשר אותם תגייס השותפה בהיקפים של עד 50 יח"ד. שיתוף הפעולה על פי ההסכם יחול על פרויקטים שיוסכמו בין הצדדים, כאשר חלקה של החברה יהיה בשיעור של 60% וחלקה של השותפה יהיה 40% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט, אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609697) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.17. ביום 9 בדצמבר 2024, קיבלה החברה היתר בנייה לביצוע עבודות במקרקעין הידועים כגוש 6417, חלקה 415, רחוב גולומב 38 ברמת השרון (להלן: "**המקרקעין**"), הכוללים הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות ובו 9 יחידות דיור למגורים המצויים במקרקעין, והקמת מבנה מגורים חדש מעל קומת קרקע, בתוספת 2 קומות מרתפי חנייה, אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-22 יחידות דיור, מתוכן 9 יחידות דיור שייכות לבעלים ויתרת 13 הדירות לשיווק ע"י החברה. ביום 9 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם ליווי לפרויקט עם בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ. לפרטים

נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה ביום 10 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-623103 ו-2024-01-623161) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.18 ביום 29 בדצמבר 2024 התקשרה החברה (באמצעות אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: "**חברת הפרויקט**")) ביחד עם צד ג' (חברת הפרויקט וצד ג' יקראו להלן ביחד: "**היזם**") בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי עם כ-69% מבעלי הזכויות בבניין הנוסף (להלן: "**ההסכם**" ו-"**הבעלים**"), בהתאמה) במקרקעין הידועים כחלקות 573, 574 ו-558 בגוש 6455, ברחוב בן גוריון 49, 51, 53 ו-57, הוד השרון ולפיכך, היזם עבר את סף החתימות הנדרש בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628146) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.19 בהמשך לדיווח המיידי של החברה אודות התקשרות אב-גד כנרת בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, בהסכם קומבינציה ביחס למקרקעי שלב א' ובהסכם אופציה ביחס למקרקעי שלב ב' עם כלל בעלי הזכויות בפרויקט עיר כנרת (להלן: "**הבעלים**"), לפיהם, בין היתר, לחברה ניתנה אופציה לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעי שלב ב', ביום 31 בדצמבר 2024 הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה והחל מאותו מועד הסכם הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' נכנס לתוקף.

ביום 5 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה את החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז צפון (להלן: "**הוועדה המחוזית**"), לפיה אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת תכנית מספר 1257138-207 בתנאים המפורטים בהחלטתה (להלן: "**התכנית**"), המתייחסת לחלק מפרויקט עיר כנרת, במסגרתה יתווספו לתכנית 500 יחידות אירוח ו-500 יחידות דיור למגורים. יצוין כי, מתוך יחידות הדיור בפרויקט כ-25%-33% יחידות דיור תיוחדנה לבעלים וכ-67%-75% יחידות דיור תיוחדנה לחברה בהתאם להסכם בין הצדדים (לעיל ולהלן: "**פרויקט עיר כנרת**"). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 1 בינואר 2025 ו-6 בינואר 2025 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-629028 ו-2025-01-001568, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

3.20 ביום 2 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, אירעה תאונת עבודה באתר עבודות ההקמה של פרויקט שרירא 42-30 בראשון לציון. פרויקט אשר מבוצע על ידי חברת א. נתיבי פיתוח בע"מ שהינה חברה בת של החברה, המשמשת כקבלן ראשי בפרויקט וכן על ידי אב-גד הנדסה אזרחית המשמשת כקבלן משנה בפרויקט. האירוע אירע בזמן ביצוע העבודות בפרויקט אשר במסגרתו נהרג עובד בפרויקט אשר הינו עובד של קבלן משנה, שהינו צד ג' שאינו קשור לחברה, עמו התקשרה אב-גד הנדסה לביצוע עבודות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 2 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008256) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.21 ביום 17 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה באמצעות אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: "**חברת הפרויקט**"), בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש, עם כ-68% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "**הבעלים**") בכל אחד מהבניינים הידועים כגוש 6108 חלקה 468 המצויים ברח' יהודה גור 11 ו-13 בתל אביב ובכך עברה חברת הפרויקט את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על שיעור של 67%). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-011264) אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

3.22. להלן מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו והרשמות בתקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח :

שנה	מספר חוזי מכירה מחייבים	סה"כ (כולל מע"מ) במיליוני ש"ח	מספר בקשות מכירה (הרשמות)	סה"כ (כולל מע"מ) במיליוני ש"ח
רבעון 1	9 יח"ד (ב-7 פרויקטים)	30.8	-	-
רבעון 2	21 יח"ד (ב-8 פרויקטים)	65.7	-	-
רבעון 3	14 יח"ד (ב-7 פרויקטים)	55.8	-	-
רבעון 4	27 יח"ד (ב-9 פרויקטים)	92.8	-	-
לאחר תאריך המאזן	24 יח"ד (ב-5 פרויקטים)	71.4	9 יח"ד (ב-6 פרויקטים)	30.4
סה"כ	95 יח"ד	316.5	9 יח"ד	30.4

הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים של החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם חברת הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 26 בפרק א' – "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח התקופתי לשנת 2024.

4.

גיוסי הון וחוב

4.1.
- ביום 9 בספטמבר 2024, ביצעה החברה הקצאה פרטית מהותית, של 1,333,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה בתמורה לסך של 19,995 אלפי ש"ח ושל 1,333,000 אופציות (סדרה ב') של החברה ללא תמורה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה (בכפוף להתאמות) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 20 ש"ח לכל כתב אופציה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים אשר פורסמו על ידי החברה ביום 4 בספטמבר 2024, 8 בספטמבר 2024 וביום 9 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-600742, 2024-01-601781 ו-2024-01-602121, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.
- 4.2.

ביום 26 בספטמבר 2024 נרשמו למסחר סך של 81,419 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.2%. ניירות הערך האמורים הוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף אשר פרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-605452) מכוח תשקיף מדף אשר פורסם ביום 8 באוגוסט 2024 הנושא תאריך 9 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-085261). התמורה המיידית ברוטו בגין ההנפקה הסתכמה בסך של 81,419 אלפי ש"ח, וכאמור בדוח הצעת המדף היא תשמש את החברה לצורך: (1) לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה; (2) השלמת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים שהעודפים מהם משועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') (להלן בס"ק זה: "הפרויקטים"); (3) פירעון הלוואות קיימות של החברה שהועמדה לה להשלמת הון עצמי בפרויקטים בסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח ו-(4) תשלום אגרות והיטלים בגין הפרויקטים

שביצועם טרם החל וטרם שולמו האגרות וההיטלים בגינם. יצוין כי, בימים 31 באוקטובר 2024, 6 בנובמבר 2024 ו-19 בינואר 2025 (לאחר תאריך המאזן), הנאמן העביר לחברה מחשבון הנאמנות את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחס לפרויקטים אנליביץ 7-9 בפתח תקווה, החי"ל 28/28 ברעננה וגולומב 38 ברמת השרון, אשר מסתכם לסך של כ-11,000 אלפי ש"ח, כ-28,950 אלפי ש"ח וכ-11,600 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 26 בספטמבר 2024, 6 בנובמבר 2024 ו-20 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-605943, 2024-01-614296 ו-2025-01-005380, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

מטרות ויעדי החברה

5.

הקבוצה נמצאת בתהליך צמיחה ופועלת ליזום פרויקטים נוספים. נכון למועד הדוח הקבוצה בעלת זכויות ב-15 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ובתכנון במסגרתם יתווספו כ-1,016 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה ועוד 18 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע שבמסגרתם יתווספו כ-2,456 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה וכן שטחי מסחר ומשרדים. כמו כן, לחברה 20 פרויקטים המסווגים כפרויקטים אחרים ובהם יתווספו כ-3,973 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה. על מנת להשיג את יעדיה, החברה פועלת באופן הבא:

- (א) התמקדות באזורי הביקוש ובמרכזי הערים.
 - (ב) בניית צבר פרויקטים משמעותי לשנים הקרובות.
 - (ג) מכירה מוקדמת של יח"ד טרום תחילת הבניה.
 - (ד) ביצוע עצמי של פרויקטים בייזום החברה.
 - (ה) שמירה על תמהיל מאוזן של פרויקטים בתחום התחדשות עירונית הן מבחינת היקפי הפרויקטים בביצוע והן מבחינת משך ביצוע הפרויקטים.
 - (ו) תהליך מובנה לבחינה ובחירת הפרויקטים על בסיס הניסיון הקיים בחברה.
- כמו כן, בכוונת החברה לפעול להרחיב ולבסס את פעילותה בתחום ביצוע עבודות הבנייה בפרויקטים של חברות הקבוצה ופרויקטים משותפים עם צדדים שלישיים, באמצעות חברת בת של החברה, ובכך להפחית את עלויות ביצוע הפרויקטים תוך שמירה על סטנדרט בנייה גבוה, בשים לב להזדמנויות, למגמות, לתנאי השוק ולסיכונים בתחום זה.
- בנוסף, החברה שוקלת ובוחנת הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הנדל"ן לרבות בתחום הנדל"ן המניב והמלונאות אשר יש בהן פוטנציאל עסקי עבור החברה. כאמור לעיל, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות בפרויקט עיר כנרת המשלב מסחר, מלונאות ומגורים בשלבים שונים. במסגרת הסכם הקומבינציה לחברה ניתנה אופציה להכנסת שותף לפרויקט והיא בוחנת אפשרות כאמור.

האמור בסעיף 5 זה לעיל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד ואשר התרחשותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות

² נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תכניות החברה בלבד, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים והינו עשוי להשתנות באופן שונה מהערכות החברה, בין היתר, בשל החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, לפי העניין.

³ ראה הערה 2 לעיל.

הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 29 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח התקופתי לשנת 2024.

השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה

.6

השפעת מלחמת 'חרבות ברזל'

.6.1

בחודש אוקטובר 2023, פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד פרסום דוח זה. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

בחודש אוקטובר 2024 חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית אשר גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תמשיך להיות משמעותית אל תוך תחילת שנת 2025. הנחה זו משקפת לחימה ממושכת ועצימה יותר בהשוואה להנחה שעמדה בבסיס תחזית יולי 2024. התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, ובפרט עלתה ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתרחיש הבסיסי של התחזית, לרבות התעצמות המלחמה בזירות השונות והתארכות נוספת שלה.⁴

במהלך שנת 2024 חברות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל. לפרטים אודות הורדת דירוג האשראי ראו סעיף 5.2.4 בפרק א' המצורף לדוח תקופתי זה.

מגמות אלה עלולות להביא לפגיעה משמעותית בשוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים, אשר עלולים להשפיע הן על יכולתה של החברה להשיג מימון לפרויקטים והן על יכולתם של רוכשי דירות לקבל משכנתאות בתנאים הולמים. עוצמת הפגיעה של המלחמה בכלכלה הביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מן המשבר. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה. בנוסף, חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה הינו גיוס משמעותי של עובדים ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלסטינית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים, דבר אשר עשוי להוביל לעיכוב בהתקדמות תהליכי התכנון ברשויות, עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקטים וגידול בעלויות הפרויקטים.

כמו כן, המצב הביטחוני עלול לגרום לקושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון ו/או לייקור משמעותי בעלויות הקמת הפרויקטים, בין היתר בשל אי-זמינות של קבלני בנייה על רקע מתן עדיפות לשיקום רחב היקף של יישובים שנפגעו עקב המלחמה, מחסור בכוח אדם בענף עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ובשל עזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות, על רקע המלחמה.

נכון למועד הדוח, בהתייחס להשפעות הישירות על החברה, העבודה בכל אתרי החברה בפרויקטים בהקמה המשיכה, אך לא בהיקף מלא עקב מחסור בעובדים, בעיקר מחסור בעובדים אצל קבלני משנה. כמו כן, ניכרת עלייה בעלויות כח האדם וחלק מחומרי הגלם, כתוצאה מכך השנה התאפיינה בירידה בקצב הביצוע של הפרויקטים בהקמה וכפועל יוצא בירידה בהכנסות וברווח הגולמי.

⁴ מתוך "התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2024" של בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו אתר בנק ישראל: www.boi.org.il.

ההשפעה האמורה של גידול בעלויות ועיכוב בלוחות הזמנים מורגשת בעיקר בפרויקטים של החברה שעדיין בהקמה ושהחלו טרם המלחמה – פרויקט שרירא בראשל"צ ופרויקט צה"ל בקרית אונו. החברה מבקשת להבהיר כי בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והיקפה של המלחמה כאמור, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מלא את ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, מעבר למה שהוערך עד כה והובאו בחשבון בדוחותיה הכספיים של החברה. הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המלחמה על המדינה בכלל ועל החברה בפרט, כמו גם השפעות נוספות אשר עלולות לנבוע ממנה וטרם נתנו את אותותיהן הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו, היקפו ועוצמתו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה בלבד, ומבוסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד אישור דוח זה. ההשפעה בפועל של המלחמה על מצבה של החברה והמצב המאקרו כלכלי ו/או המדיניות המוניטארית בישראל, עשויה להיות שונה ואף שונה באופן מהותי מהערכות החברה, זאת כתוצאה, בין היתר, מהאטה כלכלית אשר עלולה להתפתח במדינת ישראל, החרפת המלחמה, מאחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל בקשר עם המלחמה ושינויים מאקרו כלכליים, אשר עלולים להשפיע על פעילותה של החברה וכן איזה מגורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 29 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

השפעת האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה⁵

6.2

במהלך שנת 2023 חלו אירועים משמעותיים שהשפיעו רבות על המשק הישראלי, בין היתר, סביבת אינפלציה גבוהה החורגת מהגבול העליון של תחום היעד של בנק ישראל אשר הביאה להעלאות ריבית, שינויים משמעותיים במערכת המשפט בישראל, אשר עוררו מחלוקות בקרב הציבור ובקרב גופים ומומחים כלכליים ומשפטיים בישראל ובעולם ואף הובילו למחאה ציבורית. בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בעיקר בקשר להתמשכותה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם לקיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר ואף הביאו לכך ששוק המניות הישראלי הציג ביצועי חסר משמעותיים מול שווקי העולם. בחלקה הראשון של המחצית השנייה לשנת 2024 גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית והמערכה המלחמתית התארכה והתעצמה. כתוצאה מכך הוצאות המלחמה גדלו, עלתה פרמיית הסיכון לצד הורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי חברות הדירוג פעם נוספת, ובסביבת האינפלציה הייתה עלייה בהשוואה לרמתה במחצית הקודמת. בחלקה השני של המחצית השנייה לשנת 2024, על רקע ההתפתחויות הגאו-פוליטיות ירדה פרמיית הסיכון של המשק, אם כי הרמה עדיין נותרה גבוהה מרמתה טרם המלחמה. שיעור האינפלציה התייצב על כ-3.4% גבוה מתחום יעד האינפלציה אך יציב לעומת התוואי העולה בחלקה הראשון של שנת 2024. לפרטים נוספים אודות האינפלציה ושיעור הריבית ראו סעיף 5.2.6 בפרק א' המצורף לדוח תקופתי זה. עלייה בשיעורי הריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון השוטפות בחברה ולייקר את עלות המימון במקרה של נטילת חוב נוסף לצורך המשך פעילות

⁵ לפרטים נוספים ראו: (1) הודעות לעיתונות מיום 10 ביולי 2023, מיום 4 בספטמבר 2023, מיום 23 באוקטובר 2023, מיום 8 באפריל 2024, מיום 8 ביולי 2024 ומיום 9 באוקטובר 2024, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; (2) התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2024 ואוקטובר 2024, מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; ו-(3) הודעות לתקשורת מיום 15 באוקטובר 2023 "מדד המחירים לצרכן – ספטמבר 2023" ומיום 15 במאי 2024, "מדד המחירים לצרכן – אפריל 2024", מיום 15 באפריל 2024, "מדד מחירי תשומות – אפריל 2024", מיום 15 ביולי 2024, "מדד המחירים לצרכן – יולי 2024", "מדד המחירים לצרכן – אוקטובר 2024", מיום 15 בנובמבר 2024 ומדד מחירי תשומות – אוקטובר 2024, מיום 15 בנובמבר 2024, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס בכתובת: www.cbs.gov.il.

החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, עיקר מימון החברה הינו באגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') מגובות בשעבוד על עודפי פרויקטים בהיקף כולל של כ-122,475 אלפי ש"ח ערך נקוב, שאינן צמודות למדד כלשהו ואשר נושאות ריבית קבועה בשיעור של 9.5%-7.2% בהתאמה.

כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבנייה, זאת בהתאם לצרכי האשראי של כל פרויקט בביצוע. מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה מושפעות משינויים בריבית הפריים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה צרכה אשראי לצורך מימון עלויות הבניה בפרויקטים בביצוע בהיקף כספי של כ-24,386 אלפי ש"ח.

האשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים לז"ק ולז"א המוצג במאזן המאוחד של החברה מסתכם לסך של כ-50,391 אלפי ש"ח ומורכב בעיקרו מאשראי למימון הקמת פרויקטים בביצוע ומימון רכישת קומת משרדים ברעננה, לשימוש החברה.

יובהר כי, צריכת האשראי השוטף של החברה בפרויקטים בביצוע מסוג של התחדשות עירונית וקומבינציה מכוסה ברובו מליווי פיננסי של הפרויקט. יחד עם זאת, לעיתים החברה מממנת את ההון הנדרש לפרויקטים אשר החברה יוזמת מגופים פיננסיים. ככל ששיעור הריבית יעלה הוא עשוי להגדיל את הוצאות המימון של החברה בגיוס כספים לפעילות הייזום של החברה.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 29 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

7. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

7.1. מצב כספי

7.1.1. להלן תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2024 (באלפי ש"ח) :

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	הסעיף
28,662	20,964	77,002	39,392	166,020	הכנסות
(24,236)	(20,650)	(58,255)	(40,472)	(143,613)	עלות המכר
4,426	314	18,747	(1,080)	22,407	רווח גולמי
(2,567)	(2,358)	(2,844)	(3,817)	(11,586)	הנהלה וכלליות
(69)	61	2	(1)	(7)	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(637)	(1,067)	(1,467)	(1,910)	(5,081)	הוצאות מכירה ושיווק
1,153	(3,050)	14,438	(6,808)	5,733	רווח תפעולי
(2,661)	(1,318)	(2,049)	(2,020)	(8,048)	הוצאות מימון, נטו והפסד מפדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב
(1,508)	(4,368)	12,389	(8,828)	(2,315)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
79	887	(2,903)	1,920	(17)	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
(1,429)	(3,481)	9,486	(6,908)	(2,332)	רווח (הפסד) לתקופה

7.1.2. להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח) :

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
	2023	2024	
הקיסון בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו מהמשך השקעות בפרויקטים עתידיים והמשך תמיכה בפעילותה השוטפת של החברה.	11,168	9,963	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מתקבולים שהתקבלו מהנפקת אג"ח סדרה ג'.	-	41,802	פיקדונות בחשבון נאמנות
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו מהעמדת הון עצמי לפרויקטים בהקמה.	26,052	34,903	פיקדונות לזמן קצר ובחשבונות הליווי
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו מגידול בפערי עיתוי בין תשלומי הדיירים בפרויקטים שבביצוע לבין התקדמות עבודות הבנייה, בין היתר, בעקבות גידול במחזור הפרויקטים בביצוע.	28,595	44,702	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו מעליה בחיבים בגין מוסדות מס והוצאות מראש.	7,091	11,480	חייבים ויתרות חובה
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 מגידול בצבר הפרויקטים אשר נמצאים בביצוע ומנגד ממכירת המקרקעין בשכונת אולגה בחדרה.	137,492	194,088	בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין
ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023.	31	38	יתרות מול חברות בשליטה משותפת
---	210,429	336,976	סה"כ נכסים שוטפים
ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023.	39,774	39,263	עלויות בגין פרויקטים עתידיים
ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023.	3,445	3,536	מיסים נדחים
ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023.	864	857	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מרכישת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה קבלנית כאמור בסעיף 2 לעיל.	-	2,376	נכסים בלתי מוחשיים
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו משיפורים במושכר ורכישת ציוד בנייה.	23,500	26,252	רכוש קבוע
---	67,583	72,284	סה"כ נכסים לא שוטפים
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע משינוי סיווג של חלואה שנלקחה כנגד רכוש קבוע וגידול באשראי לפרויקטים בליווי אשר תומכים בגידול צבר הפרויקטים בביצוע.	28,898	50,188	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מריבית שנצברה להלוואות מאחרים.	3,722	4,454	הלוואות מאחרים

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
	2023	2024	
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מהנפקת אג"ח סדרה ג', ומנגד פירעון סופי של אגרות חוב סדרה א' ופירעון חלקי של אג"ח סדרה ב'.	57,904	70,255	אגרות חוב
ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023.	84	108	יתרות מול חברות בשליטה משותפת
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מגידול בהיקף פעילות פרויקטים בביצוע.	22,815	37,191	ספקים ונותני שירותים
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מגידול בהתחייבויות למוסדות ממשלתיים.	2,016	3,396	זכאים ויתרות זכות
ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023.	20,734	20,428	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מגידול בצבר החברה בפרויקטים בהקמה.	58,302	84,380	התחייבויות בגין שירותי בנייה
הקיטון בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מתשלום שומות בגין שנים קודמות.	896	363	מיסים לשלם
---	195,371	270,763	סה"כ התחייבויות שוטפות
הקיטון בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו משינוי סיווג של הלוואה שנלקחה כנגד רכוש קבוע.	15,944	203	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
הגידול בסעיף זה נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג').	-	48,666	אגרות חוב
ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023.	375	753	הפרשה לבדק ואחריות
הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מהתחייבות החברה לרכישת מניות החברה הקבלנית.	-	1,235	התחייבויות אחרות
ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023.	1,856	881	מיסים נדחים
---	18,175	51,738	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

7.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופות של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2023	2024	
הגידול בסעיף ההכנסות בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקרו ממכירת הקרקע בגבעת אולגה.	104,850	166,020	הכנסות
הגידול בסעיף עלות המכר בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקרו ממכירת הקרקע בגבעת אולגה.	(93,161)	(143,613)	עלות המכר
---	11,689	22,407	רווח גולמי
הגידול בסעיף זה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מעלייה במכירות.	(3,134)	(5,081)	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בסעיף ההנהלה והכלליות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מהפרשות לתביעות משפטיות וגידול בכוח האדם של החברה.	(10,668)	(11,586)	הנהלה וכלליות
ללא שינוי מהותי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.	(113)	(7)	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
---	(2,226)	5,733	רווח (הפסד) תפעולי
הגידול בהוצאות המימון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בגין אשראי בחשבונות הליווי ואשראי שוטף ומהנפקת אגרות חוב (סדרה ג').	(5,136)	(8,048)	הוצאות מימון, נטו
---	(7,362)	(2,315)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
הקיטון בסעיף הוצאות המס לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון ברווחי בהפסדי החברה.	952	(17)	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
---	(6,410)	(2,332)	רווח (הפסד) לתקופה

7.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-9,963 אלפי ש"ח.

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2023	2024	
הגידול בתזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בשנת 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו ממכירת הקרקע בגבעת אולגה.	(68,940)	(28,251)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
הקיטון בתזרים המזומנים לפעילות השקעה בשנת 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהפקדת כספי אג"ח סדרה ג' בפקדונות מוגבלים בשימוש.	25,609	(52,827)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
הגידול בתזרים המזומנים לפעילות השקעה בשנת 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח סדרה ג'.	23,320	79,873	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) מימון
---	11,168	9,963	יתרת מזומנים לסוף תקופה

7.3.1. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד לתקופה של שנה בסך של 28,251 אלפי ש"ח. במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 20 במרץ 2025, דירקטוריון החברה בחן את סימני האזהרה בחברה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה במסגרתו נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים בחברה בסך של 9,963 אלפי ש"ח, ההוצאות וההשקעות הצפויות של החברה בסך כולל של 691,392 אלפי ש"ח וכן התחייבויות החברה השוטפות בסך של 270,763 אלפי ש"ח ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של 51,738 אלפי ש"ח וכן נבחנו הגיוסים המתוכננים של סדרות חדשות של אגרות חוב ויכולת החברה להשלים גיוסים כאמור, מסגרות האשראי הקיימות של החברה בסך כולל של 39,650 אלפי ש"ח, הצעות מימון חלופיות שקיבלה החברה, הכנסת שותפים פוטנציאליים לפרויקטים ועודפי הפרויקטים שישתחררו לחברה לאחר פירעון אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה בסך כולל של 582,904 אלפי ש"ח. לאחר בחינה כאמור, דירקטוריון החברה קבע כי קיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדו"ח המאוחד של החברה אינו מצביע על בעיית נזילות והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים ומבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 29 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

7.3.2. מקורות מימון

פעילות הקבוצה בתחום הייזום נעשית באמצעות התקשרות עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי פיננסי וממומנת מגיוס חוב ו/או הון מהציבור, מאשראי בנקאי, ממסגרות אשראי שמעמידים גופים פיננסיים ומתקבולים מרוכשי דירות. לפרטים בדבר מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.

8. תרומות:

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות. עם זאת, החברה תורמת מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. במהלך תקופת הדוח, תרמה החברה סך כולל של כ-44 אלפי ש"ח.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (כהגדרת המונח בחוק החברות) בדירקטוריון החברה. בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב דירקטוריון החברה הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, הינו שלושה דירקטורים (ובכלל זה הדח"צים).

נכון למועד הדוח, הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה הינם:

(1) הגב' טל ירון-אלדר, דירקטורית חיצונית, בעלת תואר ראשון (LL.B.) במשפטים מאוניברסיטת תל אביב ובעלת תואר שני (M.B.A.) במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.

(2) מר עזרא בר-יוסף, דירקטור חיצוני, בעל השכלה אקדמית מאוניברסיטת בר אילן. מנהל בכיר בהנהלת בנק הפועלים בתחום מימון הנדלן בעברו.

(3) מר שלמה רצבי, דירקטור בלתי תלוי בחברה בעל ניסיון מקצועי עשיר, אשר כיהן 25 שנים כראש מועצת תל מונד ובמסגרת תפקידו זה עסק בין היתר בתקציבים, דוחות כספיים, תקציבי פיתוח, תקציבים בלתי רגילים, דוחות ביקורת כספיים ופנימיים.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק ד' המצורף לדוח זה.

10. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא קבעה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה. ביום 31 במרץ 2021 סיווגה ועדת הביקורת את מר שלמה רצבי כדירקטור בלתי תלוי בדירקטוריון החברה.

11. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

11.1 זהות המבקר הפנימי: רו"ח גיל רוגוזינסקי.

11.2 תאריך תחילת כהונתו: 31 במרץ 2021.

11.3 למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עמד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

11.4 למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה, ואין לו קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

11.5 המבקר הפנימי אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני, באמצעות פוקוס שרתי ייעוץ פיננסי תפעולי בע"מ, המעניק שירותים בתחום ביקורת פנים.

11.6 דרך המינוי: מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון, לאחר המלצת ועדת הביקורת, בסמוך לפני מועד תחילת כהונתו.

- 11.7. זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה.
- 11.8. תקנים מקצועיים מקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת: על פי הודעת המבקר הפנימי, התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת הינם התקנים המקצועיים המקובלים.
- 11.9. גישה למידע: למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה בלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.
- 11.10. תכנית העבודה: תכנית העבודה של מבקר הפנים היא שנתית. דרך קביעת תוכן תכנית העבודה הינה בהתאם להצעה לתכנית ביקורת אשר תיערך באופן עצמאי על ידי מבקר הפנים. כמו כן, תכנית העבודה תוכל לסטות מההצעות מבקר הפנים כאשר לדעת ועדת הביקורת ישנם נושאים חיצוניים אותם יש לבחון. בין נושאים אלו יכולים להיכלל רגולציה חדשה שחלה על החברה, עסקאות אשר בוצעו עם צדדים קשורים וכו'.
- ועדת הביקורת בוחנת את תכנית העבודה השנתית של מבקר הפנים, כאמור לעיל, ומעבירה את המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר מאשר את תכנית הביקורת בשינויים הנראים לו, ככל שיש.
- 11.11. השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם:
 א. הצעת מבקר הפנים לתכנית עבודה שנתית.
 ב. הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקר הפנים ונושאים שנדונו בישיבות השוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
 ג. עסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה.
 ד. למבקר הפנים שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בכפוף לכך שיפנה להנהלת החברה ואל ועדת הביקורת במתן הסברים לצורך הסטייה מתכנית העבודה שנקבעה, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לשם כך.
- 11.12. ביקורת של תאגידים מוחזקים: תכנית הביקורת של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה. מאחר והפעילות העסקית של הקבוצה מתבצעת, בין היתר, באמצעות החברות הבנות, אשר הינן חברות בבעלות ובשליטה המלאה של החברה, תכנית המבקר מתייחסת למעשה לביקורת בהן.
- 11.13. היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת 2024 הסתכם למסגרת של כ-500 שעות. מדיניות החברה היא שככל ותידרש, לדעת המבקר הפנימי, הרחבת היקף העסקתו לצורך השלמת תכנית הביקורת הפנימית, יבוא הדבר לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. היקף שעות העבודה נקבע, בין היתר, על סמך היקף הפעילות המבוקרת, היכרות המבקר את ענייני החברה, המבנה הארגוני של החברה ותכנית הביקורת המוצעת.
- 11.14. דין וחשבון המבקר הפנימי: בחודשים אוגוסט 2024 ומרץ 2025 הגיש מבקש הפנים לוועדת הביקורת דוחות ביקורת אשר נכללו בתכנית עבודת הביקורת הפנימית לשנת 2024, בנושאים "אבטחת מידע", "שכר וכוח אדם", "עסקאות מהותיות עם בעלי עניין" ו-"מעקב אחר יישום המלצות המבקר" אשר עבודת הביקורת בגינם בוצעה, בעיקרה, במהלך הרבעון השלישי והרביעי של שנת 2024.
- ביום 25 באוגוסט 2024, הציג מבקר הפנים את ממצאיו בנושא "שכר וכוח אדם" בפני ועדת הביקורת אשר דנה בדוחות הביקורת במהלך ישיבתה וכן בפני דירקטוריון החברה אשר אישר את דוחות הביקורת ביום 29 באוגוסט 2024. ביום 20 במרץ 2025 הציג מבקר הפנים את ממצאיו בנושא "עסקאות מהותיות עם בעלי עניין".

11.15. אישור תכנית עבודה לשנים 2024 ו-2025 :

ביום 26 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת הביקורת משיבתה ביום 28 בינואר 2024, תכנית ביקורת פנימית לשנת 2024, הכוללת כ-535 שעות לפי התעריף השעתי אשר סוכם עם מבקר הפנים, מתוכן כ-220 שעות יוקצו לאבטחת מידע, כ-150 שעות לביקורת בנושא שכר וכוח אדם, כ-70 שעות למעקב יישום המלצות, כ-60 שעות לעסקאות מהותיות ועם בעלי עניין וכ-35 שעות לביקורת אד הוק.

ביום 20 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת הביקורת משיבתה ביום 20 במרץ 2024, תכנית ביקורת פנימית לשנת 2025, הכוללת כ-570 שעות לפי התעריף השעתי אשר סוכם עם מבקר הפנים, מתוכן כ-160 שעות יוקצו ליזמות התחדשות עירונית, כ-120 שעות לביקורת בנושא בדק ושירותי דיירים, כ-160 שעות לביקורת בנושא ניהול ובקרת פרויקטים, כ-70 שעות למעקב יישום המלצות, כ-60 שעות לעסקאות מהותיות ועם בעלי עניין וכ-35 שעות לביקורת אד הוק.

11.16. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי :

להערכת דירקטוריון החברה היקף ואופי תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים לחברה ונבדקו מאספקטים שונים.

11.17. תגמול :

תגמול מבקר הפנים נעשה על פי תכנית עבודה שנתית אשר הוגדרה לביקורת הפנימית בהיקף של כ-500 שעות שנתיות. שכרו של המבקר הפנימי הסתכם בשנת 2024 בכ-125 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. להערכת החברה תגמול זה הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי. להערכת הדירקטוריון של החברה לתגמול שניתן למבקר אין השפעה על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.

12. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טרחו

12.1. משרד BDO זיו האפט, רואי חשבון משמש כרואה החשבון המבקר של החברה (להלן: "**רואה החשבון המבקר**").

12.2. להלן פירוט בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (להלן יחד: "**שירותי ביקורת**") ושירותים אחרים של רואה החשבון המבקר, לשנים 2023 ו-2024 :

שכ"ט (באלפי ש"ח)		
2023	2024	
320	320	שירותי ביקורת
412	227	שירותים אחרים
732	547	סה"כ

12.3. העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר ביחס לשנת הדיווח והגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה

הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה. בקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר התבסס דירקטוריון החברה על היקף העבודה הנדרש וכן ניהל מו"מ לגבי התנאים המסחריים של ההתקשרות עמו.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד⁶

8. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

8.1. להלן פרטים לגבי תעודת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה אשר במחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

מועד הנפקה	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	46,534	81,419
מועד הגדלת הסדרה	-	-
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	-	-
שווי נקוב ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	כ-39,003	81,419
שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות	אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2024	-	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	38,632	80,289
שווי בורסאי ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	40,992	83,251
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 9.5%.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.2%.
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב תשולם בחמישה תשלומים לא שווים: 1. ביום 31 בדצמבר 2024 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); 2. ביום 31 בדצמבר 2025 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); 3. ביום 30 ביוני 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); 4. ביום 31 בדצמבר 2026 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); 5. ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').	קרן אגרות החוב תשולם בארבעה תשלומים לא שווים כמפורט להלן: 1. ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב. 2. ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב. 3. ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב. 4. ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2023 (כולל) ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2028. שיעור תשלומי הריבית יהיו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה).	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2023 (כולל) ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2028. שיעור תשלומי הריבית יהיו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה.	לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות סדרה ב'. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 8	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות סדרה ג'. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים

⁶ יצוין כי, ביום 30 ביוני 2024 פרעה החברה בפרעון סופי את אגרות חוב (סדרה א') של החברה. ביום 21 ביולי 2024 ביצעה החברה פדיון מוקדם כפוי חלקי של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 5,478,319 ש"ח ערך נקוב.

