



דוח תקופתי לשנת 2024

פרק א – דוח תיאור עסקי התאגיד

פרק ב – דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

פרק ג – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

פרק ד – פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה – הצהרות מנהלים

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידי קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החליט לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סך המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן חובת צירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (4) דיווח על בסיס מתכונת חצי שנתית; ו- (5) פטור מפרסום דוח כספי נפרד של החברה (סולו). בהתאם להוראות תקנה 5ד(ב) (5) ו- (6) לתקנות הדוחות, לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה א) של החברה לציבור בחודש פברואר 2025, החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2026, תדווח החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית וכן תפרסם דוח כספי נפרד של החברה (סולו).¹

חלק א – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>
פרק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
3	1 פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה
4	2 תחומי הפעילות של החברה
6	3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
6	4 חלוקת דיבידנדים
פרק שני – מידע אחר	
8	5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
9	6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה בכללותה
פרק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	
16	7 תחום הנדל"ן היזמי
16	7.1 מידע כללי על תחום הפעילות
38	7.2 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
39	7.3 הסכמים מהותיים
41	7.4 הסכמי שיתוף פעולה
43	7.5 תמצית התוצאות
43	7.6 נתונים מצרפיים
43	7.7 צבר הכנסות ומקדמות
43	7.8 ספקים וקבלני משנה
45	7.9 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד
56	7.10 פרויקטים מהותיים מאוד
73	8 תחום טכנולוגיה בנדל"ן (הוקפא)
73	8.1 מידע כללי על תחום הפעילות
74	8.2 מוצרים ושירותים בתחום הפעילות
75	8.3 לקוחות
75	8.4 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
75	8.5 שיווק והפצה
75	8.6 צבר הזמנות
פרק רביעי – עניינים הנוגעים לחברה בכללותה	
76	9 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים
76	10 נכסים לא מוחשיים
76	11 הון אנושי
77	12 הון חוזר
77	13 השקעות
77	14 מימון
83	15 מיסוי
83	16 הליכים משפטיים
83	17 יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה
83	18 דיון בגורמי סיכון

פרק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה

- 1.1 פרופדו בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 כחברה פרטית על פי חוק החברות.
- 1.2 ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף² בקשר עם הנפקה לראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO) ורישומן למסחר של ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה" ו-"התשקיף", בהתאמה) והפכה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
- 1.3 החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית. עד לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה בנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיד את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים), תוך שהיא בוחנת אפשרות למכירת הפעילות ו/או הכנסת שותף.
- 1.4 מאז הנפקתה, רכשה החברה חברות העוסקות בתחום ההתחדשות העירונית, כדלקמן:

1.4.1 דוראל התחדשות: בחודש אוקטובר 2023 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות המונפק של ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ ("דוראל יזמות") מאת ה"ה דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה) ואלון קסל (דירקטור ומבעלי השליטה בחברה), אשר החזיקה, באותה עת, 85% מהון המניות של ד.א. דוראל-נדל"ן, יזום והתחדשות בע"מ ("דוראל התחדשות") הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט. ביום 28 במרץ 2024 התקשרו החברה ודוראל יזמות בהסכם עם בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות לרכישת החזקותיהם (15%) בדוראל התחדשות, וכך שעם השלמת הרכישה ביום 28 במרץ 2024, מחזיקה החברה בשרשור במלוא הון המניות המונפק והנפרע של דוראל התחדשות. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.8.1 להלן.

1.4.2 ניוטאון: בחודש נובמבר 2023, התקשרה החברה, באמצעות דוראל יזמות ודוראל התחדשות, במערך הסכמים לרכישת מלוא הון המניות של חברת ניוטאון אחזקות בע"מ ("ניוטאון"), המחזיקה במלוא הון המניות של חברות היוזמות ארבעה פרויקטים של התחדשות עירונית. נכון למועד זה טרם שולמה במלואה תמורת העסקה. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.8.2 להלן.

1.4.3 יושפה: ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם קרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו") בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ ("יושפה"), העוסקת בתחום ההתחדשות

² הנושא תאריך 11 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-101329), שהתקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה ליום 10 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2024-01-083737).

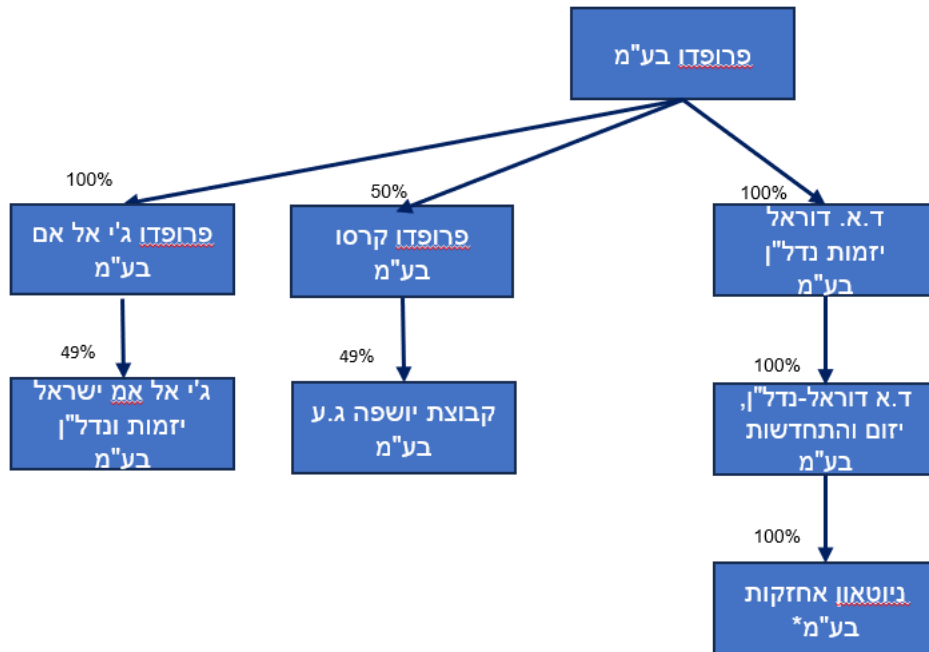
³ חברה ציבורית שמנייתה נסחרת בבורסה ולמיטב ידיעת החברה בעלי השליטה בה הם ה"ה יואל קרסו, אריאל קרסו, ציפורה מזרחי קרסו, יוני גולדשטיין קרסו ואורלי חושן.

העירונית, כך שעם השלמת הרכישה ביום 28 במרץ 2024 מחזיקה החברה בעקיפין 24.5% בהון יושפה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8.1 להלן.

1.4.4 GLM: ביום 31 בדצמבר 2024 השלימה החברה עסקה לרכישת 49% מהונה המונפק והנפרע של ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ ("GLM"), העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8.4 לחלק זה בדוח השנתי.

1.5 תרשים מבנה אחזקות

להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה בחברות מוחזקות פעילות עיקריות שלה נכון למועד פרסום הדוח



כאמור לעיל, התרשים כולל אחזקות מהותיות של החברה, ואינו כולל, בין היתר, החזקה בחברות לא פעילות או בעלות פעילות זניחה או פעילות שהוחלט לסיימה נכון לתאריך הדוח. למועד זה טרם שולמה מלוא תמורת העסקה. *

2. תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח,⁴ החברה פעלה בשני תחומי פעילות עיקריים אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדוחות הכספיים"): 1. תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ("תחום הנדל"ן היזמי"). במסגרת תחום זה יוזמת ומקדמת החברה פרויקטי נדל"ן יזמי בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט וכן רוכשת חברות ו/או פרויקטים בתחום זה. לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 7 להלן; 2. תחום הטכנולוגיה

⁴ בחלק זה בדוח השנתי: "למועד הדוח" – משמע ליום 31 בדצמבר 2024; "לתאריך הדוח" או "למועד פרסום הדוח" – משמע ליום בו אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 או במועד סמוך לו, לפי העניין.

בנדל"ן, ("תחום הטכנולוגיה בנדל"ן (הוקפא)"). לתאריך הדוח, החברה החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה. לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 8 להלן.

2.1 התחייבות לתיחום פעילות

כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל, התחייב כי כל עוד הוא יכהן כנושא משרה בחברה, הוא לא ירכוש ו/או יזום ו/או יפתח, בין במישרין ובין בעקיפין, פרויקטי נדל"ן יזמי למגורים חדשים בישראל, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית ולרבות פרויקטים בעירוב שימושים שעיקרם למגורים, אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשון לחברה לביצוע פרויקטים כאמור.

מנגנון זכות הסירוב הראשון יהיה כדלקמן: (א) בכל מקרה בו כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל (בסעיף זה: "המציע"), ייזום ו/או תוצע לו עסקה חדשה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל, הוא יפנה תחילה לחברה בהצעה לקבלת העסקה החדשה על-ידיה ("ההצעה"); (ב) ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה; (ג) לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא החלטתה בדבר דחיית ההצעה לאישור ועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה, לא יהיה רשאי המציע לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף בדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה או לדחותה והחלטתו בעניין תהיה סופית.

בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על-ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה המציע (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה.

בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא תשתכלל (מסיבות שאינן תלויות במציע) העסקה על-ידי החברה בתוך עשרה (10) ימים, קרי החברה לא תפעל לקידום חתימה על הסכם מחייב, יהיה רשאי המציע (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את העסקה בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר לעיל. למען הסר ספק, אם וככל שידרשו אישורי אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, אזי חולו המועדים הקבועים בדין.

למען הסר ספק יובהר כי ההתחייבות האמורה של כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל, לא תחול ביחס לרכישה של: (1) ניירות ערך בחברות ציבוריות ו/או תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (ובלבד שלא ייעשה בעל עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה) או של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותן בתחום הנדל"ן היזמי לרבות התחדשות עירונית בישראל; (2) דירות מגורים לצרכים פרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שדירות מגורים שיירכשו כאמור לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים; (3) משרדים

לצרכים פרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמשרדים שיירכשו כאמור לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל; (4) נדל"ן מניב בכלל ובפרט הקמת מרכזים מסחריים ולוגיסטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמרכזיים מסחריים ולוגיסטיים שיירכשו כאמור לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים; (5) נכסים או פרויקטים קיימים למועד עסקת דוראל יזמות בבעלות כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל, לרבות ביצוע פרויקטים חדשים בנכסים קיימים המוחזקים על-ידי מי מהם; (6) רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים המוחזקים על-ידי כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל; (7) פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים מחוץ לישראל (ללא מגבלה).

יובהר, כי לעניין התחייבות זו, "פרויקט" הינו פרויקט שבו מעל שמונה (8) יחידות דיור.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד לתאריך הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה, למעט כמפורט להלן:

מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סכום העסקה או סך התמורה	כמות	מהות העסקה	תאריך
25.8	כ-4.3 מיליון ש"ח	166,200 מניות	הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף	3/8/2023
23.98	מלוא החזקותיהם של ה"ה אלון קסל ודורון דודוביץ בדוראל יזמות (וכן הלוואות בעלים שהעמידו לה) בשווי של 789 אלפי ש"ח	32,902 מניות	הקצאה לה"ה אלון קסל (דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה) ודורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה) באמצעות הצעה פרטית	12/10/2023
23.5	כ-5.8 מיליון ש"ח	247,110 מניות	הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף	21/12/2023
17.88	כ-6.1 מיליון ש"ח	340,992 מניות	הקצאה לארבעה משקיעים פרטיים באמצעות הצעה פרטית	9/4/2024
20.47	מלוא החזקותיהם של שני בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות באמצעות הצעה פרטית	45,178 מניות	הקצאה לשני בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות באמצעות הצעה פרטית	17/9/2024
21.12	כ-17.3 מיליון ש"ח	817,300 מניות	הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף	4/12/2024

בנוסף, בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד לתאריך הדוח מומשו 60,124 כתבי אופציה שהומרו ל- 60,124 מניות של החברה.

להלן פרטים אודות כתבי אופציה שהוקצו בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד לתאריך הדוח:

תאריך	תיאור ההצעה	כמות וסדרה	רשום למסחר
3/8/2023	הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף	83,100 כתבי אופציה (סדרה 1)	כן
21/12/2023	הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף	247,110 כתבי אופציה (סדרה 2)	כן
21/5/2024	הקצאה פרטית לנושאי משרה ביושפה	45,178 אופציות לנותני שירותים	לא
4/12/2024	הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף	817,300 כתבי אופציה (סדרה 3)	כן
17/2/2025	הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף	1,877,580 כתבי אופציה (סדרה 4)	כן

3.2 למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא בוצעו על ידי בעלי עניין עסקאות מהותיות במניות החברה מחוץ לבורסה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 החברה לא חילקה דיבידנדים ממועד התאגדותה ועד למועד פרסום הדוח.

4.2 נכון למועד הדוח, אין לחברה יתרת עודפים ניתנים לחלוקה, בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות.

4.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד – למועד פרסום הדוח, לא קיימות מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, למעט התחייבותה מכוח שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א) של החברה, שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א).

4.4 נכון למועד הדוח החברה לא קבעה מדיניות לחלוקת דיבידנדים.

פרק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

סה"כ		התאמות ⁵		תחום טכנולוגיה בנדל"ן (הוקפא)		תחום נדל"ן יזמי		סעיף
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
1,873	1,900	-	-	1,873	1,900	-	-	הכנסות
3,609	2,805	-	-	3,609	2,805	-	-	הוצאות מחקר ופיתוח
6,186	5,630	-	-	6,131	5,602	55	28	הוצאות מכירה ושיווק
5,511	7,162	-	-	2,251	2,390	3,260	4,772	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,752	-	-	-	-	-	1,752	הוצאות אחרות
13,433	15,449	-	-	10,118	8,897	3,315	6,552	הפסד מפעולות רגילות
255	38	-	-	261	(16)	(6)	54	הכנסות (הוצאות) מימון
-	5,458	-	-	--	-	-	5,458	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
13,178	9,953		-	9,857	8,913	3,321	1,040	הפסד לפני מס לתקופה
15,205	188,704	(97)	-	9,259	441	6,043	188,263	סך נכסים לתום התקופה
7,234	145,175	(1,313)	-	1,668	718	6,879	144,457	סך התחייבויות לתום התקופה

לפרטים נוספים אודות תוצאותיה הכספיות של החברה ואודות התפתחויות שחלו בנתונים לתקופות האמורות, ראה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדוחות הכספיים") ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("דוח הדירקטוריון") המצורפים לדוח התקופתי.

להלן הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ועל אומדנים של החברה בנושאים המפורטים להלן, וכן על מידע הנובע מפרסומים וסקרים שפרסמו גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל ועם ענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם משקפים את מכלול הפרטים, אולם, להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לנציגים מטעם האתרים הנכללים בסקירה זו, במטרה לקבל הסכמתם לפירוט המופיע בסקירה.

המצב המקרו כלכלי בישראל

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל ולכן חשופה לשינויים ביטחוניים, רגולטוריים ומקרו-כלכליים במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה מושפעת מסביבה אינפלציונית וסביבת הריבית השקלית אשר עשויים להשליך על מקורות חיצוניים למימון פעילותה, תוצאותיה הכספיות ועל ניתוחי כדאיות השקעה בנדל"ן בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לדירות מגורים ושטחי השכרה בישראל.

התפתחויות בפעילות הריאלית בשוק המקומי

הצמיחה במשק במונחי התוצר המקומי הגולמי הסתכמה בכ-6.5% בשנת 2022, צמיחה של כ-2% בשנת 2023 וצמיחה של כ-1% בשנת 2024⁷. באשר להתפתחויות ריאליות בשוק המקומי לשנת 2024: הנתונים והאינדיקטורים במחצית השנייה של שנת 2024 העידו כי חלה עליה מסוימת בפעילות תוך התאוששות בצריכה הפרטית. לאחר צמיחה במונחים שנתיים של 0.1% ברבעון השני של שנת 2024, ברבעון השלישי התרחב התוצר ב-3.8% (במונחים שנתיים), אולם רמתו נותרה נמוכה ממגמת הצמיחה ארוכת הטווח. חלק ניכר מהפער מוסבר על ידי מגבלות היצע הנובעות בעיקר ממחסור בעובדים שהינו תולדה של מלחמת חרבות ברזל – כדוג' מחסור בעובדים לא-ישראלים (הן עובדים פלסטינאים שלא הורשו להיכנס לישראל והן עובדים זרים שנטשו את המדינה לאור החשש מהמצב הביטחוני), היעדרות עובדים בשל שירות מילואים וכיו"ב. התמיכה הממשלתית במשק הישראלי במהלך שנת 2024, בשילוב הגידול המשמעותי בהוצאות הכספיות בעקבות המצב הביטחוני במדינה (שהובילה לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצע משרד האוצר בתקופת הדוח), הובילו לעלייה בגירעון, אשר הסתכם בשנת 2024 בכ-6.9% תוצר, ועל פי תחזית בנק ישראל הוא צפוי להגיע לשיעור של 4.7% בשנת 2025. מבחינת השלכות הפעילות הכלכלית על שוק העבודה: בחודש דצמבר 2024 שוחרר ממילואים כ-0.7% מכוח העבודה, בעוד שבנובמבר 2024 שיעור הנעדרים זמנית בגלל מילואים היה גבוה יחסית ועמד על כ-1.4%, כאשר חזרתם של העובדים צפויה להקל על הדיקות שוק העבודה שנכון למחצית השנייה של שנת 2024 נותר הדוק. בשיעור המשרות הפנויות נרשמה בחודש נובמבר 2024 עליה קלה, אך הוא נמוך מעט מרמתו בחודשים יוני-יולי 2024. נתוני סקר כוח האדם של חודש נובמבר 2024 (גילאי

⁶ פרק זה לדוח וסעיף 6 זה בפרט, כוללים לעיתים נתונים על בסיס סקרים, מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי, אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים והאתרים הנ"ל, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח זה ומידע כאמור הוא מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הוא מידע פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

⁷ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

+15) הצביעו על יציבות יחסית כאשר שיעור ההשתתפות בשוק העבודה ושיעור התעסוקה עלו מעט ועמדו על 62.7% ו-61%, בהתאמה, ושיעור האבטלה הרחבה ירד במעט ועמד על 3.2%. על אף שוק העבודה ההדוק והתכווצות היצע העבודה, השכר הנומינאלי עלה בקצב מתון במהלך המחצית, והשכר הריאלי אמנם גבוה מרמתו ערב המלחמה, אך עדיין נותר פער ממגמתו ארוכת הטווח.

סביבת האינפלציה בישראל

החל משנת 2022 חל שינוי מהותי בשיעור האינפלציה בישראל, באופן שקצב עליית מדד המחירים לצרכן במהלך שנת 2022 היה מעל הגבול העליון של היעד הממשלתי (3%) והסתכם בסוף שנת 2022 בשיעור של כ-5.2% (גבוה טווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה ("טווח היעד" או "היעד")). שיעור האינפלציה הגבוה המשיך גם בתחילת שנת 2023, ואולם במחצית השנייה של שנת 2023 התמתן שיעור האינפלציה באופן משמעותי והיא הסתכמה בשנת 2023 בכ-3% ובשנת 2024 ב-3.2% (בגבול העליון של היעד).

המחצית השנייה של שנת 2024 בישראל התאפיינה בעליה בקצב האינפלציה בעוד שבמשקים העיקריים בעולם קצב זה ירד, כך שבסיום המחצית עמד קצב האינפלציה השנתי בישראל על 3.4%, שיעור גבוה יותר מחציון ה-OECD, זאת לעומת 2.9% בלבד בסיום המחצית הקודמת. ברבעון השלישי של 2024 שיעור האינפלציה עלה, תוך עלייה רוחבית במחירי הרכיבים הסחירים והבלתי-סחירים, ואילו ברבעון הרביעי חלה התייצבות. הציפיות לאינפלציה לשנה מהמקורות השונים נותרו יציבות יחסית, והן נמצאות בסביבת הגבול העליון של טווח היעד, אולם התמתנו לקראת סיום השנה. ממוצע תחזיות האינפלציה ל-12 החודשים הקרובים – הנגזרות מצפיות שוק ההון, ממוצע תחזיות החזאים החיצוניים והציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים – ירדו בעיקר בשלהי המחצית השנייה של שנת 2024, ועומדות על רמה של בין 2.4% עד כ-2.7%.

להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל⁸ ("הוועדה"), קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה בניגוד לתחזיות כאמור: התפתחויות גיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, מגבלות היצע מתמשכות, תנודתיות בשקל, והתפתחויות פיסקליות.

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן, בין השאר גם מבחינת ההשפעה על הוצאות המימון (שכן חלק מחובות החברה צמודים למדד המחירים לצרכן).

מדיניות מוניתרית של בנק ישראל וסביבת הריבית השקלית

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024 הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה, כך שריבית הפריים נכון למועד אישור הדוח הינה בשיעור 6%, כאשר על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה התמקדה בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. בחלקה הראשון של המחצית השנייה של שנת 2024, גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית והמערכה המלחמתית התארכה והתעצמה, וכתוצאה מכך הוצאות המלחמה גדלו, פרמיית הסיכון עלתה, הורדת דירוג האשראי של ישראל ע"י חברות הדירוג נמשכה ובסביבת האינפלציה הייתה עלייה בהשוואה לרמתה במחצית הקודמת. על רקע אלה, הותירה הוועדה את הריבית על כנה, אולם הופסק השימוש בכלים המוניתריתיים

⁸ פורסם על ידי בנק ישראל ביום 24 בפברואר 2025 במסגרת החלטת הוועדה המוניתרית בדבר הותרת ריבית בנק ישראל ללא שינוי ברמה של 4.5%. לפרטים נוספים ראו: [החלטת הוועדה המוניתרית](#).

הנוספים שהוועדה הפעילה עם פרוץ המלחמה. כך, למשל, לא נעשה שימוש בתוכנית למכירת מט"ח, והתוכנית הממוקדת של מתן הלוואות בתנאי אשראי מיטיבים לעסקים קטנים וזעירים שנפגעו מהמלחמה שהפעיל בנק ישראל בראשיתה הגיעה לסיומה בסוף ינואר 2024, ובסיכומה אושרו כ-22 אלף בקשות להלוואות בסכום כולל של כ-8.1 מיליארדי ש"ח. בחלקה השני של המחצית השנייה אמנם ירדה פרמיית הסיכון של המשק ושיעור האינפלציה התייצב לרמה של כ-3.4%, אך זה נותר גבוה מטווח היעד ומרמתו טרם המלחמה. בהתאם להערכת בנק ישראל, במהלך השנה הקרובה, הריבית צפויה לרדת מעט ולעמוד על 4.0/4.25% במוצע ברבעון הרביעי של 2025. זאת, לאור סביבת אינפלציה נמוכה יותר מזו שהוערכה על ידי בנק ישראל באוקטובר 2024 וצמצום הדרגתי שצפוי בעודף הביקוש, על רקע דעיכה הדרגתית שצפויה במגבלות על ההיצע לאורך תקופת התחזית⁹.

לעליית ריבית בנק ישראל השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה (הן בגין הלוואות קיימות הצמודות לריבית משתנה והן במקרה של הלוואות/גיוסי חוב עתידיים בסביבת ריבית גבוהה) ותוצאותיה הכספיות וכן עשויה עלייה בריבית להשפיע, בין היתר, גם על שיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה, ובאופן זה להביא לקיטון בשוויים.

לפרטים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראה סעיף 2.3 לחלק ב לדוח זה (דוח הדירקטוריון).

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל¹⁰:

2022	2023	2024	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,764,412	1,878,373	2,006,624	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח)
182,752	190,791	201,232	תוצר לנפש (במחירים שוטפים ש"ח)
6.5%	2%	1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
4.4%	0.1%	-0.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
5.3%	3.3%	3.4%	שיעור אינפלציה
3.51%	4.35%	4.69%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך (בריבית קבועה לא צמודה למדד)
0.85%	1.62%	1.92%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך (בריבית קבועה צמודה למדד)
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.6470 ש"ח 1 אירו=3.7964 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה
4.8%	2%	2.9%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים
1,341,560	1,398,304	1,473,819	תוצר מקומי גולמי של המגזר העסקי (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)
13%	4.2%	5.4%	שיעור צמיחה בתוצר העסקי הגולמי (במחירים קבועים)
98,985	97,445	90,871	תוצר עסקי גולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)
18.1%	-1.6%	-6.7%	שיעור השינוי בתוצר העסקי הגולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים קבועים)
69,696	72,878	67,665	השקעה גולמית מקומית בבניינים שלא למגורים (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)
31.3%	4.6%	-7.2%	שיעור השינוי בהשקעה גולמית מקומית בבניינים שלא למגורים (במחירים קבועים)

⁹ פורסם על ידי בנק ישראל ביום 6 בינואר 2025 במסגרת התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר. לפרטים נוספים ראו בכתובת: <https://www.boi.org.il>.

¹⁰ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

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

מגמות בענף המגורים בשנת 2024

במהלך שנת 2024 עלו מחירי הדירות בארץ בכ-7.7% זאת לאחר עליית מחירי הדירות בכ-6.4% בממוצע בשנים 2022 ו-2023 (בשנת 2022 עלייה של כ-13.8% ואילו בשנת 2023 ירידה של כ-1%).¹¹ העלייה במחירי הדירות לא גרמה להאטה בקצב מכירת הדירות במשק ואף נרשמה האצה בקצב המכירה – בשנת 2024 נמכרו כ-101,000 דירות בישראל, נתון אשר מצביע על התאוששות הענף לאחר שנת 2023, בה נרשמו ירידות קלות במחירי הדירות וירידות מהותיות במספר הדירות הנמכרות לעומת שנת 2022. מספר הדירות הנמכרות מהווה עלייה בשיעור של 40.8% לעומת שנת 2023 וירידה בשיעור של 6.4% לעומת שנת 2022. בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות, כי 45.2% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות (כ-45.6 אלף דירות). זוהי עלייה לעומת השנים 2022 ו-2023 (65.1% ו-17.2%), בהתאמה כחמישית (20.9%) מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי – 9,530 דירות.¹²

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2024 עומד על כ-94 מיליארד ש"ח המשקף גידול מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 71.3 מיליארד ש"ח. יצוין כי חודש דצמבר 2024 היה חודש שיא בהיקף הכספי של המשכנתאות שנלקחו, שעמדו על 13.8 מיליארד שקל (כאשר הפעם הקודמת שנרשם שיא דומה, 13.4 מיליארד ש"ח, היה בחודש מרץ 2022, רגע לפני העלאות הריבית), כאשר היקף המשכנתא הממוצעת עמדה במצטבר על 1.09 מיליון שקל, וזאת לעומת 1.01 מיליון שקל בחודש נובמבר 2024, ולעומת ממוצע חודשי של 993 אלף שקל בשנת 2024 כולה. לפי הערכות גורמי המקצוע, אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש דצמבר בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים. בחודש ינואר 2025 נרשמה בלימה מסוימת לעומת נתוני השיא של חודש דצמבר 2024 והיקף המשכנתאות שנטלו בחודש זה עמד על סך של כ-5.6 מיליארד ש"ח (אם כי עדיין מדובר על עלייה של 32% ביחס לחודש המקביל אשתקד).

הגידול בתקופת הדוח במספר יחידות הדיור הנמכרות, זאת על אף שיעורי ריבית המשכנתא הגבוהים (אשר מביאים לעליה מהותית בגובה ההחזר החודשי הנדרש מהרוכשים לצורך פירעון המשכנתאות ולצמצום האפשרות ליטול משכנתא בשיעורים והיקפים גבוהים), מצב הרוח הכללי וחוסר הוודאות הכלכלי שנבעו

¹¹ הנתונים נלקחו ממדד מחירי הדירות בבנק ישראל מיום 14/03/2025 בכתובת:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/086/10_25_086b.pdf

¹² הודעה לתקשורת, דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2024, מיום 13/02/2025, בכתובת:

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease>

מהמלחמה, תוצאותיה ואפשרות הרחבתה, מושפע בחלקו על ידי הגרלות הדיור השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר למשתכן) המביאות להקטנת הביקושים בשוק החופשי ומס הרכישה הגבוה (8%-10%) החל על משקיעים, וכן מבצעי המימון שהוצעו ע"י היוזמים, כגון: הלוואות בלון בנוסח 20/80 ואף 10/90 אשר מאפשרים דחייה של מרב התשלומים עד למועד האכלוס¹³, וכן ביטול הצמדת התמורה שטרם שולמה למדד וכיו"ב (אשר מביאות לקיטון ברווחיות הצפויה מהפרויקטים השונים). בעניין זה יצוין, כי על פי נתוני הלמ"ס שווי הטבת המימון מסוג 20:80 מוערכת בכ-6.4% מערך הדירה ושווי הטבת מימון מסוג 15:85 מוערכת בכ-7% מערך הדירה, בהינתן שמשך הזמן הממוצע בין מועד העסקה ובין מועד האכלוס הינו כ-3.2 שנים ושיעור ההיוון השנתי הינו 14.75%¹⁴. כמו כן, ע"פ נתוני הלמ"ס, שיעור הדירות החדשות אשר נמכרו במבצעי הטבות מימון לסוגיהן, עומד על כ-14% מסך הדירות החדשות במשק, כאשר שיעור מכירות גבוה במיוחד של דירות במבצעי הטבות מימון קיים במחוזות המרכז והדרום (נתון זה מתייחס לחודשים נובמבר ודצמבר 2024).¹⁵ ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שיטונו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הציבור, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%¹⁶; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

מלחמת חרבות ברזל

המלחמה השפיעה באופן מהותי על המשק בישראל במספר היבטים בתקופת הדוח, והביאה עימה סיכונים בטחונים ואתגרים רבים (לרבות בשל פינוי יישובים רבים, גיוס מילואים נרחב, מגבלות תנועה, מגבלות כניסה לארץ וכו') יחד עם אתגרים ממשלתיים ועליה מהותית בגירעון הממשלתי, כאשר אלו הובילו לעלייה בסיכון האשראי של ישראל, אשר התבטאה גם בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים. כתוצאה מהנסיבות האמורות, וכמפורט לעיל, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי פיץ' (Fitch) בחודש אוגוסט 2024 על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה A. בחודש ספטמבר 2024, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי מודיס (Moody's) על הורדה כפולה של דירוג האשראי של ישראל, שכעת הינו ברמה Baa1. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת, מרמה של A+ לרמה A. שלושת תאגידי דירוג האשראי האמורים הצמידו לדירוג תחזית שלילית.

לפרטים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה ראה סעיף 2.2 לחלק ב לדוח זה (דוח הדירקטוריון).

שינויים במדד תשומות הבנייה

¹³ הודעה לתקשורת, דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2024, מיום 11/02/2025, בכתובת:

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

¹⁴ ראה לעיל, ה"ש 11.

¹⁵ ראה לעיל, ה"ש 11.

¹⁶ בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, כדוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחווי המכר, כמפורט בדוח זה להלן) צמודים למדד תשומות הבנייה, אשר עלייתו בשנת 2024 הייתה משמעותית יותר לעומת עלייתו בשנת 2023 (בשנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2.6%, בעוד בשנת 2023 עלה המדד ב-2.0%). לאחר מועד הדוח נמשכה המגמה האמורה, ומדד תשומות הבניה לחודש ינואר 2025 רשם עליה מהותית בשיעור של 2.6%.

חומרי גלם ושינויים בשערי חליפין של מט"ח

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינות חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העלולות להביא לייקור חד בעלויות הבנייה. כמו-כן, שינויים במצב הביטחוני ו/או המדיני, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית ואירועים המשפיעים על כושר היבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות במחירי חומרי הגלם. לחומרי הגלם לבנייה יכולה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה, שכן לזמינותם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים וכפועל יוצא מכך הם מביאים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במחירי השוק. כמו כן, מחסור משמעותי בחומרי הגלם לבנייה עלול לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, עיכובים בהקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, שתנבע מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים מרווחיות נמוכה של פרויקטים אלו.

כמו כן, לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר שער האירו ושער הדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע באופן ישיר על יכולתם לרכוש דירה בישראל.

במהלך שנת 2024 נרשמה תנודתיות גבוהה ביחס לשער השקל. בתחילת במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, נרשמה מגמה מעורבת בשער השקל. שער השקל התחזק אל מול שער הדולר בשיעור של כ-1.5% ונחלש מול שער האירו בכ-0.8%¹⁷. במהלך הרבעון השני, שער השקל נחלש אל מול שער הדולר ושער האירו, בשיעור של כ-2.1% ו-1%, בהתאמה¹⁸. במהלך הרבעון השלישי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר בכ-1.3% ונחלש אל מול שער האירו בשיעור של 3.3%¹⁹.

עובדי בניה

בישראל שלוש קבוצות עובדים עיקריות בענף הבניה: תושבים ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים. בשנים האחרונות ניכרת עלייה בביקוש לעובדי בניה, כאשר המלחמה השפיעה על מספר העובדים בענף הבניה. עבודתם של 60 אלף עובדים פלסטינים פסקה, ונעדרו מעבודתם משרתי מילואים רבים, ובנוסף חלק מהעובדים הזרים עזבו את המדינה בשל החשש מהמצב הבטחוני. כתוצאה מהמחסור

¹⁷ הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 8 במאי 2024, בכתובת: <https://al.boi.gov.il/publications/pressreleases/8-5-2024>

¹⁸ הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 5 באוגוסט 2024, בכתובת: <https://al.boi.gov.il/publications/pressreleases/5-8-24>

¹⁹ הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 4 בנובמבר 2024, בכתובת: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/04-11-2024>

המשמעותי בעובדים זמינים נוצרו עיכובים בלוחות הזמנים של הביצוע. אחד מהאתגרים המשמעותיים בענף הנדל"ן במהלך שנת 2024 היה יציאת העובדים הפלסטינים משוק הבניה והקושי במציאת פתרונות חלופיים. על פי נתוני בנק ישראל, בחודש ספטמבר 2024 שיעור העובדים הפלסטינים בענף עמד על 1% מסך כל העובדים בענף, לעומת 24% בחודש ספטמבר 2023, ומספר כלל העובדים באתרי הבניה במדינת ישראל פחת בכ-15%. נכון למועד פרסום דוח זה, ישנה הערכה כי קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. מחסור זה משפיע ישירות הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע (מה שחושף את החברות הפועלות בתחום לקנסות בגין איחורים במסירת היחידות הנרכשות לרוכשים).

שווקים תחליפיים

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

פרק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

7. תחום הנדל"ן היזמי

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1 כללי

בחודש אוקטובר 2023 החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן היזמי. למועד פרסום הדוח, עיקר עיסוקה של החברה בתחום זה הוא באיתור מתחמים ומגרשים לצורך ייזום, פיתוח, ניהול, הקמה ושיווק של פרויקטים למגורים, בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית, וזאת באמצעות חברות העוסקות בתחום הפעילות, וביניהן דוראל יזמות, ניוטאון, יושפה, ו-GLM. כן עוסקת החברה בעסקאות רכישה ו/או מיזוג ו/או השקעה (M&A) בחברות ו/או פרויקטים בתחום הפעילות. לפרטים אודות הסכמים כאמור, ראה סעיף 7.3 לחלק זה לדוח.

ככלל וכפי שיפורט להלן, פעילות ייזום בתחום ההתחדשות העירונית מתבצעת במספר שלבים: (1) איתור מתחמי מגורים קיימים, בין אם בחלקה בודדת ובין אם במקבץ של מספר חלקות בעלי היתכנות תכנונית וכלכלית עליהם ניתן לקדם תוכניות להגדלת היקף הזכויות לצורך הקמתם של פרויקטים בדרך של השבחה ופיתוח של המקרקעין; (2) התקשרות בהסכמים מתאימים עם בעלי הזכויות במתחמים לצורך הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל; (3) פיתוח המקרקעין, לרבות בדרך של תכנון וקידום פעולות אל מול הרשויות הרלוונטיות, לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להוצאות הפרויקטים אל הפועל (בהתאם לצורך); (4) התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הוצאת הפרויקטים אל הפועל; (5) התקשרות עם גופים מממנים למימון הפרויקטים; ו- (6) מימוש הפרויקטים, באמצעות שיווק ומכירת או השכרת היחידות.

למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת מספר פרויקטים בהיקפים ובשלבי ייזום שונים, כמפורט בטבלאות שלהלן (הנתונים ליום 31 בדצמבר 2024, לפי 100%):

פרויקטים בביצוע

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	יח' שנמכרו	שיעור מכירות	שיעור ביצוע	צפי סיום ביצוע	הכנסות צפויות אלפי ₪	עלות המכר (100% אלפי ₪)	רווח גולמי (100% אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	רווח גולמי שנותר להכיר (100% אלפי ₪)	חלק החברה* חלק	חלק החברה ברווח הגולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)*
מוזיר 12	תל אביב	תמ"א 38/2	25	13	12	12	100%	94%	2025	59,186	43,110	15,875	27%	1,357	50.0%	679
זכרון יעקב 11	תל אביב	תמ"א 38/2	22	11	11	10	91%	68%	2025	61,846	45,103	16,743	27%	7,652	50.0%	3,826
מרים החשמונאית 22-24	תל אביב	תמ"א 38/2	30	15	15	10	67%	25%	2027	98,274	69,208	29,067	30%	26,242	50.0%	13,121
פראנקל 8	תל אביב	קומבינציה	8	-	8	7	88%	65%	2025	46,571	29,516	17,055	37%	8,097	100.0%	8,097
הרב חבה 23	רמת גן	תמ"א 38/2	24	8	16	16	100%	76%	2025	36,898	28,944	7,954	22%	1,460	100.0%	1,460
פינלס 10	תל אביב	תמ"א 38/2	26	11	15	10	67%	18%	2027	70,067	52,008	18,059	26%	18,059	50.0%	9,030
ארלזרוב 5-7	בת ים	תמ"א 38/2	72	24	48	16	33%	2%	2027	144,006	105,359	38,647	27%	38,647	100.0%	38,647
סמאטס 20	תל אביב	תמ"א 38/2	29	15	14	5	36%	1%	2027	98,693	66,276	32,417	33%	32,417	50.0%	16,209
סה"כ			236	97	139	86				615,541	439,524	175,817		133,931		91,068

* חלק החברה בשרשור, וככל שרלוונטי תחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) עלייה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ₪). חלק מרווחי הפרויקטים בביצוע הוכרו בדוחות הכספיים.

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

חלק החברה ברווח הגולמי (אלפי ש"ח)*	חלק החברה*	שיעור רווח גולמי מהכנסות	רווח גולמי (100%, אלפי ש"ח)	עלויות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	הכנסות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	צפי סיום ביצוע	צפי תחילת ביצוע	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	סה"כ יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
19,031	100.0%	28%	19,031	49,658	68,689	2028	2025	24	12	36	תמ"א 38/2	רמת גן	בני הנביאים 20
9,194	50.0%	29%	18,389	44,075	62,464	2028	2025	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	זלוציסטי 4
9,464	50.0%	29%	18,927	46,372	65,299	2028	2025	10	14	24	תמ"א 38/2	תל אביב	רמז 27
11,231	50.0%	33%	22,462	45,598	68,060	2028	2025	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	סוטין 10
12,412	50.0%	30%	24,825	56,942	81,766	2028	2025	10	15	25	תמ"א 38/2	תל אביב	הירקון 146
13,790	50.0%	31%	27,580	60,190	87,770	2029	2026	12	15	27	תמ"א 38/2	תל אביב	ליפסקי 11
19,619	50.0%	29%	39,238	96,576	135,813	2028	2025	28	24	52	תמ"א 38/2	תל אביב	קוסובסקי 36-38
9,879	50.0%	30%	19,759	46,891	66,650	2029	2026	14	12	26	תמ"א 38/2	תל אביב	זלוציסטי 10
19,031	100.0%	28%	19,031	49,658	68,689	2028	2025	24	12	36	תמ"א 38/2	רמת גן	בני הנביאים 20
9,194	50.0%	29%	18,389	44,075	62,464	2028	2025	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	זלוציסטי 4

9,464	50.0%	29%	18,927	46,372	65,299	2028	2025	10	14	24	תמ"א 38/2	תל אביב	רמז 27
11,231	50.0%	33%	22,462	45,598	68,060	2028	2025	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	סוטין 10
12,412	50.0%	30%	24,825	56,942	81,766	2028	2025	10	15	25	תמ"א 38/2	תל אביב	הירקון 146
13,790	50.0%	31%	27,580	60,190	87,770	2029	2026	12	15	27	תמ"א 38/2	תל אביב	ליפסקי 11
19,619	50.0%	29%	39,238	96,576	135,813	2028	2025	28	24	52	תמ"א 38/2	תל אביב	קוטובסקי 36-38
9,879	50.0%	30%	19,759	46,891	66,650	2029	2026	14	12	26	תמ"א 38/2	תל אביב	זלוציסטי 10

* חלק החברה בשרשור, וככל שרלוונטי תחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) עלייה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ש"ח). חלק מרווחי הפרויקטים בביצוע הוכרו בדוחות הכספיים.

פרויקטים בייזום ותכנון

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	סטטוס	הכנסות צפויות (100% אלפי ש"ח)	עלויות צפויות (100% אלפי ש"ח)	רווח גולמי (100% אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק החברה*	חלק החברה ברווח הגולמי (אלפי ש"ח)*
ד"ר סטופ 2-4	נתניה	פינוי בינוי	132	32	100	הוגש לועדה	306,364	228,805	77,559	25%	100.0%	77,559
הרבי מבכרך 37	תל אביב	קומביניציה	37	20	17	הוגש לועדה	85,500	64,203	21,297	25%	100.0%	21,297

7,101	50.0%	26%	14,202	41,040	55,242	הוגש לועדה	10	8	18	תמ"א 38/2	תל אביב	שטריקר 11
8,169	50.0%	26%	16,339	47,126	63,465	הוגש לועדה	14	13	27	תמ"א 38/2	תל אביב	פרופסור שור 25
7,002	50.0%	28%	14,004	35,472	49,476	הוגש לועדה	7	8	15	תמ"א 38/2	תל אביב	רמברנדט 6
85,304	100.0%	25%	85,304	254,627	339,931	הוגש לועדה	144	96	240	פינוי בינוי	תל אביב	צביה לובטקין 32-38
4,597	100.0%	23%	4,597	15,489	20,086	בתהליך הגשה	4	4	8	קומבינציה	תל אביב	רש"י 22
9,604	100.0%	27%	9,604	25,848	35,452	בתהליך הגשה	14	9	23	תמ"א 38/2	רמת גן	הרא"ה 239
7,004	50.0%	30%	14,008	32,982	46,990	בתהליך הגשה	6	8	14	תמ"א 38/2	תל אביב	בלוך 29
12,564	50.0%	29%	25,127	61,152	86,279	בתהליך הגשה	13	16	29	תמ"א 38/2	תל אביב	דוד ילון 1-3
8,302	50.0%	26%	16,604	46,700	63,304	בתהליך הגשה	8	8	16	תמ"א 38/2	תל אביב	בילטמור 6
32,168	50.0%	19%	64,336	282,811	347,147	בתהליך הגשה	118	36	154	פינוי בינוי	חולון	אילת 72-74
21,910	50.0%	25%	43,819	132,781	176,600	בתהליך הגשה	34	29	63	פינוי בינוי	רמת גן	מתחם העם הצרפתי
11,140	100.0%	21%	11,140	42,078	53,218	בתהליך הגשה	21	9	30	קומבינציה	פתח תקווה	חובבי ציון 12-14
20,910	100.0%	26%	20,910	59,118	80,028	בתהליך הגשה	18	32	50	חלופת שקד	בת ים	הגדוד העברי 20-22
29,231	100.0%	26%	29,231	85,024	114,255	בתהליך הגשה	36	20	56	פינוי בינוי	רמת גן	אמיר 1-5
43,107	50%	20%	86,214	345,007	431,221	רוב נדרש	107	67	174	פינוי בינוי	רמת גן	מתחם הרימון
8,309	50.0%	26%	16,617	46,767	63,384	רוב נדרש	11	11	22	תמ"א 38/2	תל אביב	אנטיגונוס 3
19,440	100.0%	28%	19,440	49,306	68,746	רוב נדרש	37	16	53	תמ"א 38/2	פתח תקווה	פינסק 4

28,979	100.0%	30%	28,979	66,058	95,037	רוב נדרש	32	23	55	תמ"א 38/2	גבעתיים	הדגנים 7-9
16,347	50%	30%	32,694	75,142	107,836	רוב נדרש	29	18	47	תמ"א 38/2	הרצליה	אלי כהן 3
14,483	50%	15%	28,965	161,961	190,926	רוב נדרש	68	24	92	פינוי בינוי	נתניה	מתחם שטרית
27,000	100.0%	16%	27,000	147,000	174,000	לאחר חתימת 50% מבעלי הזכויות	60	24	84	פינוי בינוי	רמת גן	בן גוריון 249-244, 257
122,400	100.0%	15%	122,400	693,600	816,000	לאחר חתימת 50% מבעלי הזכויות	768	128	896	פינוי בינוי	אשקלון	שני אליהו 10-4-12, 16
25,090	50.0%	14%	50,179	313,618	363,797	לאחר חתימת 50% מבעלי הזכויות	126	82	208	פינוי בינוי	בת ים	מתחם הרשת
669,016			880,571	3,353,713	4,234,285		1,802	741	2,543			סה"כ

* חלק החברה בשרשור, וככל שרלוונטי תחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) עלייה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ש"ח). חלק מרווחי הפרויקטים בביצוע הוכרו בדוחות הכספיים.

7.1.2.1 כללי

פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית מתבצעים בדרך של חליפין וקומבינציה, במסגרתם נכרת הסכם בין היזם לבעלי הזכויות בקרקע, לפיו מתחייב היזם לבצע על חשבונו את עבודות הבנייה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות שייבנו בפרויקט, אותן יהיה היזם זכאי לשווק ולמכור ו/או להשכיר למתעניינים פוטנציאליים.

מיזם התחדשות עירונית כולל לרוב תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים בעלי הזכויות במקרקעין. בחלק מהמקרים, קודם למתן הסכמתם, מנהלים בעלי הזכויות במקרקעין הליך מקדמי במסגרתו פונים בעלי הזכויות אל מספר יזמים ב"הזמנה להציע הצעות" לבחון את ההיצע הקיים בשוק לרבות לטובת מקסום תמורות הפרויקט. בסיומו של הליך כאמור נבחרת החברה היזמית לביצוע הפרויקט על ידי בעלי הזכויות או באמצעות הנציגות המוסמכת מטעמם. לאחר מכן מתחיל משא ומתן בין הצדדים על נוסח הסכם מפורט, כאשר בתום הליך המשא ומתן בעלי הזכויות מתחילים את הליך החתימות על הסכם. במסגרת ההסכם, מתחייב היזם לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לבעלי הזכויות יחידות חדשות בבניין החדש שיוקם, חלף הבניין הקיים שייחרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור ו/או להשכיר בשוק את יתרת היחידות הנוספות. בהגעה לרוב החותמים הדרוש על פי חוק או על פי הקבוע בהסכם, מוסיף היזם את חתימתו על ההסכם ומתחיל את קידום ההליך התכנוני בפרויקט בהתאם להוראות ההסכם. עם התקיימות התנאים בדין, וככל שעד למועד האמור לא חתמו מלוא בעלי הדירות על הסכם התקשרות, תוגש תביעה למפקח/ת על רישום המקרקעין או לבית המשפט המחוזי, לפי העניין, לאכיפת הפרויקט על דייר סרבן. כחלק מהתחייבויות היזם בהסכם, וטרם תחילת עבודות הבניה, יתקשר היזם עם גורם פיננסי בהסכם ליווי סגור ויעמיד לטובת בעלי הדירות ערבויות להבטחת זכויותיהם באופן הקבוע בהסכם.

על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, הגדירה ממשלת ישראל את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים. התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע למען תושבי העיר, משפרת את תנאי המגורים לאוכלוסייה הקיימת, משיבה אוכלוסייה מגוונת ורב-גילית אל מרכזי הערים ומייצרת פוטנציאל להגדלת האוכלוסייה בערים הפרפריאליות ובשכונות הוותיקות. בנוסף לכך, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

7.1.2.2 מסלולי מיזמי התחדשות עירונית

על מנת לעודד יזמים ובעלי דירות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, הסדירה המדינה מספר מסלולים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, אשר נהנים מהטבות מס והקלות נוספות. נכון לתאריך הדוח, המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית הם פרויקטים במסגרת תוכנית פינוי בינוי, פרויקטים מכח תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה 38 וחלופת שקד ("פינוי בינוי" ו-"תמ"א 38" ו – "חלופת שקד"). עם זאת, כפי שיפורט להלן, תמ"א 38 פקעה ביום 1 באוקטובר 2023 (למעט בחלק מהוועדות המקומיות שעמדו בתנאי המועצה הארצית ובהן התכנית הוארכה עד ליום 18 במאי 2026 או עד אישור התכנית המחליפה).

פרויקטים במסלול תמ"א 38 או חלופת שקד מבוצעים בדרך כלל בחלקה עליה בנוי בניין אחד או באיחודן של מספר חלקות עליהן בנויים מספר בניינים בודדים, ולרוב אינם מחייבים הכנה ואישור של תוכנית מפורטת. לעומת זאת, פרויקטים לפי תוכנית פינוי בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים איחודן של מספר חלקות, עליהן קיימות עשרות או מאות יחידות דיור, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדמיים ואישור תב"ע חדשה. מפאת היקפם והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פינוי בינוי הם מורכבים יותר מפרויקטים במסלול של תמ"א 38 או חלופת שקד והליכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר.

להלן פרטים בדבר המסלולים העיקריים למועד פרסום הדוח לביצוע מיזמי התחדשות עירונית.

7.1.2.2.1 פינוי בינוי

פרויקט פינוי בינוי הוא פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, שלעיתים כוללים גם יעודי קרקע נוספים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים, לרבות בעירוב שימושים, הכל בהתאם למדיניות העיר לגבי אותו שטח הקרקע.

בטרם תחילת בניית הפרויקט וככל שהדבר נדרש, בעלי הזכויות הקיימים ("הדיירים") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבנייה, כאשר במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד לטובת הדיירים ערבויות כבטוחה להבטחת התחייבויותיו, כגון: ערבויות בנקאיות, לרבות ערבות בתנאי חוק מכר בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר עתיד לקבל מאת היזם בתום הבנייה, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית לטובת הבנק הממשכן בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, ערבות להבטחת רישום הבית המשותף, ערבות לתקופת הבדק, ערבות לתשלום מיסים וכיו"ב. כמו כן היזם יישא בעלויות הובלת תכולת הדירה הקיימת אל הדירות השכורות, וממנה אל הדירה החדשה, והכל כפי שיוסכם במסגרת הסכם פינוי ובינוי בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם.

במהלך תקופת ההקמה, הבניין הישן יהרס ובמקומו יוקם בניין/ים חדש/ים. בתום הפרויקט, כל בעלי הזכויות יקבלו את יחידות התמורה להן הם זכאים, ויתרת היחידות שיבנו מעבר לכך יהיו שייכות לזים.

המסגרת הנורמטיבית המסדירה פרויקטים של פינוי בינוי קבועה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("חוק הרשות להתחדשות עירונית"), לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ("הרשות להתחדשות"), במטרה לקדם ולעודד פעילות להתחדשות עירונית, להגדיל את היקף המימוש של מיזמי התחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם, לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי.

הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי הממשלה, כאשר פרויקט פינוי בינוי עשוי להתקיים באחד משני מסלולים:

א. מסלול רשויות מקומיות

הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית, וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדיון.

במסגרת מסלול רשויות מקומיות, ניתנות מספר הטבות ממשלתיות, בהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (תוכנית בניין עיר ("תב"ע") החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט, פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, פטורים מסוימים מתשלום מס שבח, פטור ממס רכישה ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, מע"מ אפס על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים ופטור מתשלום דמי היתר בתנאים מסוימים.

ב. מסלול מיסוי

מסלול שנועד ליזמים פרטיים, במסגרתו מנהל הרשות להתחדשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת הזים, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. כתנאי להכרזה על מתחם כמתחם פינוי בינוי בהתאם למסלול זה נדרש מספר מינימלי של יחידות קיימות במתחם כקבוע בדיון.

במסגרת מסלול המיסוי משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך החברה היזמית זכאית להקלות מס, כגון: פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, פטורים מסוימים מתשלום מס שבח, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים.

לפרטים אודות הקלות המס ראה סעיף 7.1.13 לחלק זה לדוח.

קבלת הסכמת בעלי הדירות בפרויקט פינוי בינוי

לצורך מימוש עסקת פינוי בינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם, קרי, חתימתם על הסכם פינוי בינוי, של כל הדיירים במקבץ המהווה חלק מהמתחם. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 ("חוק פינוי ובינוי"), במקרה בו ניתנה הסכמתם של בעלי הדירות שבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שישים אחוזים (60%) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם (ובבית משותף שיש בו 4 או 5 דירות בלבד - בבעלותם 3 דירות לפחות מהדירות בבית המשותף); ו-(ב) בבעלותם מחצית (1/2) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם ("הרוב המיוחס"), אזי, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקה או המתנה את הסכמתו לעסקה בתנאים בלתי סבירים, יהיה חייב בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות אשר הסכימו לעסקה, בשל הנזק הנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה או לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במתחם, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב ולחתום בשמו על ההסכם פינוי בינוי וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי.

לבית המשפט ישנה הסמכות שלא להכליל, לצורך חישוב הרוב המיוחס, את הדיירים המסרבים לעסקת פינוי הבינוי בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה, ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית מבעלי הדירות.

דיירים שבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם וששני שלישים (2/3) לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמתחם צמוד לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה ממחצית (1/2) מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(ב) למעלה ממחצית (1/2) מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם, רשאים לפנות אל מנהל הרשות להתחדשות לצורך מינוי שמאי פינוי בינוי אשר תפקידו להכריע אם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, וככל שאינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית.

כמו כן, חוק הפיצויים קובע מקרים בהם רשאים בעלי הדירות, בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי הדירות, לבטל את התקשרותם בהסכם פינוי בינוי בקרות איזה המקרים הבאים: (א) ככל שלאחר שנתיים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם לפחות מחצית מבעלי הדירות; (ב) ככל שלאחר ארבע (4) שנים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) ככל שלאחר ארבע וחצי (4.5) שנים

ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (עילה זו לא תחול ביחס למתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית). יזם שהתקשרות עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון (למועד פרסום הדוח טרם נקבעו תקנות כאמור).

תקן 21 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים (בסעיף זה: "התקן"), הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינני בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן הינה לוודא כי זכויות הבנייה שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט תוך בחינת הוצאות נוספות המוטלות על היזם במסגרת ביצוע הפרויקט, כך לייצר תמריץ שהיזם יוציא את הפרויקט לפועל. בנוסף, התקן נועד על מנת לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט, וכן לדירה מסוימת.

7.1.2.2.2 תמ"א 38

בחודש מאי 2005 נכנסה לתוקפה תמ"א 38 שנועדה לעודד את חיזוקם ועמידותם בפני רעידות אדמה של מבנים קיימים אשר נבנו קודם לשנת 1980 ושלא בהתאם לתקן הישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה (תקן 413).

במסגרת התוכנית, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה במבנה בו מתבצע הפרויקט, אשר חלוקתן נעשית בהתאם ליחסי הקומבינציה שבין היזם לבעלי הזכויות. בתמורה, נושא היזם בכלל עלויות ההקמה, זאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם בעלי הזכויות, שעקרונותיהם לרוב דומים.

פרויקטי תמ"א 38 מתחלקים למספר סוגים עיקריים: (1) תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי בינוי) – חיזוק של המבנים הקיימים, שעל פי רוב מתווספים להם יחידות דיור נוספות (אותן מקבל היזם לצורך מכירתן) ובהתאם למגבלות התכנוניות שטחים נוספים ליחידות הדיור הקיימות (וכן תוספות שונות כגון מרפסות, מעליות, חניות, מחסנים, ממ"ד וכו'); (2) תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) – הריסה של המבנים הקיימים כשבמקומם נבנה מבנה/ים חדש/ים בתוספת יחידות דיור, מסחר ומשרדים (אותן מקבל היזם לצורך מכירתן) ושטחים נוספים ליחידות הקיימות (הכל בהתאם להסכמים השונים, ובכפוף לקבלת היתר בנייה).

פקיעת תוכנית תמ"א 38: בחודש יוני 2022 אישרה הכנסת את תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה"), הכולל מסלול חדש לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, אשר נועד ליצור חלופה

לתמ"א 38 לאחר פקיעתה. במתכונתה הנוכחית, בחודש אוקטובר 2023 פקע תקופה של תוכנית תמ"א 38. עם זאת, המועצה הארצית לתכנון ובנייה החריגה 17 רשויות המקדמות כיום או שקידמו תכנית עירונית מחליפה לתמ"א 38, אשר מתבססת על מסלול זה, ולגבי רשויות אלה, הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש מאי 2026 או עד אישור התכנית המחליפה (עם זאת, פרויקטים שהחלו כבר בתהליכי ביצוע או אישור, קודם למועד זה, לא ייפגעו). כמו כן, במסגרת חוק ההסדרים לשנת 2023 נקבעו שינויים מקלים לפרויקטים מסוג תמ"א 38 במתכונת של הריסה ובנייה מחדש, אשר מחילים חלק נרחב מהטבות והוראות החוק על פרויקטים אלה, בדומה לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, כמו הטבות מס וחלופות תמורה לבעלים קשישים, וכן אושרה הארכת תוקף למתן פטורים ממס שבח בפרויקטים במתכונת תמ"א 38 או כל תוכנית מכוחה וחלופת שקד עד ליום 31 בדצמבר 2033.

קבלת הסכמת בעלי הדירות בפרויקט תמ"א 38

בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, לאחר שניתן היתר בנייה בהתאם להוראות תמ"א 38, הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים. יחד עם זאת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע פרויקט תמ"א 38 שמהותו הריסת בנין קיים והקמתו מחדש, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות (4/5) מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות (4/5) מהרכוש המשותף צמודות לדירותיהם, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהחלטה כאמור על המפקח לשקול, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.

כמו כן, חוק הפיצויים קובע מקרים בהם רשאים בעלי הדירות, בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי הדירות, לבטל את התקשרותם בהסכם תמ"א 38 בקרות איזה המקרים הבאים: (א) ככל שלאחר שמונה-עשר (18) חודשים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם התקשר בהסכמי תמ"א 38 עם לפחות מחצית מבעלי הדירות; (ב) ככל שלאחר שלוש (3) שנים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם התקשר בהסכמי תמ"א 38 עם לפחות 66% מבעלי הדירות; (ג) ככל שלאחר שלוש וחצי (3.5) שנים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם הגיש בקשה להיתר בניה למוסד התכנון המוסמך (עילה זו לא תחול ביחס למתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית). יזם שהתקשרות עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות

שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון (למועד פרסום הדוח טרם נקבעו תקנות כאמור).

7.1.2.2.3 חלופת שקד

"חלופת שקד", שנוצרה במסגרת תיקון 139 שתואר לעיל, היא רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל שנועדה להחליף את תמ"א 38 ולהאיץ את תהליכי ההתחדשות העירונית, תוך התחשבות בצרכים רחבים יותר, ולמעשה מהווה מסגרת חוקית ספציפית להתחדשות בניינים בודדים. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק.

7.1.2.3 הסכמים עם בעלי הדירות בפרויקט התחדשות עירונית

במסגרת פרויקט פינני בינוי ותמ"א 38 היזם מתקשר עם כל אחד מבין בעלי הזכויות בפרויקט, לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הזכות את זכויותיו במקרקעין (כאשר בתמ"א 38 מדובר ברכישה של חלק מהזכויות במקרקעין בלבד) ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הזכות דירה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין. כמו כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הזכות, יעניק היזם לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטחה לדירה הקיימת, שיוערך בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים או בהתאם לסכום דמי השכירות ששולמו לבעל הדירה בתקופה שקדמה לפינוי דירתו. במסגרת ההסכם נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות. יחד עם זאת, במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות את ההסכם, תקום ליזם זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתוקן ההפרה הנ"ל.

על פי רוב יהיה ההסכם כפוף להתקיימותם של כל או חלק מהתנאים המתלים כדלקמן: (1) חתימה על הסכמים עם בעלי הזכויות המהווים את הרוב המינימלי של בעלי הזכויות הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט (כמפורט בסעיפים 7.1.2.2.1 ו-7.1.2.2.2 לעיל) לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם תוך פרק זמן מוגדר מראש, כאשר אם וככל שמושג הרוב המינימלי ונתרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים", לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), התשס"ו-2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר

הסכמת כלל בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין); (2) ככל שנדרש לצורך ביצוע הפרויקט, הגשה ואישור של תב"ע חדשה וכן הגשת בקשה להיתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע בהסכם; (3) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם; (4) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש (לרבות במסגרת דוח האפס), עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם בנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות המסירה).

ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיכוב שנובע, לדוגמה, מחמת כוח עליון או מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות, אינו מקים זכות לבעלי הדירות לקבלת פיצוי. מאידך, עיכוב אחר שאינו "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים הקבועים בהסכם ו/או בדין, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב). מנגד, כולל ההסכם התחייבויות של בעלי הדירות לפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן – יפצו את היזם בסכומים שהוסכמו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיו מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו.

בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם, ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר בשווי הדירה החדשה ("ערבות מסירה"); ערבות להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולות הדירות; ערבות טיב לתקופת הבדק; ערבות לתשלום מיסים החלים על-פי דין על הבעלים והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; בחלק מהמקרים, ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים. הערבויות הינן לרוב צמודות למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, לפי הענין. לעיתים מתחייב היזם לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה קבועה שלאחר אכלוס הבניין החדש.

הסבת זכויות היזם משתנה מפרויקט לפרויקט, כאשר לעיתים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד להשלמת הפרויקט או אלא בהסכמת מציגות בעלי הזכויות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת.

בנוסף, מתחייב היזם לביצוע תיקוני ליקויים בעבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמים. כמו כן, היזם ישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות, בגין מעשה או מחדל של היזם וכל מי מטעמו. בנוסף, היזם ישפה ויפצה את הדיירים בגין נזקים שיגרמו להם כתוצאה מפעולותיו של היזם בהתאם להוראות ההסכם.

הסכמי ההתחדשות העירונית כוללים לרוב זכות לבעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות. לעיתים אף מתאפשרת האפשרות לשנמך את זכאותם ליחידה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור היזם ישלם להם את הפרשי השווי בניכוי רכיב המע"מ. כמו כן, לרוב ניתנת לבעלי הזכויות אפשרות לקנות דירה חדשה נוספת בפרויקט בהנחה כפי שתיקבע במסגרת ההסכם.

כן כולל ההסכם לרוב התחייבויות מקובלות נוספות, בהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו במפורש אך לרבות כלל תשלומי המיסים הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממש הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר ליזם לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים; תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על-ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך רישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו יישא היזם) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי

ההסכם); התחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין) ובכלל זה במקרה של איחור במסירה אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת.

7.1.3

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לתחום הפעילות ואשר עשויים להשפיע על החברה באופן מהותי:

הליכי תכנון ובנייה

הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית (בסעיף זה: "תכנית") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעוד המתאים. כשאין תכנית מאושרת בתוקף, אזי היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התכנית הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה לביצוע הפרויקט, וכן פועל באמצעות אדריכלים מטעמו, להכנת הבקשות להיתר הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני ותכניות מכר הדרושות על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר").

תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעיתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

בכל הנוגע לפעילות תמ"א 38, הקמת הפרויקט לרוב אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413, קבלת הסכמת הדיירים כאמור לעיל וקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית וזאת בנוסף לתנאים מתלים נוספים שנקבעים במסגרת הסכמי התמ"א שנחתמים ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקטים. לפרטים אודות תוקף התמ"א ראה סעיף 7.1.2.2 לעיל.

כמו כן, בפעילותה כיוזמת נדל"ן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, חוק מס ערך מוסף תשל"ו – 1975, פקודת הניזקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשל"ל-1970, חוק הגנת הצרכן, תשמ"א – 1981, חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה (בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות),

תשנ"ב-1992), תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה ומועצת רמ"י בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן וכדומה.

תיקון חוק המכר

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (בסעיף זה: "התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, באופן שנקבע בתיקון כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו, וכן עיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

תמ"א 70

לאחרונה, הועברה ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה לאישור הממשלה, תמ"א 70 – "תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב", אשר מטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות. תכנית זו בנוסחה לפי ס' 106 (ב) לחוק התכנון והבניה מציגה שלושה סוגי מרחבי "השפעה": (א) מרחב הליבה; (ב) הטבעת הראשונה; (ג) הטבעת השנייה, כאשר התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה, בדגש על עוצמות הבינוי המינימלי הנדרשות, הגבוהות יותר בטבעת הראשונה לעומת השנייה (כלומר, במרחב הליבה צפיפות בינוי (אחוזי בניה) תהיה גבוהה יותר) וכן הנחיות בנושאים שונים, כגון אופי המרחב הציבורי ורשת הרחובות הסמוכים לתחנה, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבוניים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה, תקן חניה ועוד. בהתאם להחלטת הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) מיום 26.11.2023, הומלץ על אישור התכנית, בכפוף לביצוע תיקונים כמפורט בהחלטה.

בהמשך לכך, ביום 31/12/2024, החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לאמץ את המלצות הולנת"ע, לרבות המלצתה לעניין הנושאים שפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק מיום 26/11/2024 ולהעביר את התוכניות לאישור הממשלה, בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה.

יצוין, כי כבר בשלב זה, התכנית קבעה הוראות המגבילות את האפשרות למתן היתרי בניה מכח תמ"א 38 או מכח תכניות שנערכו מכחה, באופן גורף במרחב הליבה, וכן בתחום הטבעת הראשונה, שם נדרש מתן אישור יו"ר הוועדה המחוזית וחוות דעתו של מתכנן המחוז כתנאי למתן היתר בניה. בנוסף לאמור, גבולותיה של תמ"א 70 מהווים ויהו את "תחום השפעה" כהגדרתו בחוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021, שבעניינו נקבעו הוראות לגביית מס השבחת מטרו. כך שבגין תכניות שיעמדו בתנאים המצטברים להגדרתן כתכניות משביחות, ישולם לקופת הוועדה המקומית היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה בלבד, אך בד בבד ישולם מס השבחת מטרו לקופת האוצר, בשיעור של 35% מההשבחה (במתחמי פינוי בינוי מוכרזים שיעור היטל השבחה בצירוף מס השבחת המטרו יעמוד במצטבר על 50%, אך הרשות המקומית רשאית לקבוע שיעור זה בהיקף של 25%, 50% או 75%).

עם זאת, בתיקון מס' 4 לחוק המטרו נקבעה הוראת שעה, המחילה מיסוי בשיעור מופחת, במקרה של מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה. במקרה זה ישלם בעל המקרקעין מס

השבחת מטרו בשיעור של 20% בלבד והיטל השבחה בשיעור של 40%, קרי מיסוי כולל של 60%, וזאת ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה עד ליום 31.12.2030.

לשר האוצר, בהסכמת שר הפנים, ישנה סמכות להאריך מועד זה עד ליום 31.12.2032, אולם במקרה זה, היקף המיסוי יעמוד אף הוא על 60%, אך היטל ההשבחה יעמוד על 34% ומס השבחת המטרו יעמוד על 26%.

יצוין, כי לחברה, באמצעות חברות בנות וכלולות, מספר פרויקטים הכלולים בתחומי תכנית תמ"א 70. נכון למועד פרסום הדוח, הרשויות המקומיות עוד מגבשות את ההנחיות לגבי היקפי הזכויות וחלוקתם בתוך מרחבי ההשפעה. נכון למועד הדוח, החברה אינה יודעת להעריך את טיבה של השפעת התוכנית על פרויקטים אלו.

דיוור בהישג יד

בהתאם למסמך מדיניות דיוור כלל עירוני שפרסמה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בעיר ת"א, ביחס לקרקע פרטית/מדינה, שיעור יחידות הדיוור בהישג יד ("דב"י") יעמוד על כ-15% מכל פרויקט חדש בו מקודמת תב"ע חדשה בצפון ובמרכז העיר וכ-10% בכל פרויקט חדש בדרום ובמזרח העיר.²⁰ הדרישה לגבי דב"י תהא גורפת בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור, כאשר בשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הועדה המקומית. להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ומכל מקום לא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% לתושבי תל אביב - יפו) למשך זמן שלא יפחת מ-25 שנים. מנגד, ביחס לקרקע עירונית, שיעור יחידות הדיוור להשכרה יעמוד על 50%. עוד נקבע כי בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש (קרי, במקרה בו הצפיפות או התהמיל או שיקולים תכנוניים אינם מאפריים הקמת דב"י), יידרשו להמרת הדירה ליח"ד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודים לדב"י, בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללת תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

ביטול מוסד ההקלות

ביום 4.11.21 אושר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"ב-2021, הידוע גם כחוק ההסדרים, במסגרתו הוחלט על ביטול מוסד ההקלות.

בתיקון 134 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ("תיקון 134"), הנובע מההחלטה על ביטול מוסד ההקלות, הוחלט על שינוי ברירת המחדל - בעוד שהמצב החוקי עובר לתיקון 134 הינו שהוועדה המקומית מוסמכת לתת הקלה בכל נושא שלא נקבע כסטייה ניכרת, הרי שהמצב החוקי החל מיום 1.1.2023 הינו שסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקלה היא אך ורק

²⁰ שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק.

בנושאים שיפורטו בתקנות חדשות לעניין זה. עוד נקבע, כי לא ניתן יהיה לקבוע בתקנות החדשות הקלות כמותיות (תוספת יח"ד, תוספת שטחים ותוספת קומות).

כחלק בלתי נפרד מרפורמת ביטול ההקלות, ביום 21.2.2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023 (בסעיף זה: "התקנות החדשות"). התקנות החדשות חלות על בקשה להיתר שהיא אחת מאלה:

בקשה להיתר מכוח תכנית שהוחלט להפקידה לאחר 1.1.2023.

בקשה להיתר מכוח תוכנית שאושרה או שהוחלט להפקידה עד 1.1.2023 שהוגשה לאחר תום שנתיים מהמועד הקובע (1.1.2023), כלומר מה-1.1.2025.

לפיכך, נכון להיום על בקשות חדשות שיוגשו חלות התקנות החדשות בלבד, במסגרתן פורטו הנושאים לגביהם הוועדה המקומית תהיה מוסמכת ליתן הקלות שהינן מצומצמות מאוד ואינן כוללות תוספת יח"ד, תוספת שטחים ותוספת קומות (למעט, כאמור, אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת).

חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981

חוק הגנת הפרטיות (כולל התקנות המשלימות), עוסק בין היתר בהגנת פרטיותם של אזרחים ותושבים, חובות אבטחת המידע, העברת מידע מחוץ לישראל ובחובת רישום מאגר מידע.

בהתאם לאופי פעילותה של הקבוצה, החברה כפופה לדינים הנוגעים לשמירה על פרטיות לקוחותיה אשר פרטיהם מתועדים במערכות החברה.

7.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים אודות רכישת חברות הפועלות בתחום הפעילות ראה סעיף 1.4 לעיל.

7.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים החלים בתחום הפעילות הם, בין היתר:

- א. איתנות פיננסית לצורך השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני בתנאים טובים לטובת הפרויקטים בהם מעורבת החברה;
- ב. התמקדות בפרויקטים באיזורי ביקוש;
- ג. יכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל השבחה ורווחיות גבוהה;
- ד. ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות;
- ה. ניסיון בקידום תהליכי השבחה תכנונית במהירות וביעילות;
- ו. צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק;
- ז. הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של החברה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.

7.1.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר:

- א. איתור מתחמים מתאימים לפרויקטי התחדשות עירונית ;
- ב. הצלחת החתמת דיירים בשיעור הנדרש על הסכמים מחייבים ;
- ג. הכנת תב"ע חדשה כך שתכלול זכויות בנייה מספקות באופן שיבטיח את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט ;
- ד. דרישה להון עצמי ואיתנות פיננסית לקבלת מימון והעמדת ערבויות ;
- ה. ידע וניסיון בתחום הבנייה וההתחדשות העירונית המאפשר את ניהול מערך הפרויקט.
- להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר :
- א. משך הזמן הארוך הנדרש לקידום ולביצוע של פרויקטים לבנייה משלב החתמת הדיירים, מתן תוקף לתב"ע בוועדות השונות ועד לסיום הבנייה ושיווק הפרויקט ;
- ב. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר ;
- ג. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח, בין היתר כלפי בעלי זכויות הקיימים ורוכשי הדירות החדשות.

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל בכלל ותחום ההתחדשות העירונית בפרט, הוא תחום פעילות המאופיין בתחרותיות רבה ופועלים בו גורמים רבים ושונים, בניהם יזמים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן מסוג התחדשות עירונית בהיקפים שונים.

התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, החל מהשלב ההתחלתי של איתור מתחמים אפשריים לקידום תוכניות התחדשות עירונית ועד לשלב מתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם. התחרות הקיימת בתחום הפעילות ניכרת ביתר שאת בין היזמים השונים בשלב השגת הסכמות וחתימות של בעלי הדירות בפרויקט. בהתאם, רווחת תופעה של התקשרות יזמים עם 'מארגני חתימות' ודיירים בשכונות בהן יש פוטנציאל לפרויקטי התחדשות עירונית. זאת ועוד, במקרים רבים בוחרים בעלי הדירות, באמצעות נציגות בעלי הדירות, עורך הדין המלווה או חברה לליווי בעלי דירות, לבצע מכרז בין יזמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. המכרז מאפשר לבעלי הדירות לקבל הצעות ממספר יזמים בהתאם לנתוני הבניין ולקריטריונים שהגדירו במכרז ולהשוות ביניהן על מנת לבחור בהצעה הטובה ביותר עבורם, הן מבחינת המחיר והן מבחינת הטיב והמוניטין של היזם תוך הערכת יכולותיו להוצאת הפרויקט אל הפועל.

היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום ובהתחשב בכך שענף הנדל"ן היזמי הוא מבוזר ואין בישראל חברה המחזיקה בנתח משמעותי בתחום זה, אין באפשרות החברה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה משמעותית שלה בתחום.

על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים בתחום הפעילות, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים ופועלת לפעול באפיקים שיווקיים ומתאימה את פעילותה לקהל היעד הרלבנטי ולמתחרים בשוק בהתאם לשיקול דעתה.

- 7.1.8 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות
 נכון לתאריך הדוח כל הפרויקטים אותם מקדמת החברה הם בישראל.
- 7.1.9 סוגי פרויקטים
 עסקאות התחדשות עירונית: ראו סעיף 7.1.2.2 לעיל.
- קומבינציית שירותי בנייה: עסקה בה החברה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לחברה – הבעלים יהיו זכאים לחלק מהיחידות שיבנו בפרויקט על ידה וזאת בהתאם ליחס החלפה שיקבע בהסכם בין החברה לבעלים.
- 7.1.10 אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים
 מרבית הפרויקטים למגורים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים ו/או מיועדים להתבצע באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב מסוג הסכמים פאושליים הכוללים מחיר אחיד.
- 7.1.11 סוגי שימושים במלאי הנמכר
 עיקר המלאי העתידי של החברה בתחום הפעילות צפוי להיות מלאי למגורים.
- 7.1.12 מדיניות מימון פרויקטים
 החברה אינה רוכשת את מקרקעי הפרויקטים, אלא מעניקה שירותי ייזום לבעלי הזכויות בתמורה לזכויות במקרקעין, לרבות זכויות הבניה והייזום הנלוות אליהם, כך שהחברה אינה נדרשת להעמדת הון עצמי לרכישת המקרקעין על מנת לקדם פרויקטים ולהתחיל בתהליך התכנון, אלא רק להוצאות ראשוניות בקשר לקידום הפרויקטים אשר כוללות בין היתר, תשלומים לאדריכלים, הוצאות עבור קידום הליכי התכנון, הוצאות עבור שירותים משפטיים, הוצאות בקשר עם ארגון בעלי הזכויות, כנסי דיירים, שכר עבודה ועוד.
- כמקובל בתחום הפעילות, החברה מממנת את הפרויקטים בהן היא מעורבת טרום תחילת הבניה, באמצעות הון עצמי והשלמות הון עצמי מתאגידים בנקאיים, חברות אשראי חוץ בנקאי וחברות ביטוח. עם תחילת ביצוע הפרויקט מתקשרת החברה בהסכמי ליווי פיננסי מלאים להקמת הפרויקט.
- 7.1.13 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות
במסגרת פרויקטי פינוי בינוי, נהנים היזם ובעלי הדירות בפרויקטים מהקלות מס, בין היתר, כמפורט להלן: (1) פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות וממס שבח, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין; (2) מכוח סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף - מע"מ בשיעור אפס על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין; (3) היטל השבחה למגורים, ששיעורו הוא לרוב 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות

שהוגדרו. כך למשל, עיריית תל אביב-יפו קבעה כי פרויקט מסוג פינוי-בינוי בשטח תל אביב-יפו יחויבו בהיטל השבחה בשיעור של 50%, למעט במתחמים מוחרגים בדרום העיר.

במסגרת פרויקטי תמ"א 38, נהנים היזם ובעלי הזכויות בפרויקטים מהקלות מס, בין היתר, כמפורט להלן: (1) פטור מלא מכוח חוק התכנון והבניה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, ברוב המקרים תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין; ו-(3) מכוח סעיף 31ב לחוק מס ערך מוסף - מע"מ בשיעור אפס על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין.

יצוין כי דיני המס החלים על תחום הפעילות משתנים מעת לעת, ובייחוד הקלות המס אשר מעניקה המדינה במטרה לעודד את תחום ההתחדשות העירונית, המשפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית בביצוע פרויקטים מסוג זה, רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק ועלויות הביצוע של הפרויקטים. כמו כן, יצוין, כי בחוק ההסדרים לשנת 2023 אושרה הארכת תוקף למתן פטורים ממס שבח בפרויקטים מסוג תמ"א 38 והתחדשות בניינית עד ליום 31 בדצמבר 2033, ובנוסף אושרו הקלות נוספות, בדומה לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, כגון פטור ממס למתן תמורה כספית לדיירים הזכאים לפטור דירה יחידה לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין (ולגבי דייר בעל מס' דירות במתחם – רק כלפי דירה אחת בבעלותו), הגדלת הפטור לבעלים של עד שתי דירות מגורים בבניין (להבדיל מפטור בדירה אחת בלבד), וכן החלת הטבות המס המוקנות לדיירים קשישים בגין מתן חלופות תמורה לאותם דיירים קשישים, בהתאם להגדרתם בחוק בעסקאות פינוי בינוי.

7.1.14 שיווק יחידות הדיור, חתימה על כתבי הרשמה וקיומו של רכיב מימון משמעותי

באופן כללי, הליך שיווק היחידות בקבוצה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכם הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה / כתב הצטרפות הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכם (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך זמן קצוב ממועד חתימתו.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהמקרים כפופה לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לעתים תוך כ-18/24 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר) וליווי בנקאי או הסדר שוברים עם הבנק המלווה. ככל ומתרחשת ו/או תתרחש מכירה טרם הסכם ליווי או הסדר שוברים כאמור, התמורה משולמת בכפוף להוראות חוק מכר, כשעד למועד הנפקת שוברי תשלום על ידי הבנק המלווה, לא ניתן לגבות יותר מ-7% מסכום התמורה.

בנוסף יצוין, כי ביחס לתנאים המסחריים, לעתים הקבוצה מעניקה ללקוחותיה פריסת תשלומים שונה ו/או פטור מהצמדה, ולעיתים כוללת מבצעים לרוכשי היחידות כגון: פריסת

תשלומים של 20%/15% ו/או פטור מהצמדה למדד ו/או הלוואות יזם²¹ אשר מביאות לכך שהחברה עשויה לקבל עד כיתרת תמורת המכר בסמוך לחתימת ההסכם.. יצוין כי במקרה של העמדת הלוואות יזם כאמור, יכולת ההחזר של הרוכש (ביחס לתשלום מלוא התמורה) נבחנת על-ידי גורם בנקאי המעמיד לרוכש את הלוואות היזם (שכאמור היזם נושא בהחזר הריבית בגינה).

בעניין זה יצוין, כי בפרויקטים בהם הוחל שיווק במסגרתו ניתנו הטבות מימון מהותיות, כך שקיים בהם 'רכיב מימון משמעותי' – רכיב זה נוכח בטבלאות שלעיל ולהלן מההכנסות ביחס ליחיד המכורות בלבד ואילו ביחס ליחיד שטרם נמכרו, ההכנסות הינן בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין, מבלי שנוטרל מהן רכיב מימון משמעותי כאמור. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות האמורות הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליחיד המכורות (ממנו נגרע רכיב מימון משמעותי) ושל יחיד שטרם נמכרו (ממנו לא נגרע מחיר כאמור). כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני ריווחיות (קרי, עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה או דוח אפס לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון רכיב מימון משמעותי היות שאין ביכולת החברה להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשי יחיד במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור.

באשר להטבות בקשר עם הסדרי התשלומים, הרי שבמקרה של אי עמידת הרוכש בהתחייבותו לשלם את יתרת התמורה, לעתים עומדת בפני החברה האופציה לבקש את אכיפת ההסכם או לחלופין לבטלו, תוך חילוט הפיצוי המוסכם לו התחייב הרוכש, ומנגד פירעון החברה של הלוואות הקבלן שהועמדה לרוכש על ידי הבנק המלווה (ככל שהועמדה), תוך הותרת הממכר בידי החברה למכירה חוזרת. תרחיש כאמור ישפיע, באופן זמני, תזרימית על החברה, ואולם במקרה של אי ירידת ערך הדירה במהלך התקופה, יכול והדבר לא ישפיע לרעה על רווחי החברה מההתקשרות, ולעתים אף עשוי להגדילם, וזאת ככל והפיצוי המוסכם הינו גבוה מתשלום הריבית המהוונת בגין הלוואות הקבלן ששולמה על ידי החברה.

לפרטים אודות החלטה בנק ישראל מיום 23 במרץ 2025 הכוללת הנחיות לבנקים להגבלת מבצעי מימון על ידי יזמים ראה סעיף 6 לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולת החברה לאמוד את ההשפעות של החלטה זו אשר התקבלה בסוף רבעון 1/2025.

7.2 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילותה היזמית של הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים אקלים וסביבה מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים שונים של איכות הסביבה קיימת השפעה על פעילויות החברה כאמור, בין היתר באופן שבמסגרת ההיתרים להקמת הפרויקטים בהם מעורבת החברה קיימות דרישות לעמידה בתנאים שונים הנוגעים לתחום איכות הסביבה, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומקורות מים ועוד, המוסדרים, בין היתר, במסגרת תב"ע או היתרי בנייה. במסגרת זו, הרשויות הרלוונטיות (כגון הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים) עשויות לדרוש ביצוע פעולות לאיתור

²¹ קרי, הלוואות שנוטל רוכש יחיד מבנק מקומי בהן היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחיד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יחיד לרוכש).

ולטיפול בזיהום קרקע, גזי קרקע או מי תהום במקרקעין עליהם עתיד להיבנות מבנה, וזאת על חשבון החברה (כזימית), לפי העניין. לרוב, העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור אינן מהותיות ביחס לפרויקט.

דירקטוריון החברה הינו האורגן המפקח על כלל סיכוני החברה. הדירקטוריון דן בהשפעת סיכוני אקלים וסביבה על הפעילות של החברה, והשפעתם על הסיכונים אליהם החברה חשופה. בכוונת החברה לקבוע מדיניות סביבתית המגדירה את תפיסתה והתייחסותה לנושאים סביבתיים ואקלימיים לצד נהלי עבודה ומנגנונים תומכים מתאימים, אשר תובא לבחינה ותאושר על ידי דירקטוריון החברה. בכלל זאת, הדירקטוריון הסמיך את מבקר הפנים של החברה לבחון במסגרת תוכנית הביקורת השנתית את הסיכונים הסביבתיים אליהם חשופה פעילות החברה ולמסור דיווח לדירקטוריון.

למיטב ידיעת החברה ולהערכתה, נכון למועד הדוח, החברה מקיימת את החובות החלות עליה מכוח כל דין בקשר עם איכות הסביבה. בהתאם, הסכומים ששילמה החברה לצורך שמירה על איכות הסביבה ועמידה בהוראות הדין אינם מהותיים.

7.3 הסכמים מהותיים

7.8.1 הסכם לרכישת יתרת הונה של דוראל התחדשות

כאמור לעיל, בחודש אוקטובר 2023 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות המונפק של דוראל יזמות מה"ה דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה) ואלון קסל (דירקטור ומבעלי השליטה בחברה), אשר החזיקה, באותה עת, 85% מהון המניות של דוראל התחדשות הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט. ביום 28 במרץ 2024 התקשרו החברה ודוראל יזמות בהסכם עם בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות ("המוכרים") לרכישת החזקותיהם (15%) בדוראל התחדשות, וכך שעם השלמת הרכישה ביום 28 במרץ 2024, מחזיקה החברה בשרשור במלוא הון המניות המונפק והנפרע של דוראל התחדשות. בתמורה למניות דוראל התחדשות, הקצתה החברה למוכרים (בחלוקה שווה ביניהם) 45,178 מניות רגילות של החברה המהוות כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029389).

7.8.2 הסכם לרכישת ניוטאון

בחודש נובמבר 2023 התקשרה החברה (דרך דוראל יזמות ודוראל התחדשות), עם ניוטאון במערך הסכמים לרכישת ארבעה (4) פרויקטי התחדשות עירונית המצויים בשלבים שונים. נכון למועד זה טרם שולמה במלואה תמורת העסקה. לפרטים נוספים אודות מערך ההסכמים, ראה דיווח מידי מיום 12 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-123303).

7.8.3 הסכם לרכישה והשקעה בקבוצת יושפה

ביום 28 במרץ 2024 (בסעיף זה: "מועד החתימה") התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים (בסעיף זה: "מערך ההסכמים") לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם קרסו, באמצעות פרופדו קרסו בע"מ, חברה משותפת שהוקמה לשם כך על ידי החברה

וקרסו, המוחזקת על ידן בחלקים שווים (50%-50%) ("פרופדו קרסו")²² ביושפה. במסגרת מערך ההסכמים, רכשה פרופדו קרסו 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה ("הון יושפה") ואופצית CALL לרכישת יתרת הון יושפה (ומנגד גם העניק אופצית PUT לכך בתנאים מסוימים), וכן התחייבה להעמיד הלוואות בעלים ליושפה. כחלק ממערך ההסכמים, התקשרו הצדדים לעסקה בהסכם בעלי מניות ביושפה, הסכם מייסדים בתאגיד המשותף, והסכמים למתן שירותים ביושפה עם חלק מבעלי המניות בה. לפרטים נוספים אודות מערך ההסכמים ראה דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029428) וסעיף 7.4 להלן.

7.8.4 הסכם לרכישת מניות והשקעה ב-GLM

ביום 31 בדצמבר 2024 השלימה החברה את הסכם רכישת המניות וההשקעה ב-GLM (בסעיף זה: "ההסכם"). במסגרת ההסכם, רכשה החברה, באמצעות תאגיד ייעודי (המוחזק במלואו על ידי החברה), 49% מהונה המונפק והנפרע של GLM ("הון GLM")²³ ואופציית CALL לרכישת יתרת הון GLM בתמורה להעמדת הלוואות בעלים ל-GLM. כחלק מההסכם, התקשרו הצדדים לעסקה בהסכם בעלי מניות ב-GLM. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראה דיווח מיידי מיום 2 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-625962) וסעיף 7.4 להלן.

²² לפרטים אודות פרטי ההתקשרות בין החברה לקרסו בקשר עם הקמה וניהול של התאגיד המשותף, לרבות אופציית החברה לרכוש 1% מהון המניות של התאגיד המשותף, ראו סעיף ג לדוח המיידי מיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029428).

²³ בדרך של הקצאת מניות חדשות של GLM בתמורה לערכן הנקוב.

7.4 הסכמי שיתוף פעולה

להלן תיאור תמציתי של מערכת היחסים בין החברה לבין שותפיה העיקריים או בפרויקטים העיקריים:

שיטת הצגה בדוחות הכספיים	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חלק החברה בשרשור סופי	חברת הפרויקט או העסקה המשותפת	השותפים ושיעור החזקתם
שווי מאזני	<p><u>רקע</u></p> <p>ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים אשר נכנסו לתוקף במועד החתימה, שהינו גם מועד ההשלמה, לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם קרסו, באמצעות פרופדו קרסו, המוחזקת על ידן בחלקים שווים – 50%-50% (בסעיף זה: "התאגיד המשותף"), ביושפה. במסגרת מערך ההסכמים, רכש התאגיד המשותף באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה, וכן הוא עשוי לרכוש עד סה"כ 100% מהון יושפה (באמצעות אופציות PUT ו-CALL, ככל שתמומשה) במספר שלבים, וזאת לפי שווי חברה ממוצע של כ-78 מיליון ש"ח ליושפה. להבטחת התחייבויות התאגיד המשותף לתשלום תמורות האופציות על פי מערך ההסכמים עם הצדדים השלישיים לרבות הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ככל שיחולו ("הסכומים המובטחים"), כל אחת מהחברה וקרסו ("הערבות"), תהיה ערבה לחוד ל-50% מהתחייבויות התאגיד המשותף לתשלום הסכומים המובטחים. כמו כן, ערבות כל אחת מבין החברה וקרסו ל-50% מכל ההתחייבויות הכספיות של התאגיד המשותף על פי הסכם בעלי המניות ביושפה. בנוסף, יעמידו כל אחת מהערבות, ערבות (ללא הגבלה בסכום) לתאגיד בנקאי להבטחת 24.5% מחוב בסך של כ-9 מיליון ש"ח של יושפה לתאגיד הבנקאי.</p> <p>הסכם בעלי המניות בפרופדו קרסו המוחזקת 50%-50% על ידי החברה וקרסו (בסעיף זה: "הצדדים")</p> <p>החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל. בנוסף, הצדדים התחייבו להזרים כספים לתאגיד המשותף בהיקף כולל של כ-107 מיליון ש"ח (בפעילות ובחלקים שווים עד לחודש אפריל 2028 וכל עוד לא התקבלה החלטה אחרת ע"י הצדדים) וכך גם קבעו מנגנון לטיפול בהפרת התחייבות זו. כמו כן, נקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות וכיו"ב וכן מנגנון היפרדות (BMBY). זאת ועוד, לחברה ניתנה אופציה לרכוש 1% ממניות התאגיד המשותף מקרסו בתמורה לסך של 5 מיליון ש"ח במהלך תקופה של 3 שנים ממועד החתימה, שבמקרה שתמומש – לקרסו ניתנה אופציה למכירת כל מניותיה בתאגיד המשותף לחברה בתמורה שתחושב לפי שווי חברה מוסכם ליושפה.</p> <p><u>הסכם בעלי מניות ביושפה</u></p> <p>ההחלטות באסיפה תתקבלנה ברוב של 55% מהקולות, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו לתאגיד המשותף תהייה זכות הכרעה (עד המועד בו עלה התאגיד המשותף להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות אשר יתקבלו ברוב של 85% מקרב בעלי המניות). הדירקטוריון ימנה ארבעה חברים (שניים מהם מטעם התאגיד המשותף) והחלטות בו תתקבלנה ברוב של 55% מהמשתתפים, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו תוקנה לדירקטורים מטעם התאגיד המשותף זכות הכרעה (עד המועד בו עלה התאגיד המשותף להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות אשר יתקבלו ברוב של 85% מקרב המשתתפים). בנוסף, נקבעו מנגנונים בדבר אי דילול והעמדת מימון, ונקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות, זכות צירוף וזכות מצרנות. כמו כן נקבע שהלוואות בעלים יפרעו לפני כל חלוקה.</p> <p>בנוסף, נחתמו הסכמים למתן שירותים ביושפה עם חלק מבעלי המניות בה.</p> <p>לפרטים נוספים אודות מערך ההסכמים ראה דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029428).</p>	24.5%	עסקה משותפת לרכישת מניות יושפה	צדדים שלישיים ²⁴ המחזיקים במניות יושפה: 51% קרסו נדל"ן: 24.5% בשרשור סופי באמצעות פרופדו קרסו
איחוד	הסכם בעלי מניות ב-GLM	49%	GLM	צדדים שלישיים ²⁵

²⁴ ה"ה אורן יושפה, שרון יושפה, מרדכי עבו, אסתר יעקובוביץ עבו, ודן גרנות.

²⁵ ה"ה אורן פלד, רמי בן עמי ועפר בן דור.

	<p>ההחלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון תתקבלנה ברוב של 55% מהקולות, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו לחברה תהיה זכות הכרעה. כל החזקה של 15% מהון GLM תקנה לבעליה את הזכות למנות דירקטור אחד. החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב של 55% מקולות המשתתפים, כאשר בהצבעה על החלטות בנושאים שהוסכמו תוקנה לדירקטורים מטעם החברה זכות הכרעה. בנוסף, נקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות, זכות צירוף וויתור על זכות מצרנות. כמו כן, נקבעו מנגנונים להמרת סכומי שיפוי להון מניות ולהעמדת הון חוזר והון עצמי לצורך קבלת מימון מצדדים שלישיים. יתרה מכך, הוסדרו דמי הניהול לתאגיד ולבעלי המניות הקיימים, שכרם בעלי המניות הקיימים המועסקים ב-GLM, ודמי הייזום לבעלי המניות הקיימים בגין פרויקטים ספציפיים שינתנו לפי שיקול דעת GLM וכיו"ב.</p> <p>לפרטים נוספים אודות ההסכם ראה דיווח מידי מיום 2 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-625962).</p>			<p>המחזיקים במניות GLM : 51%</p>
--	---	--	--	--------------------------------------

7.5 תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		פרמטר
2023	2024	
-	-	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(3,321)	(1,040)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
-	(877)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק החברה)
6,043	188,263	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

7.6 נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	
2024	פרמטר
96	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
52,216	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
45,744	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
32	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (מצטבר עד ליום 31.12.2024)
32	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח

7.7 צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	
6,005	8,046	רבעון 1
1,597	7,015	רבעון 2
2,367	5,984	רבעון 3
4,228	5,984	רבעון 4
-	19,809	2026
38,372	9,905	2027
-	-	2028
-	-	2029 ואילך
52,569	56,742	סה"כ

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת החברה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראו סעיף 7.9 להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

7.8 ספקים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי הם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, עורכי דין, שמאים, יועצים, משווקים וכדומה עימם מתקשרת החברה לצורך הקמת הפרויקטים.

כמפורט לעיל, בתחום הנדל"ן היזמי, לרוב נוהגת הקבוצה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר וכן כי שירותים נוספים ניתנים לעיתים בהתקשרות ישירה עם ספקים אחרים) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, החברה ממנה מפקח הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט.

לרוב, התקשרויות עם קבלנים ראשיים כוללת הוראות לפיהן הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בביצוע העבודות, התחייבויות לשאת על חשבונו ואחריותו את הביטוחים הקבועים בהסכם (במקרים מסוימים, ההתקשרות בפוליסה הראשית של הפרויקט מבוצעת על ידי חברת הקבוצה הרלוונטית, ומשולמת ע"י הקבלן הראשי כחלק מהתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם), פיצויים מוסכמים במקרה של איחורים, וכן עילות מקובלות לפיהן תהיה רשאית החברה לסלק ידו של הקבלן מהאתר, ובכלל זאת (אך לא רק): (א) איחור במועד בהתחלת העבודות; (ב) היקלעות הקבלן להליכי חדלות פירעון; (ג) הסבה או המחאה אסורה של זכויות הקבלן על-פי ההסכם וכיו"ב.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות מיוחדת בקבלן או ספק ספציפי. להערכת החברה, בין היתר, ההשלכות בהחלפת מבצע הבנייה או ספק ספציפי עלולות להיות עיכוב בהשלמת בניית הפרויקט בהתאם לשלב בו נמצא הפרויקט, שינוי בעלויות הפרויקט וכן שינויים נוספים בחיי הפרויקט. לשנת הדוח, החברה לא זיהתה ספקים עיקריים אשר היקף הרכישות מהם בשנת הדוח היה מהותי.

7.9 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

הנתונים בכל הטבלאות שלהלן הם ליום 31 בדצמבר 2024, לפי 100%, באלפי ש"ח.

יצוין כי חלק מהמועדים בטבלאות שלהלן משקפים דחייה לעומת המועדים שניתנו בעניין זה בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024 או בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023, כאשר הסיבות לכך הינן בעיקר התארכות הליכי תכנון ורישוי, עיכובים בהליכי הביצוע ובהחמת דיירים, שנבעו בין היתר מהשפעת המלחמה ודחיית הבחירות לרשויות המקומיות.

פרויקטים שהסתיימו

נכון למועד הדוח אין לחברה פרויקטים שהסתיימו בשנת 2024.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם השולמה במלואה

נכון למועד הדוח אין לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם השולמה במלואה בשנת 2024.

פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע או חתימת היזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק החברה בפרויקט	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספ/הנדסי לתאריך הדוח	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד נמכרו/הוכרו לתאריך הדוח	סה"כ הכנסות צפויות ²⁶	סה"כ עלויות צפויות ²⁷	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי ²⁸	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ²⁹
									2023	2024	מיום 1/1/2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח						
הרב חבה 23	הרב חבה 23, רמת גן	08/09/2020	02/02/2022	6/2025	49% ³⁰	16	85	76%	-	-	-	-	28,944	36,898	12%	7,954	6,429
מוזיר 12	מוזיר 12, ת"א	23/12/2018	21/12/2021	2/2025	24.5%	12	99	94%	-	-	-	-	43,310	59,186	12%	15,875	8,352
זכרון יעקב 11	זכרון יעקב 11, ת"א	12/05/2020	12/01/2023	9/2025	24.5%	11	109	68%	2	1	-	1	45,103	61,846	11%	16,743	7,827
מרים החשמונאית 24-ו-22	מרים החשמונאית 24-ו-22, ת"א	23/07/2020	21/01/2024	6/2027	24.5%	15	120	23%	1	5	-	5	69,208	98,274	13%	29,067	23,188
פינלס 10	פינלס 10, ת"א	29/01/2020	31/03/2024	6/2027	24.5%	15	86	18%	4	4	-	5	52,008	70,067	14%	18,059	15,371
פרנקל 8 (***)	פרנקל 8, ת"א	26/02/2020	01/05/2023	11/2025	18.375%	8	159	65%	-	1	-	1	29,516	46,571	21%	17,055	14,500

²⁶ מייצג הכנסות ממכירה לחיצוניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.

²⁷ כולל עלויות המוכרות לרווח והפסד. לא כולל הפחתת קרקע קומביציה.

²⁸ רווח הפרויקט בניכוי עלויות שאינן מוכרות לעלות המכר (שכ"ד, שיוק, מימון וכו').

²⁹ בניכוי הלוואות מזנין.

³⁰ החברה מחזיקה בחברת בת 49% אולם מאחדת את דוחותיה של חברת הבת בשל שיעור הצבעה. ראה הרחבה בסעיף 7.8.4 לפרק זה.

(***) פרויקט של חברת בת המחזיקה בשיעור של 37.5% בחברה כלולה אשר בו מוקם הפרויקט.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																	
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד לתאריך הדוח (מתייחס למלאי הקיים):				יתרת עלויות צפויות הושקעו לתאריך הדוח	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בכל תקופה), ללא מע"מ ³² :			הכנסות מחוזים מחוזים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים לתאריך הדוח			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו
	אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	קרקע, היטלים, פיתוח ³⁴		בשנה 31/12/2023	בשנה 31/12/2024	מיום 1/1/2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	הכנסות שהוכרו ³²	חוזים חתומים שטרם הוכרו	מקדמות שנתקבלו	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור ³³	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור ³³	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
הרב חבה 23	2,023	-	17,283	1,670	7,968	-	-	-	26,584	23,523	13,375	-	-	-	1,460	10,314	22%
מוזיר 12 ³⁵	6,038	2,965	28,477	2,437	3,394	52,600	-	-	55,145	51,949	8,093	-	-	-	1,357	4,040	27%
זכרון יעקב 11 ³⁶	4,002	2,235	21,567	4,995	12,304	56,441	56,842	-	38,210	30,875	26,539	41,781	5,390	1,736	7,652	23,636	27%
מרים החשמונאית 22 ו-24 ³⁷	4,220	2,355	12,815	5,678	44,139	68,495	74,659	-	16,437	28,079	42,718	55,487	27,521	3,853	26,242	81,837	30%
פינלס 10 ³⁸	3,217	1,615	7,747	2,392	37,038	57,474	57,881	-	7,099	10,261	28,398	59,037	31,408	3,511	18,222	62,968	26%
פרנקל 8	1,162	-	15,540	2,781	10,033	-	41,669	-	27,056	23,041	18,661	38,705	4,869	1,071	8,097	19,515	37%

³¹ המחיר הממוצע למ"ר הינו בניכוי ריבית מימון משמעותי.

³² מייצג הכנסות ממכירה לחצינניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה. היתרה הינה בניכוי רכיב מימון משמעותי.

³³ מייצג את העלויות שנצברו במלאי בגין הדירות שלא נמכרו.

³⁴ לא כולל הפחתת קרקע קומבינציה

³⁵ פרויקט בחברה כלולה

³⁶ פרויקט בחברה כלולה

³⁷ פרויקט בחברה כלולה

³⁸ פרויקט בחברה כלולה

פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים

יח"ד בפרויקט		חלק החברה האפקטיבי	האם הושג מימון או ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישה קרקע או חתימת היזם על הסכם התחזשות עירונית	מיקום	שם
מצב תכנוני מתוכנן									
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד								
84	9 (מתוכן 5 יח"ד לשיווק)	49%	טרם	8/2028	1/2026	431	17/02/2026	המורד 3, גבעתיים	המורד 3
101	22 (מתוכן 10 יח"ד לשיווק)	24.5%	טרם	9/2028	9/2025	4,757	9/12/2020	זלוציסטי 4, ת"א	זלוציסטי 4
101	22 (מתוכן 10 יח"ד לשיווק)	24.5%	טרם	9/2028	9/2025	2,373	27/6/2021	רמז 27, ת"א	רמז 27
108	22 (מתוכן 9 יח"ד לשיווק)	24.5%	טרם	9/2028	9/2025	1,308	28/10/2021	סוטינ 10, ת"א	סוטינ 10

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2024	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ³⁹	עלויות שהושקעו בפועל עד לתאריך הדוח			שם
			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		מספר חוזים מוקדמים חתומים			תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	
					יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	שנתקבלו							
21%	5,291	25,773	51,238	25,773	-	-	-	20,051	431	-	-	המורד 3	
29%	18,389	62,464	53,342	62,464	-	-	-	38,744	1,980	344	2,433	זלוציסטי 4	
29%	18,927	65,299	57,735	65,299	-	-	-	43,561	1,656	192	525	רמז 27	
33%	22,462	68,060	58,843	68,060	4,744	-	1	54,681	1,191	117	-	סוטינ 10	

עתודות קרקע

נכון למועד הדוח אין לחברה עתודות קרקע.

³⁹ שיכללו בעלות המכר.

פרויקטים אחרים (התחדשות עירונית)

נכון למועד הדוח, החברה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן (שאינם מוגדרים כפרויקטים בתכנון או כפרויקטים בהקמה).

יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים חתומים ברוב נדרש ו/או שהושג בהם שיעור חתימות העולה על 50% מבעלי הדירות והחברה סבורה שיש היתכנות להוציאם לפועל בשנים הקרובות. ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, כאשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים בסעיף 7.1.2.3 לעיל, ובכלל זה: חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות, אישור תוכנית (אם נדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לפרויקט או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (לפי העניין), קבלת מימון בנקאי, כדאיות כלכלית לקבוצה וקבלת היתר בנייה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. על פי רוב, חותמת החברה על ההסכם רק לאחר שחתמו עליו 66.7% מבעלי הדירות בפרויקט. **לאור האמור לעיל, מודגש כי בשלב זה אין וודאות כי הפרויקטים המפורטים בטבלה שלהלן יצאו אל הפועל ויתכן שיחולו שינויים במועדי התכנון המפורטים להלן, בין אם כתוצאה מנסיבות התלויות בחברה (לרבות שיקולי כדאיות כלכלית, כמפורט לעיל) ובין אם כתוצאה מגורמים אחרים שאינם תלויים בחברה.** כמו כן, החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי שצוין לעיל או שאינם צפויים לצאת לפועל בשנים הקרובות, והם אינם נכללים בטבלה שלהלן.

פרויקטים אחרים														
מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט - בינוי - האם המתחם הוכרז או האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק החברה אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בנינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הדיירים החתומים ⁴⁰	הממוצע של יח"ד הממוצע במ"ר של יח"ד בפרויקט	עלויות עם שטחם חתמו	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי לחוק או 15 לחוק חזוק בתי משותפים ⁴¹	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁴²	שיעור השכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
דרך בן גוריון 249, 255 ו-257 רמת גן	פינוי בינוי	100%	2269 מ"ר	70.8% ⁴²	66.67%	22	46	7,991	1.91	103 מ"ר	200	28.02.2024	לא	בחתימות
הירקון 146, ת"א	תמ"א 38/2	25%	741 מ"ר	100%	67%	15	10	5,910	0.67	99	-	19.03.2020	לא	המתנה לאגרות, צפי להתקבל היתר ברבעון 3 - 2025
ליפסקי 11, ת"א	תמ"א 38/2	25%	903 מ"ר	100%	67%	15	12	5,490	0.8	118	-	15.12.2020	לא	הגשה סופית ממתנה לאישור דיירים, סגירת חומרי מכרז, היתר צפוי להתקבל ברבעון 4 - 2025
קוסובסקי 36 ו-38, ת"א	תמ"א 38/2	25%	1,467 מ"ר	100%	67%	28	28	10,224	1.38	71	-	13.07.2021	לא	הגשה סופית ממתין לבדיקת דיירים, היתר צפוי להתקבל רבעון 4 - 2025
זלוציטי 10, ת"א	תמ"א 38/2	25%	750 מ"ר	100%	67%	12	14	3,984	1.17	83	-	04.08.2021	לא	נשלחה הגשה סופית לאישור מפקחים, היתר צפוי להתקבל רבעון 1, 2026

⁴⁰ יחס ההחלפה הוא היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים ועל פי אותו מפתח לכל הדיירים, הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

⁴¹ בהתאם לסעיף 11 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו – 2006, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה;

הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 15 לחוק המקרקעין (חזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק חזוק בתיים משותפים"): (א) הוראות סעיף 11 לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לענין עסקה לפי תכנית החזוק, בשינויים המחויבים ובינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 11(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5 לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החזוק.

⁴² יודגש, כי לענין פרויקטי פינוי בינוי הרוב הנדרש הוא בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לענין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ פינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתיים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לענין, פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הוא של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

⁴³ יובהר שעל אף שיעור החתימות בפרויקט זה, טרם הושג רוב נדרש מכיוון שבחלקה אחת טרם חתמו על ההסכמים.

פרויקטים אחרים														
מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט - בינוי – האם המתחם הוכרז או האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק החברה אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר המיועדות למכירה	מספר דירות מספר המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בבינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ⁴⁰	הממוצע של יח"ד הממוצע בפרויקט	עלויות עם שטחים שטרם חתמו	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק חזוק בתים משותפים ⁴¹
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁴²	שיעור השכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
זיבוטינסקי 99, ת"א	תמ"א 38/2	25%	700 מ"ר	100%	67%	12	16	4,216	1.33	82	-	21.02.2022	לא	נספחים למכון בקרה עם עדכון, היתר צפוי להתקבל רבעון 1, 2026
רמז 24, ת"א	תמ"א 38/2	25%	864 מ"ר	87%	67%	16	12	2,812	0.75	83	420	13.01.2022	לא	הגשה סופית ממתנה לאישור דיירים, סגירת חומרי מכרז, היתר צפוי להתקבל רבעון 4, 2025
בלוך 15, ת"א	תמ"א 38/2	25%	560 מ"ר	100%	67%	13	10	3,432	0.91	82	-	19.10.2021	לא	נספחים למכון בקרה, היתר צפוי להתקבל רבעון 3, 2026
הלסינסקי 17, ת"א	תמ"א 38/2	25%	833 מ"ר	91%	67%	13	10	4,566	0.77	122	452	07.12.2021	לא	נספחים למכון בקרה, היתר צפוי להתקבל רבעון 4, 2026
בארי 5, ת"א	תמ"א 38/2	25%	1,279 מ"ר	91%	67%	24	17	7,566	0.71	96	748	05.04.2022	לא	נספחים למכון בקרה, היתר צפוי להתקבל רבעון 3, 2026
שטריקר 11, ת"א	תמ"א 38/2	25%	598 מ"ר	87%	67%	8	10	2,700	1.25	89	404	13.02.2022	לא	נספחים למכון בקרה, היתר צפוי להתקבל רבעון 4, 2026
פרופסור שור 25, ת"א	תמ"א 38/2	25%	712 מ"ר	84%	67%	13	15	4,499	1.15	69	857	26.07.2022	לא	עבר וועדה ממתין לסט לאישור יזם לתכנון, היתר צפוי להתקבל בתחילת 2027
רמברנדט 6, ת"א	תמ"א 38/2	25%	541 מ"ר	88%	67%	8	7	2,598	0.88	117	354	24.02.2022	לא	נספחים למכון בקרה, היתר צפוי להתקבל רבעון 4, 2026
בלוך 29, ת"א	תמ"א 38/2	25%	539 מ"ר	87%	67%	8	7	2,446	0.88	104	365	20.10.2022	לא	מתין לוועדה
דוד ילין 1 - 3, ת"א	תמ"א 38/2	25%	1,025 מ"ר	87%	67%	16	12	5,373	0.75	120	803	30.11.2022	לא	בבקרה מרחבית
בילטמור 6, ת"א	תמ"א 38/2	25%	712 מ"ר	80%	67%	8	8	3,055	1	124	764	06.07.2023	לא	במכון רישוי
אילת 72 - 74, חולון	פינוי בינוי – ניתנה החלטה מקדמית	13%	3,243 מ"ר	75%	67%	36	118	6,375	3.28	95	2,125	07.03.2022	לא	תביע אושרה.

