



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, חברה 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, חברה 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 30 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-22,456 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה וכן שטחי מסחר ומשרדים. כמו כן, לחברה 20 פרויקטים המסווגים כפרויקטים אחרים ובהם יתווספו כ-32,973 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 וממימון 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) :

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

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 הלוואה 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.

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 2029 (כולל) כאשר תשלום 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 2029 (כולל) כאשר תשלום 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 מיידי 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 מיידי 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.

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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי 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 **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

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

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 אלפי ש"ח	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	כתבי אופציה סדרה 1 אלפי ש"ח	כתבי אופציה סדרה א' אלפי ש"ח	כתבי אופציה סדרה ב' אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ 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.