אגרות החוב (סדרה ב')		אגרות החוב (סדרה ג')
לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות סדרה ב' של החברה. כמו כן, לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 6.6.6 לשטר הנאמנות סדרה ג'.		מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות סדרה ג' של החברה. כמו כן, לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 6.6.6 לשטר הנאמנות סדרה ג'.
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.		
מירב עופר.		
טלפון : 03-5544553.		
פקס : 03-5271451. Merav@hermetic.co.il		
-		
-		
-		
-		
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות סדרה ג'.		למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות סדרה ב'.
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.		למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.
לא.		לא.
כן.		כן.
שטר הנאמנות סדרה ב' כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן : אם הלוואה מהותית ⁸ של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון כאמור לא הוסדרה או נדחתה תוך שלושים (30) ימי עסקים ממועד שהועמדה לפירעון מיידי.		שטר הנאמנות סדרה ג' כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן : אם הלוואה מהותית ⁷ של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון כאמור לא הוסדרה או נדחתה תוך שלושים (30) ימי עסקים ממועד שהועמדה לפירעון מיידי.

8.2 תיאור הנכסים המשועבדים והבטוחות להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה

ב') ומגבלות נוספות

8.2.1 בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ולדוח המשלים אשר פורסמו ביום 8 ביוני

2023 וב- 29 ביוני 2023, (מס' אסמכתא : 2023-01-054262 ; 2023-01-061090, בהתאמה) (להלן : **"שטר נאמנות סדרה ב'"**), שעבדה החברה את הנכסים והזכויות כמפורט להלן :

- לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראו סעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר נאמנות סדרה ב'.
- לפרטים בדבר הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ובקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות ראו סעיפים 2.1 ו-6.6 לשטר נאמנות סדרה ב'.
- הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה ;

⁷ משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגין, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 35 מיליון ש"ח לפחות ; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי אם הועמדה סדרה אחרת לפירעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי כמפורט בשטר הנאמנות סדרה ב'.

⁸ משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגין, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 35 מיליון ש"ח לפחות ; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי אם הועמדה סדרה אחרת לפירעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי כמפורט בשטר הנאמנות סדרה ג'.

- לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר נאמנות (סדרה ב') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות ראו סעיף 6.6 לשטר נאמנות (סדרה ב').
 - להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו את שטר נאמנות שלסדרה ב'.
 - ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ועד למועד פרסום דוח זה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עליה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.
- 8.2.2. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') אשר פורסם ביום 29 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606659) (להלן: "**שטר נאמנות סדרה ג'**"), שעבדה החברה את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:
- לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראו סעיפים 6.1.1, 6.1.2 ו-6.1.3 לשטר נאמנות סדרה ג'.
 - לפרטים בדבר הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות ראו סעיפים 2.1 ו-6.6 לשטר נאמנות סדרה ב'.
 - הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה;
 - לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר נאמנות (סדרה ג') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות ראו סעיף 6.6 לשטר נאמנות (סדרה ג').
 - להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראו שטר נאמנות סדרה ג'.
 - ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') ועד למועד פרסום דוח זה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עליה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

9. עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה:

אמות מידה פיננסיות	ערך ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)
אגרות חוב (סדרה ב')	הון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ב') שלא יפחת מ-40 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ב') שלא יפחת מ-125% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	יחס הון עצמי מסך המאזן (כהגדרתם בשטר הנאמנות סדרה ב') שלא יפחת מ-15% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	אמצעייה הנזילים כהגדרתם בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות סדרה ב', בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בסך של 1,853 אלפי ש"ח.
	סך יתרות הנזילות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 היוו כ-9,963 אלפי ש"ח.

אמות מידה פיננסיות	ערך ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)
הון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ג') שלא יפחת מ-50 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ-86,759 אלפי ש"ח.
יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ג') שלא יפחת מ-125% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ⁹	כ-142% = $\frac{56,413}{39,848}$
יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ג') לא יעלה על 85% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	כ-49% = $\frac{82,644}{169,403}$
אמצעייה הנזילים כהגדרתם בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות סדרה ג', בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בסך של 2,931 אלפי ש"ח.	סך יתרות הנזילות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-9,963 אלפי ש"ח.

אגרות
חוב
(סדרה
ג')

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה ובשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיפים 7.1.16 עד 7.1.18 לשטר הנאמנות (סדרה ב') ולשטר הנאמנות (סדרה ג').

10. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה 2 סדרות של אגרות חוב במחזור הכוללות תניית הפרה צולבת. לפרטים נוספים ראו שורת "מידע נוסף" בטבלה שבסעיף 8.1 לעיל וכן הלוואה אחת בסך של כ-5,860 אלפי ש"ח הכוללת תניית הפרה צולבת לפיה המלווה יהא רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, אם החברה תידרש לפרוע איזה מהחובות ו/או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהם חייבים ו/או יהיו חייבים בהם לנושים אחרים ו/או למוסד המלווה וזאת בפירעון מיידי ו/או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות ו/או התחייבויות. אם אגרות החוב (סדרה ב') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של הלוואה בסך 5,860 אלפי ש"ח הנ"ל וסך של 81,419 אלפי ש"ח ע.נ. בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

אם אגרות החוב (סדרה ג') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של הלוואה בסך 5,860 אלפי ש"ח הנ"ל וסך של 39,003 אלפי ש"ח ע.נ. בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

11. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעריכת הדוחות הכספיים של החברה נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים של החברה נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת.

⁹ הנתון מתייחס רק לפרויקטים אשר שוחררו נכון לתאריך המאזן.

לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה.

12. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעונות

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח התקופתי.

מיכאל רצון, יו"ר הדירקטוריון

ראם רצון, מנהל כללי

תאריך החתימה על דוח דירקטוריון זה, ביום 20 במרץ 2025.

פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי נפרד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024



אב-גד החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024
ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

אב-גד החזקות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
3-5	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי מניות על ביקורת על דוחות כספיים מאוחדים
6	אישור רו"ח המבקר להסכמה מראש להכללה של דוח כספי בהצעת מדף
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-54	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אב-גד החזקות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אב-גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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-2024 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן: הפרויקט) ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2 ו-6 (הכרה בהכנסה), 2 (אומדנים ושיקולים) ו-6 (בניינים בהקמה) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד.

החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות מצטברות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן: שיעור ההתקדמות). לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, בתהליך זה מופעל שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבניה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות.

שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי דירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו :

- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן, וביקרנו התכנון ואת היישום של בקורות המפתח בתהליך.
- (2) בחרנו את מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים :
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע
 - בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח שוטפים בשינויים המתאימים
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה לעלויות בניה למ"ר, עלויות עקיפות, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ואתגרנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
 - בדיקה נאותות תחשיבי ההנהלה.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



20 במרץ, 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של אב גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה")
היצירה 11, רעננה

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אב גד החזקות בע"מ מחודש אוגוסט 2024 (להלן: "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף ודוחות הצעת מדף מכוחו אשר יפורסמו על ידי החברה, ככל ויפורסמו:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרץ, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 20 במרץ, 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

זיו האפט
רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אב-גד החזקות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
נכסים		
נכסים שוטפים		
11,168	9,963	מזומנים ושווי מזומנים
-	41,802	9ג פיקדונות בחשבון נאמנות
26,052	34,903	3 פיקדונות לזמן קצר ובחשבונות הליווי
28,595	44,702	4 נכסים בגין חוזים עם לקוחות
7,091	11,480	5 חייבים ויתרות חובה
137,492	194,088	6א בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין
31	38	21א יתרות מול חברות בשליטה משותפת
210,429	336,976	
נכסים שאינם שוטפים		
39,774	39,263	6ב עלויות בגין פרויקטים עתידיים
3,445	3,536	19ג מיסים נדחים
864	857	8 השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	2,376	22ח נכסים בלתי מוחשיים
23,500	26,252	7 רכוש קבוע
67,583	72,284	
278,012	409,260	סה"כ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
28,898	50,188	9א	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,722	4,454	9ב	הלוואות מאחרים
57,904	70,255	9ג	אגרות חוב
84	108	21א	יתרות מול חברות בשליטה משותפת
22,815	37,191	10	ספקים ונותני שירותים
2,016	3,396	11	זכאים ויתרות זכות
20,734	20,428	4	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
58,302	84,380	12	התחייבות בגין שירותי בניה
896	363		מיסים לשלם
195,371	270,763		
התחייבויות שאינן שוטפות			
15,944	203	9א,ב	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	48,666	9ג	אגרות חוב
375	753		הפרשה לבדק ואחריות
-	1,235	22ח	התחייבויות אחרות
1,856	881	19ג	מיסים נדחים
18,175	51,738		
הון			
60,868	77,895	13א	הון מניות ופרמיה
(12,715)	(7,715)		קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
202	2,800		כתבי אופציה
16,111	13,779		עודפים
64,466	86,759		סה"כ הון
278,012	409,260		סה"כ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

20 במרץ, 2025	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	סמנכ"ל כספים
תאריך אישור הדוחות הכספיים	מיכאל רצון	ראם רצון	אורי טישלר

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
136,732	104,850	166,020	14	הכנסות
(116,715)	(93,161)	(143,613)	15	עלות המכר
20,017	11,689	22,407		רווח גולמי
(9,248)	(10,668)	(11,586)	17	הנהלה וכלליות
(52)	(113)	(7)		חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,537)	(3,134)	(5,081)	16	הוצאות מכירה ושיווק
547	-	-		הכנסות אחרות
7,727	(2,226)	5,733		רווח (הפסד) תפעולי
(819)	-	-	ג9	הפסד מפדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב
-	803	1,572	ב18	הכנסות מימון
(4,121)	(5,939)	(9,620)	א18	הוצאות מימון
2,787	(7,362)	(2,315)		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(1,890)	952	(17)	19	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
897	(6,410)	(2,332)		רווח (הפסד) לתקופה
0.07	(0.34)	(0.12)	ג13	רווח (הפסד) בסיסי למניה בש"ח
0.06	(0.34)	(0.12)	ג13	רווח (הפסד) מדולל למניה בש"ח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות ופרמיה	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה סדרה 1	כתבי אופציה סדרה א'	כתבי אופציה סדרה ב'	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,908	(12,715)	2,637	-		21,624	52,454
1,748	-	-	202	-	-	1,950
18,212	-	(2,637)	-	-	-	15,575
-	-	-	-	-	897	897
60,868	(12,715)	-	202		22,521	70,876
-	-	-	-	-	(6,410)	(6,410)
60,868	(12,715)	-	202		16,111	64,466
202	-	-	(202)	-	-	-
16,825	-	-	-	2,800	-	19,625
-	5,000	-	-	-	-	5,000
-	-	-	-	-	(2,332)	(2,332)
77,895	(7,715)	-	-	2,800	13,779	86,759

שינויים בשנת 2022 :

הנפקת מניות וכתבי אופציה
סדרה א'

מימוש אופציות סדרה 1

רווח לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

שינויים בשנת 2023 :

הפסד לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

שינויים בשנת 2024 :

פקיעת כתבי אופציה סדרה
א'

הקצאת מניות ואופציות*

הקצאת מניות חברת בת**

הפסד לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

* ראה ביאור 13א(2)

** ראה ביאור 22

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
897	(6,410)	(2,332)	רווח (הפסד) לתקופה
33,370	(62,530)	(25,919)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
34,267	(68,940)	(28,251)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(20,532)	(35)	(2,063)	רכישת רכוש קבוע, נטו
-	-	(1,200)	רכישת נכס בלתי מוחשי
750	-	-	דיבידנד מחברה בשליטה משוטפת
(14,197)	25,644	(49,564)	ירידה (עליה) בפקדונות וחשבוניות ליווי
534	-	-	הלוואה שניתנה לצד ג'
(33,445)	25,609	(52,827)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(4,543)	(6,645)	(10,610)	ריבית ששולמה
11,262	45,744	80,074	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(25,200)	(25,579)	(19,561)	פירעון אגרות חוב
21,560	19,282	18,365	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(9,793)	(9,482)	(13,020)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
17,525	-	19,625	הנפקת מניות וכתבי אופציה (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	5,000	הקצאת מניות בחברת בת
10,811	23,320	79,873	מזומנים, נטו מפעילות מימון
11,633	(20,011)	(1,205)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
19,546	31,179	11,168	יתרת מזומנים לתחילת שנה
31,179	11,168	9,963	יתרת מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נספח א'- התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:			
			חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
52	113	7	
4,940	5,136	8,048	הוצאות מימון נטו
1,890	(952)	17	הוצאות (הטבות) מיסים על הכנסה
249	344	442	פחת והפחתות
77	-	-	הפסד הון מגריעת רכוש קבוע
שינויים בנכסים והתחייבויות:			
(1,471)	(10,492)	(15,623)	ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,162	(1,413)	(4,389)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
24,679	(23,705)	(9,379)	ירידה (עליה) בבניינים בהקמה, עלויות בגין פרויקטים עתידיים ומלאי מקרקעין
1,593	4,941	14,376	עליה (ירידה) בקבלני משנה ספקים ונותני שירותים
1,527	(90)	17	שינויים ביתרות חברות בשליטה משותפת, נטו
(18,501)	(11,921)	(19,270)	ירידה בהתחייבות בגין שירותי בניה
17,114	(23,413)	1,452	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
33,111	(61,452)	(24,302)	סך הכל
59	(1,078)	(1,617)	מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו
33,170	(62,530)	(25,919)	סך הכל התאמות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי :

- א. החברה התאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 24 בינואר 2008 כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "א.ב.ג.ד. ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ". ביום 31 בינואר 2011 שינתה את שמה לשם "אב-גד החזקות בע"מ" וביום 15 ביוני 2014 שינתה את שמה לשמה הנוכחי.
- ב. החברה פועלת בתחום היזום, ניהול ובניית פרויקטים של בניה למגורים במסגרת התחדשות עירונית. נכון למועד המאזן לחברה 8 פרויקטים בהקמה.
- ג. ביום 7.10.2023 בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "מלחמת חרבות ברזל") הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות, מקומות עבודה וחינוך. הפגיעה במשק והכלכלה הישראלית הובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד הורדת דירוג האשראי בדרגה אחת ל-A2 על ידי סוכנות דירוג האשראי "מודיסי". מלחמת חרבות ברזל, משפיעה גם על תחום הנדל"ן והסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, ירידות במחירי הדירות החדשות, מחסור בעובדים באתרי הבנייה, גידול בעלויות ההקמה לרבות בשל קשיים בשרשרת האספקה של חומרי גלם לתחום הבנייה, ייסוף השקל ועוד.
- החברה העריכה ובחנה מחדש את יתרת העלויות לגמר הפרויקטים בביצוע, כאשר גידול בעלויות אלו באו לידי ביטוי בדוח הכספי. החברה מעריכה כי רובו של גידול זה נובע מהשפעות ישירות ועקיפות של מלחמת חרבות ברזל. ברצון החברה להבהיר כי בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והיקפה של המלחמה כאמור, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מלא את ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, מעבר למה שהוערך עד כה והובאו בחשבון בדוח כספי זה.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards). כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה, יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ונמשכת כשלוש שנים. עקב כך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של כל חברות הקבוצה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

1. עלויות להשלמת פרויקטים

החברה נדרשת להעריך מדי תום תקופת דיווח את העלויות הנוטרות להשלמת הבנייה על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה המעודכן לצורך קביעת סכום ההכנסה שתוכר וכן לצורך בחינת קיומו של חוזה מכביד. הערכה זו נעשית בהתבסס על הערכת כל מרכיבי התשומות והעלויות השונות המשמשות בחישוב שיעור ההשלמה. לפיכך, לאומדן זה השפעה ישירה על ההכנסות, עלות ההכנסות והרווח המוכרים בתקופת הדיווח.