פרויקטים אחרים														
מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט - בינוי - האם המתחם הוכרז או האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק החברה אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בבינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית (והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ⁴⁰	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם שטרים שחמו	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק חיזוק בתים משותפים ⁴¹	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי (ככל שניתן)
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁴²	שיעור השכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
מתחם העם הצרפתי, רמת גן	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	25%	2,125 מ"ר	70%	67%	27	43	5,880	1.48	91	2,520	03.10.2022	לא	לפני העברה למחלקת תב"ע.
מתחם ביאליק-הרשת, בת ים	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	25%	4,578 מ"ר	76%	67%	82	126	7,811	1.54	-	11,717	13.07.2022	לא	פרה - רולינג.
מתחם הרימון-הדקלים, רמת גן	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	25%	3,617 מ"ר	71%	67%	68	111	12,780	1.66	94	5,220	24.05.2023	לא	לפני העברה למחלקת תב"ע.
מתחם בכור שטרית, נתניה	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	17%	1,932 מ"ר	70%	67%	24	62	2,831	2.58	137	1,213	01.07.2024	לא	הגעה לרוב דרוש ופרה - רולינג.
אנטיגונוס 3, ת"א	תמ"א 38/2	25%	686 מ"ר	83%	67%	12	10	3,320	0.92	103	680	19.05.2024	לא	הגשה מעודכנת נשלחה למפקח דיירים וממתין לאישור המפקח להדפסת תוכנית לחתימת דיירים
אלי כהן, הרצליה	תמ"א 38/2	25%	2,198 מ"ר	81%	67%	18	29	3,726	1.47	106	874	27.11.2024	לא	עלה לוועדה
הרא"ה 239, רמת גן	תמ"א 38/2	49%	470 מ"ר	78%	67%	9	14	1,794	1.56		395	1.6.2023	לא	בתהליך הגשה
הרב חבה 21, רמת גן	תמ"א 38/2	49%	672 מ"ר	91%	67%	11	15	2,556	1.36		230	07.01.2021	לא	התקבלה החלטת ועדה
פינסק 4, פתח תקווה	תמ"א 38/2	100%	1,100 מ"ר	75%	67%	16	48	3,018	3	85		12.07.2023	לא	בתהליך הגשה
צביה לובטקין 32-38, תל אביב	פינוי בינוי	49%	3,873 מ"ר	85%	67%	96	144	24,210	1.5		3,693	05.07.16	לא	תב"ע אושרה להפקדה
אמיר 1 - 5, רמת גן	פינוי בינוי	49%	1,194 מ"ר	79%	67%	20	36	4,378	1.8		912	1.9.2023	לא	בתהליך הגשה
שני אליהו, אשקלון	פינוי בינוי	100%	20,900 מ"ר	38%	67%	128	820	25,180	6.4	90		18.12.2023	לא	אושר נוסח חתימת עמיגור לצורך השלמה לרוב חוקי נדרש (30 יח"ד); עבר אישור פרה רולינג בעיריית אשקלון
בכור שטרית 16-22, נתניה	פינוי בינוי	17%	1,932 מ"ר	71%	67%	24	68	2,831	2.37	137	1,213	01.07.2024	לא	פרה - רולינג
הדגנים 7-9, גבעתיים	תמ"א 38/2	100%	1,300 מ"ר	76%	67%	23 יח"ד + 6 חנויות	29 יח"ד + 2 חנויות	7,500	1.06	95		21.08.2024	לא	אושר תכנון מקדמי, בהכנת בקשה להיתר

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

להלן פרטים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שנחתמו ביחס אליהם הסכמי ליווי או הסכמים עם קבלני ביצוע:

קבלן ביצוע				מידע על אשראי ליווי פרויקט									שם	
הצמדת תמורה?	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	התאגיד משמש כקבלן ראשי	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse	סה"כ מסגרת אשראי ⁴⁵	יתרה לניצול ערבויות הדוח לתאריך הדוח	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר ⁴⁴	תקרת אשראי ערבויות (מימון בנייה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח		תקרת אשראי פיננסי
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמוד	פריים + 1.5%	לא	51,993	5,944	31,423	20,570	4,618	9,018	הרב חבה 23
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמוד	פריים + 1.15%	לא	136,122	1,775	51,337	71,875	55,051	12,910	מוזיר 12
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמוד	פריים + 1.15%	לא	133,200	14,786	60,900	72,300	-	8,500	זכרון יעקב 11
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמוד	פריים + 1.15%	לא	205,300	56,731	84,300	117,500	9,700	9,700	מרים החשמונאית 22 ו-24
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמוד	פריים + 1.15%	לא	150,200	52,323	69,000	81,200	5,498	6,100	פינלס 10
מדד תשומות הבנייה	לא	אחר	לא	ל.ר.	לא צמוד	הגבוה מבין: א. 9.65% ב. פריים + 3.9%	לא	11,500	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	10,753	11,500	פרנקל 8

הסכמי הליווי שלעיל הם הסכמים מקובלים לליווי פרויקטי נדל"ן יזמי הכוללים תנאים מוקדמים להעמדת האשראי כגון: העמדת הון עצמי, קבלת היתר בנייה, רישום שעבודים, מכירה מוקדמת וכד'. בנוסף, ההסכמים כוללים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון, שינוי שליטה, היקלעות להליכי חדלות פירעון, העברת זכויות אסורה, פיגורים בתשלומים, חריגה מהיתרים והתקציב וכו'. כמו כן, בכל אחד מהפרויקטים נרשמו לטובת כל אחד מהמלווים משכנתאות ושעבודים על כל זכויות היזם בקרקע ובפרויקט. כמו כן, העמידה החברה ערבויות לטובת תאגידיים ממנים בחלק מן הפרויקטים של חברות בנות וכלולות.

⁴⁴ בכל מקרה סכום אשראי ערבויות חוק מכר וסכום האשראי ראי הכספי ביחד לא יעלו על הסכום המקסימלי שניתן לנצל מתוך מסגרת האשראי בערבויות חוק מכר.

⁴⁵ המסגרת הכספית והמסגרת הכוללת לא כוללת מסגרת של הלוואות מנוף שניתנו במסגרת הסכם הליווי ונוצלו במלואם. מסגרת הלוואות מנוף: זכרון יעקב, תל אביב 2,500 אלפי ש"ח, פילנס 10 3,500 אלפי ש"ח, מרים החשמונאית 4,500 אלפי ש"ח.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה										
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	
-	-	-	-	22%	1,460	-	-	-	-	הרב חבה 23
-	-	-	-	28%	1,357	-	-	-	-	מוזיר 12
(1%)	(539)	(0.5%)	(269)	28%	7,652	0.5%	269	1%	539	זכרון יעקב 11
(2%)	(2,752)	(1%)	(1,376)	30%	26,241	1%	1,376	2%	2,752	מרים החשמונאית 22 ו-24
(3%)	(3,140)	(1.5%)	(1,570)	26%	18,221	1.5%	1,570	3%	3,140	פינלס 10
(1.2%)	(487)	(0.6%)	(243)	37%	8,097	0.6%	243	1.2%	487	פרנקל 8
-	(6,918)	-	(3,458)	-	63,028	-	3,458	-	6,918	סה"כ

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה										
השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	
8%	797	4%	398	22%	1,460	(4%)	(398)	(8%)	(797)	הרב חבה 23
-	268	-	134	28%	1,357	-	(134)	-	(268)	מוזיר 12
2%	1,598	1%	799	28%	7,652	(1%)	(799)	(2%)	(1,598)	זכרון יעקב 11
6%	5,560	3%	2,780	30%	26,241	(3%)	(2,780)	(6%)	(5,560)	מרים החשמונאית 22 ו-24
7%	4,475	3.5%	2,237	26%	18,221	(3.5%)	(2,237)	(7%)	(4,475)	פינלס 10
5%	1,003	3%	502	37%	8,097	(3%)	(502)	(5%)	(1,003)	פרנקל 8
-	13,701	-	6,850	-	63,028	-	(6,850)	-	(13,701)	סה"כ

הערכות החברה דלעיל לגבי, בין היתר, הנתונים המצרפיים, היקפי הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי (ושיעורו) ויתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק וכן עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטים בתחום התחדשות עירונית) וצפי להשלמת הליכי תכנון הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים

הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטים בתחום התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו', ובשמירת בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל) – ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

7.10 פרויקטים מהותיים מאוד

ככלל, פרויקט מהותי מאוד ייחשב כפרויקט אשר עומד באחד המבחנים שנקבעו לכך בהנחיית נדל"ן יזמי (וזאת בין אם מדובר בפרויקט של החברה/תאגיד בשליטתה ובין אם מדובר בפרויקט של חברה כלולה). עם זאת, היה ויישום המבחנים האמורים יביא לתוצאה ולפיה לחברה יותר מ-5 פרויקטים מהותיים מאוד, החברה תציג את 5 הפרויקטים המהותיים ביותר, על בסיס הפרמטרים שיפורטו להלן, ויתר הפרויקטים (על אף עמידתם במבחני פרויקט מהותי מאוד שבהנחיית נדל"ן יזמי, כהגדרתה להלן) יוצגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

בהתאם להחלטת החברה, בבחירת 5 הפרויקטים המהותיים מאוד כאמור, יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות בהגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" להנחיית נדל"ן יזמי. ככל ובמועד בחינה מסוים, יהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל 3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר השיגו במבחן ההכנסות את התוצאה הגבוהה ביותר ("המבחן הקובע"). מנגד, ככל ובמועד בחינה מסוים, לא יהיו 5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן ראשית משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן, לפרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, וככל ויהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן- לפרויקטים אשר עמדו ב-2 מבחני מהותיות והשיגו במבחן הקובע את התוצאה הגבוהה ביותר.

ככל ויישום המבחנים ביחס לפרויקטים מסוימים יביא לתוצאות דומות, לרבות ביחס לתוצאות המבחן הקובע, אזי תיישם החברה מבחנים איכותיים לרבות סטטוס הפרויקט (ביצעו/תכנון/קרקע), המועד הצפוי לקבלת היתר בניה, המועד הצפוי לתחילת הקמתם וכו'.

בנוסף, בכל הנוגע לפרויקטים העונים על הגדרת "פרויקט אחר" בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי (קרי, פרויקטי התחדשות עירונית או קומבינציה), אלו יכללו בבחינה שתוארה לעיל רק אם להערכת החברה היתר הבניה הסופי (לא חפירה דיפון ולא היתר בתנאים) בגינם צפוי בתוך 3 שנים ממועד הדוחות הכספיים וכן, ככל ומדובר בפרויקט מסוג של התחדשות עירונית, חתמו על ההסכם בעלי קרקע המהווים את "הרוב המיוחס" המאפשר פניה למפקח על הרישום למקרקעין

יצוין כי חלק מהמועדים בטבלאות שלהלן להלן משקפים דחייה לעומת המועדים שניתנו בעניין זה בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024 או בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023, כאשר הסיבות לכך הינן בעיקר התארכות הליכי תכנון ורישוי, עיכובים בהליכי הביצוע ובהחתמת דיירים, שנבעו בין היתר מהשפעת המלחמה ודחיית הבחירות לרשויות המקומיות.

7.10.1 ארלוזורוב – פרויקט בהקמה

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט:	ארלוזורוב (בסעיף זה: "הפרויקט")
מיקום הפרויקט:	רחוב ארלוזורוב 5, 7-9 בבת ים, גוש 7146 חלקה 241 (בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו ייהרסו 24 יח"ד ב-3 בניינים קיימים ובמקומם ייבנה בניין חדש, שיכלול 72 יח"ד (מתוכן 48 יח"ד לשיווק) מעל 2 קומות מרתפי חניה ומרתף גלריה תת קרקעיים. למועד הדוח, 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הוא 2.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט:	49%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות GLM.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	צדדים שלישיים המחזיקים ב-51% מהונה של GLM. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4 לעיל.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	לא רלוונטי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	2,102 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	11/2021
מועד סיום שיווק צפוי:	12/2027
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	12/2027
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	12/2024
הסכמים עם קבלני ביצוע:	GLM התקשרה עם פ.י הנדסה בע"מ (בסעיף זה: "הקבלן") בהסכם קבלן ראשי פאושלי בתמורה לסך של 77.6 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד תשומות הבנייה, לפיו התחייב הקבלן להשלים את הקמת הפרויקט (היינו מסירת היחידות לאחר קבלת טופס 4) בתוך 30 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה, הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.8 לעיל.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	GLM התקשרה עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן. הפרויקט בביצוע וצפוי רווח מהפרויקט.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-

מצב תכנוני של הפרויקט

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%			
מצב תכנוני קיים			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	72 (48 לשיווק)	6,382 מ"ר (לשיווק)	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי משרדים
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023 (*)	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%	
		שנת 2023	שנת 2024
-	33,954	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)	זאגאזא
-	13,549	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	818	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	417	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	48,739	סה"כ עלות מצטברת	
-	48,739	סה"כ עלות מצטברת בספרים (***)	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	זאגאזא
-	9,427	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	83,868	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	93,295	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) לא כולל קרקע	

(*) הנתונים ליום 31 בדצמבר 2024 מאחר שהפרויקט מצוי ב-GLM שנרכשה על ידי החברה בדצמבר 2024.

(**) לא כולל עלויות קרקע קומבינציה בסך של כ-36,100 אלפי ש"ח.

(***) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

שנת (*)2023	שנת 2024(*)					נתונים לפי 100%	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	חלק החברה האפקטיבי 49%	
-	-	-	-	-	(*)	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	(*)	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	(*)	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	(*)	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	(*)	שטחי מסחר	
-	-	-	-	-	16	יחידות דיור (#)	
-	-	-	-	-	1,742	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	22.8	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	144,006	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)(**)	
-	-	-	-	-	39,214	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	27.2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	56	יחידות דיור (#)	
-	-	-	-	-	4,668	יחידות דיור (מ"ר)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :							

-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-		מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	-	-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום התשקיף

(* החברה מציגה נתונים ליום 31 בדצמבר 2024 מאחר שהפרויקט מצוי בחברה שנרכשה על ידי החברה בדצמבר 2024.
 (** מייצג הכנסות ממכירה לחיצוניים. לא כולל הפחתת שירותי בניה.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%			
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%			
סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים		
177	1,857	רבעון 1	שנת 2025
-	4,952	רבעון 2	
-	4,952	רבעון 3	
645	4,952	רבעון 4	
-	19,809	שנת 2026	
7,092	9,904	שנת 2027	
31,280	-	שנת 2028	
-	-	שנת 2029 ואילך	
39,194	46,428	סה"כ	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

שנת 2023 (*)	שנת 2024	נתונים לפי 100%	
		חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%	
-	144,006	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
-	105,359	עלויות פרויקט צפויות	
-	38,647	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח	
-	38,647	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ח	
-	26.8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
-	22,564	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
-	-	מסחר	

(*) הנתונים ליום 31 בדצמבר 2024 מאחר שהפרויקט מצוי ב-GLM שנרכשה על ידי החברה בדצמבר 2024.
 (***) מייצג הכנסות ממכירה לחיצוניים. לא כולל הפחתת שירותי בניה.
 (***) לא כולל הפחתת קרקע קומבינציה.

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד פרסום הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחול שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שישולטו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נתונים לפי 100%					
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(14,400)	(7,200)	34,704	7,200	14,400	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
9,486	4,743	34,704	(4,743)	(9,486)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

נתונים לפי 100%			
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%			
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2023 (*)	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
2 מוסדות פיננסיים (בסעיף זה ביחד: "המלווה")			מוסד מלווה:
7 במאי 2024			תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:
סכום מסגרת כולל של עד 239 מיליון ש"ח בחלוקה הבאה:			
<ul style="list-style-type: none"> - מסגרת אשראי כספי – עד 38 מיליון ש"ח. - מסגרת פוליסות – עד 143 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות מכר – עד 50 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות להבטחת תשלום שכר דירות בעלי הזכויות – 4 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות לבנקים בעלי המשכנתאות – עד 4 מיליון ש"ח. 			
38 מיליון ש"ח			
הריבית בגין כל מסגרות הלווה: פריים (שבכל אופן לא תפחת מ-1.6%) + 1.1%.			
בנוסף תשלם הלווה עמלות שהעיקריות מביניהן הן: עמלת ליווי – 1.1% מעלויות הפרויקט לא כולל מע"מ, עמלת ערבויות מכר – 0.68% לשנה, עמלת ערבות שכירות – 1.1% לשנה, ערבות לבנקים בעלי המשכנתאות – 1.1% בשנה.			
מסגרת האשראי הכספי (קרן) תפרע עד לדצמבר 2027. ריבית הקרן תשולם ב-10 לחודש שלאחר כל רבעון קלדנרי. החל מיום 10 באפריל 2025 מסגרת האשראי (קרן) [לערבויות ומסגרת האשראי לפוליסות יפרעו עד ליום 1 במאי 2028. עמלת ערבות חוק מכר תשולם בתחילת כל שנה.			
- תניות פיננסיות מרכזיות:			
<p>הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות כמו למשל: התחייבות שלא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות בלווה לא הסכמת המלווה; התחייבויות ללוחות זמנים, קצב והיקף מכירות, מכירות מוקדמות, קצב בניה (ובכלל זאת להשלים את הפרויקט עד ליום 1 בנובמבר 2027), העמדת הון עצמי בסכום שנקבע, שיעור רווחיות מזערי לפרויקט ועוד.</p> <p>הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה הכוללות בין היתר: אי עמידה בפירעון חובותיה ו/או פיגור בתשלומיה של הלווה כלפי המלווה או לנושים אחרים; שינוי שליטה או בהחזקות ביום; הפסקת פעילות הלווה או שינוי תחום פעילותו; הגשת בקשת פירוק (גם מרצון) או צו הקפאת הליכים או הצעת הסדר פשרה וכדומה);</p>			

נתונים לפי 100%	
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%	
לנושים; הגשת בקשה להקפאת הליכים או להסדר נושים או בקשה כלשהי לפי סעיף 350 לחוק החברות שלא בוטלה תוך 7 ימים או אם ניתן צו כאמור; מינוי כונס נכסים או הגשת בקשה למינוי; הטלת עיקול או הליך הוצאה לפועל אחר שלא בוטל תוך 30 ימים או נקיטת פעולת הוצאה לפועל; שעבוד זכויות הלווה במקרקעין ללא הסכמת המלווה; לדעת המלווה עלול אירע מאורע ללווה שעלול לגרום לשינוי לרעה בו או בפרויקט; שינוי לרעה בשווי הבטוחות; אי עמידה בלוחות זמני הבנייה שנקבעו בהסכם ההלוואה לעניין זה; חריגות בתקציב הפרויקט, מרווחיותו או מתכניותיו.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	-
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי במלואו וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור המלווה.
בטחונות:	כמפורט להלן. בנוסף, חברת הפרויקט ב-GLM (שחתמה על הסכם ההלוואה מול המלווה) ובעלי המניות של GLM (הצדדים השלישיים בלבד, ללא החברה) ערבים ללא הגבלה למלוא החוב כלפי המלווה.

חלק מההון העצמי בפרויקט מומן על ידי תאגיד חוץ בנקאי, להלן פרטים נוספים אודות ההלוואה האמורה:

נתונים לפי 100%		
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%		
מוצג כהלוואות לזמן קצר: 13,791	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -		
מוצג כהלוואות לזמן קצר: -	31.12.2023 (*)	
מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -		
תאגיד חוץ בנקאי (בסעיף זה "המלווה הנוסף")	מוסד מלווה:	
17 באפריל 2024	תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:	
סכום מסגרת כולל של עד 17 מיליון ש"ח.	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
3.209 מיליון ש"ח.	מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	
פריים + 8.2% מסכום המימון על פי חישוב חודשי.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	
אפריל 2027	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
<p>הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות כמו למשל: העמדת הון עצמי בסכום שנקבע, התחייבויות ללוחות זמנים (ובכלל זה להשלים את הפרויקט עד ליום 17 לאוגוסט 2027 ולהיקף מכירות, שיעור רווחיות מוערי לפרויקט, התחייבות שלא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות בלווה לא הסכמת המלווה ועוד.</p> <p>הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה הכוללות בין היתר: ביטול ההסכם עם הדיירים (הסכם התמ"א); הגשת בקשה למינוי כונס או מפרק או הקפאת הליכים או נאמן או צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון נגד היזם או מי מהערבים (שיפורטו להלן); מוות, פסילת דין, מאסר או עזיבת הארץ של מי מהערבים שלא הומצא ערב חלופי במקומו; הגשת בקשה לפשיטת רגל על ידי אחד הערבים; הרשעה בעבירה פלילית שיש בה קלון של אחד מבעלי המניות בחברת הפרויקט או מהערבים; הטלת עיקול על הפרויקט או חלק ממנו; מכירת יחידות בפרויקט במחירים נמוכים משהוסכם ללא אישור המלווה הנוסף; לדעת המלווה עלול אירע מאורע ללווה שעלול לגרום לשינוי לרעה בו או בפרויקט או ביכולת הכספית להחזיר את ההלוואה; יצירת שעבוד על הפרויקט או חלק ממנו שלא על פי ההסכם ולא הסכמת המלווה הנוסף; אי העמדת ההון העצמי בהתאם להסכם; העברת זכויות בפרויקט ללא הסכמת המלווה הנוסף; אם עודפי הפרויקט יפחתו מסכום העודף המינימלי שנקבע והלווה לא הפקיד את ההפרש בידי המלווה הנוסף; שינוי לרעה בשווי הבטוחות ללא העמדת בטוחות חלופיות; אי עמידה בפירעון חובותיה או פיגור בתשלומיה של הלווה או הפרת התחייבות כלשהי על פי ההסכם ללא תיקון תוך 21 ימים.</p>		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	-	
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	-	
בטחונות:	כמפורט להלן. בנוסף, GLM ובעלי המניות של GLM (הצדדים השלישיים בלבד, ללא החברה) ערבים ללא הגבלה למלוא החוב כלפי המלווה הנוסף. כמו כן, נקבע כי תתקיים הצלבה מלאה בין חברות הקבוצה כך שעודפים מפרויקטים משועבדים אחרים להם הועמד מימון על ידי המלווה נוסף יבטיחו את כל התחייבויות הלווה כלפי המלווה הנוסף.	

(* החברה מציגה נתונים ליום 31 בדצמבר 2024 מאחר שהפרויקט מצוי בחברה שנרכשה על ידי החברה בדצמבר 2024.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום לתאריך הדוח	פירוט	סוג	שעבודים
295 מיליון ש"ח	משכנתה לטובת המלווה על מלוא זכויות בעלי היחידות בפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
295 מיליון ש"ח	משכון לטובת המלווה על מקרקעי הפרויקט ומלוא זכויות בעלי היחידות בו.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע וצף לטובת המלווה.	דרגה ראשונה	שעבודים
40 מיליון ש"ח	משכנתה לטובת המלווה הנוסף על מלוא זכויות בעלי היחידות בפרויקט.	דרגה שנייה	שעבודים
40 מיליון ש"ח	שעבוד לטובת המלווה הנוסף של כל זכויות היום בפרויקט (לרבות מכוח כל ההסכמים שנחתמו בינו לבין צדדים שלישיים), במקרקעי הפרויקט ובחשבון הליווי של הפרויקט.	דרגה שנייה	שעבודים
40 מיליון ש"ח	שעבוד לטובת המלווה הנוסף של כל מניותיה של GLM בחברת הפרויקט.	דרגה שנייה	שעבודים
-	נרשמו הערות אזהרה לטובת היום על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%	
144,006	הכנסות צפויות בהתאם לדוח שמאי:
105,359	עלויות צפויות בהתאם לדוח שמאי:
38,647	רווח גולמי צפוי:
19,004	הפרישי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
19,643	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
15,704	הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח:
2,191	הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח:
37,538	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן:
(13,791)	התאמות אחרות לעודפים:
-	התאמות אחרות לעודפים:
23,747	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%):
-	סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח:
23,747	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%):
11,636	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה:
דצמבר 2027	מועד צפוי למשיכת עודפים:
ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק.	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט:

7.10.2 סמאטס 20 – פרויקט בהקמה

הצגת הפרויקט

סמאטס (בסעיף זה: "הפרויקט")	שם הפרויקט:
רחוב סמאטס 20 בתל אביב, גוש 6212 חלקה 11110 (בסעיף זה: "המקרקעין").	מיקום הפרויקט:
פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו יורשו 15 יח"ד בניין קיים ובמקומו ייבנה בניין חדש, שיכלול 29 יח"ד (מתוכן 14 יח"ד לשיווק) מעל 2 קומות מרתפי חניה ואחסנה תת קרקעיים.	תיאור קצר של הפרויקט:
למועד הדוח, 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הוא 0.93.	
24.5%	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות יושפה.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
צדדים שלישיים המחזיקים ב-51% מהונה של יושפה, וקרסו המחזיקה 24.5% בשרשור סופי באמצעות פרופדו קרסו. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4 לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
אקויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):
לא רלוונטי	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
1,064 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
11/2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
12/2027	מועד סיום שיווק צפוי:
12/2027	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
12/2024	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):
יושפה התקשרה עם קבלן מבצע (בסעיף זה: "הקבלן") בהסכם קבלן ראשי פאושלי בתמורה לסך של 43.2 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד תשומות הבנייה (לחודש 2/2024), לפיו התחייב הקבלן להשלים את הקמת הפרויקט (היינו מסירת היחידות לאחר קבלת טופס 4) בתוך 30 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה,	הסכמים עם קבלני ביצוע:

הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.8 לעיל. להבטחת התחייבות הקבלן העמיד הקבלן ערבות ביצוע בסך 500 אלפי ש"ח, ובנוסף התחייב הקבלן להעמיד ערבות בדק בסך של כ-600 אלפי ש"ח למשך 12 חודשים מסוף הפרויקט.	
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת היום על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בניו / אחר):	חברת הפרויקט ביושפה התקשרה עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן. הפרויקט בביצוע וצפוי רווח מהפרויקט.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-

מצב תכנוני של הפרויקט

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%			
מצב תכנוני קיים			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	29	שטח עיקרי 3,567 מ"ר, שטח גינה 306 מ"ר, שטח מרפסות 390 מ"ר וכן 29 חניות.	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי משרדים
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023 (*)	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%	
		עלויות	עלויות
-	1,982	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	6,550	עלויות מצטברות בגין בניה	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	21	סה"כ עלות מצטברת	סה"כ עלות מצטברת בספרים (***)
-	454	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	9,007	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	9,007	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) לא כולל קרקע
-	575		
-	8,492		
-	45,233		
-	2,969		
-	57,269		
-	-		

(*) החברה מציגה נתונים מיום הקמת החברה המשותפת (21 במרץ 2024) סמוך למועד בו נרכשו החזקות בחברה הכוללה (28 במרץ 2024). לא מוצגים נתונים בגין תקופות הקודמות למועד רכישת החברה המשותפת. (***) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

סה"כ תקציב הפרויקט על פי דוח פיקוח הינו כ-79,999 אלפי ש"ח. על פי הטבלה הנ"ל סה"כ תקציב הפרויקט הינו 66,276 אלפי ש"ח. ההפרש נובע מעלויות מימון שלא יהוונו בעתיד בסך של כ-5,218 אלפי ש"ח, עלויות שכ"ד בסך של כ-6,298 אלפי ש"ח ועלויות פרסום ושיווק בסך של כ-2,207 אלפי ש"ח. סה"כ תקציב לאחר ניכוי עלויות שלא יהוונו בעתיד הינו כ-66,276 אלפי ש"ח.

שיווק הפרויקט

שנת 2023 (*)	שנת 2024					נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 24.5%	
	רבעון 1 (*)	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	1	1	3		
-	-	-	122.4	135.7	377.1		
-	-	-	-	-	-		

-	-	-	63,544	56,686	59,464	יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	3	4	5	5	יחידות דיוור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	398.32	520.72	656.42	656.42	יחידות דיוור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	61,606	62,061	60,951	60,951	יחידות דיוור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	98,693	98,693	98,693	98,693	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	24,551	32,328	40,020	40,020	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)(**)	
-	-	25%	33%	41%	41%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	11	10	9	9	יחידות דיוור (#)	
-	-	1,236	1,113	978	978	יחידות דיוור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	

							סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
						5,043	5,043
			6,290	6,290	5,666	5,043	
			-				
							מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
							מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום התשקיף

(* החברה מציגה נתונים מיום הקמת החברה המשותפת (21 במרץ 2024) סמוך למועד בו נרכשו ההחזקות בחברה הכלולה (28 במרץ 2024) לא מוצגים נתונים בגין תקופות הקודמות למועד רכישת החברה המשותפת.
 (** מייצג הכנסות ממכירה לחציוניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%			
סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים		
		רבעון 1	שנת 2025
	3,950	רבעון 2	
	3,950	רבעון 3	
	3,950	רבעון 4	
	747		שנת 2026
	29,297		שנת 2027
	-		שנת 2028
	-		שנת 2029 ואילך
	30,554		סה"כ
		43,447	

(* הנתונים כוללים תקבולים שעתידיים להתקבל מתוספת תמורה מבעלי דירות התמורה בגין שידרוגים. עד ליום 31.12.2024 התקבלו 12,894 אלפי ש"ח תקבולים ממכירת דירות.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%		
שנת 2023 (-)	שנת 2024	
-	98,693	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (**)
-	66,276	עלויות פרויקט צפויות (***)
-	32,417	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
-	32,417	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

שנת (*)2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%	
-	-	מסחר	

(*) החברה מציגה נתונים מיום הקמת החברה המשותפת (21 במרץ 2024) סמוך למועד בו נרכשו ההחזקות בחברה הכלולה (28 במרץ 2024) לא מוצגים נתונים בגין תקופות הקודמות למועד רכישת החברה המשותפת.
 (** מייצג הכנסות ממכירה לחציוניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.
 (***) לא כולל הפחתת קרקע קומביציה.

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד פרסום הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
ירידה של השפעת 10%	ירידה של השפעת 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(5,867)	(2,934)	32,417	2,934	5,867	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
5,727	2,863	32,417	(2,863)	(5,727)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%			
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2023 (*)		-
מוצג כהלוואות לזמן קצר:			-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			-
מוסד מלווה:		בנק מקומי (בסעיף זה: "המלווה")	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:		12 ביוני 2024	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) (**)		סכום מסגרת כולל של עד 249.6 מיליון ש"ח בחלוקה הבאה (בסעיף זה: "ההלוואה"):	
		- מסגרת אשראי כספי – עד 20.5 מיליון ש"ח.	
		- מסגרת ערבות חוק מכר – עד 95 מיליון ש"ח.	
		- מסגרת ערבויות מכר – עד 134.1 מיליון ש"ח.	
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:		ההלוואה טרם נוצלה.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		מסגרת האשראי הכספי תישא ריבית פריים בתוספת טווח של 0.9% - 1.3%.	
		למסגרות הערבויות עמלות שהעיקרית מביניהן היא בשיעור שנתי בטווח של 0.7%-1.7%.	
מועדי פירעון קרן וריבית:		30 במאי 2027 או על פי דוח המפקח העדכני, המוקדם מבניהם (למעט ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר שתפקענה על פי תנאיה)	
תניות פיננסיות מרכזיות:		-	
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):		ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות: הפרה של הסכם או הפרה של התחייבויות אחרות של הלווה כלפי הבנק; היקלעות להליכי חדלות פירעון או כינוס נכסים (לרבות ביחס לבעלי המקרקעין ככל שהבנק יסבור כי עשוי לפגוע בזכויותיו ע"פ ההסכם); שינוי שליטה או מבנה בלווה; הפסקת עבודות במשך 45 ימים רצוף או אם על פי שק"ד הבנק חל שינוי מהותי בתחום הפעילות או שינוי בתמהיל הפעילות (כך שעיקר הפעילות הפך להיות מסוכן יותר) או שינוי מהותי בתחום הגיאוגרפי של הפעילות; אם חל אירוע או שינוי אשר יש או עלול להיות לו "השפעה שלילית מהותית" (כהגדרת מונח זה בהסכם); פיגור בתשלום לתקופה העולה על 14 ימי עסקים; אם הלווה תידרש לפרוע חובות או התחייבויות לנושים אחרים בפירעון מיידי; ביטול הסכם התמ"א; חריגה מדוח אפס או מקצב ביצוע	

נתונים לפי 100%	
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%	
הפרויקט או קצב המכירות; אם לפי שק"ד חל שינוי לרעה בבטוחות; אם הלווה העבירה זכות מזכויותיה בפרויקט; בקרות אחד או יותר מהעילות לפירעון מידי בהסכם בשינויים מחויבים ביחס לערב כלשהו. עוד התחייבה הלווה לעמוד בקצב מכירות וקצב בנייה בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם, באופן שביצוע הפרויקט יסתיים לא יאוחר מחודש מאי 2027.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse (כן/לא):
בכפוף לאישור הבנק המלווה, שחרור עודפים הינו בסיום הפרויקט עם קבלת טופס 4 ופירעון מלוא האשראי לבנק. שחרור מוקדם של עודפים טעון הסכמת הבנק מראש ובכתב.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט להלן. בנוסף, הועמדו ערבויות מתמדות ללא הגבלה בסכום של החברה, קרסו וכן של ה"ה דן גרנות, מרדכי עבו, שרון יושפה, אורן יושפה ואסתר עבו יעקובוביץ (לפי החלק היחסי) ⁴⁶ .	בטחונות:

(* החברה מציגה נתונים מיום הקמת החברה המשותפת (21 במרץ 2024) סמוך למועד בו נרכשו החזקות בחברה הכלולה (28 במרץ 2024) לא מוצגים נתונים בגין תקופות הקודמות למועד רכישת החברה המשותפת.
 (** מייצג את סכום האשראי הכספי בלבד. בנוסף קיימת מסגרת ערבויות חוק מכר ומסגרת ערבויות לבעלי הקרקע.

חלק מההון העצמי בפרויקט מומן על ידי תאגיד חוץ בנקאי, להלן פרטים נוספים אודות ההלוואה האמורה:

הלווה	חלק החברה בלווה (בשטר שו"ב)	סכום ההלוואה (אלפי ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	טווח שיעור ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)
יושפה	24.5%	2,500 אלפי ש"ח	31/05/2027	בטחונות עודפי הפרויקט	פריים + 5%

שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום לתאריך הדוח	פירוט	סוג
כמפורט בטבלה זו	זכויות הלווה ע"פ הסכם תמ"א 38, על חשבון הליווי, שיעבוד הסכם קבלן, שיעבוד פוליסת ביטוח, על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות שיש ללווה בקשר עם הפרויקט. משכנתא בדרגה ראשונה בסכום של 270 מיליון ש"ח על מלוא זכויות בעלי הדירות הקיימות במקרקעין; שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הזים על פי הסכם התמ"א; שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הזים בפרויקט; שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הזים על פי הסכם הביצוע.	דרגה ראשונה
	נרשמו הערות אזהרה לטובת הזים על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

נתונים לפי 100%	
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 24.5%	
98,693	הכנסות צפויות בהתאם לדוח שמאי (*):
66,276	עלויות צפויות בהתאם לדוח שמאי (**):
32,417	רווח גולמי צפוי
13,723	הפריש מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
18,694	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
8,668	הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח
27,362	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
(2,584)	התאמות אחרות לעודפים –
-	התאמות אחרות לעודפים – (ככל שיש התאמות נוספות לעודפים – כל התאמה תתואר בשורה נפרדת)
24,778	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח
24,778	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%)
6,070	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה (ככל שהחברה לא מחזיקה 100% בפרויקט)
יוני 2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט

⁴⁶ בתום 12 חודשים ממועד רכישת מניות יושפה, החברה וקרסו התחייבו להיות ערבים ככל שנדרש ע"י נושים של יושפה (בכפוף להסדרי שיפוי) וניתנה תקופה של 12 חודשים לטפל בהסרת הערבויות האישיות הקיימות של המוכרים הנוספים.

(* מייצג הכנסות ממכירה לחצינוניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.
 (** לא כולל הפחתת קרקע קומביציה.