2. בחינת ירידת ערך מלאי בניינים, דירות ומקרקעין

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה, אשר עשויים להשתנות כתוצאה מתנאי שוק ותחרות עתידיים.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך):

3. קביעת רכיב מימון משמעותי

בעסקאות של קבלת קרקע כתמורה בחוזה המשקפת התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע, בהן קיים רכיב מימון משמעותי, נדרשת החברה לאמוד את סכומו בצורת קביעת הריבית המתאימה המשמשת למדידת ההתחייבות בתקופות עוקבות בגין מתן שירותי בנייה והכרה בהוצאות מימון הנגזרות מכך. קביעת האומדן נעשית עבור כל חוזה בנפרד בהתבסס על שיעור הריבית התקף לחברה כמקבלת מימון ועל מאפייני החוזה הספציפי, כאשר בדרך כלל לא קיים שיעור ריבית מצוטט לייחוס למועד ההכרה בהתחייבות כאמור.

4. נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה וצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה.

5. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, מסתמכת הקבוצה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תיקבענה בבתי המשפט, עלולות התוצאות בפועל להיות שונות מהערכות אלה.

6. הפרשה לאחריות ובדק

ההפרשה לאחריות ובדק בגין דירות שנמסרו ובגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס להערכות ההנהלה על בסיס ניסיון העבר ובהתבסס על ההתקשרויות שנחתמו מול קבלני הביצוע. קיימת אי וודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

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.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות:

יתרות לקבל בגין חוזים עם לקוחות חיצוניים מוצגות בדוח על המצב הכספי כלקוחות מאחר והזכות לפירעון התמורה מהלקוח אינה מותנית אלא בחלוף הזמן בהתאם למועדים שנקבעו בחוזים שנחתמו עם הלקוחות.

התחייבויות בגין חוזה מוצגות בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח. במסגרת זו נכללות המקדמות המתקבלות מלקוחות וכן ההתחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע בעסקאות קומבינציית דירות.

ח. בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין:

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלויות אשראי שהונו (ראה יג להלן).

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות המשמש גם לצורך ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה, בדרך כלל לאחר צו תחילת עבודות ופינוי המתחם. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדן החברה את השווי ההוגן של שירותי הבניה הצפויים להינתן לבעלי הקרקע המבוססים על עלות שירותי הבניה בתוספת מרווח מתאים של החברה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה.

מלאי המקרקעין בעסקת קומבינציה מוכר בעלות המכירות במקביל להכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן: עלויות הבניה (ללא שווי הקרקע בקומבינציה) מיוחסות לכל דירה בהתאם לשווי הדירה נשוא החוזה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות באותו פרויקט.

החברה מסווגת את המלאי לז"ק בעת תחילת השיווק.

ט. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים:

עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים כוללות עלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום הפרויקטים. החברה בוחנת את סיכויי הפרויקט לצאת אל הפועל בהתחשב בגורמים הרלבנטיים לכך שהינם, בעיקרם, הערכת ההנהלה בקשר להתכונות הפרויקט, השגת הסכמות הדיירים והמצב התכנוני והסטטוטורי. החברה מהוונת עלויות בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 ו-38/2 כאשר מושג שיעור החתימות הנדרש, קרי 67% מסך הדיירים הקיימים. ובפרויקטים מסוג פינוי בינוי כאשר מגיעה החברה לשיעור חתימות של 67% מסך הדיירים ולפחות 50% מהדיירים מכל בניין במתחם.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים :

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונו לנכסים כשירים (מלאי מקרקעין ועלויות בגין פרויקטים עתידיים) אשר צפויים להתחיל בבנייה במהלך מחזור העסקים השוטף של החברה קרי עד 3 שנים ולאחר השגת הרוב הדרוש, ועד למועד קבלת היתר בניה. מאחר ובחווה המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו קיבלה היתר בניה, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך חתימה על הסכם מכירה מחייב עם הלקוח.

יא. עלויות חוזה :

1. עלויות להשגת חוזים עם לקוחות :

מהווה עלויות תווך ששולמו בגין חוזים שנחתמו עם רוכשי דירות בפרויקטים של החברה. הקבוצה מכירה בעלויות אלו כנכס כאשר קיים צפי להשבת העלויות. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לסעיף הוצאות מכירה ושיווק לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

2. עלויות לקיום חוזה :

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאב החברה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו.

יב. הפרשות :

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים, אשר מטופלות כל אחת בנפרד, על פי מטרותיה :

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה בגין בדק ואחריות בהתאם לדין החל על חוזי המכירה עם לקוחות. ההפרשה מוכרת בהתייחס לעלות תביעות בדק ואחריות צפויות בגין דירות שנמסרו, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי עלות תיקון הליקויים.

יג. הכנסות :

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. ההכנסה מוכרת לפי מחיר העסקה שהינו סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים). בהתאם לחוזי המכירה עם לקוחות החברה, בעת קביעת מחיר העסקה מובאות בחשבון השפעות של תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה ותמורה שלא במזומן (ראה להלן).

1. הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן

החברה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל, בדרך של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח שאינו בעל הקרקע החברה מזוהה את יחידת הדיור כמחויבות ביצוע אחת.

החברה הגיעה למסקנה, על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות שאינם בעלי הקרקע בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והדין הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה מאחר ובידיה הזכות לאכוף את קיומו והשלמתו של החוזה כלפי הלקוח ולדרוש את פירעון מלוא התמורה ממנו עבור מסירת הדירה או השטח המסחרי. לפיכך, הכנסות בחוזים כאמור מוכרות על פני זמן.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הכנסות (המשך):

החברה מיישמת את שיטת התשומות המצטברות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם. שימוש בשיטת התשומות המצטברות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות המצטברות, החברה מעריכה מדי תקופת דיווח את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר בכל תקופה. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס יחסי תמורה של היחידה בחוזה. במדידת שיעור ההשלמה, לא נכללות עלויות שאינן תורמות להתקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה נקבע לפי שיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט כולו מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של הדירה נשוא החוזה בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט במלואו. כאשר לא ניתן להעריך באופן מהימן את תוצאות החוזה.

מוכרת הכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן.

ההכנסה מוכרת בנפרד עבור כל חוזה רכישה מחייב אשר נחתם בתקופת הדיווח עם הלקוח. כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בנייה בקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימת החוזה מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה המעודכן של מחויבות ביצוע בפרויקט נכון לאותו מועד.

2. תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהחזרים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

קביעת ההשפעה של התמורה המשתנה נעשית הסכום הסביר ביותר, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

3. הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

תמורה שאינה במזומן

ההכנסות כוללות מתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנוטר בבעלותם. מלאי המקרקעין הנרכש מבעלי הקרקע מהווה את התמורה שאינה במזומן בחוזים בהם התחייבה החברה למתן שירותי הבנייה.

במועד ההתקשרות בחוזה עם בעלי הקרקע, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע אחת. מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי לקוחות אלה, בעלי הקרקע, תוך כדי יצירתו או שיפורו, ההכנסה מוכרת על פני זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם (ראה לעיל).

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הכנסות (המשך):

ההכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה שהוכרה לראשונה נעשית בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט הרלבנטי ובמקביל מוכר המלאי המתייחס בעלות ההכנסות. בתקופות עוקבות לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה (ראה להלן).

4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

מחיר העסקה מותאם בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן הצפוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בחוזי מכירה עם לקוחות שאינם בעלי קרקע, תשלומים בגין התמורה בהסכם המכירה נקבעים בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף.

בחוזים בהם קצב התשלומים שנקבע ללקוח מגלם בתוכו הטבה משמעותית של הענקת מימון, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בעסקה ומנטרלת ממחיר העסקה את השפעות רכיב המימון המשמעותי אשר נובע מהאשראי שהוענק ללקוח. במקרים בהם החברה מימנה את הריבית ששילם הלקוח לצד ג' לצורך מימון המקדמה שהועברה לחברה, החברה מציגה במסגרת הרווח הגולמי גם את הוצאות המימון שהתהוו לה בגין רכיב המימון המשמעותי. בעסקת קומבינצית דירות עם לקוחות שהינם בעלי קרקע, קיים פער זמן העולה על שנה בין מועד קבלת התמורה מראש (העברת הקרקע) לבין מועד ביצוע שירותי הבנייה. בהתאם לכך קיים רכיב מימון משמעותי, ולפיכך נוקפות הוצאות מימון בהתאם לשיעור הריבית שנקבע בעסקה כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה המוכרת כהכנסה על פני זמן כאמור לעיל.

יד. מיסים נדחים

נכסי המיסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם נגרעים.

נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו, מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

כל נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולא אותה רשות מס.

טו. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש")

תקן IFRS 18 שפורסם בחודש אפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

-התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.

-התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management) – defined Performance Measures (MPMs).

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישוםם (המשך):

-התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".

-התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם של IFRS 18 אפשרי תוך מתן גילוי לכך. עם זאת, יש לציין כי רשות ניירות ערך בישראל מאפשרת אימוץ מוקדם החל מהתקופות המתחילות לאחר ה- 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

2. תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים, גילויים-

תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

התיקונים שפורסמו במאי 2024 נועדו להבהיר באיזה מועד חברה נדרשת להכיר או לגרוע נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות, וכן לפתח דרישות חדשות על מנת לאפשר לחברה לגרוע התחייבות פיננסית, שתסולק במזומן או באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית, לפני מועד הסליקה. בנוסף, התיקונים נועדו להבהיר כיצד יש ליישם את הדרישות בהנחיות היישום להוראות הסיווג של IFRS 9 על כל הנכסים הפיננסיים, לרבות אלה עם מאפייני ESG (Environmental, Social, Governance) קשורים, בהערכה האם תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה (תנאי SPPI). כמו כן, בוצעו תיקונים המבהירים את הדרישות הנוגעות לנכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse) וכן, למכשירים צמודים לפי חוזה (contractually linked instruments).

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - פיקדונות לזמן קצר ובחשבונות הליווי:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
12,116	9,685	מזומנים בחשבון ליווי פיננסי
13,936	25,218	פיקדונות לזמן קצר
26,052	34,903	סך-הכל

במסגרת הסכמי ליווי הפרויקטים של הקבוצה אשר נחתמו עם בנקים נותני אשראי (להלן: "הבנק המלווה") נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך מוצגים במסגרת סעיף מזומנים בחשבונות ליווי. הכספים משמשים לביצוע תשלומי הפרויקט בכפוף לאישור המפקח הבנקאי והבנק המלווה. כמו כן, הבנק המלווה יהיה רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.

ביאור 4 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
(26,224)	7,861	יתרת פתיחה
84,536	144,591	הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
(50,451)	(128,178)	מקדמות שהתקבלו בתקופת הדיווח
7,861	24,274	סך-הכל
28,595	44,702	מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(20,734)	(20,428)	מוצג במסגרת מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
2,517	3,711	מוסדות
437	2,556	הוצאות מראש
681	1,252	עמלות שיווק מראש
2,074	2,074	הכנסות לקבל *
863	1,379	השתתפות בפרויקטים *
519	508	אחרים
7,091	11,480	סך-הכל

* ראה ביאור 22 בדבר התקשרויות

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה:

א. מלאי בניינים ודירות למכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
3,328	-	סמטת הגינה 11, רמת השרון
394	-	שמואל הנגיד 19, הרצליה
9,694	1,489	צה"ל 59-73, קרית אונו
18,685	15,149	שמואל שרירא 30-42, ראשלי"צ
7,385	2,896	אוסטשינסקי 16, כפ"ס
42,546	44,377	הגדוד העברי 24/26, רעננה
7,000	10,412	חנקין 17, רעננה
16,712	21,935	גולומב 5, רמה"ש
31,748	-	גבעת אולגה, חדרה (קרקע)
-	21,426	אנילביץ 7-9 פתח תקווה
-	2,622	בני בנימין 16-18, הרצליה
-	6,562	גולומב 38, רמה"ש
-	13,716	שערי העיר, רמלה
-	8,208	בלפור 81, בת-ים
-	45,296	החיי"ל 28, רעננה
137,492	194,088	סך-הכל

תיאור פרויקטים עיקריים:

פרויקט הגינה 11, רמת השרון

בית חסון – הגינה 11 רמת השרון שותפות מוגבלת (להלן "שותפות הגינה"), שותפות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה במסגרתו נהרס בניין מגורים הכולל 12 יחידות דיור בסמטת הגינה 11 ברמת השרון, ובמקומו נבנה בניין מגורים הכולל 28 יחידות דיור מתוכן 16 דירות למכירה ע"י שותפות הגינה, בהתאם להוראות תמ"א 38/2. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט בהתאם לתוכניות אותן הגישה שותפות הגינה והחלו עבודות הבנייה. כלל 16 יחידות הדיור נמכרו והפרויקט הושלם ברבעון השני של שנת 2024.

פרויקט שמואל הנגיד 19, הרצליה

אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפור וחיזוק במבנה קיים ברחוב שמואל הנגיד 19 בהרצליה הכולל 12 יח"ד, ועליו יתווספו 11 יח"ד נוספות למכירה ע"י חברת הפרויקט. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט ובמהלך הרבעון השני לשנת 2021, התקבל היתר בנייה והחלו עבודות הבנייה אשר הסתיימו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. כלל 11 יחידות הדיור נמכרו.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

פרויקט צה"ל 73-59, קריית אונו

בית חסון רחוב צה"ל קריית אונו – שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות צה"ל"), שותפות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפור וחיזוק למספר בנייני מגורים הכוללים 64 יח"ד קיימות ברחוב צה"ל בקריית אונו, אליהן יתווספו 44 יח"ד. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, התקבל היתר בנייה בפרויקט והחלו עבודות הבנייה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2025. מתחילת הפרויקט נמכרו כלל 44 יחידות דיור.

פרויקט שמואל שרירא 42-30, ראשון לציון

אב-גד בירוק בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפור וחיזוק ל-7 מבנים קיימים הכוללים 50 יח"ד ו-6 חנויות ברחוב שמואל שרירא בראשון לציון, ועליהם יתווספו 37 יח"ד ו-2 יח' מסחר נוספות למכירה ע"י חברת הפרויקט. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט ובמהלך הרבעון השלישי לשנת 2021, התקבל היתר בנייה והחלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון ה-3 של שנת 2025. מתחילת הפרויקט נמכרו 32 יחידות דיור.

פרויקט אוסטשינסקי 16, כפ"ס

בית חסון – אוסטשינסקי 16, כפ"ס שותפות מוגבלת (להלן: "חברת הפרויקט") שותפות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפור וחיזוק במבנה קיים ברחוב אוסטשינסקי 16 הכולל 12 יח"ד, ועליו יתווספו 11 יח"ד נוספות למכירה ע"י חברת הפרויקט. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2023, התקבל היתר בנייה והחלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025. מתחילת הפרויקט נמכרו 10 יחידות דיור.

פרויקט הגדוד העברי 24/26, רעננה

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה במסגרתו ייהרס בניין מגורים הכולל 21 יחידות דיור ברחוב הגדוד העברי 24/26 ברעננה, ובמקומו יבנה בניין מגורים הכולל 64 יחידות דיור מתוכן 43 דירות למכירה ע"י איכות בהתחדשות, בהתאם להוראות תמ"א 38/2. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט בהתאם לתוכניות אותן הגישה איכות בהתחדשות. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023, התקבל היתר בנייה בפרויקט והחלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026. מתחילת הפרויקט נמכרו 23 יחידות דיור.

פרויקט חנקין 17, רעננה

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפור וחיזוק במבנה קיים ברחוב חנקין 17, רעננה הכולל 18 יח"ד, עליו יתווספו 13 יח"ד נוספות, כאשר 11 לשיווק ומכירה ע"י חברת הפרויקט. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט ובמהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, התקבל היתר בנייה כשעבודות הבניה החלו ברבעון השני של שנת 2024 וצפויות להסתיים ברבעון השני של שנת 2026. מתחילת הפרויקט נמכרו 9 יחידות דיור. לטובת גיוס מימון ההון העצמי לפרויקט לוותה החברה הלוואה מותנת רווחים מצד ג', אשר מפורט בביאור 9ב' 1. לדוח זה.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

פרויקט גולומב 5, רמה"ש

החברה התקשרה בהסכם רכישת כלל מניות חברת לז-רום יזמות והשקעות בע"מ (גולומב 5, רמה"ש בע"מ כיום), שהתקשרה עם בעלי הזכויות בנכס ברחוב גולומב 5, ברמת השרון, הידוע כחלקה 285 בגוש 6417, להריסת בנין המגורים הקיים והקמת בניין בהתאם לעקרונות תמ"א 38 על תיקוניה. היזם מתכנן להקים בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-3.5 קומות מרתפי חניה. סה"כ 28 יח"ד. 15 יחידות דיור מיועדות ליזם לשיווק בשוק החופשי. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט ובמהלך הרבעון השלישי לשנת 2023, התקבל היתר בנייה ונחתם הסכם ליווי, כשעבודות הבנייה החלו ברבעון השלישי של שנת 2024 וצפויות להסתיים ברבעון השלישי שנת 2027. נכון לתאריך המאזן נמכרו 4 יח"ד בפרויקט.

גבעת אולגה, חדרה (קרקע)

במהלך שנת 2021, התקשרה חב' אבגד החזקות בע"מ (להלן: היזם) עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם לרכישת זכויות מקרקעין בחלקים מחלקה 381 (לשעבר 243) בגוש 10572 ברחוב קדימה בשכונת גבעת אולגה בחדרה המשקפים 20 מגרשי משנה המיועדים לבניה.

ביום 21 באפריל 2024 התקשרה החברה בהסכם מכירה עם צד ג, לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדבר התקשרויות.

פרויקט בני בנימין 16-18, הרצליה

אב-גד בירוק בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה במסגרתו ייהרסו שני בנייני מגורים הכוללים 27 יחידות דיור בבני בנימין 16-18, הרצליה, ובמקומם יבנו שני בנייני מגורים הכוללים 67 יחידות דיור, מתוכן 40 יחידות דיור למכירה ע"י חברת הפרויקט, בהתאם להוראות תמ"א 38/2, חברת הפרויקט הגישה בקשה להיתר שאושרה בתנאים על ידי הוועדה המטפלת. בהמשך להסכם מסגרת שנחתם עם צד ג' ואשר מפורט בביאור 22, חתמה החברה על מכירת 25% מהזכויות והחובות בעודפי הפרויקט תמורת סכום של כ- 2.5 מיליון ש"ח, כאשר נכון לתאריך המאזן כ- 1.7 מיליון ש"ח התקבלו במזומן. הפרויקט צפוי להתחיל ברבעון השני של שנת 2025. נכון לתאריך המאזן נמכרו 7 יח"ד במסגרת מכירת קדם הפרויקט.

פרויקט בלפור 81, בת ים

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם פינני בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירי 2 מבני מגורים בני 31 דירות הקיימות ברחוב בלפור 81 בבת ים. במסגרת הפרויקט ייהרסו המבנים הקיימים ויבנה בניין בן 105 יחידות דיור, חניות ומחסנים, 74 מתוכן לשיווק ע"י חברת הפרויקט כמו גם 1,081 מ"ר שטחי משרדים ו-237 מ"ר שטחי מסחר. קיימת תב"ע בתוקף, אשר אושרה בתנאים על ידי הוועדה המקומית כאשר חברת הפרויקט מתכננת להגיש בהקדם את בקשת ההיתר.

ביום 18 בפברואר 2024, קיבלה חברת הפרויקט את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בבת ים (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר לפיה, אישרה הוועדה המקומית, בישיבתה מיום 5 בפברואר 2024, את בקשת חברת הפרויקט להיתר בניה בתנאים.

הפרויקט צפוי להתחיל ברבעון השני של שנת 2025 כאשר נכון לתאריך המאזן נמכרו 4 יח"ד ולאחר תאריך המאזן ועד לפרסום דוח זה נמכרו 3 יח"ד נוספות במסגרת מכירת קדם הפרויקט.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

הח"ל 28/28א', רעננה

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם תמ"א 38/2 ומתן שירותי בנייה עם דיירים בשני בניינים בני 24 דירות קיימות ברחוב הח"ל 28/28א', ברעננה. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו שני בניינים בני 65 יחידות דיור כאשר 41 מהם הינן לשיווק. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024, התקבל היתר בנייה בפרויקט ובסמוך החלו עבודות הבנייה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2027. מתחילת הפרויקט נמכרו 15 יחידות דיור. לאחר תאריך המאזן נמכרה יח"ד נוספת.

פרויקט אנילביץ' 7-9, פתח תקוה

בית חסון – אנילביץ' בן-יהודה שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות אנילביץ' בן-יהודה") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפוץ וחיזוק ל-3 מבנים קיימים הכוללים 21 יח"ד ברחובות אנילביץ' ובן-יהודה בפתח תקוה. במהלך שנת 2021, השותפות החלה בשינוי מתווה ההסכם עם בעלי הדירות באנילביץ' 7-9, פתח תקוה, מתמ"א 38/1 (שיפור וחיזוק) לתמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). במסגרת הסכם מתן שירותי הבנייה מסוג תמ"א 38/2, ייהרסו שני בנייני מגורים הכוללים 12 יחידות דיור באנילביץ' 7-9, פתח תקוה, ובמקומם יבנו שני בנייני מגורים הכוללים 36 יחידות דיור, מתוכן 24 יחידות דיור למכירה ע"י שותפות אנילביץ' בן-יהודה. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, התקבל היתר בנייה בפרויקט ובסמוך החלו עבודות הבנייה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2027. מתחילת הפרויקט נמכרו 10 יחידות דיור.

פרויקט גולומב 38, רעננה

החברה התקשרה בהסכם תמ"א 38/2 הריסה ובנייה, עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים, ברחוב גולומב 38, הבניין בן 3 קומות. במסגרת הסכם התמ"א התחייבה החברה למתן שירותי בנייה לבעלים במקרקעין, להריסת המבנה מגורים בן 3 קומות ובו 9 יחידות דיור, והקמת מבנה מגורים חדש, בן 6 קומות מעל קומת קרקע, בתוספת 3 קומות מרתפי חנייה, אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-22 יחידות דיור (מתוכן 9 יחידות דיור שייכות לבעלים ויתרת 13 הדירות שייכות לחברה). במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024 התקבל היתר בנייה לפרויקט והוא צפוי להתחיל ברבעון השני של שנת 2025 כאשר לאחר תאריך המאזן נמכרו 2 יח"ד במסגרת מכירת קדם הפרויקט.

הרצל (שערי העיר), רמלה

במהלך חודש נובמבר לשנת 2021, התקשרה החברה עם יזם צד ג' (להלן "יזם צד ג'") בהסכם לרכישת מניות המהוות 80% מהון המניות המונפק והנפרע של שערי העיר ברמלה בע"מ אשר התקשרה בהסכם לפינוי-בינוי עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 467 בגוש 4346 ברחוב הרצל ברמלה.

ביום 31 באוגוסט 2022 לאחר אישור מועצת העיר להפקדת התוכנית והשלמת כל התנאים אשר נדרשו מהחברה, הופקדה התוכנית אשר יזמה החברה בוועדה המחוזית.

ביום 27 בדצמבר 2023, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ולאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף לשינויים המפורטים בהחלטתה.

החברה החלה בקידום היתר הבניה להקמת הפרויקט אשר יכלול הריסה של 8 בניינים ובית כנסת קיימים והקמתם של 5 בניינים על גבי קומת מסחר ובית כנסת חדשים, אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-530 יחידות דיור (מתוכן 116 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין) וכן כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר ברחוב הרצל ברמלה.

הפרויקט צפוי להתחיל ברבעון השני של שנת 2025. לאחר תאריך המאזן ועד פרסום דו"ח זה נמכרו 21 יח"ד בפרויקט.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

ב. מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
4,336	8,676	טבריה "עיר כנרת"
3,572	4,086	אחרים
1,640	3,675	מתחם הרשות, הוד השרון
1,910	2,679	קריניצקי 21-23-25 ונחלת יוסף 8-2, ר"ג
1,965	2,230	אבא הלל / רש"י, ר"ג
1,247	2,135	בן גוריון 13-15, כפר סבא
1,592	2,127	סן מרטין 19-21, ירושלים
1,313	1,781	פנחס לבון 91-95, פנחס רוטנברג 13, נתניה
713	1,705	הגאונים 6-8, חולון
1,336	1,505	ז'בוטינסקי 8, 14 ו-20, נתניה
902	1,253	אלי כהן, תל מונד
-	1,207	ההסתדרות 131-141, חולון
-	1,202	וולפסון 40-45 סביון 19-21 פ"ת
1,095	1,270	בן גוריון 49-59 הוד השרון
521	819	שפרינצק, הדקל 25-29, תל-מונד
-	761	הרצוג 19 בת ים
313	660	ההסתדרות 161-165 חולון
-	484	בן יהודה 45 פ"ת
330	375	בארי 3 ירושלים
281	320	ביאליק 3 גב"ש
-	313	קהילת קנדה ת"א
825	-	גולומב 38, רמת השרון*
1,333	-	הח"ל 28/28א', רעננה*
4,580	-	בלפור 81, בת ים*
1,747	-	אנילביץ' 7-9, פתח-תקווה*
8,223	-	שערי העיר, רמלה*
39,774	39,263	סך-הכל

*פרויקטים אלו, עברו למלאי פרויקטים בהקמה, ראה סעיף 6א'.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי (המשך):

פרויקט בן גוריון 13-15, כפר סבא

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפור וחיזוק מבנה קיים ברחוב בן-גוריון 13 בכפר סבא, הכולל 12 יח"ד. במהלך שנת 2021, השותפות שינתה את מתווה ההסכם עם בעלי הדירות בבן גוריון 13, כפר סבא מתמ"א 38/1 (שיפור וחיזוק) לתמ"א 38/2 (הריסה ובנייה), ובנוסף החלה להחתים את בעלי הדירות בבניין סמוך ברחוב בן גוריון 15. במסגרת הסכם מתן שירותי הבנייה מסוג תמ"א 38/2, ייהרסו שני בנייני מגורים הכוללים 27 יחידות דיור בבן גוריון 13-15, כפר סבא, ובמקומם יבנו שני בנייני מגורים הכוללים 84 יחידות דיור, מתוכן 57 יחידות דיור למכירה. התכנית נקבעה להחלטה על מתן תוקף במהלך שנת 2025. בנוסף, חברת הפרויקט חתמה על מכירת 25% מהזכויות והחובות בעודפי הפרויקט בהמשך להסכם מסגרת שנחתם עם צד ג' ואשר מפורט בביאור 22 בדבר התקשרויות. חברת הפרויקט מכרה 7 יח"ד בפרויקט במסגרת המכירות המקדימות.

פרויקט מתחם הרשות, הוד השרון

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם פיננסי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 5 בניינים בני 56 דירות ו- 14 חנויות במתחם הרשות בהוד השרון. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ- 3 בניינים בני כ- 186 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר, משרדים, חניות ומחסנים, כ- 130 יחידות דיור ישווקו ע"י איכות בהתחדשות. לפרויקט תב"ע בתוקף המקנה את זכויות הבנייה אולם בכוונת איכות בהתחדשות להגיש תב"ע בוועדה מחוזית אשר תאפשר בינוי מיטבי. במהלך תקופת הדו"ח, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהוד השרון את תכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה החברה.

פרויקט הגאונים 6-8, חולון

אב-גד שלום עליכם בע"מ (להלן: "אב-גד שלום עליכם"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם תמ"א 38/2 ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 2 בניינים בני 32 דירות קיימות ברחוב הגאונים בחולון. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו 2 בניינים בני כ- 90 יחידות דיור, כ- 58 מתוכן לשיווק ע"י אב-גד שלום עליכם. במהלך שנת 2024 הוגשה בקשה להיתר והיא אושרה בתנאים.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי (המשך):

פרויקט בן גוריון 49-59, הוד השרון (פינוי בינוי-במסלול רשויות מקומיות)

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 5 בניינים בני 80 דירות ברחוב בן גוריון בהוד השרון. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו 3 בניינים בני כ-240 יחידות דיור, כ- 160 יחידות דיור ישווקו ע"י איכות בהתחדשות.

פרויקט אלי כהן, תל מונד

אב-גד במושב בע"מ (להלן "אב-גד במושבה") חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 5 בניינים בני 102 דירות קיימות ברחוב אלי כהן בתל מונד. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ- 10 בניינים בני 370 יחידות דיור, חניות ומחסנים, כ- 268 מתוכן לשיווק ע"י אב-גד במושבה. במהלך שנת 2024 התקשרה אב-גד במושבה עם צד ג', שאיננו קשור לחברה, בהסכם להקצאת 49% ממניות החברה בתמורה ל-39 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדבר התקשרויות.

פרויקט אבא הלל, רמת גן

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, ביחד עם חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, כל אחת בשיעור של 50% (להלן: "החברות"), התקשרו במשותף בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 5 בניינים בני 164 דירות ושטחי מסחר ברחוב אבא הלל ברמת גן. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ- 4 בניינים בני 467 יחידות דיור, משרדים, שטחי מסחר, חניות ומחסנים, כ- 303 מתוך יחידות הדיור ישווקו ע"י החברות במשותף.

פרויקט פנחס לבון 91-95 ורוטנברג 13, נתניה

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה עם דיירי 3 בניינים ברח' פנחס לבון למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפור וחיזוק ב-3 מבנים קיימים בני 72 יח"ד סה"כ, כאשר עליהם אמורים היו להתווסף 63 יח"ד נוספות למכירה ע"י איכות בהתחדשות. במקביל חתמה איכות בהתחדשות על הסכם פינוי בינוי עם בניין שכן בן 24 יח"ד ברח' רוטנברג 13. בעקבות שינוי מדיניות העירייה ותוכנית המתאר המתגבשת לשכונה יוזמת איכות בהתחדשות פרויקט משותף ל-4 הבניינים ונמצאת בשלב החתימות עם דיירי פנחס לבון לשינוי ההסכם ולהתקשרות בהסכם פינוי בינוי. במסגרת הפרויקט ייהרסו 4 הבניינים בהם 96 יח"ד ויבנו 3 בניינים בני כ- 365 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה, חניות ומחסנים. מתוכן כ- 269 יח"ד ישווקו ע"י איכות בהתחדשות.

פרויקט סן מרטין 19-21, ירושלים

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 2 בניינים בני 36 דירות ברחוב סן מרטין בירושלים. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ- 2 בניינים בני כ-160 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר, כ- 124 יחידות דיור ישווקו ע"י איכות בהתחדשות.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

ז'בוטינסקי 8, 14 ו-20, נתניה

החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת מניות המהוות 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ז'בוטינסקי נתניה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: חברת הפרויקט). בכפוף לקבלת אישור הבעלים לפי הסכם פינני-בינוי, לחברה אופציה לרכישת מניות נוספות המהוות 11% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן בסעיף קטן זה: האופציה), כך שאם האופציה תמומש החברה תחזיק ב-60% מהון המניות המונפק ונפרע של חברת הפרויקט. בנוסף יצוין כי לחברה קיימת שליטה בחברת הפרויקט שנובעת מזכויות הצבעה וקבלת החלטות בשיעור של 60% בדירקטוריון, בין אם האופציה תמומש ובין אם לא.

חברת הפרויקט התקשרה בהסכמי פינני-בינוי עם בעלי הזכויות ברחוב ז'בוטינסקי 8, 14 ו-20 בנתניה, בהתאמה. להערכת החברה, הפרויקט יכלול הריסה של שלושה מבני מגורים קיימים אשר בהם 47 יח"ד והקמה של שלושה מבני מגורים חדשים אשר להערכת החברה יכללו כ-120 יח"ד.

קריניצי 21, 23 ו-25 ונחלת יוסף 2, 4, 6, 8 רמת גן

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה עם דיירי קריניצי 21, 23 ו-25 ונחלת יוסף 2, 4, 6, רמת גן (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). בסך הכל על פי התכנון, צפוי הפרויקט לכלול כ-177 יחידות דיור, מתוכן 67 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות בפרויקט ו-110 יתרת, שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק על ידי איכות בהתחדשות.

וולפסון 40-45 סביון 19-21, פ"ת

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם פינני בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב-5 בניינים בני 160 דירות. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ-480 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר, חניות ומחסנים, כ-320 יחידות דיור ישווקו ע"י איכות בהתחדשות.

ההסתדרות 131-141, חולון

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה בהסכם פינני בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב-2 בניינים בני 48 דירות. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ-150 יחידות דיור, כ-102 יחידות דיור ישווקו ע"י איכות בהתחדשות.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי (המשך):

"עיר כנרת", טבריה

א. ביום 10 בינואר 2023, התקשרה החברה באמצעות אב-גד כנרת בע"מ חברה בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של

החברה במערך הסכמים, עם כלל בעלי הזכויות (להלן בסעיף זה: "**הבעלים**") כמפורט להלן:

1. הסכם קומבינציה שלב א' במקרקעין הידועים כגוש 15346 חלקות 409 עד 416 ו-422 והמהווים את הזכויות במגרשים 401 עד 404, 501 עד 504 ו-514 בגני מנורה דרום, בטבריה (להלן בסעיף זה: "**מקרקעי שלב א'**") אשר מתוכננות לכלול אמפיתאטרון לכ-4,000 אנשים, מרכז כנסים, כ-21,000 מ"ר שטחי מסחר, כ-190 חדרי מלון, כ-1,350 חניות, שטחי טיילת, קארדו, מרפסות וחניות בשטח כולל של כ-100,000 מ"ר והכל בהתאם לתכנית מפורטת מספר ג/11254 "גני מנורה דרום" שינוי לתוכנית ג/287 החלה על מקרקעי שלב א'.
 2. הסכם אופציה ביחס לחלקות 421, 423 עד 426, 429 והמהווים את הזכויות במגרשים 511 עד 513, 515, 521 ו-601 הסמוכים למקרקעי שלב א' (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם האופציה**" ו- "**מקרקעי שלב ב'**") אשר מתוכננות לכלול כ-810 חדרי ב-4 מלונות וכ-400 יחידות דיור למגורים בהתאם לתב"ע החדשה שתוגש על ידי הבעלים וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק ממקרקעי שלב ב' ממלונאות למגורים, נכון למועד זה טרם אושרה התב"ע החדשה הכוללת שינוי ייעוד כאמור.
- ביום 31 בדצמבר 2024, הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה אשר על כן, החל ממועד זה, הסכם הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' נכנס לתוקף.
- ביום 5 בינואר 2025, קיבלה החברה את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז צפון, לפיה אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת תכנית מספר 1257138-207 בתנאים המפורטים בהחלטתה, המתאפשרת לחלק מפרויקט עיר כנרת, במסגרתה יתווספו לתכנית 500 יחידות אירוח ו-500 יחידות דיור למגורים. יצוין כי, מתוך יחידות הדיור בפרויקט כ-25%-33% יחידות דיור תיוחדנה לבעלים וכ-67%-75% יחידות דיור תיוחדנה לחברה בהתאם להסכם בין הצדדים.