7.10.3 ד"ר סטופ 4-2 – פרויקט בתכנון

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט:	ד"ר סטופ (בסעיף זה: "הפרויקט")
מיקום הפרויקט:	רחוב ד"ר סטופ 2-4 בנתניה, גוש 7932 חלקה 349 (בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו 32 יח"ד ב-2 בניינים קיימים ובמקומם ייבנה בניין חדש, שיכלול 132 יח"ד (מתוכן 100 יח"ד לשיווק), 395 מ"ר של שטחי מסחר וחנייה תת קרקעית. למועד הדוח, 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הוא 3.125.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות ניוטאון.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	לא רלוונטי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	1,712 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	טרם החל שיווק בפרויקט
מועד סיום שיווק צפוי:	-
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	מרץ 2030
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	מרץ 2026
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט (נרשמו כל הערות האזהרה למעט דירה אחת שנמצאת בבעלות עמידר (מדינת ישראל)).
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ניוטאון התקשרה עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן, על פי דוח אפס הפרויקט הינו רווחי.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-
פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בביצוע בהתאם לשי"ת 104.24	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	32
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	100%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט:	67%
מועד תחילת ההחתמות:	דצמבר 2021
האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי	לא
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:	3.125
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	6,639 אלפי ₪
צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	-
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	כן
סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)	הוגשה בקשה להיתר

מצב תכנוני של הפרויקט

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%			
מצב תכנוני קיים			
הערות	סה"כ יח"ד (100 לשיווק)	סה"כ שטחים מ"ר 11,966 מ"ר	סוג מלאי יחידות דיור
	132	14,494	
	-	396	שטחי מסחר
	-	-	שטחי משרדים
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%		
שנת 2023	שנת 2024	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,031	3,914	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	

שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%
-	145	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,031	4,059	סה"כ עלות מצטברת
1,031	4,059	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

נכון למועד הדוח, אין שעבודים או מגבלות על הקרקע.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%	
306,364	הכנסות צפויות בהתאם לדוח שמאי ⁴⁷
228,805	עלויות צפויות בהתאם לדוח שמאי ⁴⁸
77,559	רווח גולמי צפוי
21,749	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
55,810	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
4,059	הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח
59,869	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
-	התאמות אחרות לעודפים
-	התאמות אחרות לעודפים
59,869	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח
59,869	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%)
59,869	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
2030	מועד צפוי למשיכת עודפים
ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט

⁴⁷ בהתאם להערכות הנהלה.

⁴⁸ בהתאם ללהערכות הנהלה.

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט:	בני הנביאים (בסעיף זה: "הפרויקט")
מיקום הפרויקט:	רחוב בני הנביאים 20 ברמת גן, גוש 6142 חלקה 233 (בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו ייהרסו 12 יח"ד בבניין קיים אחד ובמקומו ייבנה בניין חדש, שיכלול 36 יח"ד (מתוכן 24 יח"ד לשיווק) ו-232 מ"ר שטחי מסחר מעל קומת מרתף וחניה תת קרקעית. למועד הדוח, 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הוא 2.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות ניוטאון.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	לא רלוונטי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	826 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	טרם החל שיווק בפרויקט
מועד סיום שיווק צפוי:	ספטמבר 2028
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	ספטמבר 2028
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	ספטמבר 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	-
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן, על פי דוח אפס הפרויקט הינו רווחי.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-
פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בביצוע בהתאם לשי"ת 104.24	-
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	12
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם פינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	100%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט:	67%
מועד תחילת ההתמנות:	אפריל 2021
האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי	לא
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:	2
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	3,370 אלפי
צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	-
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	-
סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאת לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)	התקבלה החלטת ועדה ביום 20 ביוני 2023 המאשרת בתנאים את בקשת החברה לגבי התכנון, וכעת בהמתנה לקבלת חשבון אגרות.

מצב תכנוני של הפרויקט

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%			
מצב תכנוני קיים			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	36 (24 לשיווק)	4,183 מ"ר (2,222 מ"ר לשיווק)	יחידות דיור
	-	232 מ"ר	שטחי מסחר
	-	-	שטחי משרדים
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%			עלויות
שנת 2023	שנת 2024		
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
381	1,420	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	145	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
381	1,565	סה"כ עלות מצטברת	
381	1,565	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	

(* סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

נכון למועד הדוח, אין שעבודים או מגבלות על הקרקע.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

נתונים לפי 100%	
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%	
68,689	הכנסות צפויות בהתאם לדוח שמאי:
49,658	עלויות צפויות בהתאם לדוח שמאי:
19,031	רווח גולמי צפוי
(7,597)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
11,434	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
1,565	הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח
12,999	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
-	התאמות אחרות לעודפים – [יש לפרט מהות ההתאמה ככל שקיימת כגון פירעון הלוואות מזינין, פירעון הלוואה עודפת לשותף ככל שקיים וכדומה]
-	התאמות אחרות לעודפים – [ככל שיש התאמות נוספות לעודפים – כל התאמה תתואר בשורה נפרדת]
12,999	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח
12,999	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%)
12,999	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה [ככל שהחברה לא מחזיקה 100% בפרויקט]
מרץ 2028	מועד צפוי למשיכת עודפים
בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט

(* טרם נחתם הסכם ליווי ועל כן נכללו רק הוצאות שהושקעו בפועל בפרויקט. לא ידוע כרגע מה יהיה ההון העצמי שידרש על ידי המוסד המלווה.

7.10.5 ז'בוטינסקי 15 – פרויקט בתכנון

הצגת הפרויקט

ז'בוטינסקי 15 (בסעיף זה: "הפרויקט")	שם הפרויקט:
רחוב ז'בוטינסקי 15 בגבעתיים, גוש 6160 חלקה 30 (בסעיף זה: "המקרקעין").	מיקום הפרויקט:
פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו יהרסו 17 יח"ד בבניין קיים אחד ובמקומו ייבנה בניין חדש, שיכלול 38 יח"ד (מתוכן 21 יח"ד לשיווק). למועד הדוח, 87% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס החלפה הוא 1.24.	תיאור קצר של הפרויקט:
49%	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט:

מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות GLM.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	צדדים שלישיים המחזיקים ב-51% מהונה של GLM. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4 לעיל.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	לא רלוונטי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	1,201 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	טרם החל שיווק בפרויקט
מועד סיום שיווק צפוי:	-
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	מרץ 2028
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	דצמבר 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 69% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט (נרשמו כל הערות האזהרה למעט מדירה אחת).
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	-
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן, היות ועל פי דוח אפס הפרויקט רווחי.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-
פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בביצוע בהתאם לשו"ת 104.24	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	16
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	87%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט:	67%
מועד תחילת ההחלטות:	1/2014
האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי	לא
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:	124%
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	3,147
צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	הסכום לעיל כולל את כלל הדיירים.
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	-
סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)	לאחר קבלת החלטת ועדה – בוועדת ערר לעניין הארכת תוקף ההיתר בתנאים

מצב תכנוני של הפרויקט

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%			
מצב תכנוני קיים			
הערות	סה"כ יח"ד (21 לשיווק)	סה"כ שטחים (2,097 מ"ר לשיווק)	סוג מלאי יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי משרדים
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%			עלויות
שנת 2023 (*)	שנת 2024		
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
-	607	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	51	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	658	סה"כ עלות מצטברת	
-	658	סה"כ עלות מצטברת בספרים (**)	

(*) הנתונים ליום 31 בדצמבר 2024 מאחר שהפרויקט מצוי ב-GLM שנרכשה על ידי החברה בדצמבר 2024. (***) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

נכון למועד הדוח, אין שעבודים או מגבלות על הקרקע.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

נתונים לפי 100%	
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%	
75,855	הכנסות צפויות בהתאם לדוח שמאי:
54,344	עלויות צפויות (המוכרות לעלות המכר) בהתאם לדוח שמאי:
21,511	רווח גולמי צפוי
8,814	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
12,697	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
1,191	הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח
(*)	הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח
13,888	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
-	התאמות אחרות לעודפים – [יש לפרט מהות ההתאמה ככל שקיימת כגון פירעון הלוואות מזנין, פירעון הלוואה עודפת לשותף ככל שקיים וכדומה]
-	התאמות אחרות לעודפים – [ככל שיש התאמות נוספות לעודפים – כל התאמה תתואר בשורה נפרדת]
13,888	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח
13,888	סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%)
6,805	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה [ככל שהחברה לא מחזיקה 100% בפרויקט]
ספטמבר 2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט

(*) מכיוון שטרם נחתם הסכם בנקאי לליווי הפרויקט התחשיב לוקח בחשבון רק את מה שהושקע בפרויקט עד ליום 31.12.2024.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דזור ושטחי מסחר לשיווק וכן הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ושותפיה (לפי העניין) ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה בין היתר בשיתוף הפעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי); בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקטים ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה). יודגש, כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים

בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבנייה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות החברה והחברה המשותפת באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקטים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

8. תחום טכנולוגיה בנדל"ן (הוקפא)

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1 כללי

א. במסגרת תחום הפעילות, פעלה החברה לפיתוח מוצרי תוכנה ושירותים טכנולוגיים שונים בשוק הנדל"ן. כאמור לעיל, לתאריך הדוח, החברה החליטה כי היא מקפידה את פעילותה בתחום הפעילות ותבחן אפשרות למכור את הטכנולוגיה, לרבות באמצעות הכנסת שותף.

ב. החברה פיתחה מספר מוצרים טכנולוגיים, כאשר הבסיס הטכנולוגי למוצרים העיקריים אותם שיווקה החברה הוא כלי חיזוי מחירים באמצעות כלי אלגוריתמיקה ובינה מלאכותית.

8.1.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הפעילות בו פעלה החברה נכלל בתעשיית ה-PropTech. במסגרת פעילות פיתוח מוצרי התוכנה בתחום הנדל"ן, מפותחים כלים שונים ומגוונים לקבלת החלטות מושכלות ומיועדות בפעולות שונות בשוק הנדל"ן, בין היתר לקראת רכישה או מכירה של נכסים, יזמות ופיתוח, השקעות, מימון עסקאות, שיווק ומכירה ללקוחות קצה, מתן שירותי ייעוץ וכיו"ב.

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

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לתחום הפעילות ואשר עשויים להשפיע על החברה באופן מהותי:

8.1.3.1 חוק שמאי מקרקעין, התשס"א 2001 ("חוק שמאי מקרקעין")

חוק שמאי מקרקעין קובע ייחוד עיסוק לפיו "לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות בשכר, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין".

שמאי מקרקעין עוסק בהערכות "שווי שוק". הערכת "שווי שוק" היא הערכה לערכו הכלכלי של הנכס והיא קובעת מהו הסכום המוערך הגבוה ביותר שבו נכס ייסחר במועד הקובע. שמאות מבוצעות באמצעות כללי שמאות מקובלים וכוללת

בדיקת מצב הנכס, בדיקות פיזיות, בדיקת זכויות, בדיקות משפטיות שונות, וכיוצא באלה. סכום השומה מהווה קביעה לשווי השוק במועד הקובע.

להבדיל משמאות שווי של מקרקעין, השירותים שפותרו על ידי החברה מבצעים אומדן מחיר, בהתאם לפרמטרים משתנים (כגון עסקאות נדל"ן דומות המדווחות לרשויות המס, מידע אודות עסקאות דומות שמפורסם בפלטפורמות שונות, תחזיות הנגזרות ממידע המצוי בידי רשויות תכנון ובניה וכדומה). השירות כולל מתן מידע מנותח ומעובד ממקורות מידע ציבוריים (רשות המיסים, עיריות, רשויות תכנון ובניה, אתרי מידע אודות עסקאות נדל"ן וכדומה), באמצעים טכנולוגיים שונים אודות דירות ובתים על בסיס כתובת קונקרטיה ומאפיינים יחודיים הרלוונטיים לאותם דירות ובתים, אותם מזין המשתמש באופן עצמאי. המשתמש מזין בעצמו את פרטי הנכס שבבעלותו (קומה, שטח, מס' חדרים, מצבו הפיזי של הנכס וכו'), ולאחר קבלת אומדן ראשוני מאת החברה, המבוצע באופן אוטומטי באמצעים טכנולוגיים, המשתמש רשאי להתאים בעצמו באופן ידני את האומדן על בסיס ידע שנמצא ברשותו בלבד (לרבות הנוף הנשקף מן הנכס, רמת עיצוב הפנים, אופן החלוקה של הנכס, קיומם של מטרדים שונים וכיוצא באלה). המשתמש יכול לבחור האם להסתמך על אומדני החברה או לא, הם אינם קובעים או מחייבים ומהווים אינדיקציה בלבד. בהתאם, החברה אינה מספקת שומה למקרקעין כי אם כלים לניתוח ושירות תומך החלטה, שאינו אלא אמצעי המשלים את יתר פעולות הבדיקה, המחקר, ההיוועצות וההסתייעות בצדדים שלישיים, לרבות שמאי מקרקעין, יועצים וגורמים שונים.

8.1.3.2 חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981

חוק הגנת הפרטיות (כולל התקנות המשלימות), עוסק בין היתר בהגנת פרטיותם של אזרחים ותושבים, חובות אבטחת המידע, העברת מידע מחוץ לישראל ובחובת רישום מאגר מידע.

בהתאם לאופי פעילותה של החברה, החברה כפופה לדינים הנוגעים לשמירה על פרטיות לקוחותיה אשר פרטיהם וחיפושיהם מתועדים במערכות החברה. בשל אופי פעילותה של החברה, פועלת החברה להתאים את מערכותיה ולעמוד בדרישות הנגזרות מהוראות דיני הגנת הפרטיות הקבועים והמשתנים מעת לעת.

8.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

לתאריך הדוח, החברה החליטה להקפיא את פעילותה בתחום הפעילות.

8.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

לתאריך הדוח, החברה החליטה להקפיא את פעילותה בתחום הפעילות. להערכת החברה לא קיימים חסמי יציאה משמעותיים ליציאה מתחום הפעילות

8.1.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות

לתאריך הדוח, החברה החליטה להקפיא את פעילותה בתחום הפעילות.

8.2 מוצרים ושירותים בתחום הפעילות

כאמור לעיל, במסגרת תחום הפעילות פעלה החברה לפיתוח ושיווק של מוצרים טכנולוגיים הנדל"ן, כאשר לתאריך הדוח, החברה החליטה להקפיא את פעילותה בתחום הפעילות.

8.3 לקוחות

לתאריך הדוח לחברה אין לקוחות בתחום הפעילות הטכנולוגי.

8.4 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

בשנת 2024, הכנסות החברה מתחום הפעילות, עמדו על כ-1,900 אלפי ש"ח. להלן יובא פילוח ההכנסות בקשר עם ערוצי ההכנסה העיקריים של החברה בתחום הפעילות המהווים 10% או יותר מסך הכנסות תחום הפעילות:

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		
שיעור מהכנסות	הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור מהכנסות	הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור מהכנסות	הכנסות (באלפי ש"ח)	
100%	840	44%	815	100%	1,900	פעילות מוצרי תוכנה
-	-	56%	1,058	-	-	פעילות תיווך
100%	840	100%	1,873	100%	1,900	סה"כ

8.5 שיווק והפצה

לחברה אין פעילות שיווק בתחום הטכנולוגי.

8.6 צבר הזמנות

לחברה אין צבר הזמנות בתחום הטכנולוגי.

הערכות החברה בדבר הסכומים, יעדי הפיתוח, ההערכות והנחות החברה שבבסיסם, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תוכניות העבודה של החברה ועל הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטתה, וביניהם התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 לחלק זה לדוח.

פרק רביעי – עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

9. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

- 9.1 למועד הדוח לחברה רכוש קבוע שעיקרו שיפורים במשרדי החברה, ריהוט, מחשבים וציוד נלווה.
- 9.2 החברה שוכרת את משרדה ברחוב החילוון, רמת גן, בשטח של 286 מ"ר בתמורה לתשלום חודשי כולל (הכולל תשלום בגין חניה ודמי ניהול) בסך של כ-32 אלפי ש"ח. חוזה השכירות הוא עד לחודש אוגוסט 2027.
- 9.3 כמו כן, דוראל יזמות שוכרת את משרדה ברחוב החילוון, רמת גן, בשטח של 215 מ"ר בהתאם להסכם שכירות משנה. תקופת ההסכם היא עד לחודש מאי 2032. לפרטים אודות התקשרות דוראל יזמות בהסכם שכירות המשנה כאמור עם חברה בבעלות בעלי עניין בחברה, ראו סעיף 9 לחלק ד לדוח זה.

10. נכסים לא מוחשיים

פטנטים

לחברה אין פטנטים רשומים.

סימני מסחר

לתאריך הדוח, מחזיקה החברה בסימני מסחר כמפורט להלן:

מספר סימן מסחר	שם סימן המסחר	סטטוס	תוקף סימן המסחר	המדינה בה אושר סימן המסחר
344041	PROPDO	הוענק סימן מסחרי	2021 – 2031	ישראל
344042	פרופדו	הוענק סימן מסחרי	2021 – 2031	ישראל

שמות דומיין

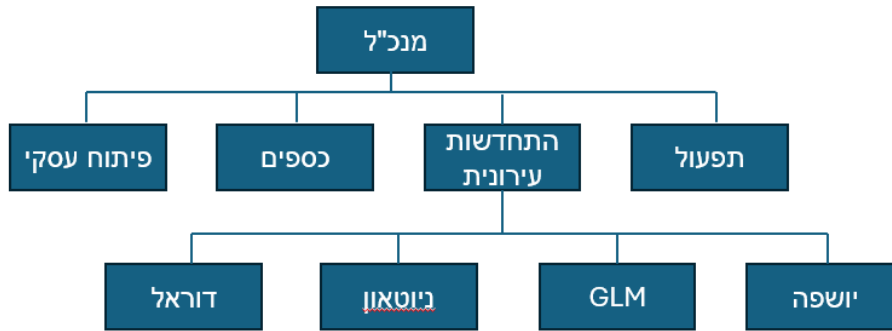
למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה בכתובת האינטרנט: www.propdo.com.

11. הון אנושי

מבנה ארגוני ומצבת כוח אדם

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי פעילותה. לאור החלטת החברה שלא להמשיך בפעילות מוצרי התוכנה והשירותים הטכנולוגיים, החברה צמצמה משמעותית את כוח האדם שלה בתחום זה, כאשר במקביל, לאור רכישת חברות העוסקות בתחום ההתחדשות העירונית, מצבת כוח האדם של הקבוצה בכללותה (לרבות באמצעות חברות בנות וחברות כלולות) גדלה משמעותית.

להלן תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה לתאריך הדוח:



לתאריך הדוח, מעסיקה החברה, כולל חברות בנות בבעלות מלאה, 10 עובדים ונותני שירותים קבועים. התפלגות העובדים והיועצים בתחומים העיקריים היא כמפורט:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	לתאריך הדוח	חטיבה/ מחלקה
5	7	7	מטה
4	3	3	נדל"ן
10	13	0	פעילות שהוקפאה בתחום טכנולוגיית נדל"ן
19	23	10	סה"כ

הסכמי העסקה

תנאי העסקתם של עובדי החברה (לרבות באמצעות חברות בשליטתה) ותנאי התקשרותה עם נותני השירותים שלה, נקבעים באופן פרטני בהתאם לתפקידו של כל עובד או נותן שירותים ובמסגרתם מוסדרים, בין היתר, תנאי התגמול וההתקשרות. הסכמי ההעסקה האישיים כוללים, בין היתר, זכאות לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים נוספים לפי העניין והנוהג בישראל ביחס לתפקיד ומעמד העובד וכן זכויות בסיום העסקה, לרבות פיצויי פיטורים ותקופת הודעה מוקדמת לפי העניין. לפרטים אודות עיקרי פרטי ההתקשרויות עם נושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה ראו חלק ד לדוח.

12. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הון חוזר (נטו) בסך של כ-20,797 אלפי ש"ח.

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
79,349	(61,671)	141,020	נכסים שוטפים
45,634	(74,589)	120,223	התחייבויות שוטפות
33,714	12,919	20,797	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

לפרטים נוספים על הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות ראה בדוחות על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

13. השקעות

נכון למועד הדוח, אין לחברה השקעות מהותיות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות (שאינן בתחומי הפעילות של החברה).

14. מימון

כללי

החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים, מאשראי מתאגידים בנקאיים או גופים פיננסיים ומתקבולי גיוסי הון וחוב שביצעה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש פברואר 2025 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב קונצרניות הרשומות למסחר בבורסה.

חברות בנות וכלולות של החברה העוסקות בפעילות הנדל"ן היזמי מממנות את פעילותן הן באמצעות השקעות הון והלוואות בעלים והן באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים או גופים פיננסיים שמעמידים להן מסגרות אשראי או מימון ספציפי שניתן לפרויקט לצורך מימון הבניה.

להערכת החברה, נכון לתאריך הדוח, לא יידרשו מקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים בשנה הקרובה.

שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2024, ביחס להלוואות שנטלה החברה (סולו):

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
-	10%	10%	15,000	-	-	-	מקורות בנקאיים
-	-	-	-	-	-	-	מקורות שאינם בנקאיים
-	10%	10%	15,000	-	-	-	סה"כ מימון

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2023, ביחס להלוואות שנטלה החברה (סולו):

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	-	מקורות בנקאיים
-	-	-	-	-	-	-	מקורות שאינם בנקאיים
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ מימון

לפרטים על הסכמי אשראי בתחום הנדל"ן היזמי המהווים אשראי בר דיווח ראה סעיף 7.10 לעיל.

לפרטים על אגרות החוב (סדרה א) של החברה אשר הונפקו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה סעיף 19 לחלק ב לדוח זה (דוח הדירקטוריון).

להלן פרטים על הסכמי מימון מהותיים מאוד המהווים אשראי בר דיווח נוספים :

לעניין זה, הגילוי שלהלן כולל הלוואות של חברות כלולות, אף אם הן אינן מהוות אשראי בר דיווח על פניהן, אשר החברה ערבה העמידה כלפי הגורם המממן ערבות להבטחת התחייבות החברה הכלולה כלפי הגורם המממן, ואשר סכום הערבות (בשרשור) הינו מהותי לחברה.

הצדדים	סכום הלוואה	מועד נטילת הלוואה	יתרה ליום 31/12/2024	שיעור הריבית	מועדי פירעון הריבית והקרן	ביטחונות	התחייבויות אחרות
הלווה: החברה המלווה: תאגיד בנקאי	15 מיליון ש"ח	28/3/2024	בהתאם לתנאיה, הלוואה נפרעה במלואה לאחר מועד הדוח בדרך של פירעון מוקדם באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א).	ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4%	תשלומי הריבית ישולמו ב-12 תשלומים חודשיים עד לפירעון הלוואה. קרן הלוואה תשולם בתשלום אחד בתוך 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה.	שיעבוד צף על נכסי החברה ונכסי דוראל יזמות.	
הלווה: פרופדו קרסו המלווה: חברת אשראי חוץ בנקאי	55 מיליון ש"ח	28/3/2024	55 מיליון ש"ח	ריבית שנתית בשיעור פריים + 2% בתוספת עמלת הקצאה שנתית של 0.5%	תשלומי הריבית ישולמו בתשלומים חודשיים עד לפירעון קרן הלוואה; קרן הלוואה תשולם בתוך 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה, אולם לפרופדו קרסו אפשרות להארכת מועד הפירעון בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, לפי שיקול דעתה.	ערבות ביחד ולחוד של החברה וקרסו, ושעבוד קבוע על החזקותיה של פרופדו קרסו ביושפה.	הסכם הלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של הלוואה הכוללות בין היתר: אי עמידה בפירעון חובותיה ו/או פיגור בתשלומיה של הלווה כלפי המלווה; קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה (כהגדרת המונח בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]) בלווה על ידו; שינוי בהחזקות שכתוצאה ממנו קרסו תחזיק פחות מ-50% בלווה (למעט עצם קיומן של אופציות שטרם מומשו) ללא הסכמת המלווה; שינוי בהחזקות שכתוצאה ממנו הלווה תחזיק פחות מ-49% מיושפה; הגשת בקשת פירוק, כינוס או הקפאת הליכים (או הליך חדלות פירעון אחר) שלא בוטלה תוך 45 ימים; ניתן או עומד להינתן צו כינוס או פירוק או בגין הליך חדלות פירעון אחר ללווה; הטלת עיקול או פעולת הוצאה לפועל בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח כנגד הלווה שלא בוטלה תוך 45 ימים; הרעה במצבה הפיננסי של קרסו בהתאם לאמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א) שלה; שינוי מהותי לרעה בלווה או ניהול עסקיו באופן שלדעת המלווה עלולים לסכן את פירעון הלוואה; הטלת עיקולים על זכויות יושפה במלמעלה מ-25% מהפרויקטים שלה שלא בוטלו תוך 45 ימים.
הלווה: פרופדו קרסו	18 מיליון ש"ח	17/7/2024	18.2 מיליון ₪.	ריבית שנתית בשיעור שנע בטווח שבין 6.5%	תשלומי הריבית ישולמו בארבעה תשלומים שווים בימים 1 בספטמבר 2024, 1	ערבות ביחד ולחוד של החברה וקרסו.	הסכם הלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של הלוואה הכוללות בין היתר: אי עמידה בפירעון חובותיה ו/או פיגור בתשלומיה של הלווה כלפי ספקים, בנקים והמלווה; מתן

⁴⁹ כהגדרת המונח בעמדת הסגל של הרשות לניירות ערך (מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח).

התחייבויות אחרות	ביטחונות	מועדי פירעון הריבית והקרן	שיעור הריבית	יתרה ליום 31/12/2024	מועד נטילת ההלוואה	סכום ההלוואה	הצדדים
צו כינוס ללווה; הרעה בדירוג הלווה; אי-עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו על-ידי בנקים ו/או גופים פיננסיים אחרים.		בינואר 2025, 1 באפריל 2025 ו-1 ביולי 2025. קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד ביום 14 ביולי 2025, כאשר ללווה ניתנה האופציה להאריך את מועד החזר ההלוואה בשנה נוספת.	ל-7.5% עמלת הקצאת אשראי רבעונית בשיעור 0.075%				המלווה: חברת אשראי חוץ בנקאי

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נטלה החברה הלוואה בסך של 5 מיליון ₪ מתאגיד חוץ בנקאי (לפרטים ראה דיווח מידי מיום 11 לינואר 2025 מס' אסמכתא 2025-01-003309).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, היתה לחברה ההלוואה מהותיות אחת בסך של 15,000 אלפי ש"ח, אשר נפרעה במלואה לאחר מועד הדוח בדרך של פירעון מוקדם באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א) שהיקפה הינו כ- 62,586,000 ₪ ע.נ. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2024 החברה ערבה להלוואות שנטלו חברות כלולות של החברה בסך של כ-72,000 אלפי ש"ח.

לפרטים אודות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף זה להלן.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות המוחזקות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראי אחר של החברה/חברות מוחזקות, לפי העניין (כאשר אותו אשראי אחר עשוי להיות אשראי מעל היקף מסוים שנקבע, אשראי שלא הוגבל בסכום, אשראי שהועמד על ידי אותו מלווה בלבד או אשראי שהועמד על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות המוחזקות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מידי של אשראי לא מהותי של החברה/החברות המוחזקות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מידי של אשראי מהותי שהועמדו לחברה/לחברות המוחזקות שסכומם צוין לעיל. עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה של הקבוצה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות מוחזקות של החברה (להלן: "התאגידים הלוויים"), כוללים עילות לפירעון מידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לתאגיד המלווה עילה לפירעון מידי של האשראי (להלן: "העילות הלא פיננסיות").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, התאגיד המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה

(וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהתאגיד המלווה מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מידי של האשראי האמורים ואין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ברי שאם התאגיד המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשׂראי

עמידה למועד הדוח	אופן חישוב אמת המידה	אמת המידה הפיננסית	ההלוואה
החברה עומדת באמת המידה*	האג"ח הונפק לאחר מועד הדוח. למרות האמור, החברה מציינת כי ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 לדצמבר 2024 הינו 43,529 מיליון ש"ח הגבוה מאמת המידה הקבועה בשטר הנאמנות של האג"ח.	ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1 בשטר הנאמנות).	אגרות החוב (סדרה א)

* יודגש כי אגרות החוב (סדרה א) הונפקו לאחר מועד הדוח.

מסגרות אשׂראי וערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה ולחברות בנות בשליטתה מסגרות אשׂראי כמפורט בטבלת האשׂראי שבסעיף 7.9 והינו הגין פרויקטים בליווי. מלבד המסגרות בפרויקטים אלה, אין לחברה ולחברות הבנות בשליטתה מסגרות אשׂראי שטרם נוצלו נכון ליום 31 לדצמבר 2024 ולתאריך הדוח הכספי.

פירוט סכומי אשׂראי שנתקבלו בתקופה שממועד הדוח ועד סמוך לתאריך הדוח

לאחר תקופת הדוח, לא נלקח אשׂראי בסכומים מהותיים לחברה, למעט הנפקת 62,586,000 אגרות חוב (סדרה א) של החברה, במחיר של 0.954 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב ובסה"כ כ-59.7 מיליון ש"ח לכל אגרות החוב (סדרה א) האמורות, בדרך של הנפקת סדרה חדשה על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2025.

15. מיסוי

לפרטים בדבר היבטים שונים של דיני המס החלים על פעילות החברה ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

16. הליכים משפטיים

לתאריך הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים.

למיטב ידיעת החברה, חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים.

17. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

הרחבת פעילות הנדל"ן היזמי בדרך של מיזוגים ורכישות (M&A)

החברה פועלת להגדיל את צבר הפרויקטים בייזום ויחיד בשיווק והקמה שלה, זאת לרבות באמצעות מיזוגים ורכישות של חברות מבוססות בעלות צבר פרויקטים קיים ברמת בשלות גבוהה ובמיקומים התואמים את מדיניות החברה. נכון למועד הדיווח החברה ממשיכה לבחון אפשרויות לעסקאות כאמור.

ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים תחת חברות הקבוצה

החברה פועלת להגדיל את צבר הפרויקטים בייזום בכל אחת מחברות הקבוצה. להרחבה על אופן ייזום פרויקטי התחדשות עירונית, ראה סעיף 7.1 לעיל.

התממשות כוונותיה של הנהלת החברה כאמור בסעיף זה הן מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את המצב בשווקים בהם פועלת החברה נכון לתאריך הדוח. כוונות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהצפוי, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בתכנית העבודה של החברה, משינויים בלתי צפויים בשווקים בהם פועלת החברה או במשק (לרבות שינויים חדים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון וכדומה), החמרה או שינוי במצב החברתי/כלכלי או החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 לחלק זה לדוח.

18. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של החברה.

18.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

18.1.1 שינויים או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית

ככלל, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי דירות. כן, שינויים או החמרה במצב הכלכלי בישראל כגון, עלייה בשיעורי הריבית, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות הנדל"ן בישראל ולירידה בביקושים. בנוסף, ענף הנדל"ן, לרבות ענף הבנייה, עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקישון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

18.1.2 שינויים או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל, מלחמה ומצבי חירום בריאותיים

הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים בטחוניים העשויים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן בדרך של ירידה בביקושים ליחידות דיור ובהתייכרות עלויות הבנייה. המצב הביטחוני עלול לגרום למחסור בחומרי גלם שמקורם בשטחים וכן לגרום למחסור בכוח אדם בשל סגרים בשטחי עיו"ש וכן מגיוסי מילואים בתדירות גבוהה וללא התראו מוקדמת, ובהתאם גם לעיכובים בהשלמת פרויקטים. באופן דומה, מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת נגיף הקורונה) ומדיניים/פוליטיים/חברתיים (כדוגמת מלחמת "חרבות ברזל") עלולים להשפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל המשק בישראל (לפי העניין) כמפורט בסעיף 6 לחלק זה לדוח, ובהתאמה עלולים לגרום, בין היתר, גם להאטה בענף הנדל"ן ולהשפיע לרעה על היקפי פעילות החברה ועל תוצאותיה.

18.1.3 סיכונים פיננסיים

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות. כך, החברה עשויה להתקשר בהסכמי מימון בריבית צמודת פריים או באמצעות אשראי שקלי צמוד למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק עשויים להשפיע על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה.

לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים בהם נקבעים תנאי מימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). שינוי בשיעור הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים. כמו-כן, לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה.

18.2 סיכונים ענפיים

18.2.1 תנודתיות בענף הבנייה

הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות תכניות שונות לדיור במחיר מופחת. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

18.2.2 חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה

לעליה במחירי תשומות הבנייה או בעלויות כח אדם לבנייה עשויה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן שתהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי גורמים מממנים והן כלפי לקוחותיה העתידיים. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות החברה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיותה.

18.2.3 זמינות כוח אדם

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבנייה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע (למדינות איתן חתמה מדינת ישראל הסכם דו-צדדי בלבד)) ולאור תלות מסוימת שפיתח הענף בעובדים הזרים, מעת לעת נוצר (ועלול להמשיך להיווצר) מחסור בכוח אדם בענף. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים של פרויקטים וכן על עלות העבודות.

יצוין, כי בשנים האחרונות, במסגרת נסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבנייה למגורים, התקבלו החלטות ממשלה שונות במסגרתן, בין היתר, הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלסטינים בענף הבנייה (בעיקר לענף הבנייה למגורים), נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבנייה, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). לפרטים אודות מחסור שנוצר בפועל בניין בישראל בעקבות מלחמת חרבות ברזל, ראו סעיף 6 לחלק זה לדוח.

18.2.4 הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון, אשר מטבעם אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם יתקבלו בכלל. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית לחברה.

18.2.5 גילוי עתיקות במקרקעין

גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלת החברה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לחברה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.

18.2.6 שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.

18.2.7 שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעת בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

18.2.8 זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית

קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי בענף הנדל"ן ליזמי נדל"ן, לקבלנים ולרוכשי דירות, והקשחת תנאי המימון (המתבטאת בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון), וכן קיטון או הגבלה באפשרויות גיוס חוב או הון בשוק ההון, לרבות לצורך מחזור מלא או חלקי של חובות, עלולים לחשוף את החברה לקשיים בביצוע פרויקטים והשלמתם, במכירת הדירות נשוא פרויקטים

ובמציאת מקורות מימון חלופיים למימון פעילותה והתחייבויותיה. כן, פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות בנק ישראל, בכל הקשור ליכולתם של רוכשי דירות פוטנציאלים לקחת הלוואה לרכישת דירה ויכולתם של יזמי נדל"ן לקבל מימון לביצוע פרויקטים. הקשחת מדיניותו של בנק ישראל והגברת פיקוחו על סיכוני האשראי של הבנקים בענף הנדל"ן עשויה לגרום להעלאת דרישות הסף של הבנקים מיזמים לצורך מתן מימון לביצוע פרויקטי נדל"ן (למשל העלאת כמות יחידות הדיור הנדרשות במכירה מוקדמת והעלאה של ההון העצמי הנדרש), וכן עשויה לגרום להעלאת הריביות על המשכנתאות שנוטלים רוכשי הדירות (בין היתר כתוצאה מחיוב הבנקים לעמידה בדרישות הלימות הון בענף הנדל"ן ואי רצון או יכולת הבנקים לספוג את עלות ייקור המשכנתאות מבלי לגלגל אותה על הלקוחות וזאת כדי לשמור על שיעור התשואה על ההון מפעילות המשכנתאות שלהם) וכתוצאה מכך לגרום לירידה בביקושים. להגבלות כאמור עלולה להיות השפעה על קצב מכירת הדירות ועל מחירן.

18.2.9 **חוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות**

כחברה שחלק מהכנסותיה הצפויות בתחום הפעילות תלויות ברוכשי דירות מגורים איתם היא מתקשרת, חשופה החברה לשינוי לרעה בחוסנם הפיננסי של הרוכשים, דבר אשר עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות.

18.2.10 **שינויים רגולטוריים ושינוי חקיקה**

שינויים בדרישות חקיקתיות וקביעת דרישות נוספות עלולים לחשוף את החברה להוצאות לא צפויות ואף לגרום להארכת המועדים לסיום פרויקטים. שינויים רגולטורים כגון עלייה במס רכישה והפחתה או פטור במס שבח עלולים לגרום לירידה בהיקף הביקושים לדירות מגורים, להורדת מחירים וכן לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו כן, גם לשינויים רגולטוריים בדיני הפרטיות עלולים להיות השלכות שעשויות להעמיד את החברה בחשיפה משפטית.

כמו כן, מעת לעת נחקקים תיקונים בקשר עם תחום ההתחדשות העירונית ושוק הנדל"ן בישראל, לרבות חוקי מיסוי, רגולציות של רשויות מקומיות, תכניות מתאר, חוק ההסדרים וכיו"ב – אשר לאלו עלולה להיות השפעה לרעה (או לטובה) על פעילות החברה.

18.2.11 **סיכוני יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים**

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה מטבעה בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם הם: אי השלמת הקמת פרויקט אותו יוזמת החברה; השלמת הקמת פרויקט אותו יוזמת החברה בחריגה ניכרת מהמועד שנקבע לשם כך; כישלון בשיווק הפרויקט; עלויות הקמת פרויקט העולות על הערכות מוקדמות של החברה.

אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי הדירות, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון לבניית נכס, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקטי החברה שבגינם לא התקבל שיפוי מתאים מהקבלן הראשי, עלולים להשפיע על רווחיותה. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים,

בהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן.

18.2.12 **מדיניות ממשלתית**

הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות מחיר למשתכן). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי בנייה (לרבות הוראות סטטוטוריות להגברת, שמירת ואכיפת הבטיחות באתרי הבנייה), זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על לוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקיה של החברה.

18.2.13 **סיכוני סייבר**

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב לצורך תפעול שירותיה ("המערכות"), לרבות לצורך איסוף ועיבוד מידע במאגרי מידע המנוהלים על ידי החברה או על ידי צדדים שלישיים. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין בהן או בחומר השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים משמעותיים ישירים ועקיפים, ובהן שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפה ואובדן מידע מסחרי מהותי לחברה, איסוף מודיעין, פגיעה במוניטין או אמון הציבור וכן הוצאות שיקום והוצאות אחרות.

החברה פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים, בין היתר, באמצעות שימוש בשירותים של חברות מוכרות, , , עריכת מבדקים וטיפול בממצאים וחיידוד נהלים בהתאם לתוכניות בקרה פנימית. נכון לתאריך הדוח, לא התרחש אירוע מהותי בחברה מסוג זה. להערכת החברה, בשל אופי פעילותה, הסיכון הנשקף מאירועי סייבר הינו נמוך.

18.2.14 **חשיפה לתביעות אפשריות בגין נזקים שנגרמו עקב השימוש באתרי החברה**

תקלה או שימוש לא נכון בשירותי החברה בתחום הטכנולוגי בנדל"ן, עלולים לגרום נזק ובכך לחשוף את החברה לתביעות מצד המשתמשים בהם.

18.2.15 **אי-עמידה בהוראות החוק**

אי עמידה בהוראות החוק עלול לחשוף את החברה ונושאי המשרה בה לסנקציות, ובכלל זה להליכים אזרחיים ופליליים ולהטלת עיצומים כספיים. בנוסף, אי-עמידה בהוראות עשויה לגרום לפגיעה משמעותית במוניטין החברה וברווחיותה.

18.2.16 **תלות בשרתי ענן**

החברה משתמשת בשירות הענן והשרתים של חברות מוכרות. פגיעה בשרתים אלו, לרבות אובדן חשמל, שריפה, שיטפון, כשל בתקשורת ואירועים דומים, עלולה להוביל לנפילת מערכות החברה, דבר העלול לפגוע בחברה.

18.3 **גורמי סיכון ייחודיים לחברה**

18.3.1 **היעדר מקורות מימון**

היעדר מקורות מימון עלול לפגוע בחברה בפעילות הנדל"ן היזמי של החברה שינה פעילות עתירת הון. צרכי המימון של החברה עשויים להשתנות מעת לעת וזאת בשל תוצאות החברה בתחומי פעילותה השונים, תחרותיות, ועלויות הנובעות כתוצאה מדרישות רשויות או רגולטורים שונים. לא ניתן להבטיח כי החברה תצליח לגייס מקורות מימון נוספים, אם וכאשר אלה יידרשו עבודה. היעדר אמצעי מימון מתאימים עלול לגרום לפגיעה בפעילותה העסקית של החברה.

18.3.2 ליקויי בנייה

אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים בפרויקטים אותם יוזמת החברה, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של החברה ועל המוניטין שלה.

18.4 הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			גורמי סיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
			גורמי סיכון מאקרו כלכליים
		✓	שינויים או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית
		✓	שינויים או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל, מלחמה ומצבי חירום בריאותיים
		✓	סיכונים פיננסיים
			סיכונים ענפיים
		✓	תנודתיות בענף הבנייה
		✓	חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה
		✓	זמינות כוח אדם
	✓		הליכי תכנון ואישור
✓			גילוי עתיקות במקרקעין
	✓		שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים
	✓		שינויים במיסוי על נדל"ן
	✓		זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית
	✓		חוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות
	✓		שינויים רגולטוריים ושינוי חקיקה
		✓	סיכוני יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים
	✓		מדיניות ממשלתית
✓			סיכוני סייבר
✓			חשיפה לתביעות אפשריות בגין נזקים שנגרמו עקב השימוש באתרי החברה
✓			אי-עמידה בהוראות החוק
✓			תלות בשרתי ענן
		✓	סיכונים ייחודיים לחברה
		✓	היעדר מקורות מימון
	✓		ליקויי בנייה

לגילוי על סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם ראה סעיף 7.2 לעיל.

פרופדו בע"מ

חלק ב – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("תקופות הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ובהנחה שבפני הקורא מצוי חלק א לדוח זה (תיאור עסקי התאגיד).

דוח הדירקטוריון מכיל, בין היתר, תיאור של מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה ואופן השפעתם של אירועים בתקופת הדוח על הנתונים שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדוחות הכספיים").

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 כחברה פרטית על פי חוק החברות. בחודש אוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף בקשר עם הנפקה לראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO) ורישומן למסחר של ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ והפכה לחברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות).

1.2. כאמור בחלק א לדוח זה, החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית. עד לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה הנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים), תוך שהיא בוחנת אפשרות למכירת הפעילות ו/או הכנסת שותף.

2. הסביבה העסקית

2.1. לפרטים בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה ראה סעיף 6 לחלק א לדוח זה.

2.2. מלחמת "חרבות ברזל"

למועד פרסום הדוח קיימת אי-ודאות ביחס להשלכותיה ולמשכה של המלחמה והשלכותיה הכלכליות והפיננסיות, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך, אך ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה, ועלולה להמשיך להשפיע, באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל ועל תחומי פעילות ענף הנדל"ן בפרט. יחד עם זאת, למועד פרסום הדוח אין באפשרותה של החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה והשלכותיה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד (הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך).

המלחמה הביאה להתארכות בלוחות הזמנים בפרויקטים אותם הקבוצה מבצעת, מתכננת ומקדמת. כתוצאה מהתמורות שחלו בשוק, חלה עלייה בעלויות הביצוע לקבלנים. כמו כן, עקב המצב הבטחוני קיימים ו/או חזויים עיכובים בביצוע.

יחד עם זאת, הצמצום בהיקפי הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על יכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים ותקציבי הפרויקטים ועל פעילות החברה בכלל טרם ידועות ותלויות במידה רבה במשך הלחימה ובאפשרות להתרחבות המלחמה.

להערכת החברה, לנוכח אי הודאות והימשכות המלחמה והמתיחות הביטחונית טרם ניתן לאמוד במדויק את השפעתן על הפעילות העסקית.

יודגש כי הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון ו/או החרפת האיומים על העורף עלולים להשפיע על המשק ועל תחום הנדל"ן למגורים, ולהביא להתארכות הליכי התכנון, הרישוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה, לדרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה הקבוצה בפרויקטים, לדחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות בפרויקטים), לירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע, לירידה מהותית בביקושים ליחידות המשווקות על ידי הקבוצה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה), לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה וכו', באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים השונים של הקבוצה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם.

2.3 גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 **"(השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים)"**¹:

אינפלציה – בהמשך לאמור בסעיף 6 לחלק א לדוח זה (דוח תיאור עסקי התאגיד), נכון למועד הדוח, לחברה אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן. מדד תשומות הבנייה עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-2.93%, עלייה אשר הביאה להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא מקימה. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה נוהגות חברות הקבוצה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבניה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית בלבד, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר המפורט בסעיף 7.1.3 לחלק א לדוח זה אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה. ככלל, חברות הקבוצה שואפות לעדכן את מחירי המכירה של הדירות למגורים כך שיפצו באופן מסוים על עליית המדדים. לפיכך, ככל שחוזים רבים יותר אכן יוצמדו למדד המחירים, הערכת החברה היא כי השפעת העלייה במדדים על רווחי הקבוצה לא תהיה מהותית, ככל שתנאי השוק יאפשרו זאת ובהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום.

ריבית – בהמשך לאמור בסעיף 6 לחלק א לדוח זה, נכון למועד הדוח, לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות הצמודות לריבית הפריים בהיקף של כ-38.2 מיליון ש"ח (שחלקן נפרעו לאחר מועד הדוח). עליית ריבית של כ-1% תגדיל את הוצאות המימון בסכום של כ-0.1 מיליון ש"ח ברבעון. מאחר שלחברה הלוואות אשר חלקן בעלות ריבית המשתנה כתלות בשיעור הפריים, החברה מעריכה כי להשתנות הריבית המשקית צפויה השפעה ישירה על היקף הוצאות המימון של החברה. ככל שתחול עליית ריבית במשק, היא תביא להגדלת הוצאות המימון של הקבוצה כאמור לעיל, היא עלולה להביא להקשחת תנאי המימון ובכלל זאת להקשות על מיחזור חובות וגיוס חוב חדש. בתחום הנדל"ן היזמי, עליית הריבית עלולה להביא לירידה בביקושים לדירות כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות וכתוצאה מכך ירידת מחירים של דירות בשוק.

נכון למועד פרסום הדוח, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית, לרבות ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה וכן להשפעות המלחמה על תוצאות פעילותה

של החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6 לחלק א לדוח זה (דוח תיאור עסקי התאגיד).

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

- 3.1. במהלך שנת 2024 המשיכה החברה בפועלה בתחום פעילות הנדל"ן היזמי (המהווה מגזר פעילות בר דיווח בדוחותיה הכספיים). במסגרת זו ביצעה החברה מספר עסקאות להשלמת רכישת מלוא הון המניות של דוראל התחדשות, רכישת יושפה ו-GLM: חברות העוסקות בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים ראה סעיפים 1.4 ו-7.4 לחלק א לדוח זה.
- 3.2. ביום 29 בינואר 2024 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בנתניה מתן תוקף לפרויקט פינוי בינוי להקמת 132 יח"ד ברחוב ד"ר סטופ 2, 4, אשר יוזמת חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 85%. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-012240).
- 3.3. ביום 9 באפריל 2024 הנפיקה החברה 340,992 מניות רגילות לארבעה משקיעים פרטיים, בתמורה כוללת של כ-6.1 מיליוני ש"ח, על פי דוח הצעה פרטית מיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029401). לפרטים נוספים ראה ביאור 24(5) לדוחות הכספיים.
- 3.4. ביום 13 ביוני 2024 התקשרה יושפה בהסכם ליווי עם בנק מקומי, במסגרתו יועמד האשראי הנדרש למימון הקמת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב סמאטס 20 בת"א עד לסכום כולל של כ-259.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-060205²).
- 3.5. ביום 23 ביוני 2024 התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) עם חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות בבניין המצוי ברחוב אנטיגונוס 3 בתל אביב שבבעלותם לפחות 67% מהדירות הקיימות אשר 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063502).
- 3.6. ביום 8 ביולי 2024 מונה מר עמית גרשון לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה.
- 3.7. ביום 17 ביולי 2024 התקשרה פרופדו קרסו בהסכם הלוואה עם חברת אשראי חוץ בנקאי, במסגרתו יועמד אשראי בסך של 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-075394).
- 3.8. ביום 17 בספטמבר 2024 הנפיקה החברה 45,178 מניות רגילות לשני בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות כחלק מהעסקה לרכישתה, בתמורה למלוא אחזקותיהם בה, על פי דוח הצעה פרטית מיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029392). לפרטים נוספים ראה ביאור 24(3) לדוחות הכספיים וכן סעיפים 1.4 ו-7.4 לחלק א לדוח זה.

² יוער כי הסכם הלוואה אינו מהווה "הלוואה מהותית" עבור החברה כמשמעות המונח בעמדה משפטית מספר 15-104 "אירוע אשראי בר דיווח" (מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה בימים 19 במרץ 2017, 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024).

- 3.9. ביום 4 בדצמבר 2024 הנפיקה החברה 817,300 מניות רגילות ביחד עם 817,300 כתבי אופציה (סדרה 3), הרשומים למסחר בבורסה, בתמורה כוללת של כ-17.2 מיליוני ש"ח, על פי דוח הצעת מדף מיום 2 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-621380). לפרטים נוספים ראה ביאור 24(6) לדוחות הכספיים.
- 3.10. ביום 9 בינואר 2025 התקשרה החברה עם חברה ציבורית העוסקת בתחום האשראי החוץ הבנקאי, בהסכם הלוואה במסגרתו תועמד לחברה הלוואת "סולו", ללא ביטחונות, בסך של עד 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 12 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-003309).
- 3.11. ביום 23 במרץ 2025 התקשרה יושפה בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן, במסגרתו יעמיד התאגיד ללווה מסגרת אשראי בסך של 40 מיליון ₪, בריבית בשיעור של פריים + 3% ולפירעון בתוך 36 חודשים. מסגרת האשראי תשמש את יושפה לשם קידום פרויקטים של התחדשות עירונית ולצרכיה השוטפים, כאשר החברה תהיה ערבה על האשראי, ככל שיילקח, ביחד ולחוד עם שותפיה ועם החברה הכלולה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-019964).
- 3.12. ביום 17 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 62,586,000 אגרות חוב (סדרה א), במחיר של 0.954 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרת חוב, ביחד עם 1,877,580 כתבי אופציה (סדרה 4), הרשומים למסחר בבורסה, בתמורה כוללת של כ-59.7 מיליוני ש"ח, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-010764). לפרטים נוספים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.
- 3.13. ביום 2 במרץ 2025 הודיעה החברה כי מנהלת משא ומתן עם צדדים שלישיים ("המוכרים") לרכישת מניות והשקעה בקבוצת חברות המקדמות, בעצמן או עם שותפים, פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. ביום 27 בפברואר 2025 חתמו המוכרים על הסכם בלעדיות למשך 45 ימים לטובת ניהול המו"מ ובדיקת הנאותות לפעילות הנרכשת. על-פי המידע שנמסר לחברה מהמוכרים, הפעילות הנרכשת כוללת ייזום של כ-8-10 פרויקטים של התחדשות עירונית בגוש דן ובאיזור הקריות, כאשר כלל הפרויקטים הנם בשלבים שונים של תכנון, לאחר השגת רוב נדרש. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 2 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-013674).
- 3.14. לאירועים עיקריים נוספים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה, ראה חלקים א (תיאור עסקי התאגיד) ו-ד (פרטים נוספים) לדוח זה.

4. מצב כספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
הגידול המשמעותי בנכסים השוטפים נובע מגיוס הון שעשתה החברה בסך 17.2 מיליון ש"ח, ורישום לראשונה של מלאי בניינים בהקמה כתוצאה מעסקת רכישת גיי אל אם, יצוין כי המלאי כולל גם עודפי עלות אשר נזקפו לפרויקטים במסגרת עבודת ה-PPA הארעית.	8,858	141,020	נכסים שוטפים
עיקר הגידול נובע מרישום לראשונה של השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (עסקת יושפה), וכן מעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין אשר נרשמו לראשונה כתוצאה מעסקת GLM וכחלק מאיחודה לראשונה. סעיף זה כולל גם עודפי עלות אשר נזקפו לפרויקטים במסגרת עבודת ה-PPA הארעית.	6,347	47,684	נכסים לא שוטפים
-	15,205	188,704	סה"כ נכסים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
הגידול בהתחייבויות השוטפות נובע מגידול באשראי מתאגידיים בנקאים ומוסדות פיננסיים אחרים בסך של כ-33 מיליון ש"ח. הלוואה אחת נלקחה בחברת האם בסך 15 מיליון ש"ח ושאר הלוואות מגיעות מחברת גיי אל אם אשר מאוחדת לראשונה. כמו כן, החברה מציגה התחייבויות בגין רכישת גיי אל אם בסך של כ-21 מיליון ש"ח, וכן התחייבות למתן שירותי בנייה בגין הפרויקטים של גיי אל אם אשר נמצאים בביצוע בסך של כ-38 מיליון ש"ח.	7,234	120,223	התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מהלוואות של חברת גיי אל אם אשר נרשמו לראשונה בדוח המאוחד במסגרת העסקה וכן התחייבות לתשלום מס שנוצרה לראשונה כתוצאת מעסקת GLM.	-	24,952	התחייבויות לא שוטפות
-	8,326	21,874	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם
-	(355)	21,655	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	15,205	188,704	סה"כ התחייבויות והון

5. **תוצאות הפעולות**

להלן יוצגו סעיפי הדוח על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2022	2023	2024	
	(באלפי ש"ח)			
הכנסות אלו נובעות מפעילות החברה בתחום הטכנולוגי (שהוקפאה).	840	1,873	1,900	הכנסות
-	-	-	-	הכנסות אחרות
-	840	1,873	1,900	סך כל ההכנסות, נטו
כאמור, לתאריך הדוח החליטה החברה להקפיא את פעילותה בתחום הטכנולוגי, והיא בוחנת אפשרות למכירת פעילות זו, לרבות בדרך של הכנסת שותף מממן ו/או בדרכים אחרות.	4,871	3,609	2,805	הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות המכירה והשיווק נובעות מפעילות הטכנולוגיה (שהוקפאה).	3,983	6,186	5,630	הוצאות מכירה ושיווק
-	2,126	5,121	7,162	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בהוצאות הייזום נובע ממעבר להתמקדות בתחום ההתחדשות העירונית.	-	390	1,752	עלויות ייזום התחדשות עירונית
ההכנסות הן מפיקדונות בבנקים ומריבית על הלוואה לחברה כלולה.	(73)	(255)	(38)	הכנסות מימון, נטו
-	10,907	15,051	17,311	סך כל ההוצאות, נטו
רווחי אקוויטי מחברת "פרופדו קרסו" (עסקת יושפה) אשר נקנתה במהלך שנת הדוח.	-	-	5,458	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשווי מאזני
-	(10,067)	(13,178)	(9,953)	הפסד לפני מס
-	(10,067)	(13,195)	(9,976)	סה"כ הפסד נקי
-	(10,106)	(13,219)	(10,020)	סה"כ הפסד כולל אחר

6. **נזילות**

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינויים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	סעיף
	(אלפי ש"ח)			
השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע, בין היתר, מהגידול בהוצאות ההנהלה וכלליות וכן בעקבות גידול משמעותי בהוצאות יזום וקידום של פרויקטי התחדשות עירונית.	(9,703)	(11,319)	(15,357)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
במהלך השנה הושקעו כ-18 מיליון ש"ח בחברת פרופדו קרסו על מנת לרכוש את יושפה, כאשר 9 מיליון מהסכום הוחזר. כמו כן נרשמה השקעה בגין עלויות בפרויקטים בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח.	(3,275)	3,208	(13,469)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
התזרים נובע מלקיחת הלוואה ממוסד בנקאי בסך כ-15 מיליון ש"ח וכן שני גיוסי הון במהלך השנה בסכום כולל של כ-23 מיליון ש"ח. כמו כן התקבלה הלוואה מבעל שליטה בסך של כ-684 אלפי ש"ח.	17,986	9,193	38,208	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

7. מקורות המימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים (הכנסות החברה) וגיוסי הון וחוב.

להלן פילוח מקורות המימון של החברה:

31/12/2023		31/12/2024		סעיף
% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
52.4%	7,971	23.1%	43,529	הון
0%	-	13.2%	24,952	התחייבויות לזמן ארוך
47.5%	7,234	63.7%	120,223	התחייבויות לזמן קצר
100%	15,205	100%	188,704	סה"כ

הנפקת ניירות ערך

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך ראה ביאור 24 לחלק ג לדוח זה.

מימוש אופציות או המרת ניירות ערך הניתנים להמרה למניות

לפרטים בדבר מימוש אופציות או המרת ניירות ערך הניתנים להמרה למניות ראה ביאור 27 לחלק ג לדוח זה.

היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך, קצר ואשראי מספקים ולקוחות

למועד הדוח לחברה אשראי לזמן ארוך בסך 18,639 אלפי ש"ח, כמו כן, לחברה אשראי מלקוחות בסך 3,860 אלפי ש"ח.

יתרת האשראי מספקים הממוצעת לסוף חודש במהלך שנת הדוח הייתה כ-600 אלפי ש"ח.

בתחום הנדל"ן היזמי החברה שואפת לימי אשראי גבוהים הנעים בין 60-90 יום.

הון חוזר

למועד הדוח, לחברה במאוחד הון חוזר (נטו) בסך של כ-25,819 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות. ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים של החברה במאוחד (נטו) הינו כ- 33,714 אלפי ש"ח. לפרטים על הרכב ההון החוזר ראה סעיף 12 לחלק א לדוח זה (דוח תיאור עסקי התאגיד).

אשראי בר דיווח ואגרות החוב של החברה

לפרטים אודות אשראי בר דיווח ראה סעיף 14 לחלק א לדוח זה. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה א) של החברה אשר הונפקו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ולרבות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, ראה סעיף 17 להלן.

לפרטים נוספים אודות מימון החברה ראה סעיף 14 לחלק א לדוח זה (דוח תיאור עסקי התאגיד).

סימני אזהרה

לגילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ראה סעיף 18 להלן.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

8. מדיניות החברה בנושא תרומות

נכון למועד הדוח לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות ולא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

האורגנים המוסמכים בחברה קבעו כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("מומחיות"), הינו שניים (2) (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח קבע דירקטוריון החברה כי הדירקטורים דורון דודוביץ, פלג דודוביץ, מתי סמימי גולן ורבקה גור הם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

10. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה. למועד הדוח, מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים: מר מתי סמימי גולן וגב' ורבקה גור, וכן דירקטורית אחת בלתי תלויה: הגב' שרון בן צבי. לפרטים אודותם ראה תקנה 26 לחלק ד לדוח זה.

11. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

כאמור לעיל, החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. בהתאם ובמסגרת ההקלה לתאגידי קטנים הקבועה בתקנה 5ד(4)(א) לתקנות הדוחות, החברה פטורה מהחובה לפרסם דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר של החברה בקשר עם חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

כמו-כן, בהתאם להוראות תקנה 9ב(1ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות (על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו) לא יחולו על חברה שטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה).

12. שכר רואה חשבון מבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד רו"ח זיו האפט – BDO.

שנת 2023	שנת 2024	השירות
(באלפי ש"ח)		
180	205	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מיסוי הקשורים לביקורת
27	35	שירותים אחרים

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין רואי החשבון לבין הנהלת החברה על פי תעריף לשעה הנקבע, בין היתר, על פי שכר המבקרים בשנים קודמות, היקף עבודתם וכיוצ"ב, ומובא לאישור הדירקטוריון. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

13. המבקר הפנימי

להלן פרטים אודות המבקר הפנימי של החברה:

אלון עמית, ממשד רוה רביד שירותי ביקורת פנימית בע"מ.	שם:
8 בנובמבר 2022	תאריך תחילת כהונה:
למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.	עמידה בהוראות הדין:
המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.	החזקה בניירות ערך של התאגיד:
על פי הודעתו ולמיטב ידיעת החברה, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה.	קשרים מהותיים/עסקיים/עם התאגיד:
מינוי המבקר הפנימי אושר בישיבת הדירקטוריון בחודש נובמבר 2022 (לאחר המלצת ועדת הביקורת), החל מאותו מועד וזאת לאור השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב בביקורת פנימית כמפורט להלן, וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה. לדעת דירקטוריון החברה, הכישורים המכשירים את המבקר הפנימי לביצוע התפקיד הינם, בין היתר, ניסיונו הרב בביקורת פנים, לרבות בחברות הפועלות בתחומי פעילותה של החברה. במסגרת פעילותו, יפעל המבקר הפנימי על-פי הוראות הדין לקיום ביקורת פנימית בחברה.	דרך המינוי:
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר דירקטוריון החברה.	הממונה הארגוני על המבקר:
המבקר הפנימי מבצע את עבודתו בהתאם לתוכנית העבודה השנתית לשנת 2025 שאושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש מרץ 2025. תכנית העבודה השנתית מתבססת על סקר סיכונים שהושלם על ידי המבקר הפנימי בתחילת שנת 2023. במהלך שנת 2024 בחן המבקר את עסקת רכישה מלוא הון המניות המונפק והנפרע של דוראל יזמות (עסקה מהותית כהגדרתה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות). יצוין כי החברה ביצעה בתקופת הדוח עסקאות מהותיות נוספות (כהגדרתן בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות) שלא נבחנו על ידי מבקר הפנים. השיקולים על פיהם נקבעת תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, התייחסות לתחומי הפעילות השונים של החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים, המבנה הארגוני ומבנה פעילותה של הקבוצה. בנוסף, נלקחים בחשבון תדירות והיקף הביקורת שבוצעה בפועל עד כה בתחומים השונים. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה.	תוכנית העבודה:
הביקורת לשנת 2024 לא כללה ביקורת פנימית לחברות מוחזקות בבעלות מלאה על ידי החברה.	התייחסות לתאגידים מוחזקים:
בשנת 2024 הושקעו כ-300 שעות בביקורת פנימית בחברה.	היקף העסקה:
בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכות על ידו.	תקנים מקצועיים:
למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.	גישה למידע:
בתקופת הדוח קיימה ועדת הביקורת דיונים בממצאי המבקר הפנימי, אשר הוגשו לה על ידי מבקר הפנים בכתב כדלקמן: ביום 11 במרץ 2025 קיימה ועדת הביקורת דיון בדוחות הביקורת בעניין מעקב יישום המלצות הביקורת הפנימית לשנת 2024, בחינת עסקה מהותית – רכישת דוראל התחדשות, אבטחת מידע, ובקרה תקציבית, וכן בסקר הסיכונים בתחום ההתחדשות העירונית של דוראל התחדשות.	דין וחשבון של מבקר הפנים:
לדעת הדירקטוריון – היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.	הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:
שכר טרחת מבקר הפנים עומד על 255 ש"ח לשעה. עלות שכרו של המבקר הפנימי הסתכמה בשנת 2024 בכ-76 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.	תגמול:

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

14. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

ראה ביאור 28 לחלק ג לדוח זה (דוחות הכספיים), בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

15. הערכות שווי

להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-23, ביחס להערכת שווי מהותית מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים:

זיהוי נושא הערכת השווי	הקצאת עלות רכישת מניות (PPA) במסגרת שליטה בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ	הקצאת עלות רכישת מניות ארעית (PPA) במסגרת רכישת מניות והשקעה בגיי אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ																							
עיתוי הערכת השווי	28 במרץ 2024	19 במרץ 2025																							
שווי בדוחות הכספיים סמוך לפני מועד הערכת השווי	ל.ר.	ל.ר.																							
הקצאת עלות הרכישה	101,895	43,722																							
זיהוי מעריך השווי	בטא פיננס צ.י.ש בע"מ	בטא פיננס צ.י.ש בע"מ																							
השכלה	רו"ח יניב אבדי בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, רו"ח ותואר שני במנהל עסקים בהתמחות במימון וחשבונאות.	ראה לעיל.																							
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים	רו"ח יניב אבדי בעל ניסיון של מעל ל-15 שנים בהערכות שווי של חברות ציבוריות ופרטיות כאחד, חוות דעת להוגנות עסקה, הערכות שווי מניה (A409), הקצאת עלות רכישה (PPA), הערכות שווי ESOP ומכשירים פיננסיים מורכבים, בדיקת היתכנות כלכלית ואנליזה תמחירית לפרויקטים ועוד.	ראה לעיל.																							
תלות מעריך השווי במזמין הערכת השווי	אין	אין																							
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	-	-																							
מודל הערכת השווי	הקצאת עלות רכישה	הקצאת עלות רכישה																							
ההנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי	להלן ההנחות המרכזיות בדבר שיעורי ההיוון ומקדמי הודאות בהתאם לסטאטוס התכנוני של כל פרויקט:																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ודאות</th> <th>שיעור היוון</th> <th>הנחות מפרויקטים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100%</td> <td>11%</td> <td>בביצוע</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>12%</td> <td>ערב ביצוע (עבר ועדה)</td> </tr> <tr> <td>90%</td> <td>13%</td> <td>פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)</td> </tr> <tr> <td>80%</td> <td>14%</td> <td>פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>16%</td> <td>פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>18%</td> <td>פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>18%</td> <td>פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ)</td> </tr> </tbody> </table>		ודאות	שיעור היוון	הנחות מפרויקטים	100%	11%	בביצוע	100%	12%	ערב ביצוע (עבר ועדה)	90%	13%	פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)	80%	14%	פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)	50%	16%	פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)	0%	18%	פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)	0%	18%
ודאות	שיעור היוון	הנחות מפרויקטים																							
100%	11%	בביצוע																							
100%	12%	ערב ביצוע (עבר ועדה)																							
90%	13%	פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)																							
80%	14%	פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)																							
50%	16%	פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)																							
0%	18%	פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)																							
0%	18%	פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ)																							

עבודת הקצאת עלות רכישת מניות (PPA) במסגרת שליטה בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ צורפה לדוח החציוני של החברה ליום 30 ביוני 2024 מיום 27 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-094390).

גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד

בטא פיננס צ.י.ש בע"מ ("מעריך השווי") ביצע עבור החברה וישויות המוחזקות על ידה עבודות לפי שיטת שווי הנכסי הנקי (NAV) עלות צירוף עסקים בסכום כולל של 36% מסך נכסי התאגיד כפי שמוצגים בדוח הכספי המאוחד למועד הדוח על המצב הכספי, ועל כן מוגדר כמעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-30. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. מעריך השווי הוא רואה חשבון מוסמך, ובעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ותואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת תל אביב. יצוין כי שכר הטרחה לו זכאי מעריך השווי בגין הערכות השווי השונות שביצע עבור החברה לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, מעריך השווי ביצע הערכות שווי לנכסים בשווי כולל של כ-43,944 אלפי ש"ח ברמת הדוחות הכספיים המאוחדים, וכ-24,964 אלפי ש"ח הם בגין חלקה האפקטיבי של החברה בישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי הנכסי הנקי הנכללים בדוח על המצב הכספי.

16. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

חלק רביעי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

17. אגרות חוב (סדרה א)

אגרות חוב (סדרה א)	
מועד הנפקה מקורי	17 בפברואר 2025
שווי נקוב במועד הנפקה	62,586,000 ש"ח
שווי נקוב במועד ההרחבה	---
שווי נקוב ליום למועד הדוח	---
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	---
שווי הוגן בדוחות הכספיים למועד הדוח	---
שווי בבורסה למועד הדוח	---
סוג ושיעור הריבית	6.75% קבועה.
מועדי תשלומי הקרן הנוותרים	אגרות החוב (סדרה א) תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 13 בפברואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א).
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	לא רלוונטי

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב

שם חברת הנאמנות: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

שם האחראי על הסדרה : עו"ד הגר שאול

פרטי ההתקשרות : טלפון : 03-6389200, פקס : 03-6389222, דוא"ל : hagar@rpn.co.il, כתובת : יד חרוצים 14, תל אביב.

דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות.

עמידה בהתחייבויות לפי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה א) ולא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

התחייבויות נוספות מכוח שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א)

1. התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרה א) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש, בהחלטה מיוחדת.

2. הרחבת סדרה

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א).

3. אמות מידה פיננסיות

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה כמפורט להלן :

פירוט בדבר אופן עמידת החברה באמת המידה הפיננסית למועד הדוח	אמת המידה הפיננסית
החברה עומדת באמת המידה ³	<p>ההון העצמי המאוחד לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח.</p> <p>"הון עצמי מאוחד", משמעו : סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי שנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א) (קרי, שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן), וכן שטרי הון.</p>
לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה באמת המידה הפיננסית המפורטת לעיל.	

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א).

18. גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות בדבר "סימני אזהרה" בתאגיד

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך בפעילות שוטפת. יחד עם זאת, לחברה הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים. דירקטוריון החברה דן במצב נזילותה של החברה והגיע לכלל מסקנה כי אין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת לאחר שסקר את תזרים המזומנים החזוי של החברה והשתכנע כי מקורות המימון הקיימים של החברה ישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, ובכלל זה:

א. החברה השלימה בחודש אפריל 2024 ובחודש דצמבר 2024 גיוסי הון בהיקף של כ-6.1 מיליוני ש"ח וכ-17.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ב. החברה גייסה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהיקף של כ-59 מיליון ש"ח נטו. למועד הגשת הדוח לחברה יתרת נזילות מספקת לצורך עמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

ג. לחברה הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.

ד. לחברה במאוחד ולחברות הכלולות יכולת גיוס חוב עצמאית לצורך מימון פעילותן השוטפת, לרבות מסגרות אשראי בלתי מנוצלות.

לפיכך, ליום 31 בדצמבר 2024 לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות.

חברי הדירקטוריון וההנהלה מביעים הערכה רבה לציבור העובדים של החברה ומנהליה.

25 במרץ 2025

פֶּלֶג דּוֹדוּבִּיץ

מנכ"ל

ודירקטור

דוֹרוֹן דּוֹדוּבִּיץ

יו"ר

דירקטוריון

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1-3	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
4	מכתב הסכמה
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על ההפסד הכולל
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-51	ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פרופדו בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של פרופדו בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד והפסד כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-15,695 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר חלק החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-5,458 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. הדוחות הכספיים של אותה ישות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה ישות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, 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.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לשינוי בעסקיה של החברה בהתאם למתואר בביאור 1ב.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם עניינים 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.

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים.

יתרת מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין ליום 31 בדצמבר 20024 הינה 85,346 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאור ח2 (עיקרי מדיניות חשבונאית) ובביאור 7 לדוחות הכספיים, מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, החברה אומדת את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי דירות למכירה ועלות ההכנסות. ביקורת על אומדן השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת השווי ההוגן, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן זה כעניין מפתח בביקורת.

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

(1) בחנו את התכנון ויישום של בקרות פנימיות הקשורות לתהליך הכרה ומדידה של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.

(2) בחרנו את הפרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים :

- בדיקת חישוב אומדן שווי הוגן של שירותי הבניה הניתנים לבעל הקרקע.
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקת 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.
- בדיקת נאותות תחשיבי ההנהלה.