ביאור 7 - רכוש קבוע:

במהלך חודש דצמבר לשנת 2021, התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם לרכישת קומת משרדים בשטח כולל של 1,255 מ"ר ברוטו ו-25 חניות, בבניין משרדים המצוי בהקמה בגוש 7657 חלק מחלקה 144 ברחוב הנופר 2, רעננה. התמורה בגין קומת המשרדים הינה בסך כולל של 19,285 אלפי ש"ח צמוד למדד תשומות הבנייה, בתוספת מע"מ כדין. מועד המסירה הצפוי של המשרדים הוא אוגוסט 2025. לאחר מסירת החזקה בנכס, בכוונת החברה להשתמש בחלק עיקרי משטח המשרדים עבור פעילותה, חלק המשרדים אותם היא שוכרת כעת ולפעול להשכיר את יתרת שטח המשרדים. נכון לתאריך המאזן הסכום הכולל ששולם עבור המשרדים הוא 23,709 אלפי ש"ח, אשר כולל היוון עלויות אשראי שנוצרו מהלוואה.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - חברות מוחזקות:

א. פירוט קבוצת אב-גד:

שיעור זכויות בהון המניות או הון השותפות לפי העניין ובזכויות ההצבעה ליום		מדינת התאגדות	שם החברה
31.12.2023	31.12.2024		
<u>חברות מאוחדות:</u>			
100%	100%	ישראל	אב-גד בירוק בע"מ
100%	100%	ישראל	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ
100%	100%	ישראל	אב-גד בשרון בר אילן 33 רעננה בע"מ
100%	100%	ישראל	אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ
100%	100%	ישראל	אב-גד שלום עליכם בע"מ (חברה לא פעילה)
100%	100%	ישראל	אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ
100%	94%	ישראל	אב-גד במושבה בע"מ (***)
100%	100%	ישראל	בית חסון יזמות ובניה בע"מ
100%	100%	ישראל	בית חסון התחדשות עירונית בע"מ
80%	80%	ישראל	שערי העיר רמלה בע"מ
100%	100%	ישראל	בית חסון רחוב צהל קרית אונו שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית חסון - הגינה 11 רמת השרון שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	בית חסון - י"ד הבנים 12 פתח תקווה שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	אב-גד כנרת בע"מ
100%	100%	ישראל	בית חסון - אוסטשינסקי 16 כפר-סבא שותפות מוגבלת
100%	100%	ישראל	גולומב 5, רמה"ש בע"מ (**)
49.9%	49.9%	ישראל	פרפקט ז'בוטינסקי נתניה בע"מ (*) (חברה לא פעילה)
100%	100%	ישראל	בית חסון אנילביץ'- בן יהודה, פ"ת שותפות מוגבלת
-	49%	ישראל	א נתיבי פיתוח בע"מ (***)
<u>חברות בשליטה משותפת:</u>			
50%	50%	ישראל	אב-גד בירוק שברץ 3 רעננה בע"מ (חברה לא פעילה)
50%	50%	ישראל	גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ
50%	50%	ישראל	אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ
50%	50%	ישראל	אב-גד שלתם התחדשות בגבעתיים בע"מ (חברה לא פעילה)

(*) יצוין כי לחברה קיימת שליטה בחברת הפרויקט שנובעת מזכויות הצבעה וקבלת החלטות בשיעור של 60% בדירקטוריון.

(**) לשעבר לזרום בע"מ.

(***) לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדבר התקשרויות.

(****) לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדבר התקשרויות.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים, אחרים ואגרות חוב:

א. הרכב אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים:

שיעור הריבית האפקטיבית			
ליום 31 בדצמבר 2024			
ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	%	
6,020	24,386	פריים + 0.7%-1.5%	הלוואות לפרויקטים במסגרת הסכמי ליווי (1)
22,675	-	פריים + 0.9%	הלוואות למלאי מקרקעין (2)
16,147	25,802	פריים + 3.5%-1.1%	הלוואות לרכוש קבוע ופעילות שוטפת (3) ו-(4)
(*) 44,842	(*) 50,391		

(*) מתוך סכום זה, סך של 50,188 ו-28,898 אלפי ש"ח הוצג בדוח על המצב הכספי תחת ההתחייבויות שוטפות ב-31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה.

סך של 203 ו-15,944 אלפי ש"ח הוצג בדוח על המצב הכספי תחת התחייבויות שאינן שוטפות ב-31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה.

- (1) הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי עם מוסדות פיננסיים, במסגרתם בעיקר ניתנות לחברות הקבוצה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מתחייבות חברות הקבוצה לעמוד בתנאי שונים כמפורט בכל הסכם. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקט בכפוף לעמידת הקבוצה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבע בהסכם מסגרת.
- (2) במסגרת מכירת הקרקע בגבעת אולגה הלוואה זו נפרעה, לפרטים נוספים ראה ביאור 21ג.
- (3) בשנת 2022, נטלה החברה הלוואה בסך של 18,800 אלפי ש"ח, בריבית שנתית של פריים + 1.2%, אשר הועמדה לחברה למשך 3 שנים ו/או עד קבלת טופס 4. הריבית משולמת כל חודש בחודשו, מטרת ההלוואה היא תשלום מלוא הסכום עבור קומת המשרדים שרכשה החברה לצורך פעילותה, חלף המשרדים אותם היא שוכרת כעת. עם קבלת טופס 4, תמשכן החברה את הנכס לטובת הלוואת משכנתא. (ראה ביאור 7 רכוש קבוע לעיל). בשנת 2022 החברה פרעה מיוזמתה סך של 3,300 אלפי ש"ח מהלוואה זו.
- (4) לפרטים בדבר התחייבויות עיקריות, שעבודים ובטוחות נוספות במסגרת אשראי והלוואות שהתקבלו ראה ביאור 22 להלן.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים, אחרים ואגרות חוב (המשך):

ב. הלוואות מאחרים

1. ביום 27 לנובמבר, 2023 התקשרה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של התאגיד, עם צד ג' (להלן: "המלווה") אשר אינו קשור לחברה, בהסכם הלוואה המותנה ברווחי פרויקט חנקין 17, רעננה (להלן: "הפרויקט") לטובת מימון מחצית מהעמדת ההון העצמי הדרוש לפרויקט. קרן הלוואה על סך של כ-2.3 מיליון ₪ שהעמיד המלווה תוחזר לאחר 3 שנים או לאחר גמר הפרויקט, המאוחר מבניהם, ואליה יתווספו 49% מהזכויות בעודפי הפרויקט המשקפים את החזר הריבית. בהתאם לדו"ח ה-0 של הפרויקט צפויים עודפים של כ-5.1 מיליון ₪. וכפועל יוצא סך ההחזר צפוי לעמוד על כ-4.8 ₪ המשקף את החזר הקרן בתוספת ריבית של כ-2.5 מיליון ש"ח ובשיעור אפקטיבי של כ-27% לשנה (להלן: "שיעור הריבית האפקטיבית") ככל והתנאים החזויים אכן התקיימו, כאשר לחברה אין מחויבות להחזר הקרן במידה ועודפי הפרויקט יקטנו מתחת לרף ההון העצמי. מחתימת ההסכם הוכרו הוצאות מימון בספרי החברה על סך של כ-704 אלפי ש"ח. בשנת 2024 הוכרו הוצאות מימון בספרים על סך של 644 אלפי ₪. הוצאות אלו טרם שולמו.

2. ביום 15 לאפריל, 2023 התקשרה החברה עם צד ג' אשר אינו קשור לחברה בהסכם הלוואה על סך של 1,250 אלפי ₪ הנושא ריבית שנתית קבועה של 7% אשר צפוי להיפרע ביום ה-14 לאפריל 2025. נכון לתאריך המאזן הוכרו סך של 150 אלפי ₪ כהוצאות מימון שטרם שולמו.

3. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לווות לרוב הלוואות בשיעורי ריבית משתנים.

ליום 31 בדצמבר

2023	2024
47,252	50,391
1,312	-

התחייבויות פיננסיות ללא אג"ח בריבית משתנה (*)

התחייבויות פיננסיות ללא אג"ח בריבית קבועה

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב (המשך):

ג. אגרות חוב סדרה ב' ו-ג':

ליום 31 בדצמבר 2024	שיעור ריבית נקובה 31.12.2024	שיעור ריבית אפקטיבי 31.12.2024	בסיס הצמדה	
39,003	9.5%	10.38%	לא צמוד	אגרות חוב סדרה ב' בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה
(371)				סך אג"ח סדרה ב'
38,632				
81,419	7.2%	7.81%	לא צמוד	אגרות חוב סדרה ג' בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה
(1,130)				סך אג"ח סדרה ג'
80,289				
118,921				סך-הכל

סדרת אג"ח ב':

ביום 5 ביוני 2023 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ב' בסך של 46,534 אלפי ש"ח ע.נ. (להלן: "אג"ח סדרה ב'" או "אגרות החוב"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 9.5% ואינן צמודות למדד. הריבית בגין קרן אג"ח סדרה ב', תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 30 ביוני 2027. שיעור תשלומי הריבית יהיו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה). התשלום בגין תקופת הריבית הראשונה נעשה ביום 31 בדצמבר 2023, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי יום 30 בדצמבר 2023), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

קרן אגרות החוב תשולם בחמישה תשלומים לא שווים כמפורט להלן:

- (1) ביום 31 בדצמבר 2024 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב.
- (2) ביום 31 בדצמבר 2025 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב.
- (3) ביום 30 ביוני 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב.
- (4) ביום 31 בדצמבר 2026 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב.
- (5) ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב.

אגרות החוב מובטחות בביטחונות ו/או שעבודים ו/או המחאת זכות על דרך השעבוד על התחייבות חברות הפרויקטים שהינן חברות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה להעביר לחשבון המשועבד את העודפים בפרויקטים הבאים: (1) פרויקט אוסטשינסקי; (2) פרויקט הגדוד העברי; (3) פרויקט גולומב; ו-(4) פרויקט החי"ל, כהגדרתם בשטר הנאמנות.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב (המשך):

אגרות חוב סדרה ב' ו-ג' (המשך):

ביום 29 ביוני 2023 לא התמלאו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות ביחס לפרויקט החי"ל (אשר שוחרר מהסדרה) עד לתום תקופת הפדיון המוקדם הכפוי, לפיכך בוצע פדיון מוקדם כפוי חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור

בסך של 5,567,287 ש"ח ערך נקוב בצירוף הריבית שנצברה בגינה ממועד תשלום הרבית הקודם, דהיינו, מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי בסך של כ-30,346 ש"ח.

במסגרת שטר הנאמנות סדרה ב' התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר: (א) הון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יפחת מ-40 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים; (ב) יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יפחת מ-125% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים; (ג) יחס הון עצמי מסך המאזן (כהגדרתם בשטר הנאמנות סדרה ב') לא יפחת מ-15% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. כמו כן, התחייבה החברה כי אמצעייה הנזילים בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב סדרה ב' ובנוסף נקבעו מגבלות והתחייבויות נוספות. נכון לתאריך המאזן, החברה עומדת באמות מידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות סדרה ב'.

סדרת אג"ח ג':

ביום 26 בספטמבר 2024 נרשמו למסחר סך של 81,419 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.2%. התמורה המיידית ברוטו בגין ההנפקה הסתכמה בסך של 81,419 אלפי ש"ח, וכאמור בדוח הצעת המדף היא תשמש את החברה לצורך: (1) לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה; (2) השלמת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים שהעודפים מהם משועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'); (3) פירעון הלוואות קיימות של החברה שהועמדה לה להשלמת הון עצמי בפרויקטים בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח ו- (4) תשלום אגרות והיטלים בגין הפרויקטים שביצועם טרם החל וטרם שולמו האגרות וההיטלים בגינם. התשלום בגין תקופת הריבית הראשונה נעשה ביום 31 בדצמבר 2024, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי יום 31 בדצמבר 2024), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. קרן אגרות החוב תשולם בחמישה תשלומים לא שווים כמפורט להלן:

(1) ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב.

(2) ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב.

(3) ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב.

(4) ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב.

אגרות החוב מובטחות בביטחונות ו/או שעבודים ו/או המחאת זכות על דרך השעבוד על התחייבות חברות הפרויקטים שהינן חברות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה להעביר לחשבון המשועבד את העודפים בפרויקטים הבאים: (1) פרויקט בלפור 81, בת-ים; (2) אנילביץ 7-9, פ"ת; (3) פרויקט גולומב 38, רמה"ש; (4) פרויקט בן גוריון 13-15, כפ"ס; (5) בני בנימין 16-18, הרצליה ו- (6) פרויקט החי"ל 28, רעננה, כהגדרתם בשטר הנאמנות.

במסגרת שטר הנאמנות סדרה ג' התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר: (א) הון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יפחת מ-50 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים; (ב) יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יפחת מ-125% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים; (ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה (כהגדרתם בשטר הנאמנות סדרה ג') יעלה על 85% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. כמו כן, התחייבה החברה כי אמצעייה הנזילים בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב (המשך):

אגרות חוב סדרה ב' ו-ג' (המשך):

הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב סדרה ג' ובנוסף נקבעו מגבלות והתחייבויות נוספות. נכון לתאריך המאזן, החברה עומדת באמות מידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות סדרה ג'. בימים 31 באוקטובר 2024 ו-6 בנובמבר 2024 העביר הנאמן לחברה מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחס לפרויקטים אנילביץ 7-9 בפתח תקווה והחיי"ל 28/28 א ברעננה מסתכם לסך של כ-11,000 אלפי ש"ח וכ-28,950 אלפי ש"ח, בהתאמה.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
16,276	16,025	חשבונות פתוחים
6,539	21,166	המחאות לפירעון
22,815	37,191	סך-הכל

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
1,404	1,561	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
207	885	מוסדות
55	127	הוצאות לשלם
350	823	זכאים אחרים
2,016	3,396	סך-הכל

ביאור 12- התחייבויות בגין מתן שירותי בניה ודמ"ש:

ליום 31 בדצמבר		פרויקט
2023	2024	
303	-	סמטת הגינה 11, רמת השרון (*)
4,008	319	צה"ל 59-73, קרית אונו
58	-	שמואל הנגיד 19, הרצליה (*)
4,096	1,805	שמואל שרירא 30-42, ראשל"צ
2,207	787	אוסטשינסקי 16, כפ"ס
31,839	22,291	הגדוד העברי 24/26, רעננה
4,343	2,416	חנקין 17, רעננה
11,447	12,535	גולומב 5, רמה"ש
-	33,831	החי"ל 28, רעננה
-	10,396	אנילביץ 7-9, פ"ת
58,302	84,380	סך-הכל
51,885	70,693	מתוך סכום זה:
6,417	13,687	התחייבויות בגין מתן שירותי בניה
		התחייבויות בגין מתן דמי שכירות

(*) פרויקט שהסתיים במהלך תקופת הדוח.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הון, קרנות ורווח למניה :

א. הון מניות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	מספר המניות
20,457,725	100,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ליום 31 בדצמבר 2023	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	מספר המניות
19,124,725	100,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות הרגילות מקנות זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הנכסים בעת פירוק.

- (1) במהלך שנת 2022, מומשו סך של 2,324,725 אלפי כתבי אופציות סדרה 1, כל כתב אופציה מומש בתמורה לסך של 6.7 ש"ח. התמורה בגין סך כל מימושי האופציה סדרה 1 דנן הסתכמה לכ- 15,575 אלפי ש"ח.
- (2) ביום 3 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית, כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לתקנות ההצעה, של 1,333,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה בתמורה לסך של 19,995 אלפי ש"ח ושל 1,333,000 אופציות (סדרה ב') של החברה ללא תמורה.

א. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה לבין מספר המניות הקיימות במחזור בסוף השנה :

2023	2024
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. מספר מניות	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. מספר מניות
19,124,725	19,124,725
-	1,333,000
19,124,725	20,457,725

יתרה ליום 1 בינואר
הנפקה במזומן
יתרה ליום 31 בדצמבר

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הון, קרנות ורווח למניה (המשך) :

ב. רווח למניה

רווח (הפסד) בסיסי למניה :

להלן נתוני הרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניה רגילה 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה. והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח (הפסד) למניה בחישוב בסיסי.

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
897,000	(6,410,000)	(2,331,692)
12,563,789	19,124,725	19,559,320
0.07	(0.34)	(0.12)

חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה :

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות של החברה ששימש
בחישוב הרווח הבסיסי למניה
רווח (הפסד) בסיסי למניה

רווח (הפסד) מדולל למניה :

להלן נתוני הרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניה רגילה 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה. והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח (הפסד) למניה בחישוב מדולל.

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
897,000	(6,410,000)	(2,331,692)
14,466,895	19,124,725	19,559,320
0.06	(0.34)	(0.12)

חישוב הפסד מדולל למניה :

(הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות של החברה ששימש
בחישוב ההפסד המדולל למניה
רווח (הפסד) מדולל למניה

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - הכנסות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
117,754	84,531	144,591	הכנסות ממכירות דירות וקרקעות
18,519	15,282	21,189	הכנסות ממתן שירותי בנייה
459	-	240	הכנסות מביצוע עבודות
-	5,037	-	הכנסות אחרות *
136,732	104,850	166,020	סך-הכל

* ראה ביאור 22 (ג) בדבר התקשרויות

ביאור 15 - עלות המכר:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
94,554	73,986	121,023	עלות בגין מכירת דירות וקרקעות
17,599	14,328	19,646	עלות בגין שירותי בנייה
390	2,181	750	עלות ביצוע עבודות ובדק
-	-	891	עלות המכר מפרויקטים שלא הבשילו
112,543	90,495	142,310	סך עלות בגין שירותי בנייה ומכירת דירות וביצוע עבודות
4,172	2,666	1,303	הפחתת עודפי עלות
116,715	93,161	143,613	סך-הכל עלות המכר

ביאור 16 - הוצאות מכירה ושיווק:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
472	397	766	שכר עבודה
3,065	2,737	4,315	הוצאות פרסום ושיווק
3,537	3,134	5,081	סך-הכל

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
5,730	6,528	6,026
1,998	2,555	2,693
928	641	1,251
592	944	1,616
9,248	10,668	11,586

שכר, משכורות והוצאות נלוות ואחזקת רכב
שירותים מקצועיים ומשפטיות
אחזקת משרד
אחרות
סך-הכל

ביאור 18 - הוצאות מימון:

א. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
464	3,486	4,188
66	195	466
-	152	1,020
2,971	4,108	6,466
(362)	(2,728)	(5,029)
982	726	2,509
4,121	5,939	9,620

הוצאות ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
עמלות בנקים ואחרים
הוצאות ריבית בגין הלוואות מאחרים
הוצאות ריבית בגין אגרות חוב
היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים
הוצאות מימון בגין שערך התחייבות למתן שירותי בנייה
סך-הכל

ב. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
-	803	1,088
-	-	484
-	803	1,572

הכנסות מפיקדונות בנקאים נושאי ריבית
ניכוי רכיב מימון משמעותי בעסקאות מכר
סך-הכל

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מיסים על הכנסה:

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

שיעור מס החל על חברות הקבוצה הינו 23%.

מיסוי קבלנים:

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי במיסים נדחים.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מיסים על הכנסה (המשך):

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה (המשך):
מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
(905)	(1,545)	(1,082)	מיסים שוטפים
(985)	2,497	1,065	הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים
(1,890)	952	17	סך-הכל

ב. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
2,787	(6,410)	(2,332)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
641	(1,474)	(536)	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
14	20	231	הוצאות לא מוכרות, נטו
12	(26)	7	חברות כלולות ועסקאות משותפות
			הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה, בגינם לא
1,145	613	300	נרשמו מיסים נדחים
78	(85)	(19)	הפרשים אחרים
1,890	(952)	(17)	סך הוצאות (הטבות) מיסים על הכנסה כמוצג בדוחות רווח והפסד

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מיסים על הכנסה (המשך):

ג. הרכב המיסים הנדחים:

31 בדצמבר 2023	תנועה שהוכרה ברווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	
			מיסים נדחים בגין:
6,989	(3,453)	3,536	הפסדים לצרכי מס
(5,400)	4,519	(881)	הוצאות ורווחים בגין עבודות בנייה
1,589	1,066	2,655	סה"כ
			הצגה בדוח על המצב הכספי:
3,445		3,536	נכסי מיסים נדחים
(1,856)		(881)	התחייבויות מיסים נדחים

ד. שומות מס:

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים:

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
37,220	86,666
131,299	173,766

נכסים פיננסיים:

התחייבויות פיננסיות:

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים: סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

טז. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה.

יז. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים מלווים. ההלוואות נושאות שיעורי ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית. הקבוצה נוהגת לממן חלק ניכר מהיקפי הפרויקטים בהלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים. כל שינוי בשיעור ריבית "הפריים" יגרום לשינוי בעלויות המימון של הקבוצה.

יח. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של התחייבויות של החברה. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך):

3. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2024

שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	
ראשונה	שנה שניה	שלישית	רביעית	סה"כ	
16,022	20,617	8,598	-	45,237	אגרות חוב סדרה ב'
5,862	5,862	38,137	51,782	101,643	אגרות חוב סדרה ג' הלוואות מתאגידים
25,745	163	51	-	25,959	בנקאיים ומוסדות פיננסיים(*)
39,030	3,054 (*)	-	-	42,084	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
86,659	29,696	46,786	51,782	214,923	סה"כ

*הלוואה מותנית רווחים עבור פרויקט חנקין 17, רעננה. לפרטים נוספים אנא ראה ביאור 9 (ב) לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2023

שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	
ראשונה	שנה שניה	שלישית	רביעית	סה"כ	
12,380	-	-	-	12,380	אגרות חוב סדרה א'
6,747	18,160	23,372	9,749	58,028	אגרות חוב סדרה ב' הלוואות מתאגידים
26,812	16,792	163	52	43,819	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
26,169	-	-	4,854 (**)	31,023	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
72,108	34,952	23,535	14,655	145,250	סה"כ

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך):

4. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ליום 31 בדצמבר, 2024		
שווי הוגן	ערך בספרים	
54,845	54,845	התחייבויות פיננסיות
40,992	38,632	אגרות חוב-סדרה ב'
83,251	80,289	אגרות חוב-סדרה ג'
179,088	173,766	סך-הכל

ביאור 21 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין:

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
31	38	במסגרת הנכסים שוטפים:
		יתרות מול חברות בשליטה משותפת
84	108	במסגרת ההתחייבויות השוטפות:
		יתרות מול חברות בשליטה משותפת

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
3,564	4,275	4,105	צדדים קשורים המועסקים בחברה או מטעמה (ג(א)-1-ג(א)4)
5	5	4	מספר בעלי עניין וצדדים קשורים

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. התקשרויות

1. מר ראם רצון (להלן בסעיף זה: "ראם"), הועסק עד ליום 26 בנובמבר 2020 על ידי החברה שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-23 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מר ראם רצון בהסכם העסקה לפיו יכהן ראם כמנכ"ל החברה במשרה מלאה (100%) כפי שיידרש לשם מילוי תפקידו.

א. תיאור התפקיד

ראם יכהן בתפקיד מנכ"ל החברה, ובמסגרת זו יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע דירקטוריון החברה וכפוף להנחיותיו, ותהיינה לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון החברה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

ב. מענק

ראם יהא זכאי למענק שנתי בשיעור של 1% מהרווח השנתי לפני מס (להלן בסעיף זה: "המענק השנתי"), זאת, בכפוף לעמידה בתנאי סף לפיו רווח החברה לפני מס (ולפני חלוקת מענקים לנושאי משרה) יעמוד על סך של 4,000 אלפי ש"ח. מובהר כי, במקרה של סיום כהונה (שלא בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פטורים) יהיה זכאי ראם לחלק יחסי של המענק השנתי בגין השנה בה הסתיימה הכהונה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית של החברה תהא רשאית להחליט להעניק לראם מענק על בסיס שיקול דעת, אשר לא יעלה על 3 משכורות חודשיות וזאת חלף או בנוסף למענק השנתי. המענק השנתי הינו ברוטו וישולם בסמוך לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים של אותה שנה לחברה, ויונכו ממנו כל המיסים הנדרשים על פי דין. המענק השנתי אינו מהווה מרכיב לתשלומי סוציאליות, לרבות פיצויים, קרן השתלמות וכיו"ב.

ג. תיקון הסכם העסקה עם מר ראם רצון

ביום 25 בינואר 2023 וביום 15 במרץ 2023, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) וביום 22 בפברואר 2023, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית, את תיקון הסכם העסקה הקיים עם ראם (להלן בס"ק זה: "התיקון להסכם"). במסגרת התיקון להסכם בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית כאמור, יתוקן הסכם העסקה הקיים עם ראם, כמפורט להלן: (1) לעדכן את שכרו של ראם, כך שבתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה תשלם החברה לראם סך כולל של 80 אלפי ש"ח בחודש (חלף סך של 45 אלפי ש"ח בחודש); (2) לקבוע כי תקרת התגמול הכולל (כהגדרתה במדיניות התגמול של החברה) לה יהיה זכאי ראם תעמוד על סך של 1,800 אלפי ש"ח בשנה; (3) ההתקשרות המוצעת תהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים ממועד אישור ההתקשרות על ידי האסיפה הכללית, ככל ותאושר על ידה. מובהר כי, לא חל שינוי בהיקף המשרה של ראם ולא יחולו שינויים נוספים בתנאי כהונתו הקיימים.

עלות העסקתו השנתית לשנים 2022, 2023 ו-2024 הסתכמה לכ-827 אלפי ש"ח, 1,193 אלפי ש"ח וכ-1,143 אלפי ש"ח, בהתאמה.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

התקשרויות(המשך):

2. מר עודד רצון, אחיו של בעל השליטה בחברה (להלן "עודד"), כיהן עד חודש מאי לשנת 2022 כמהנדס הקבוצה וכמנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית (חברת הביצוע) ומחודש מאי לשנת 2022 חדל לכהן כמנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית ומשמש מאז כמהנדס הקבוצה בלבד.
- ביום 26 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם עודד בהסכם העסקה לפיו יכהן עודד כמהנדס החברה וכמנכ"ל הנדסה אזרחית (1994) בע"מ, במשרה מלאה (100%). תנאי העסקתו של עודד יהיו זהים לתנאיו של ראם, למעט כמפורט להלן:
- א. השכר של עודד הינו 40 אלפי שכר ברוטו לחודש.
- ב. תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 90 ימים.
- עלות העסקתו השנתית לשנים 2022, 2023 ו-2024 הסתכמה לכ- 771 אלפי ש"ח, 827 אלפי ש"ח וכ- 810 אלפי ש"ח, בהתאמה.
3. מר מיכאל רצון אביו של בעל השליטה בחברה (להלן "מיכאל"), מכהן החל משנת 2012 כנשיא החברה. עד ליום 26 בנובמבר 2020 הועסק מיכאל שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לשכר חודשי בסך של כ-54 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הסכם העסקתו של מיכאל לפיו יכהן כיו"ר דירקטוריון החברה במשרה מלאה (100%). תנאי הסכם העסקה עם מיכאל זהים להסכם ההעסקה עם ראם למעט המפורט להלן:
- א. השכר של מיכאל הינו 90 אלפי ש"ח ברוטו לחודש.
- ב. מיכאל יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 2% מהרווח השנתי לפני מס, זאת, בכפוף לעמידה בתנאי סף לפיו רווח החברה לפני מס (ולפני חלוקת מענקים לנושאי משרה) יעמוד על סך של 4,000 אלפי ש"ח.
- ג. תיקון הסכם העסקה עם מר מיכאל רצון:
- ביום 25 בינואר 2023 וביום 15 במרץ 2023, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) וביום 22 בפברואר 2023, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית, את תיקון הסכם ההעסקה הקיים עם מיכאל (להלן בס"ק זה: "התיקון להסכם"). במסגרת התיקון להסכם בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית כאמור, יתוקן הסכם העסקה הקיים עם מיכאל, כמפורט להלן: (1) לעדכן את שכרו של מיכאל, כך שבתמורה לכהונתו כיו"ר הדירקטוריון תשלם החברה למיכאל סך כולל של 105 אלפי ש"ח בחודש (חלף סך של 90 אלפי ש"ח בחודש); (2) לקבוע כי תקרת התגמול הכולל(כהגדרתה במדיניות התגמול של החברה) לה יהיה זכאי מיכאל תעמוד על סך של 1,800 אלפי ש"ח בשנה; (3) ההתקשרות המוצעת תהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים ממועד אישור ההתקשרות על ידי האסיפה הכללית, ככל ותאושר.
- מובהר כי, לא חל שינוי בהיקף המשרה של מיכאל ולא יחולו שינויים נוספים בתנאי כהונתו הקיימים.
- ביום 28 בינואר 2024, אישרה ועדת הביקורת מתן מענק שנתי על בסיס שיקול דעת בגין שנת 2023 בסך של כ-141 אלפי ש"ח וזאת בהתאם לאמור בהסכמי ההעסקה.
- עלות העסקתו השנתית לשנים 2022, 2023 ו-2024 הסתכמה לכ- 1,454 אלפי ש"ח, 1,800 אלפי ש"ח, ו- 1,773 אלפי ש"ח בהתאמה.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

התקשרויות(המשך):

4. מר עמית גלר (להלן "עמית") מבעלי העניין בחברה, כיהן משנת 2013 כמנהל הפיתוח העסקי של החברה במהלך חודש מרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה את יציאתו של מר עמית גלר (סמנכ"ל פיתוח עסקי ודירקטור בחברה) לחל"ת בנסיבות אישיות, ב-31.1.23 החליט עמית לסיים את תפקידו בחברה ולהמשיך לשמש כדירקטור.

5. גב' נצחיה לבנדה, קרובת משפחתו של בעל השליטה בחברה, מעניקה שירותים משפטיים בקשר לליווי הפרויקטים היזמיים בקבוצה, וזאת בתמורה לעמלה בשיעור משתנה מתמורת המכירה של דירות בפרויקטים אותם היא מלווה. בשנים 2022, 2023 ו-2024 הסתכמו תשלומי הקבוצה בגין השירותים האמורים לסך של 446 אלפי ש"ח, 403 אלפי ש"ח, ו-379 אלפי ש"ח בהתאמה לשנה.

ד. ערבויות:

1. בעל השליטה, מר ראם רצון ויו"ר הדירקטוריון מר מיכאל רצון, העניקו לחברה ערבויות אישיות במוסד כספי בחשבונות הבנק השוטפים.
2. לתאריך הדוחות הכספיים לקבוצה ערבויות בגין חוק המכר, לרוכשים ולבעלי קרקע, וביצוע בגובה 564,138 אלפי ש"ח.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבדים וערבויות:

שעבדים והתחייבויות בגין פרויקטים:

- א. הסכמי הליווי בהם קשורה הקבוצה מחייבים אותה, בין היתר, לשעבד למוסדות הפיננסיים המלווים את כל זכויותיה בפרוייקט הרלוונטי ללא הגבלה בסכום, לרבות המצאת חוזים עם קבלנים, לשעבד חשבוניות ופקדונות המתייחסים לפרוייקט ולקבל את אישור המוסדות הפיננסיים המלווים למשיכות מחשבוניות אלו. כמו כן על הקבוצה לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרוייקט, לא למכור, להחכיר, להעביר או למסור לאחרים זכות שימוש בפרוייקט אלא בהסכמת המוסד המלווה, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. להבטחת האשראים והערבויות שנתקבלו מהמוסדות הפיננסיים המלווים שיעבדה הקבוצה, בין היתר, נכסים כמפורט להלן: (1) שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הקבוצה בפרוייקט (2) שעבוד קבוע ראשון על כל הזכויות על פי הסכמי התמ"א של הקבוצה (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאת זכויות על כל הכספים, הזכויות והתשלומים האחרים המגיעים לחברה מהפרוייקט (4) משכונים והמחאת זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופיקדונות שהתקבלו בגינם (5) שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום של פוליסות הביטוח שהחברה מחויבת להמציא במסגרת הסכם הליווי. (6) שעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום של חשבון בנק הפרוייקט. (7) הגבלות על העברת שליטה וכן על העברת החזקות בחברה ובחברות המוחזקות. וכן הגבלות נוספות כמקובל בהסכמי ליווי פיננסי.
- ב. לפרטים בדבר שעבדים והתחייבויות שניתנו במסגרת הנפקת אגרות חוב סדרה ב', ראה באור 9ג אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב, לעיל.
- ג. לפרטים בדבר שעבדים והתחייבויות שניתנו במסגרת הנפקת אגרות חוב סדרה ג', ראה באור 9ג אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב, לעיל.
- ד. קיים משכון בדרגה ראשונה על זכויות חוזיות בקומה חמישית בבניין משרדים המצוי ברחוב הנופר 2, רעננה, לפרטים נוספים ראה ביאור 7 רכוש קבוע לעיל.
- ה. לפרטים בדבר ערבויות שניתנו על ידי צדדים קשורים ובעלי עניין ראו ביאור 21ד לעיל.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבדים וערבויות (המשך):

התקשרויות:

- ו. ביום 22 בפברואר 2024 התקשרה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה, עם הפניקס בהסכם, לפיו הפניקס תעמיד לחברת הבת מסגרת השקעה בסך שלא יעלה על 250 מיליון ש"ח ואשר הפניקס תוכל להגדיל עד לסך מצטבר של 400 מיליון ש"ח בשיקול דעתה המוחלט והבלעדי (להלן: **מסגרת ההשקעה**). מסגרת ההשקעה תועמד לתקופה בת 48 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכמים לצורך מימון ההון העצמי הנדרש בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית באזור המרכז, אשר ההון העצמי הכולל הנדרש לכל פרויקט כאמור לא יפחת מ-25 מיליון ש"ח ולא יעלה על 100 מיליון ש"ח. ביום 1 באוקטובר 2024, התקשרו חברת הפרויקט והפניקס בתוספת להסכם מסגרת ההשקעה) לפיו בכוונת הפניקס להשקיע בפרויקט בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים הקבועים בהסכם מסגרת ההשקעה ובתוספת להסכם מסגרת ההשקעה.
- ז. ביום 25 במרץ 2024 התקשרה החברה באמצעות שותפות אנילביץ-בן יהודה עם בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ בקשר לפרויקט רחוב אנילביץ' 7 ו-9 בפתח תקוה אשר עיקריו הינם כמפורט להלן: מסגרת האשראי לפרויקט כוללת אשראי כספי בסך של 16 מיליון ש"ח אשר תשמש למימון הקמת הפרויקט ונושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת הטווח 0.9%-1.5%.
- תאגיד הפרויקט ישלם לגורם המלווה עמלות והוצאות בגין העמדת הערבויות בטווח שבין 0.65% - 1.1% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות
- ח. ביום 27 במרץ 2024 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה לרכישת 49% ממניות א. נתיבי פיתוח בע"מ תמורת 1.2 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה ניתנה תקופת אופציה בת 3 שנים לרכישת יתרת המניות (51%). בעקבות ההסכם החברה השיגה שליטה על החברה הנרכשת כך שהיא אוחדה בדוחותיה הכספיים, נכסיה מופיעים כנכסים בלתי מוחשיים בסך עלות הרכישה ועלות האופציה המהווות, ולחברה נוצרה התחייבות כנגד האופציה המהווות.
- ט. ביום 21 באפריל 2024, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' (להלן בס"ק זה: "הרוכש"), שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה למכירת מלוא (100%) החזקותיה AS IS בחלקים מחלקה 381 (לשעבר 243) בגוש 10572 ברחוב קדימה בשכונת גבעת אולגה בחדרה, המשקפים 20 מגרשי משנה המיועדים לבניה בשטח כולל של כ-5 דונם (להלן בס"ק זה: "הקרקע"), בתמורה לסך כולל של כ-49 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן בס"ק זה: "התמורה"). ביום 10 בספטמבר 2024, הושלמה עסקת המכירה כאשר החברה העבירה לרוכש את הזכויות בקרקע כנגד העברת התמורה. החברה הכירה ברבעון השלישי לשנת 2024 ברווח בגין העסקה, לפני מיסים, בסך של כ-16.3 מיליון ש"ח.
- י. ביום 29 באוגוסט 2024 התקשרו אב-גד במושבה בע"מ (חברת בת (100%) של אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, שהינה חברת בת (100%) של החברה) אשר הינה בעלת הזכויות בפרויקט אלי כהן בתל מונד (להלן: "חברת הפרויקט") ואב-גד איכות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "צד ג'"), בהסכם להקצאת מניות רגילות של חברת הפרויקט, המהוות 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן: "המניות המוקצות"). עבור המניות המוקצות ישלם צד ג' לחברת הפרויקט סכום כולל בסך של 39 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ככל שיחולו תשלומי מע"מ. נכון לתאריך המאזן החברה הקצתה 6% מסך מניות חברת הפרויקט.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבדים וערבויות (המשך):

התקשרויות משנת הכספים הקודמת:

יא. ביום 3 באוגוסט 2023, התקשרה החברה בהסכם עקרוני עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, שיהווה בסיס עסקי למכירת ו/או הסבת חלק מזכויותיה ו/או חלק מזכויות חברות בנות (100%) של החברה בקשר עם פרויקטים קיימים ועתידיים מסוג התחדשות עירונית. ביום 29 באוגוסט 2023, התקשרו אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ ואב-גד בירוק בע"מ (חברות בנות (100%) של החברה) עם צד ג' בשני הסכמים נפרדים למכירת 25% מזכויות והתחייבויות כל אחת מהן (לפי העניין) בפרויקטים ברח' בן גוריון 13-15 בכפר סבא וברח' בני בנימין 16 ו-18 בהרצליה.

ביאור 23 - הליכים משפטיים:

א. במהלך חודש אוגוסט 2021, התקבל אצל החברה כתב תביעה אשר הוגש על ידי צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "התובעים") כנגד אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של החברה (להלן בסעיף זה: "אב-גד הנדסה"). התובעים הינם או היו בעלי דירות במספר בניינים שנמכרו להם על ידי אב-גד הנדסה. במסגרת כתב התביעה, נטען כי, אב-גד הנדסה התחייבה לרשום את זכויותיהם של התובעים בדירות גם אם ההסכמים אינם נוקבים במועד שבו על אב-גד הנדסה לעשות כן, חזקה עליה לעשות זאת במהירות האפשרית, בפרק זמן תחום ומקובל. בנוסף, לטענת התובעים אב-גד הנדסה גבתה מהתובעים אגרות המסתכמות במאות אלפי שקלים וזאת כתוצאה מאי-רישומן של הדירות כיחידות נפרדות בפנקס הבתים המשותפים וכספים נוספים בעבור רישום הבית המשותף. זאת ועוד, לטענת התובעים אב-גד הנדסה גזלה מהדיירים שטח של הרכוש המשותף והקימה חניות ומחסנים במקומות אשר נחשבים כרכוש משותף ומכרה אותן לצדדים שלישיים. לטענת התובעים אי רישומן בפנקס הבתים המשותפים הביא לירידת הערך של הדירות וכל אחד מהתובעים עותרים לפיצוי בגין ירידת הערך של דירתו, הוצאות בעבור הטיפול המשפטי וכן פיצוי בגין מפח נפש נוכח הזמן הממושך עד שהדירות יירשמו בפנקס הבתים המשותפים. כמו כן לטענת התובעים אב-גד הנדסה נמנעה לרשום כל בניין בפני עצמו בלשכת רישום המקרקעין זאת במטרה שתוכל לסחור בחניות וברכוש המשותף ובדרך זאת התעשרה שלא כדין ועל כן עותרים התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש וסבל. לאור כל האמור לעיל, התובעים דורשים פיצוי בסך של כ-10.29 מיליון ש"ח.

בהתאם להערכת יועציה המשפטית של החברה, הסכומים הנתבעים בכתב התביעה אינם מבוססים ואין אפשרות בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - הליכים משפטיים (המשך):

ב. במהלך חודש אוגוסט 2024, התקבלה אצל החברה תביעה אזרחית שהגיש עו"ד ע"ס של 924,000 ₪, שבמוקדה טענה

לגבי אי תשלום שכר טרחתו במסגרת ייצוג שניתן לחברה בעסקת מקרקעין בגבעת אולגה. אנו סבורים כי סיכויי התביעה להתקבל במתכונתה אינם גבוהים הואיל וקיימת סבירות שבית המשפט יקבל את פרשנותה של החברה לכוונת הצדדים שמצאה את ביטוייה בהסכם שכר הטרחה, ובסופו של דבר יקבע כי יש לשלם לתובע שכר ראוי בלבד על סך 350 אלפי ש"ח. בהתאם להערכת יועציה המשפטית של החברה, הסכומים הנתבעים בכתב התביעה אינם מבוססים וההפרשה שרשמה החברה בספרים הינה מספקת.

ג. במהלך חודש יולי 2024, התקבל אצל החברה כתב תביעה אשר הוגש על ידי צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "התובעים") כנגד אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של החברה (להלן בסעיף זה: "אב-גד הנדסה"). מדובר בתביעה שהגישו 3 תובעים שרכשו מהחברה בפרויקט העצמאות בראש העין דירות והצמדות במסגרת התביעה עותרים התובעים לסעדים שונים, במרכזם סעד של פיצוי כספי שהועמד לצרכי

אגרה ע"ס של 1,000,000 ₪ בלבד כאשר טענתם הנזק הוא 4,320,000 ₪. בנוסף, עותרים התובעים לסעדים של מינוי שמאי מטעם בית המשפט, להורות על השבה או פיצוי בגין כל חניה או מחסן לפי הערכתו של השמאי ולאפשר להם לתקן את סכום התביעה בהתאם, לפצות אותם בגין הצמדות המיועדות להריסה, להורות לנתבעים לחתום על צו המאפשר את מכירת החניות והמחסנים לצדדים שלישיים, וכן לפצות או להשיב לתובעים את ההצמדות שלטענתם נמכרו לצדדים שלישיים על ידי החברה.

בית המשפט רמז לב"כ התובעים כי קיימת בעיה של סמכות עניינית בתיק, ובמקביל הציע לצדדים כולם הצעה, לפיה כנגד השבת כלל ההצמדות שנרכשו על ידי התובעים מהחברה לחברה ישולם לתובעים כולם ביחד ולחוד סכום כולל בסך של 755,000 ₪ מבלי להביע כל עמדה ביחס לחלוקה הפנימית שבין הנתבעים בינם לבין עצמם. לעניות דעתנו, מדובר בתביעה אשר יש לה סיכוי להתקבל ביחס לחלק מהסעד הכספי, ואנו סבורים כי החשיפה נאמדת בכ-400 אלפי ש"ח אשר הופרשו בספרי החברה.

ד. בנוסף, במסגרת פעילותה השוטפת החברה מעורבת במספר הליכים משפטיים, בסכומים לא מהותיים, בהם להערכת החברה החשיפה המצטברת אינה מהותית.

אב-גד החזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2024

אב-גד החזקות בע"מ
מידע כספי נפרד לשנת 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
4	אישור רו"ח המבקר להסכמה מראש להכללה של דוח כספי בהצעת מדף
5-6	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
7	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-11	מידע מהותי נוסף המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אב-גד החזקות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 20 במרץ, 2025

זיו האפט
רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

20 במרץ, 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של אב-גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה")

היצירה 11, רעננה

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אב גד החזקות בע"מ מחודש אוגוסט 2024 (להלן: "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף ודוחות הצעת מדף מכוחו אשר יפורסמו על ידי החברה, ככל ויפורסמו:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרץ, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 20 במרץ, 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

זיו האפט

רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
		נכסים	
		נכסים שוטפים	
7,729	4,354	מזומנים ושווי מזומנים	
-	41,801	פיקדונות בנאמנות	
5,863	448	פיקדונות לזמן קצר ובחשבונות הליווי	
1,719	1,611	חייבים ויתרות חובה	
37,251	23,312	בניינים בהקמה למכירה ומרקעין	
34,429	93,443	הלוואות לחברות מוחזקות	
86,991	164,969		
		נכסים שאינם שוטפים	
38,947	31,116	עלויות בגין פרויקטים עתידיים	
38,413	38,315	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
23,494	25,142	רכוש קבוע	
-	2,376	נכסים בלתי מוחשיים	
100,854	96,949		
187,845	261,918	סה"כ נכסים	

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות
22,846	25,802	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,312	1,400	הלוואה מאחרים
57,904	70,255	אגרות חוב
18,871	18,780	חברות מוחזקות
5,049	6,184	ספקים ונותני שירותים
1,050	2,060	זכאים ויתרות זכות
-	70	מקדמות מלקוחות
-	363	מיסים לשלם
107,032	124,914	
		התחייבויות שאינן שוטפות
15,944	204	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	48,666	אגרות חוב
372	140	מיסים נדחים
31	-	הפרשה לבדק ואחריות
-	1,235	התחייבויות אחרות
16,347	50,245	
		הון עצמי
60,868	77,895	הון מניות ופרמיה
(12,715)	(7,715)	קרן הון
202	2,800	כתבי אופציה
16,111	13,779	יתרת רווח
64,466	86,759	
187,845	261,918	סה"כ התחייבויות והון

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר דירקטוריון	20 במרץ, 2025
אורי טישלר	ראם רצון	מיכאל רצון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	49,000	הכנסות ממכירת מלאי קרקעות
3,154	3,155	2,475	הכנסות מדמי ניהול
(89)	(1,089)	(33,169)	עלות המכר
3,065	2,066	18,306	רווח גולמי
(8,850)	(9,900)	(10,856)	הוצאות הנהלה וכלליות
			חלק הקבוצה ברווח (הפסד) חברות המטופלות
9,214	6,038	(5,106)	לפי שיטת השווי המאזני
(1,037)	(997)	(1,730)	הוצאות מכירה ושיווק
547	(547)	(105)	הכנסות (הוצאות) אחרות
2,939	(3,340)	509	רווח (הפסד) תפעולי
(151)	(3,718)	(1,991)	הוצאות מימון, נטו
2,788	(7,058)	(1,482)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(1,891)	648	(850)	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
897	(6,410)	(2,332)	רווח (הפסד) לשנה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
897	(6,409)	(2,332)	רווח (הפסד) לשנה
(14,478)	(25,162)	35,512	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(13,581)	(31,571)	33,180	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
(20,531)	34	(880)	רכישת רכוש קבוע
1,054	(4,663)	(35,677)	ירידה (עליה) בביקדונות וחשבוניות ליווי
(1,000)	-	-	רכישת חברה שמטופלת בשיטת השווי המאזני
27,456	10,376	(59,105)	השקעות והחזר (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות
-	-	(1,200)	רכישת נכס בלתי מוחשי
534	(78)	-	החזר הלוואה שניתנה לצד ג'
7,513	5,669	(96,862)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(4,421)	(6,494)	(6,843)	ריבית ששולמה
11,262	45,744	80,074	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(25,200)	(25,579)	(19,561)	פירעון אגרות חוב
19,560	9,252	10,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(3,435)	(8,280)	(22,988)	פירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים
17,525	-	19,625	הנפקת מניות, כתבי אופציה ומימוש כתבי אופציה (בניכוי הוצאות הנפקה)
15,291	14,643	60,307	מזומנים, נטו מפעילות מימון
9,223	(11,259)	(3,375)	עלייה (ירידה) במזומנים
9,765	18,988	7,729	יתרת מזומנים לתחילת שנה
18,988	7,729	4,354	יתרת מזומנים לסוף שנה

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נספח א'- התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:
			חלק הקבוצה ברווח (הפסד) החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(9,214)	(6,038)	5,106	הוצאות מימון, נטו
151	3,718	1,991	הוצאות מיסים על הכנסה
1,891	(649)	850	פחת והפחתות
233	341	355	הפסד הון מגריעת רכוש קבוע
77	-	-	
			שינויים בנכסים והתחייבויות:
			ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,911	195	108	ירידה (עליה) בבניינים בהקמה ובמקרקעין
(10,747)	(25,719)	25,637	עליה (ירידה) בקבלני משנה ספקים ונותני שירותים
(7)	2,755	1,135	עליה (ירידה) בזכאים ומקדמות מלקוחות
227	235	1,049	
(14,478)	(25,162)	36,231	סך הכל
-	-	(719)	מס הכנסה ששולם
(14,478)	(25,162)	35,512	סך הכל התאמות

אב-גד החזקות בע"מ

מידע מהותי נוסף המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי :

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ע-2010 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית :

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן :

- הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.
- סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

אב-גד החזקות בע"מ

מידע מהותי נוסף המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 3 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

א. יתרות עם חברות מוחזקות:

31.12.2023	31.12.2024	בסיס הצמדה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
16,558	74,353	לא צמוד	הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
-	310	לא צמוד	יתרות חו"ז מול חברות מוחזקות

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות:

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,154	3,155	2,475	דמי ניהול מחברות מוחזקות (1)

1. החברה נותנת שירותי ניהול ושירותים משרדיים עבור חברות הקבוצה בסכומים משתנים, בהתאם להיקף הפרויקט והיקף השירותים הניתנים לחברות הקבוצה, כל צד יכול לבטל את ההסכם בהודעה מראש.