תל אביב, 25 במרץ 2025

זיו האפט
רואי חשבון



25 במרץ, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של חברת פרופדו בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של פרופדו בע"מ

מחודש אוגוסט 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

- דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2025 על מידע כספי מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

זיו האפט

רואי חשבון

- 4 -

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** 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

פרופדו בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	ביאור	
			נכסים
			נכסים שוטפים :
8,088	17,535	3	מזומנים ושווי מזומנים
-	5,605	4	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
11	-		פקדונות לזמן קצר
97	672		לקוחות
-	6,476	5	נכס בגין חוזים עם לקוחות
662	3,813	6	חייבים ויתרות חובה
-	21,573	(1)24	נכס פיננסי בגין רכישת חברה בת
-	85,346	7	מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
<u>8,858</u>	<u>141,020</u>		סך הכל נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים :
5,710	25,562	7	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין
-	19,848	8	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
211	561	9	רכוש קבוע
17	99		פקדון משועבד
198	919	10	נכס זכות שימוש
211	187		הוצאות מראש
-	288	21	נכסי מסים נדחים
-	220		חייבים אחרים לזמן ארוך
<u>6,347</u>	<u>47,684</u>		סך הכל נכסים לא שוטפים
<u>15,205</u>	<u>188,704</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרופדו בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
2	38,255	11	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים
-	3,860	5	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
196	345	10	חלויות שוטפות בגין חכירה
497	826		ספקים ונותני שירותים
6,539	7,605	12	זכאים ויתרות-זכות הפרשות
-	3,424		מקדמות מלקוחות
-	6,235		התחייבות למתן שירותי בניה
-	38,100	13	התחייבות בגין רכישת חברה בת
-	21,573	(1)24	
7,234	120,223		סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
-	13,617	14	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	694		צדדים קשורים
-	583	10	התחייבויות בגין חכירה
-	10,058	21	התחייבות למס נדחה
-	24,952		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
			הון:
			הון המיוחס לבעלים של החברה האם:
4	6	15	הון מניות
37,371	62,310		פרמיה על מניות
614	41		קרנות הון
(29,663)	(40,483)		הפסדים צבורים
8,326	21,874		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה האם:
(355)	21,655		זכויות שאינן מקנות שליטה
7,971	43,529		סך הכל הון
15,205	188,704		

עמית גרשון סמנכ"ל כספים	דורי דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	פלג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל החברה	25 במרץ, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	----------------------------------	--	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרופדו בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או ההפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
840	1,873	1,900	הכנסות מפעילות טכנולוגיה
4,871	3,609	2,805	16 הוצאות מחקר ופיתוח
3,983	6,186	5,630	17 הוצאות מכירה ושיווק
2,126	5,121	7,162	18 הוצאות הנהלה וכלליות
-	390	1,752	עלויות ייזום התחדשות עירונית
<u>(10,140)</u>	<u>(13,433)</u>	<u>(15,449)</u>	הפסד תפעולי לפני מימון ואחרות
126	345	1,305	19 הכנסות מימון
53	90	1,267	20 הוצאות מימון
-	-	5,458	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
<u>(10,067)</u>	<u>(13,178)</u>	<u>(9,953)</u>	הפסד לפני מס
-	(17)	(23)	21 הוצאות מס
<u>(10,067)</u>	<u>(13,195)</u>	<u>(9,976)</u>	סך הכל הפסד נקי
			הפסד לתקופה מיוחס ל:
(10,067)	(12,840)	(9,479)	בעלים של החברה האם
-	(355)	(497)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(10,067)</u>	<u>(13,195)</u>	<u>(9,976)</u>	
			הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):
<u>(2.99)</u>	<u>(3.12)</u>	<u>(1.97)</u>	הפסד בסיסי ומדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרופדו בע"מ
דוחות מאוחדים על ההפסד הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
(10,067)	(13,195)	(9,976)
		הפסד לתקופה
		הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין:
		פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן
		לרווח או הפסד:
(39)	(24)	(44)
(10,106)	(13,219)	(10,020)
		התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום
		דוחות כספיים של פעילות חוץ
		סך הכל הפסד כולל לתקופה
		הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:
(10,106)	(12,864)	(9,534)
		בעלים של החברה האם
-	(355)	(486)
(10,106)	(13,219)	(10,020)
		זכויות שאינן מקנות שליטה
		הפסד כולל למניה המיוחס לבעלים של
		החברה האם (בש"ח):
(3.00)	(3.12)	(1.98)
		הפסד כולל בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרופדו בע"מ

זוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	הפסדים נצברים	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
7,971	(355)	8,326	(29,663)	(63)	677	37,371	4	יתרה ליום 1.1.2024
								שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:
(9,976)	(497)	(9,479)	(9,479)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(44)	11	(55)	-	(55)	-	-	-	הפסד כולל אחר
<u>(10,020)</u>	<u>(486)</u>	<u>(9,534)</u>	<u>(9,479)</u>	<u>(55)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	סה"כ הפסד כולל לתקופה
								עסקאות שנזקפו ישירות להון
22,897	-	22,897	-	-	-	22,895	2	הנפקת מניות, נטו
110	110	-	-	-	-	-	-	הקמת חברת בת -זכויות שאינן מקנות שליטה
21,970	21,970	-	-	-	-	-	-	רכישת חברת בת – כניסה לאיחוד
-	416	(416)	(1,341)	-	-	925	*-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת בתמורה להנפקת מניות בחברה
601	-	601	-	-	601	-	-	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(1,119)	1,119	*-	מימוש אופציות תמ"מ של עובדים ונותן שירותים
<u>43,529</u>	<u>21,655</u>	<u>21,874</u>	<u>(40,483)</u>	<u>(118)</u>	<u>159</u>	<u>62,310</u>	<u>6</u>	יתרה ליום 31.12.2024

*מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרופדו בע"מ

זוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	הפסדים נצברים	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
10,373	-	10,373	(16,823)	(39)	160	27,071	4	יתרה ליום 1.1.2023
								שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:
(13,195)	(355)	(12,840)	(12,840)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(24)	-	(24)	-	(24)	-	-	-	הפסד כולל אחר
<u>(13,219)</u>	<u>(355)</u>	<u>(12,864)</u>	<u>(12,840)</u>	<u>(24)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	סה"כ הפסד כולל לתקופה
9,558	-	9,558	-	-	-	9,558	*-	עסקאות שנזקפו ישירות להון הנפקת מניות, נטו
742	-	742	-	-	-	742	-	רכישת חברה בתמורה להנפקת מניות, נטו
517	-	517	-	-	517	-	-	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
<u>7,971</u>	<u>(355)</u>	<u>8,326</u>	<u>(29,663)</u>	<u>(63)</u>	<u>677</u>	<u>37,371</u>	<u>4</u>	יתרה ליום 31.12.2023

*מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022

סה"כ	הפסדים נצברים	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
(6,753)	(6,756)	-	-	-	3	יתרה ליום 1.1.2022
						שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:
(10,067)	(10,067)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(39)	-	(39)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(10,106)	(10,067)	(39)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
						עסקאות שזקפו ישירות להון
6,435	-	-	-	6,435	-	המרת הלוואת בעלים
5,427	-	-	-	5,427	-	הקצאת מניות למשקיעים לפי הסכמי – SAFE
15,210	-	-	-	15,209	1	הנפקת מניות
160	-	-	160	-	-	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
<u>10,373</u>	<u>(16,823)</u>	<u>(39)</u>	<u>160</u>	<u>27,071</u>	<u>4</u>	יתרה ליום 31.12.2022

דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(10,067)	(13,195)	(9,976)	הפסד נקי
			התאמות בגין:
(29)	(288)	23	הכנסות מימון, נטו
160	517	519	הוצאות תשלום מבוסס מניות
322	399	475	פחת והפחתות
			חלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשיטת
-	-	(5,458)	השווי המאזני
-	17	23	מיסים על הכנסה מדוח רווח או הפסד
<u>453</u>	<u>645</u>	<u>(4,418)</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(399)	62	50	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות-חובה
(246)	159	(131)	ירידה (עליה) בלקוחות
245	683	(285)	עליה (ירידה) ביתרות ספקים
305	54	528	עליה בזכאים ויתרות-זכות
<u>(95)</u>	<u>958</u>	<u>162</u>	
16	302	69	ריבית שהתקבלה
-	-	(3)	מיסים שהתקבלו (שולמו)
(10)	(29)	(1,191)	ריבית ששולמה
<u>(9,703)</u>	<u>(11,319)</u>	<u>(15,357)</u>	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(222)	(48)	(144)	רכישת רכוש קבוע
-	230	2,042	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראו נספח ב')
-	-	(6,087)	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
-	-	(18,000)	מתן הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
			פירעון הלוואה שניתנה לחברה המטופלת בשיטת השווי
			המאזני
-	-	9,000	
-	-	(211)	פירעון (מתן) הלוואות לאחרים
(3,027)	3,016	11	פירעון (השקעה) בפקדון לז"ק
(26)	10	(80)	פירעון (השקעה) בפקדון מוגבל
<u>(3,275)</u>	<u>3,208</u>	<u>(13,469)</u>	מזומנים, נטו, (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
2	-	(2)	משיכת יתר
(266)	(318)	(358)	פרעון התחייבות בגין חכירה
-	-	15,000	קבלת הלוואות לזמן קצר
840	-	671	קבלת הלוואה מבעלי ענין
-	-	1	שינוי בהון מניות
2,200	-	-	קבלת תקבולים על חשבון מניות
15,210	9,511	22,897	תקבולים בגין הנפקות הון (בניכוי עמלות הנפקה)
<u>17,986</u>	<u>9,193</u>	<u>38,208</u>	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון
5,008	1,082	9,382	עליה במזומנים ושווי מזומנים
(39)	13	65	השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>2,024</u>	<u>6,993</u>	<u>8,088</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u><u>6,993</u></u>	<u><u>8,088</u></u>	<u><u>17,535</u></u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
-	5,000	-	רישום התחייבות מול נכס עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
770	9	1,066	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות חדשות
-	789	1,341	רכישת חברה בת מצד קשור בתמורה להנפקת מניות
11,862	-	-	המרת הלוואות בעלים ותקבול ע"ח מניות למניות בעת ההנפקה

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה:

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
-	167	-	ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ
-	(19)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	(708)	-	רכוש קבוע, נטו
-	789	-	נכסים בגין זכויות שימוש - פרויקטים
-	229	-	הקצאת מניות בתמורה לרכישה
-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלה

מאצ' הומי בע"מ

-	3	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	(139)	-	עלויות שהתהוו בגין מחקר ופיתוח
-	137	-	התחייבות לזמן קצר
-	1	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלה

חברת ג'י אל אם בע"מ

-	-	8,947	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(5,605)	מזומנים מוגבלים
-	-	(21,573)	נכס פיננסי
-	-	(336)	רכוש קבוע, נטו
-	-	(100,887)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
-	-	(6,476)	נכס בגין חוזים עם לקוחות
-	-	(4,153)	השקעה בחברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	38,100	התחייבויות למתן שירותי בניה
-	-	25,433	התחייבויות אחרות לזמן קצר
-	-	18,213	התחייבויות בנקאיות שוטפות
-	-	18,639	התחייבויות שאינן שוטפות
-	-	9,770	מסים נדחים
-	-	21,970	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	2,042	יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

- א.** חברת פרופדו בע"מ (להלן "החברה") הוקמה והחלה לפעול ביום 5 ביוני 2020. החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום החילוץ 6 רמת גן, ומספרה ברשם החברות 516202736. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית. ביום 22 באוגוסט 2022 מנייתיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב.** החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית. עד לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה בנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים), תוך שהיא בוחנת אפשרות למכירת הפעילות ו/או הכנסת שותף.
- ג.** החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הבטחוני, נמצאת מדינת ישראל במצב מלחמה - מלחמת "חרבות ברזל". החברה ערכה בחינה ביחס לחשיפתה לסיכונים השונים המושפעים מהמלחמה. החברה סבורה כי אין השפעה מהותית על עסקיה ופעילותה. עם זאת, המלחמה עודה ניטשת ואין וודאות באשר למשכה, אופייה והיקפה, כמו גם באשר להיקף השפעותיה של המלחמה על המשק. לפיכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמה על עסקיה לטווח הארוך.

ד. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

חברה	-	פרופדו בע"מ.
חברות מאוחדות	-	חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
הקבוצה	-	החברה וחברות מאוחדות.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
בעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים, מדיניות חשבונאית זו יושמה באופן עקבי על ידי החברות הכלולות. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו, נכסי והתחייבויות מסים נדחים, הפרשות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה בקשר עם יזמות בניינים למכירה עשויה להימשך לתקופה של עד חמש שנים. לפיכך, ביחס לפעילות היזום, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. שאר הנכסים וההתחייבויות מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהנחות אלו בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של הנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

הפנייה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן/שיקול דעת
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך.	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט	בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	הכרה בנכס מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין או זקיפת הוצאות בגין פרויקטים לרווה"ס.	בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד.	הכרה במלאי
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים	בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של החברה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר.	סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, על מקדמות על חשבון מקרקעין
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	רישום נכס מלאי מקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בניה.	בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בניה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל	אומדן התחייבות למתן שירותי בניה
	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בניה למגורים
	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים.	החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמותיות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים.	אומדן סך עלויות החוזה

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

נ. בסיס איחוד:

1. חברות בנות:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה וחברות הבת שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה שטרם מומשו, בוטלו במלואם. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה

2. עדכון עודפי עלות

במידה והטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף עסקים לא הושלם עד סוף תקופת הדיווח שבה צירוף העסקים אירע, הקבוצה תדווח סכומים ארעיים בגין הפריטים שלגביהם לא הושלם הטיפול החשבונאי. במהלך תקופת המדידה, אשר לא תעלה על שנה אחת ממועד הרכישה, מתאמת הקבוצה למפרע את הסכומים הארעיים שהוכרו במועד הרכישה כדי לשקף מידע חדש שהושג לגבי עובדות ונסיבות שהיו קיימות במועד הרכישה ואשר, אם היו ידועות, היו משפיעות על המדידה של הסכומים שהוכרו לאותו מועד.

3. צירופי עסקים

כל צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של העסק הנרכש בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה. במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח והפסד במועד הרכישה.

ז. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים:

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים. בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, החברה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית.

2. לחברה שתי קבוצות של מכשירים פיננסיים:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

לחברה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים ויתרות חובה המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים (לפרטים נוספים ראה ביאור 22) תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכסים פיננסיים

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. מכשירים פיננסיים (המשך):

2. לחברה שתי קבוצות של מכשירים פיננסיים (המשך):

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת (המשך):

הנמדדים בעלות המופחתת. החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של החברה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

ב. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים:

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, ספקים וזכאים אחרים (לפרטים נוספים ראה ביאור 22). התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד. במדידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקרות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, החברה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ח. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים השוטפים:

בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את הטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות ויחידות שנמכרו, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים:

כאשר לחברה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, החברה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים,

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך):

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (המשך):

החברה מכירה בנכס בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 7. אופן הקצאת עלויות למלאי בתחום הנדל"ן היזמי למגורים מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד. עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה. עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה/היחידה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות/יחידות במבנה - יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו וכן בהתאם ליחס תמורות היחידות לעומת כלל התמורות בפרויקט.

ט. היוון עלויות אשראי:

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות ויחידות מכורות ודירות ויחידות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

י. הכנסות:

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
- ב. החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
- ג. החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
- ד. לחוזה יש מהות מסחרית, כלומר, הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה; וכן
- ה. צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח. לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

זיהוי מחויבויות ביצוע:

בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

קביעת מחיר העסקה

בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. הכנסות (המשך):

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. בתחום הנדלי"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות וכן מחלופה בחוזה הניתנת לרוכשי הדירות לקבלת תשלום ריבית מראש בגין משכנתא לרכישה. החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי. בתחום הנדלי"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי החברה, מוכר לפי שוויים ההוגן של שירותי הבניה במועד התקשרות בהסכם.

קיום מחויבויות ביצוע

בתחום הנדלי"ן היזמי בישראל, החברה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של החברה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה החברה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לחברה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. הכנסות (המשך):

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

החברה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהחברה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר), ("up-catch" בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. עלויות שהווננו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מכירה ושיווק על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

קיזוז נכס חוזה והתחייבות

חוזה נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הפרשה לבדק ולאחריות

במסגרת חוזים מול לקוחות, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף, בדרך כלל בהתאם להוראות חוק המכר לתקופה של בין שנה עד 10 שנים. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. החברה מכירה בנכס שיפוי כנגד ההפרשה לאחריות ככל שוודאי למעשה שתקבל פיצוי מהקבלן המבצע.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. הכנסות והוצאות מימון:

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו בפקדונות בנקאיים, והכנסות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות. הוצאות מימון כוללות הוצאות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה וחוזים עם לקוחות, עמלות בנקים ואחרים. בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יב. מסים על ההכנסה:

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם או להתקבל על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים

החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, אשר בכוננתה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

יג. עסקאות עם בעלי שליטה:

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש (ככל שקיים) בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

יד. תשלום מבוסס מניות

החברה הכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות. עסקאות אלו כוללות עסקאות עם עובדים או נותני שירותים שתסולקנה במכשירים הוניים של החברה, כגון מניות או אופציות למניות. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים. שווי ההטבה של עסקאות תשלום מבוסס מניות מוכר בדוח רווח והפסד כנגד קרן הון על פני תקופת ההבשלה בהתבסס על האומדן הטוב ביותר הניתן להשגה של מספר המכשירים הוניים החזויים להבשיל. שווי ההטבה של עסקאות תשלום מבוסס מניות המוענקות לעובדים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני נרשם בחשבון ההשקעה כנגד קרן הון. נכון לתאריך הדוחות נותרו בידי העובדים 7,750 כתבי אופציה שמועד הבשלתם ביולי 2025 ויולי 2026, ו-45,178 כתבי אופציה בידי 2 מנהלים בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני. להרחבה ראה להלן ביאור 27(1) ו-3.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. תקן חדש בתקופה שלפני יישומו:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18"):

IFRS 18 שפורסם באפריל 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).
- 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.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידי מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 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.

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
2,088	738	בנקים
5,961	16,789	פקדונות לזמן קצר
39	8	מטבע חוץ
<u>8,088</u>	<u>17,535</u>	סך-הכל

ביאור 4 – מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
-	5,605	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי(1)
<u>-</u>	<u>5,605</u>	סך-הכל

(1) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו וזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה.

(2) חשיפת החברה לסיכוני אשראי ולסיכוני ריבית מפורטת בביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 – נכס והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות:

א. הרכב

<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2024</u>		
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	נכסים בגין חוזים עם לקוחות	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	נכסים בגין חוזים עם לקוחות	
-	-	(3,860)	6,476	נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,860)</u>	<u>6,476</u>	סך-הכל

ב. נכס בגין חוזים עם לקוחות:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	6,476	יתרה שנרכשה במסגרת רכישת חברה
<u>-</u>	<u>6,476</u>	סך-הכל

ג. התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	(3,860)	יתרה שנרכשה במסגרת רכישת חברה
<u>-</u>	<u>(3,860)</u>	סך-הכל

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
29	346	מקדמות לספקים
179	2,274	הוצאות מראש
327	931	מוסדות
-	235	מס הכנסה לקבל
127	27	חייבים אחרים
<u>662</u>	<u>3,813</u>	סך-הכל

ביאור 7 – מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין:

א. הרכב מלאי המסווג לזמן קצר:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
-	36,877	קרקע (1)
-	10,602	אגרות מיסים והיטלים
-	13,681	עלויות תכנון, קידום, ייזום פרויקטים ואחרות
-	708	עלויות אשראי שהוונו
-	818	עלויות בניה
-	22,660	עודפי עלות מיוחסים - ראה ביאור 24
-	<u>85,346</u>	סך-הכל

(1) כולל יתרה בגין בעלי הקרקע בפרויקטים שבביצוע שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בניה והתחייבות שכ"ד. היתרה הינה לאחר הפחתת הקרקע עד ליום 31 בדצמבר 2024, מועד בו נרכשה חברת הבת. ראה ביאור 24.

ב. הרכב מלאי המסווג לזמן ארוך:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
5,710	2,230	עלויות תכנון, קידום, ייזום פרויקטים ואחרות
-	226	עלויות אשראי שהוונו
-	23,106	עודפי עלות מיוחסים – ראה ביאור 24
<u>5,710</u>	<u>25,562</u>	סך-הכל

ג. מידע נוסף

חברה מאוחדת נמצאת בתהליך תכנון של פרויקטים להקמת דירות למכירה. מרבית הפרויקטים הינם במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובניה).

על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדייר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים.

ביאור 7 – מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין:

ג. מידע נוסף (המשך):

להלן פרטים לגבי הפרויקטים העיקריים וההסכמים של חברה מאוחדת:

1. פרויקט הרב חבה 23 רמת גן:

ברחוב הרב חבה 23 רמת גן, הריסת בנין ישן ובו 8 יח"ד והקמת בנין חדש עם 24 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד לשיווק).

החברה המאוחדת החלה בביצוע העבודות להקמת הפרויקט ב-2 בפברואר 2022. ביום 22 בספטמבר 2021 נחתם הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-16.8 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. בנוסף נקבע על תמורה נוספת של כ-0.4 מיליון ש"ח בגין כל תוספת בניה המזכה בתמורה מעבר לסכום הפאושלי שנקבע. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

ביום 10 ביוני 2021 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 11(2).

נכון לתאריך הדוח כל 16 יח"ד השייכות לחברה המאוחדת נמכרו.

2. פרויקט ארלוזורוב 5-7 בת ים:

ברחוב ארלוזורוב 5-7 בת ים, יהרסו 24 יח"ד ב-3 בניינים קיימים ובמקומם ייבנה בנין חדש, שיכלול 72 יח"ד (מתוכן 48 יח"ד לשיווק) מעל 2 קומות מרתפי חניה ומרתף גלריה תת קרקעיים. בשנת הדוח קיבלה החברה המאוחדת היתר בניה ובסופה החלה בהריסת המבנים הישנים.

החברה המאוחדת חתמה על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע הפרויקט. על פי ההסכם, הקבלן מתחייב לסיים את ביצוע הפרויקט עד 30 חודשים ממתן צו התחלת עבודה בתמורה לסך של כ-77.64 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

ביום 17 באפריל 2024 נחתם הסכם לקבלת הלוואת להשלמת הון עצמי ממוסד פיננסי על סך 12,520 אלפי ש"ח.

ביום 7 במאי 2024 חתמה חברה מאוחדת עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט.

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 8 – השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

א. להלן פרטים בדבר השקעות בחברות כלולות:

חברה מחזיקה	שיעור בזכויות		שיעור זכויות		יתרת השקעה ליום 31		מיקום פעילות	שם החברה
	הצבעה ליום 31		בהון המניות		ליום 31			
	2023	2024	2023	2024	2023	2024		
גי אל אמ	-	37.5%	-	37.5%	-	4,153	ישראל	מגדל הפארק רמת
ישראל יזמות								אביב
ונדל"ן בע"מ								
פרופדו בע"מ	-	50%	-	50%	-	15,695	ישראל	פרופדו קרסו בע"מ
					-	19,848		סה"כ יתרת השקעה

יתרת ההשקעה		מגדל הפארק רמת אביב יתרת השקעה
31.12.2023	31.12.2024	
-	657	
-	3,496	עודפי עלות מיוחסים
-	4,153	סך-הכל

יתרת ההשקעה		פרופדו קרסו בע"מ יתרת השקעה
31.12.2023	31.12.2024	
-	5,540	הלוואות
-	10,155	
-	15,695	סך-הכל

ב. תמצית מידע פיננסי של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני מהותית – פרופדו קרסו בע"מ, ראה ביאור (ח)25.

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 9- רכוש קבוע:

א. הרכב ותנועה במהלך השנה:

2024			
סך-הכל	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים וציוד אלקטרוני
379	-	92	287
144	-	-	144
620	404	214	2
<u>1,143</u>	<u>404</u>	<u>306</u>	<u>433</u>
168	-	12	156
130	-	7	123
284	117	167	-
<u>582</u>	<u>117</u>	<u>186</u>	<u>279</u>
<u>561</u>	<u>287</u>	<u>120</u>	<u>154</u>
		7-10	15-33

עלות

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

רכישות

תוספת רכוש קבוע מכניסה לאיחוד

יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת נצבר:

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

פחת

תוספת פחת נצבר מכניסה לאיחוד

יתרה ליום 31 בדצמבר

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

שיעור הפחת לשנה (ב-%)

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - רכוש קבוע (המשך):

א. הרכב ותנועה במהלך השנה הקודמת:

2023		
סך-הכל	מחשבים וציוד אלקטרוני	ריהוט וציוד משרדי
303	213	90
76	74	2
<u>379</u>	<u>287</u>	<u>92</u>
81	76	5
87	80	7
<u>168</u>	<u>156</u>	<u>12</u>
<u>211</u>	<u>131</u>	<u>80</u>
	<u>15-33</u>	<u>7-10</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

רכישות

יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת נצבר:

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

שיעור הפחת לשנה (ב-%)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - חכירות

בחודש פברואר 2022 חתמה החברה על הסכם להשכרת משרדים בשטח של 286 מ"ר (ברוטו) ו-5 חניות ברמת גן ("המשרדים") מצד ג' שאינו קשור לחברה. עבור תקופת שכירות המשרדים שתחל בחודש פברואר 2022 ועד ליום 31.10.2022 תשלם החברה לחברה המשכירה, דמי שכירות חודשיים בסך של 75 ש"ח למ"ר; ועבור תקופת השכירות מיום 1.11.2022 ועד ליום 31.07.2024, תשלם החברה דמי שכירות חודשיים בסך של 65 ש"ח למ"ר בגין כל חניה תשלם החברה סכום של 450 ש"ח. בנוסף, תשלם החברה סכום של 19.5 ש"ח למ"ר בגין שירותי ניהול. במסגרת ההסכם, מימשה החברה את הזכות המוקנית לה להאריך את תקופת השכירות של המושכר לתקופה נוספת בת 36 חודשים, בתוספת של 10% על דמי השכירות המקוריים. לדמי השכירות לעיל יצורפו הפרשי הצמדה ויתווסף מע"מ כדין. החברה מיישמת את הוראות תקן IFRS 16, חכירות.

לשנה שהסתיימה ביום		מידע לגבי נכסי זכות שימוש - משרדי החברה
31.12.2023	31.12.2024	
312	345	פחת לשנה
198	919	יתרה
		מידע כמותי נוסף לגבי חכירות
18	24	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
336	357	סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

ביאור 11 – אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים לזמן קצר:

31.12.2023	31.12.2024	שיעור הריבית ליום	
		31 בדצמבר 2024	%
2	-		משיכת יתר
-	19,442	ראה סעיף (1) (2)	הלוואות מבנקים (1) (2)
-	18,813	ראה סעיף (3) (4)	הלוואות ממוסדות פיננסיים (3) (4)
2	38,255		

- (1) ביום 28 למרץ 2024 קיבלה החברה הלוואה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי. ההלוואה ניתנה בריבית שנתית בשיעור של פריים + 4%. בהתאם לתנאיה, ההלוואה נפרעה במלואה, קרן + ריבית, לאחר מועד הדו"ח בדרך של פירעון מוקדם.
- (2) ביום 10 ליוני 2021 התקשרה חברה נכדה של החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לליווי פרויקט, במסגרתו קיבלה החברה אשראי בסך של כ-4,442 אלפי ש"ח של בריבית פריים + 3.9%.
- (3) החל מיום 18/4/2024 ועד ליום 25/9/2024 קיבלה חברה נכדה של החברה מגוף פיננסי, אשראי בסך של כ-12,520 אלפי ש"ח בריבית של פריים + 8.2% לטובת השלמת הון עצמי למימון פרויקט. במסגרת ההסכם, ניתנו ביטחונות משכנתא בדרגה שנייה על הקרקע ובטחונות נוספים.
- (4) ביום 29/9/2022 נטלה חברת בת של החברה מגוף פיננסי הלוואה בסך של 5 מיליון ש"ח בריבית לפי הגבוה מבין: א. ריבית מתואמת של 7.4% ב. ריבית משתנה המורכבת מריבית בשיעור שנתי של פריים + 3.9%. במסגרת ההסכם, מועד פירעון הקרן הינו ביום 15/9/25, עם אפשרות הארכה לשנה נוספת, כאשר פירעון הריבית מבוצע באופן שוטף.

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 – אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים לזמן קצר (המשך):

- (5) ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.
- (6) ההלוואות מוצגות בדוח על המצב הכספי מאוחדים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו.

ביאור 12 – זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
468	1,372	הוצאות לשלם
-	131	מס ערך מוסף ומוסדות
120	119	הפרשה לחופשה ולהבראה
523	683	עובדים ומוסדות בגין שכר
5,276	3,500	התחייבות בגין רכישת פרויקטים
19	170	מס הכנסה לשלם
-	1,103	חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	336	עודף עלות בגין עובדים
133	191	אחרים
<u>6,539</u>	<u>7,605</u>	סך-הכל

ביאור 13 – התחייבות למתן שירותי בניה:

הסעיף כולל יתרה בגין שירותי בניה ובגין התחייבות שכ"ד, ערבויות בעלי קרקע ומשפטיות בעלי קרקע.

התחייבות לשירותי בניה

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
-	2,430	בגין פרויקט בית חבה
-	29,680	בגין פרויקט ארלוזורוב
-	<u>32,110</u>	סך-הכל

התחייבות שכר דירה, ערבויות בעלי קרקע ומשפטיות

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
-	566	בגין פרויקט בית חבה
-	5,424	בגין פרויקט ארלוזורוב
-	<u>5,990</u>	סך-הכל

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 14 – הלוואות לזמן ארוך מאחרים:

הרכב:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
-	17,222	הלוואות מאחרים (1)
-	(3,605)	עודפי עלות
<u>-</u>	<u>13,617</u>	סך-הכל

(1) חברת GLM אשר נרכשה בסוף שנת 2024 נטלה במהלך השנים הלוואות מצדדי ג' בריביות שונות, וכן הלוואות אשר הריבית בגינן כפופה לשורות רווח בגין פרויקטים ספציפיים. במסגרת התנאים המסחריים של העסקה, החברה פועלת לפירעון ההלוואות האמורות, כאשר חלקן אף נפרעו לאחר תאריך המאזן.

ביאור 15 - הון מניות:

הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
5,736	100,000,000	מניות רגילות בנות 0.001 שקל חדש כ"א
<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
4,473	100,000,000	מניות רגילות בנות 1 שקל חדש כ"א

ביאור 16 - הוצאות מחקר ופיתוח:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
3,280	1,266	1,209	שכר ונלוות
1,051	2,033	1,386	קבלני משנה
237	184	130	שכירות ואחזקה
303	126	80	פחת והפחתות
<u>4,871</u>	<u>3,609</u>	<u>2,805</u>	סך-הכל

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 17 - הוצאות מכירה ושיווק:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
1,536	2,114	2,106	שכר ונלוות
2,440	2,410	3,265	פרסום
7	1,520	-	עמלות מכירה
-	-	58	אחזקה
-	142	201	פחת והפחתות
3,983	6,186	5,630	סך-הכל

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
278	2,250	3,149	שכר ונלוות
-	120	288	דמי ניהול
89	164	540	שכירות ואחזקה
826	1,339	1,693	שירותים מקצועיים
4	77	87	מיסים ואגרות
19	131	194	פחת והפחתות
910	764	1,211	משרדיות אחרות
-	276	-	מס רכישה
2,126	5,121	7,162	סך-הכל

ביאור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
77	250	139	ריבית מפקדונות בנקאיים
11	81	1,163	מצדדים קשורים
38	14	3	הפרשי שער
126	345	1,305	

ביאור 20 - הכנסות (הוצאות) מימון

הרכב :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
28	48	1,209	ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים
25	18	24	ריבית בגין התחייבויות חכירה
-	23	28	ריבית לבעלי מניות
-	1	1	ריבית למוסדות
-	-	5	הפרשי שער
53	90	1,267	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 21 – מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2022-2024 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס לעיל.

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 הבניה 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. הוראות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מסים נדחים.

ב. מרכיב מיסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
-	17	32
-	-	(9)
-	17	23

מיסים שוטפים

מיסים בגין שנים קודמות

סך הכל הוצאות מס

ג. נכסי והתחייבות מסים נדחים

עודפי עלות ברכישת חברה	מלאי בניינים בהקמה	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
(9,905)	(153)	288
(9,905)	(153)	288

יתרה ליום 1 בינואר 2024

מס נדחה שנוצר ברכישת חברה

יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

ד. התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מס לבין הוצאות המיסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
(10,067)	(13,178)	(15,411)
23%	23%	23%
(2,315)	(3,031)	(3,545)
-	-	(9)
2,315	3,048	3,577
-	17	23

הפסד לפני מסים על הכנסה וחלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני שיעור המס

מס מחושב לפי שיעור מס

מיסים בגין שנים קודמות

הפסדים שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים

סך הכל הוצאות מס

ה. שומות מס

החברה וחלק מחברות הבנות שלה טרם עברו שומה ע"י מס הכנסה מאז הקמתן. לחברה בת אחרת שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 – מכשירים פיננסיים

א. כללי

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

ב. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
8,088	17,535	מזומנים ושווי מזומנים
-	5,605	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
11	-	פקדונות לזמן קצר
97	672	לקוחות
-	6,476	נכס בגין חוזה עם לקוחות
-	21,573	נכס פיננסי זמן ארוך וזמן קצר
127	27	חייבים ויתרות חובה
17	99	פקדון משועבד
-	220	חייבים אחרים לזמן ארוך
		התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
2	38,255	אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים אחרים
-	3,860	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
497	826	ספקים ונותני שירותים
5,877	6,501	זכאים ויתרות זכות
-	3,424	הפרשות
-	21,573	התחייבות בגין רכישת חברה בת
196	928	התחייבות בגין חכירה
-	13,617	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	694	הלוואות מבעלי מניות (ז"א)

ג. גורמי סיכון

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות. החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 – מכשירים פיננסיים

ג. גורמי סיכון (המשך):

1. סיכון אשראי (המשך):

הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירות נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה לסיכון אשראי של רוכשי הדירות נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, פיגורי הרוכשים המצטברים, מכל חמשת הפרויקטים בביצוע, איננו מהותי ועומדים על כ- 1,056 אלפי ש"ח.

2. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות הלוואות מבנקים ומחברת האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן, מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי והלוואות מנוף. 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.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2024 -

שנה רביעית 2028 ואילך	שנה שלישית 2027	שנה שניה 2026	שנה ראשונה 2025	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,235	1,778	1,778	27,099	44,890	38,255	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים
-	-	-	3,860	3,860	3,860	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
-	-	-	826	826	826	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	6,501	6,501	6,501	זכאים ויתרות זכות הפרשות
-	-	-	3,424	3,424	3,424	
2,000	-	8,250	15,113	25,363	21,573	התחייבות בגין רכישת ג'י אל אם
-	224	384	384	992	928	התחייבות בגין חכירה
8,745	-	4,293	5,240	18,278	13,617	הלוואות מאחרים לזמן ארוך
-	-	750	-	750	694	הלוואות מבעלי מניות (ז"א)
24,980	2,002	15,455	62,447	104,884	89,678	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 – מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון (המשך)

2. סיכון נזילות (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023 -

שנה רביעית 2027 ואילך	שנה שלישית 2026	שנה שניה 2025	שנה ראשונה 2024	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	2	2	2	התחייבויות פיננסיות
-	-	-	497	497	497	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים
-	-	-	5,877	5,877	5,877	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	196	196	196	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	6,572	6,572	6,572	התחייבות בגין חכירה

3. סיכון ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם בעלי מניות בריבית צמודה לפריים. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. לאור האמור, עליה בשיעור ריבית הפריים צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה וירידה בריבית הפריים צפויה להקטין את הוצאות המימון ולהגדיל את רווחיות החברה.

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
-	39,847	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה
-	12,025	התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה

4. סיכון מדד

התחייבויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 שתחולתו החל מ- 7 ביולי 2022 נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה. החברה איננה מבצעת עסקאות הגנה על המדד.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 – צדדים קשורים:

א. יתרות בדוח על המצב הכספי:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
-	-	10,155
		1,103
		694

נכסים לא שוטפים

הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (1)

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות- הלוואות מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואה מבעל עניין - מר פלג דודוביץ (3)

- (1) לפרטים אודות הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני "פרופדו קרסו", ראו ביאור 25(2)(ט) להלן.
 (2) הלוואה שחברה מאוחדת קיבלה מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ועתידה להיפרע במסגרת עסקת רכישת GLM.
 (3) הלוואה שניתנה מבעל שליטה בשנת הדוח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנה 3(ט) לפקודת מס הכנסה ותיפרע בכל עת לפי שיקול דעת החברה עד לחודש מרץ 2027.

ב. עסקאות :

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
426	355	-
47	118	473
-	23	23
11	81	1,155

הוצאות מחקר ופיתוח

שכר ונלוות – מר פלג דודוביץ

הוצאות הנהלה וכלליות

שכר ונלוות – מר פלג דודוביץ

הוצאות מימון

ריבית הלוואה

הכנסות מימון

ריבית הלוואה

ביאור 24 – אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים:

1. עסקת רכישה מניות בחברת 'ג' אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן' בע"מ

א. עסקת הרכישה ואופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת GLM.

ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים (להלן: "מערך ההסכמים") לרכישת מניות בקבוצת ג' אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "GLM").

עובר למועד החתימה, הוחזקה GLM על ידי שלושה בעלי מניות (להלן: "המוכרים") בשיעור של כ-100%. במסגרת מערך ההסכמים, רכשה החברה המוכרים באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של GLM (להלן: "הון יושפה"), וכן היא עשויה לרכוש עד סה"כ 100% מהון GLM (באמצעות אופציות CALL, ככל שתמושנה) וכן יועמדו ל-GLM הלוואות בעלים וזכאות לתמורות מותנות, כמפורט להלן.

בהתאם למערך ההסכמים, רכשה הקבוצה מניות רגילות של GLM, המהוות מיד לאחר הקצאתן 49% מהון המניות המונפק של החברה, כאשר כל מניה מקנה לבעליה את הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה כמפורט בהסכם בעלי המניות (כהגדרתו להלן) וכן הזכות להשתתף בעודף נכסי החברה עם פירוקה, פרו-רטה ופרי-פסו ליתר המניות הרגילות; הזכות להשתתף באסיפות הכלליות של החברה ולהצביע בהן, באופן שכל מניה תקנה קול אחד באסיפה הכללית של החברה; הזכות למנות ולפטור דירקטורים כמפורט בהסכם בעלי המניות; וכן כל זכות אחרת המוקנית לבעל מניה בחברה על פי דין, פרו-רטה ופרי-פסו ליתר המניות הרגילות. בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, חתמו GLM, בעלי מניות GLM ערב השלמת העסקה נשוא הסכם ההשקעה, והחברה, על הסכם בעלי מניות המסדיר את הזכויות של הצדדים בחברה (להלן: "הסכם בעלי המניות"). הוראות הסכם בעלי המניות גוברות על הוראות תקנון החברה ומקנות לחברה שליטה אפקטיבית ב-GLM. זאת, בפרט בהתאם לרשימת החלטות המיוחדות לגביהן הקול המכריע נמצא בידי החברה (או הדירקטורים מטעמה, לפי העניין), וביניהן מינוי נושאי משרה; קביעת תנאי הכהונה של נושאי משרה; הפסקת שירותים הניתנים לחברה ו/או העסקת נותני שירותים לחברה, לרבות על ידי עובדים; החלטות על חלוקת דיבידנד, החלטות בענייני תקציב ומימון פעילות GLM, החלטות בענייני פרויקטים, יועצים וכיוצא באלו. לאור כל האמור, נקבע כי לחברה ישנה היכולת לכוון פעילות רלוונטית ב-GLM ומשכך קיימת לה שליטה אפקטיבית ב-GLM בהתאם ל-IFRS 10.

אופציית CALL לרכישת החזקות בעלי המניות הקיימים ועליה לשיעור החזקה של 100%.

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת ההתקשרות במערך ההסכמים ובד בבד עם הזרמה של רכיב ההלוואה הראשון וכלל הלוואות המותנות - ראו בהרחבה להלן), קיבלה החברה אופציה לרכישה נוספת של 51% תמורת סך של כ-21.5 מיליוני ש"ח, בניכוי דמי ניהול מכח הסכם ההשקעה וכן בתוספת מחצית התשלום המותנה בגין שני פרויקטים עתידיים הקיימים ב-GLM, כפי שמפורט בהרחבה, ולתקופה של 5 שנים (להלן: "האופציה"). מימוש האופציה יביא להאצת הסכומים המוזרמים על ידי החברה ל-GLM. מכאן שההזרמה הראשונית כוללת החזקה ישירה של 49% וכן אופציית רכש לרכוש מהמיעוט את יתרת החזקותיו ב-GLM.

הסכם ההשקעה המהווה חלק ממערך ההסכמים מרחיב וקובע כי בכפוף להוראת הסכם בעלי המניות, הון חוזר והון עצמי לצורך קבלת מימון כאמור באותו הסכם, ככל שיועמדו לחברה על ידי בעלי מניותיה, יועמדו בהתאם למפורט להלן:

ראשית, ביחס של 90% - החברה (כאשר 41%, המהווים כ-45.55% מהסכום המועמד על ידי החברה, יבואו בגדר הלוואות הון עצמי עודף) ו-10% - המוכרים ובהמשך בהתקיים תנאים מסוימים ביחס של 80% החברה ו-20% המוכרים..

עוד נקבע כי החלק מהלוואות הבעלים שיועמדו על ידי החברה, העולה על שיעור החזקתה ב-GLM, יהיה עדיף על הלוואות בעלים אחרות ("הלוואות בעלים עדיפות"), ויפגע ביחד עם הלוואות חריגות, ככל שיהיו.

הלוואות הבעלים שיועמדו ל-GLM על ידי החברה על חשבון הזרמות השלמת העסקה וההלוואות מותנות ההצלחה, כהגדרתן בהסכם ההשקעה ("ההלוואות הנ"ל"), יישאו ריבית בשיעור מס הכנסה לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. כל הלוואות הבעלים שאינן נמנות על הלוואות הנ"ל, יישאו ריבית בשיעור שנתי הגבוה מבין (א) ריבית הפריים (כפי שתפורסם מעת לעת על ידי בנק הפועלים בע"מ) בתוספת 6.5% ו-(ב) 11%, אשר תשולם מדי 12 חודשים.

על אף האמור, הלוואות בעלים חריגות, כהגדרתן בהסכם בעלי המניות, יישאו ריבית בשיעור שנתי הגבוה מבין (א) ריבית הפריים כנ"ל בתוספת 9%, ו-(ב) 14%.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 – אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

1. עסקת רכישה מניות בחברת 'ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן' בע"מ:

א. עסקת הרכישה ואופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת GLM (המשך):

הריבית בגין ההלוואות הנ"ל תצטרף לקרן ההלוואות הנ"ל מדי 12 חודשים, ותשולם ביחד עם הקרן שלהן. הריבית בגין הלוואות הבעלים שאינן נמנות על ההלוואות הנ"ל תשולם אחת ל-12 חודשים, וזאת מתוך תזרים פנוי של החברה ובכפוף לצרכי התזרים של החברה.

על אף האמור, החברה תהיה רשאית להודיע ל-GLM מעת לעת כי היא דוחה את תשלום הריבית בגין הלוואות הבעלים שהועמדו על ידה ו/או על ידי המוכרים, ובמקרה כאמור, ריבית שלא נפרעה תצטרף לקרן ההלוואה מידי 12 חודשים. כל הלוואות בעלים תישא ריבית מהמועד בו תועמד לחברה, ועד המועד בו תיפרע בפועל.

ההלוואות הנ"ל והלוואות ההון העצמי העודף, יישאו ריבית עד המועד בו סך הדיבידנד שהחברה שילמה בפועל לחברה יהא שווה לסך ההלוואות הנ"ל ובצירוף סך הלוואות ההון העצמי העודף.

להלן יפורטו רכיבי ההלוואות כפי שהם באים לידי ביטוי בכלל מערך ההסכמים:

1. **הלוואות שאינן מותנות** - 8 מיליון ש"ח שתזרים החברה ל-GLM כהלוואות בעלים, כמפורט לעיל, לפרעון חלק מההלוואות הקיימות, לפי סדר פרעון המפורט בהסכם (כאשר חלק מההלוואות הנפרעות הינן הלוואות בעלים קודמים).

2. **הלוואות מותנות הצלחה** - סך של עד 10.5 מיליון ש"ח אשר יוזרם, כולו או חלקו, אך ורק אם יתקיימו אבני הדרך המפורטות בהסכם ההשקעה, אשר נוגעות להבשלת פרויקטים קיימים ב-GLM במועד הרכישה. מדובר בתמורה מותנית אשר החברה נוטלת על עצמה ואשר תועבר מטה אל GLM בעת התממשות אבני הדרך הקבועות בהסכם ההשקעה. תמורה מותנית זו עתידה לפרוע הלוואות אשר נכון למועד הסכם ההשקעה קיימות ב-GLM, הן כלפי צדדים שלישיים והן כלפי בעלי המניות המוכרים, ו/או לשמש לצרכים השוטפים של GLM, לפי העניין (והכל בהתאם לסדר הפרעון המופיע בהסכם ההשקעה).

3. **מימון עודף ביחס של 90%-10%** לצורך מימון הפעילות השוטפת של חברות קבוצת GLM, עד להעמדת הלוואות הון עצמי עודף בסכום כולל של 3 מיליון ש"ח (אשר כפוף לתקרת הלוואות ההון העצמי העודף בהסכם ההשקעה שעניינו התאמות מבוססות הצלחה לתקרת הלוואות ההון העצמי). לכן, בעת ההכרה לראשונה בצירוף העסקים בדוחות הכספיים המאוחדים, הוכרה התחייבות בגין רכיב ההטבה אשר נמדדת לפי שוויה ההוגן (הארעי, כאמור לעיל), הלוקח בחשבון את ההסתברות להתממשות האירוע.

4. **הזרמה מותנית בגין שלושה פרויקטים ספציפיים של GLM** - גם במקרה זה הוכרה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה התחייבות בגין תמורה מותנית אשר הביאה בחשבון את ההסתברות לקרות כל התנאים הרלוונטיים ותימדד מדי תקופה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לפי IFRS 9, עד לפקיעה או סילוק.

בגין סעיפים 2-4 לעיל, רשמה החברה התחייבות כנגד נכס פיננסי בסך 21,573 אלפי ש"ח וזאת כיוון שהתחייבות החברה להזרים כספים הינה לחברת בת אשר מתאחדת בדוחות החברה.

לצרכי עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה, אשר בוצעו וחושבו על ידי מערך שווי חיצוני בלתי תלוי והינן ארעיות למועד הדוחות הכספיים, כמתאפשר מכח 3 IFRS לעניין תקופת המדידה, התמורה המותנית נלקחה בחשבון בהתאם לצפי והסתברות התממשות אבני הדרך וכן התחשבות בערך הזמן (קרי, היוון ההתחייבות לפי צפי למועד התממשות התנאים).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 – אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

1 עסקת רכישת מניות בחברת 'ג' אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן' בע"מ (המשך):

א. עסקת הרכישה ואופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת GLM (המשך):

להלן פרטים בדבר הקצאת עלות הרכישה לפי עבודת הערכת השווי והקצאתו, שהינה ארעית למועד הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור לעיל:

ב. נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו בחברת בת:

אלפי ש"ח	
2,042	מזומנים ושווי מזומנים
5,605	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
444	לקוחות
6,476	נכס בגין חוזה עם לקוח
4,011	חייבים ויתרות חובה
52,665	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
657	השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
336	רכוש קבוע
2,456	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
288	מסים נדחים
(18,213)	הלוואות ומשיכת יתר מתאגידים פיננסים
(614)	ספקים וזכאים אחרים
(11,662)	זכאים ויתרות זכות
(41,960)	התחייבויות בגין נכס חוזה, שירותי בניה ושכ"ד
(22,244)	התחייבות זמן ארוך לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
(153)	מסים נדחים
(19,866)	נכסים מזוהים, נטו

ג. תמורה בצירוף העסקים וחישוב השפעת צירוף העסקים:

לצרכי עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה, אשר בוצעו וחושבו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והינן ארעיות למועד הדוחות הכספיים, כמתאפשר מכח IFRS 3 לעניין תקופת המדידה, התמורה המותנית נלקחה בחשבון בהתאם לצפי והסתברות התממשות אבני הדרך וכן בהתחשבות בערך הזמן (קרי, היוון ההתחייבות לפי צפי למועד התממשות התנאים). להלן הקצאת עלות הרכישה:

אלפי ש"ח	
43,944	סך התמורה הצפויה בגין העסקה
	עודף עלות מיוחס למלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין וחברה המטופלת
48,873	לפי שיטת השווי המאזני (1)
21,573	נכס פיננסי בגין רכישת חברה בת
(9,905)	התחייבות מס נדחה
(336)	עודף עלות מיוחס להתחייבויות עובדים
3,605	עודף עלות המיוחס להלוואות
(19,866)	שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
43,944	

(1) השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים שווה בקירוב לשווי ההוגן, למעט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, להלן מידע בדבר האופן בו קבעה החברה את השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אלו שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

שיטת הערכת שווי מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

השווי ההוגן של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נקבע על דוחות פיקוח, דוחות הנהלה ודוחות אפס בקשר עם תזרימי המזומנים שינבעו מהזכויות האמורות תוך היוון בשיעורי היוון רלבנטים ומקדמי אי וודאות.

ביאור 24 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

2. הקמת חברת בת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן":

א. הקמת החברה המשותפת ורכישת מניות בחברת קבוצת יושפה ג. ע בע"מ:

ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים אשר נכנסו לתוקף במועד החתימה, שהינו גם מועד ההשלמה, לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם חברת "קרסו נדלן בע"מ" (להלן: "קרסו"), באמצעות "פרופדו קרסו בע"מ", חברה משותפת שהוקמה לשם כך על ידי החברה וקרסו, ומוחזקת בחלקים שווים (50%-50%) (להלן: "התאגיד המשותף" ו/או "החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני"), בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ (להלן: "יושפה"). במסגרת מערך ההסכמים, רכש התאגיד המשותף באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה וכן הוא עשוי לרכוש עד סה"כ 100% מהון יושפה (באמצעות אופציות PUT ו-CALL, ככל שתמומשנה, כמפורט להלן בסעיף ב') במספר שלבים, וזאת לפי 'שווי חברה' ממוצע של כ-78 מיליון ש"ח ליושפה.

ב. אופציות (CALL ו-PUT) לרכישת עד 100% מהון מניות יושפה:

בעלי מניות נוספים העניקו לתאגיד המשותף אופציה (CALL) לרכישת 2% נוספים מהון יושפה (להלן: "מניות התוספת" ו-"אופציית רכישת מניות התוספת", בהתאמה) בתמורה לסך של 2.5 מיליון ש"ח הניתנת למימוש עד חלוף 13 חודשים ממועד החתימה (להלן: "תקופת אופציית רכישת מניות התוספת"), וכן בכפוף למימוש אופציית רכישת מניות התוספת, ניתנה לתאגיד המשותף מאת המוכרים הנוספים אופציה (CALL) נוספת לרכישת יתרת מניותיהם (כ-30% מהון יושפה) (להלן: "אופציית רכישת יתרת המניות"), בתמורה לסך של כ-21.7 מיליון ש"ח, הניתנת למימוש החל ממועד מימוש אופציית רכישת מניות התוספת (ככל שתמומש), ועד חלוף 3 שנים ממועד החתימה.

כן נקבע, כי ככל שהתאגיד המשותף לא יממש את אופציית רכישת מניות התוספת עד תום תקופת אופציית רכישת מניות התוספת, תוקנה למוכרים הנוספים אופציה (PUT) למכור לחברה את מניות התוספת תמורת סך של 2.5 מיליון ש"ח (להלן: "אופציית מכירת מניות התוספת"), הניתנת למימוש בתוך 30 ימים החל מתום תקופת אופציית רכישת מניות התוספת ועד חלוף 30 ימים לאחר מכן. כמו כן, בכפוף למימוש אופציית רכישת מניות התוספת או אופציית מכירת מניות התוספת, תוקנה למוכרים הנוספים האופציה (PUT) למכור לחברה את יתרת מניותיהם (כ-30% מהון יושפה) בתמורה לסך של כ-17.7 מיליון ש"ח, הניתנת למימוש בתוך 30 יום החל מחלוף 3 שנים ממועד החתימה (בתנאי שלא מומשה אופציית רכישת יתרת המניות).

כמו כן, התקשר התאגיד המשותף עם כל אחד מהאחים בהסכם אופציות, במסגרתו העניק כ"א מהאחים לתאגיד המשותף אופציה לרכוש (CALL) את כל מניותיו עד למועד הפקיעה, וכן ניתנה לכ"א מהאחים אופציה (PUT) למכור לתאגיד המשותף את כל מניותיו (המהוות יחד כ-19% מהון יושפה), הניתנות למימוש בתקופה שהחל מתום 36 חודשים ממועד החתימה ועד תום 60 חודשים ממועד החתימה, בתמורה לסכום הגבוה מבין: (א) 7 מיליון ש"ח (קרי, 14 מיליון ש"ח עבור כלל מניות האחים); (ב) שווי מניות של כ"א מהאחים כפי שייקבע ע"י מערך שווי חיצוני בתוספת 20%. במקרה שבו נמסרה הודעת מימוש לפני חלוף 36 חודשים מהמועד חתימה בשל קרות מקרה מזכה (כמפורט בהסכם), אזי התמורה תיקבע בהתאם למנגנון כאמור אך ללא תוספת של 20%.

ביאור 24 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

2. הקמת חברת בת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן" (המשך).

ב. אופציות (CALL ו-PUT) לרכישת עד 100% מהון מניות יושפה (המשך):

להבטחת התחייבויות החברה המשותפת לתשלום תמורות האופציות על פי מערך ההסכמים עם המוכרים הנוספים והאחים לרבות הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ככל שיחולו (להלן: "הסכומים המובטחים"), כל אחד מבעלי מניות החברה המשותפת (להלן ולעיל: "הערבות"), יהיה ערב לחוד ל-50% מהתחייבויות החברה המשותפת. כמו כן, ערבות כל אחת מבין בעלי מניות החברה המשותפת ל-50% מכל התחייבויות הכספיות של החברה על פי הסכם בעלי המניות ביושפה. בנוסף, יעמידו כל אחת מהערבות, ערבות (ללא הגבלה בסכום) לתאגיד בנקאי להבטחת 24.5% מחוב בסך של כ-9 מיליון ש"ח של יושפה לתאגיד בנקאי.

ג. רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי שהוכר:

בסמוך להשלמת העסקה, הייתה יושפה מעורבת במחלוקות משפטיות ועסקיות בין בעלי מניותיה לרבות תביעות משפטיות שהתנהלו כנגד יושפה ובין בעלי המניות שלה אשר הביאה לסיכון משמעותי להמשך פעילותה של יושפה ולקידום הפרויקטים שבבעלותה (קידום היתר ותביעות, ייזום פרויקטים וקבלת ליווי לפרויקטים) עד לכדי איבוד פרויקטים בהם זכתה יושפה והשיגה בהם רוב נדרש. כתוצאה ממחלוקות אלו, נאלצו בעלי המניות לפעול לאיתור בעלי שליטה חדשים תוך היפרדות מחלק מבעלי המניות, דבר שהוביל לעסקה בעלת מספר שכבות בשוויים שונים (שווי חברה עד 128,801 אלפי ש"ח).

בהתאם לכך שחלק מהמוכרים מכרו את חלקם ו/או יכולים לכפות עליהם למכור את חלקם מתחת לשווי הכלכלי הנגזר ממודל הרכישה, חלק התאגיד המשותף בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו עולה על עלות הרכישה ולפיכך נרשם בתאגיד המשותף רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בגובה 23,421 אלפי ש"ח (חלק החברה בגין רווח זה בסך 11.7 מיליון ש"ח) אשר נכלל בדוח על הרווח הכולל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

ד. התאגיד המשותף ופעילות חברת יושפה:

חברת יושפה עוסקת בהתחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38/2 ובאמצעות חברת הבת קבוצת יושפה ג.ע פינוי בינוי בע"מ בהתחדשות עירונית של מתחמי מגורים. לתאריך הדוחות לחברת יושפה ארבעה פרויקטים בביצוע הכוללים בסך-הכל 53 יחידות דיור לשיווק. התאגיד המשותף הוקם ביום 21 במרץ 2024 (לצורך הרכישה שבוצעה ביום 28 במרץ 2024), לפיכך עיקר ההשפעה התוצאתית בשל רכישת יושפה על התאגיד המשותף בתקופת הדוח הינה בעיקרה רישום רווח חד-פעמי מהרכישה במחיר הזדמנותי. עיקרי הנתונים בדבר הנכסים, ההתחייבויות והתוצאות הכספיות של התאגיד המשותף, לרבות נתונים מעבודת הקצאת עלות הרכישה נכללו בדוח זה. דוחות החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני צורפו לדוחות החברה.

ה. ההנחות העיקריות ששימשו בעבודת ה-PPA:

שווי החברה נאמד על בסיס מודל NAV, המבוסס על הונה העצמי החשבונאי של חברת יושפה ליום 31 במרץ 2024 ובגינו בוצעו התאמות בגין צבר הפרויקטים של חברת יושפה כך שישקפו את שווי ההוגן. השווי ההוגן של פרויקטי יושפה נאמד על ידי היוון תזרימי המזומנים מהפרויקטים בשיעור היוון ריאלי ממוצע של כ-14.5%. בנוסף לפרויקטים בשלבים מקדמיים התווספה הנחת מקדם אי ודאות להתממשות הפרויקט. הנחת האינפלציה שנלקחה הינה כ-2.5%.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

2. הקמת חברת בת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן" (המשך).

ה. ההנחות העיקריות ששימשו בעבודת ה-PPA (המשך):
במסגרת הסכם המייסדים שנחתם בין החברה לקרסו ביום 28 במרץ 2024, ניתנה לחברה אופציה לרכוש מקרסו מניות של התאגיד המשותף המהוות 1% מהתאגיד המשותף בתמורה לסך של 5 מיליון ש"ח, וזאת במהלך תקופה של 3 שנים ממועד החתימה (להלן: "אופציית הרכישה"). במקרה שתמומש אופציית הרכישה, לקרסו ניתנה אופציה למכירת כל מנייתיה בתאגיד המשותף לחברה, וזאת בתמורה שתחושב לפי שווי חברה' מוסכם ליושפה בטווח של 1,000-350 מיליון ש"ח (הסכום עולה לאורך תקופה של 7 עד 31 חודשים). בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על האמור לעיל וההנחות הבאות שווי האופציה נכון למועד השלמת העסקה ומועד הדוח הינו זניח.

ו. הרכב עלות צירוף העסקים למועד ההשלמה בספרי התאגיד המשותף:

אלפי ש"ח	מזומן
36,000	
	<u>התחייבות בגין אופציות PUT למיעוט</u>
2,421	אופציית מכירת מניות התוספת
16,001	אופציית מכירת יתרת המניות
24,052	אופציית המכירה (*)
<u>78,474</u>	סך הכל עלות צירוף עסקים

(*) השווי ההוגן של אופציית המכירה של המיעוט נמדד באמצעות מודל מונטה קרלו, נכון למועד הרכישה. לצורך אמידת השווי של כלל האופציות הוון מחיר מימוש האופציות בשיעור ריבית החוב הצמוד של החברה ליום ההשלמה (בהתאם לדרוג האשראי ומח"מ האופציה), לפי העניין.

ז. הקצאת עלות צירוף העסקים בין הנכסים המזוהים שנרכשו למועד ההשלמה:

אלפי ש"ח	הון עצמי ליום 31.03.2024
(11,380)	צבר פרויקטים
147,111	התחייבות מס נדחה
<u>(33,836)</u>	סך הכל נכסים מזוהים נטו
101,895	רווח מרכישה במחיר הזדמנותית
23,421	
<u>78,474</u>	סך הכל

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

2. הקמת חברת בת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן" (המשך):

ח. להלן מידע פיננסי מתומצת של התאגיד המשותף. למעט אם נאמר במפורש אחרת, הסכומים המוצגים הם הסכומים לפי IFRS מהחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ולא חלק החברה בסכומים אלה):

<p><u>31.12.2024</u> אלפי ש"ח</p>	<p>276,940</p> <p>122,723</p> <p>(294,183)</p> <p><u>(94,399)</u></p> <p>11,081</p>	<p>שיטת מדידה – שווי מאזני</p> <p>נכסים שוטפים</p> <p>נכסים לא שוטפים</p> <p>התחייבויות שוטפות</p> <p>התחייבויות לא שוטפות</p> <p>נכסים נטו המיוחסים לבעלי המניות של החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני</p>
<p>לתקופה מיום ועד 21.03.2024 <u>31.12.2024</u> אלפי ש"ח</p>	<p>23,421</p> <p>(12,504)</p> <p><u>10,917</u></p>	<p>רווח מרכישה במחיר הזדמנותית</p> <p>הפסד מפעילויות נמשכות</p> <p>סך רווח כולל לתקופה</p>
<p><u>31.12.2024</u> אלפי ש"ח</p>	<p>9,155</p> <p>5,540</p> <p><u>15,695</u></p>	<p>התאמה לערך בספרים של ההשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני</p> <p>הלוואה שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני</p> <p>רווחי אקוויטי</p> <p>ערך בספרים של ההשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני</p>

ט. הלוואה שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

ביום 28 במרץ 2024 העניקו החברה וקרסו הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של 36 מיליון ש"ח (חלק החברה: 18 מיליון ש"ח). עד לתאריך הדוחות הכספיים נפרעו 18 מיליון ש"ח מההלוואות שהתקבלו (חלק החברה: 9 מיליון ש"ח). הלוואות הינן לתקופה של 3 שנים עם אופציה של החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לפירעון מוקדם. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 6%.

ביאור 24 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

2. הקמת חברת בת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן" (המשך).

י. מקורות מימון העסקה:

במרץ 2024 גייסה החברה הון בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח מארבעה משקיעים פרטיים, שאינם בעלי עניין ו/או קשורים לחברה, בהסכמי הקצאה פרטית של 340,992 מניות לפי מחיר מניה של כ-17.88 ש"ח (המשקף בקירוב את המחיר הממוצע של מניית החברה ב-30 ימי המסחר הקודמים לעסקה).
במרץ 2024 התקשרה החברה עם בנק מזרחי לגיוס אשראי של 15 מיליון ש"ח, בריבית פריים+4%, לתקופה של שנה. נכון למועד החתימה על הדוחות נפרעה ההלוואה במלואה.

יא. הענקת כתבי אופציות למניות למנהלי "יושפה" עבור שירותי ניהול:

1. במסגרת העסקה נחתמו שני הסכמי שירותים עם אורן ושרון יושפה (בעלי מניות בחברת יושפה המוחזקת על ידי "פרופדו קרסו", להלן: "הניצעים") לטובת מתן שירותי ניהול בתפקידי מנכ"ל משותף בקבוצת יושפה. במסגרת הסכמי השירותים ניתנו לניצעים אופציות לרכישת מניות בחברת פרופדו.
2. הניצעים קיבלו מהחברה בסך הכל, בחלוקה שווה ביניהם, 45,178 אופציות הניתנות למימוש לעד 45,178 מניות רגילות של החברה, אשר יהוו לאחר הקצאתן כ-0.93% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (וכ-0.85% בדילול מלא).
3. האופציות שניתנו כפופות לתקופת הבשלה (vesting) כדלקמן: (א) 1/3 מהאופציות (קרי, כ-7,529) יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 36 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2027); (ב) 1/3 מהאופציות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 48 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2028); ו- (ג) 1/3 מהאופציות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 60 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2029).
4. מחיר המימוש של כל אופציה למניה רגילה 18.58 ש"ח, והוא נקבע כממוצע של שער הסגירה של מניית פרופדו בבורסה בכל אחד מ-30 ימי המסחר הקודמים למועד החתימה.
5. חלף מחיר המימוש, ועל פי בחירת הניצע, יכולות מניות המימוש שתנבענה מאופציות פרופדו להיות מוקצות על בסיס cashless.
6. בעת מימוש האופציות, תהיה החברה רשאית להודיע לניצעים כי חלף הקצאת מניות המימוש היא תשלם לניצעים מענק במזומן בסך השווה לשווי השוק של מניות פרופדו שהיו אמורות לנבוע מהמימוש (על בסיס cashless), כאשר לצורך זה "שווי השוק" יחושב כמכפלת מניות המימוש במחיר מניית פרופדו ביום המסחר בבורסה שקדם למועד הודעת המימוש.

ביאור 24 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

3. בחודש מרץ 2024 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי מניות המיעוט (15%) בחברת הבת "דוראל התחדשות" (להלן: "המוכרים") בהסכם לפיו תרכוש החברה את מניותיהם. עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה (בעקיפין, באמצעות "דוראל יזמות") במלוא הון המניות המונפק והנפרע של דוראל התחדשות. בתמורה למניות דוראל התחדשות, הקצתה החברה לשני המוכרים, בחלוקה שווה ביניהם, 45,178 מניות רגילות של החברה המהוות כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בהתאם להסכם בין הצדדים החברה העמידה למוכרים הלוואה לטובת מימון תשלומי המס שחלו עליהם בגין העסקה בסך של 211 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה ותיפרע בתוך תקופה של 36 חודשים או עד לסיום תפקידם בדוראל התחדשות (או בחברות קשורות), לפי המוקדם.
4. בחודש פברואר 2024 נכנסה החברה, באמצעות חברת הבת שלה בברזיל, לשיתוף פעולה עם חברה מקומית בברזיל (להלן: "החברה השותפה"). במסגרת שיתוף הפעולה הוקם תאגיד משותף ייעודי לפעילות. פעילות התאגיד המשותף תהיה בתחום שיווק מוצרי ה-PALS והמשכנתאות. לפי ההסכם, חברת הבת תחזיק ב-75% מהון המניות של החברה החדשה והחברה השותפה ב-25%. דוחות החברה בברזיל מאוחדים בדוחות אלו.
5. בתאריך 9 באפריל 2024 גייסה החברה הון בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח מארבעה משקיעים פרטיים, שאינם בעלי עניין ו/או קשורים לחברה, בהסכמי הקצאה פרטית של 340,992 מניות לפי מחיר מניה של כ-17.88 ש"ח (המשקף בקירוב את המחיר הממוצע של מניית החברה ב-30 ימי המסחר הקודמים לעסקה).
6. בתאריך 2 בדצמבר 2024 פירסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ניירות ערך של החברה. במסגרת הדוח הציעה החברה בין 473,500 ל-1,200,000 מניות רגילות בנות 0.001 ע.ג. כל אחת, ובין 473,500 ל-1,200,000 מניות רגילות כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בדרך יחידות הכוללות 100 מניות רגילות ו-100 כתבי אופציה ליחידה, לפי התנאים שנקבעו מראש. האופציות ניתנות למימוש עד לתאריך 2/ ביוני 2026 במחיר של 27 ש"ח למניה.
- בתאריך 3 בדצמבר 2024 הסתיים מכרז ההצעה ובסך הכל הונפקו 817,300 מניות רגילות של החברה ו-817,300 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה תמורת 16,998 אלפי ש"ח (נטו, לאחר הוצאות הנפקה) ששולמו לחברה מיד לאחר סיום ההנפקה.
- סך של 4,095 יחידות ו-232 יחידות נרכשו בהנפקה על ידי פלג דודוביץ (מבעלי השליטה ומנכ"ל החברה) ודורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה), בהתאמה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 25 - מגזרי פעילות:

א. כללי:

בתקופת הדוח לחברה שני מגזרי פעילות ברי דיווח אשר מהווים יחידות עסקיות:

1. יזמות נדל"ן בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית - איתור מבנים ומתחמים, ייזום, פיתוח והקמה של פרויקטים. הפעילות במגזר זה מתבצעת באמצעות חברות בנות בבעלותה של החברה, וכן השקעה ורכישת חברות בתחום.
2. תחום הטכנולוגיה בנדל"ן - במסגרתו פעלה החברה לפיתוח ושיווק של מוצרים טכנולוגיים בנדל"ן ושיווק. ראה ביאור ב1.

ב. הרכב:

מאוחד	שיווק ופיתוח מוצרי תוכנה	יזמות נדל"ן	
1,900	1,900	-	הכנסות
(15,449)	(8,897)	(6,552)	הפסד מגזרי מפעולות רגילות
5,458	-	5,458	רווח בגין חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
(9,991)	(8,897)	(1,094)	הפסד מגזרי מפעולות רגילות
38			הכנסות מימון, נטו
(23)			הוצאות מס
(9,976)			ס"ה הפסד נקי מאוחד
188,704	441	188,263	נכסי המגזר
145,175	718	144,457	התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023

מאוחד	התאמות	שיווק ופיתוח מוצרי תוכנה	יזמות נדל"ן	
1,873	-	1,873	-	הכנסות
(13,433)	-	(10,118)	(3,315)	הפסד מגזרי מפעולות רגילות
255				הכנסות מימון, נטו
(17)				הוצאות מס
(13,195)				ס"ה הפסד נקי מאוחד
15,205	(97)	9,259	6,043	נכסי המגזר
7,234	(1,313)	1,668	6,879	התחייבויות המגזר

ביאור 26 - שעבודים:

א. שעבודים במניות יושפה ג.ע. בע"מ

ביום 28 במרץ 2024 קיבלה החברה הלוואה בסך של כ- 15,000 אלפי ש"ח מגוף פיננסי לצורך רכישת מניות יושפה. ההלוואה ניתנה בריבית פריים + 4% ועמדה לפרעון לאחר שנה מיום העמדתה. לצורך קבלת ההלוואה שיעבדה החברה לטובת המלווה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל הזכויות הלווה בהון המניות המוקצה של הלווה בקבוצת יושפה ג.ע. בע"מ, בנוסף בעלי המניות של החברה ערבים להחזר ההלוואה, לא נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות במסגרת ההסכמים. לאחר תאריך הדוח, ביום 18.2.2025 הסירה החברה את השעבוד.

ב. שעבודים בחברות הבנות

במסגרת הסכמי ליווי וערבות חוק המכר (דירות), כחלק מפיתוח מיזמי ההתחדשות העירונית הנעשים בתחום עיסוקה של הקבוצה, נרשמו שיעבודים שונים על המקרקעין ו/או על מניות חברות הפרויקטים המוחזקים על ידי החברות הבנות של החברה (בשרשור).

ביאור 27 - כתבי אופציה:

1. בחודש ינואר 2022, אימצה החברה תוכנית אופציות לעובדים של הקצאת כתבי אופציה הניתנים להמרה למניות רגילות של החברה, כל אופציה ניתנת למימוש למניה אחת. כתבי האופציות יוקצו לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") במסלול ההוני ("התכנית").

על-פי התכנית, תהיה החברה רשאית להקצות מעת לעת לעובדים ולנושאי משרה בחברה באמצעות נאמן (כאשר הוקצו לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) כתבי אופציות למניות בשיעור של עד 4% (ארבעה אחוזים) מההון המונפק של החברה נכון למועד פרסום התשקיף (דהיינו עד 120,000 אופציות). החברה תהיה רשאית להגדיל כמות זו, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכפי שייקבע על-פי דירקטוריון החברה. כל האופציות יהיו כפופות לדילולים בגין שינויים עתידיים במבנה ההון של החברה.

בחודש פברואר 2022 הקצתה החברה למדען הראשי של החברה ולמהנדס נתונים הפועל מטעמו 18 כתבי אופציה הניתנים להמרה ל-18 מניות רגילות של החברה (18,000 מניות לאחר פיצול ההון). כתבי האופציה הוקצו לפי סעיף 3ט לפקודה במסלול השולי. בחודש אוגוסט 2022 הקצתה החברה 116.25 כתבי אופציות לעובדים של החברה (116,250 כתבי אופציה לאחר פיצול ההון) במסגרת התוכנית. כל הקצאה של אופציות, כולה או חלקה, תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, לרבות קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש יתרת האופציות הנ"ל, ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, לרבות לעניין מחיר מימוש מינימלי, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר.

עד לתאריך הדוחות מימשו העובדים ונותני השירותים הרלוונטיים בס"ה 60,125 אופציות ו-66,375 אופציות חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון לתאריך הדוחות נותרו בידי העובדים 7,750 כתבי אופציה שמועד הבשלתם ביולי 2025 ויולי 2026.

2. בשנת 2023 הנפיקה החברה 83,100 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-247,110 כתבי אופציה (סדרה 2), בסך הכל 330,210 כתבי אופציה.

3. בחודש מרץ 2024 במסגרת עסקת "פרופדו-קרוס", העניקה החברה בס"ה 45,178 אופציות לשני מנהלי פרויקטים מבעלי החברה הנרכשת. ראה הרחבה לעיל ביאור 24(2).

4. בחודש דצמבר 2024 הנפיקה החברה בסך הכל 817,300 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש למניות רגילות. ראה הרחבה לעיל ביאור 24(6).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים:

א. הנפקת אג"ח:

ביום 17 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 62,586,000 אגרות חוב (סדרה א), במחיר של 0.954 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרת חוב, ביחד עם 1,877,580 כתבי אופציה (סדרה 4), הרשומים למסחר בבורסה, בתמורה כוללת של כ-59.7 מיליוני ש"ח, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2025. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן.

תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל). מועדי תשלום הריבית יהיו בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 13 בפברואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א).

כל עוד אגרות החוב (סדרה א) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש, בהחלטה מיוחדת.

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א).

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה לפיה ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות המיעוט), בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים (קרן בלבד) נחותות לאגרות החוב (סדרה א), לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח.

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א)

ב. התקשרות חברת יושפה בהסכם הלוואה:

ביום 23 במרץ 2025 התקשרה חברת יושפה, המוחזקת על ידי החברה ב-24.5%, בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן, במסגרתו יעמיד התאגיד ללווה מסגרת אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח, בריבית בשיעור של פריים+3% ולפירעון בתוך 36 חודשים. מסגרת האשראי תשמש את יושפה לשם קידום פרויקטים של התחדשות עירונית ולצרכיה השוטפים, כאשר החברה תהיה ערבה ביחד ולחוד על האשראי, ככל שיילקח, עם חברה משותפת וחברה שותפה.

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 29 – דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			הכנסות
32,992	29,788	17,631	הכנסות מפעילות ייזום
840	1,873	1,900	הכנסות מפעילות טכנולוגיה
33,832	31,661	19,531	סך הכל הכנסות
29,004	27,269	14,761	עלות המכר מפעילות ייזום
4,828	4,392	4,770	רווח גולמי
4,871	3,609	2,805	הוצאות מחקר ופיתוח
4,843	6,685	6,406	הוצאות מכירה ושיווק
7,795	12,506	11,364	הוצאות הנהלה וכלליות
1,412	817	1,752	עלויות ייזום התחדשות עירונית ואחרות
<u>(14,093)</u>	<u>(19,225)</u>	<u>(17,557)</u>	הפסד תפעולי לפני מימון ואחרות
(2,507)	(2,509)	(5,670)	הוצאות מימון, נטו
25	380	5,975	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
<u>(16,575)</u>	<u>(21,354)</u>	<u>(17,252)</u>	הפסד לפני מס
78	381	(133)	הכנסות (הוצאות) מס
<u>(16,547)</u>	<u>(20,973)</u>	<u>(17,385)</u>	סך הכל הפסד נקי
			הפסד לתקופה מיוחס ל:
(13,242)	(16,867)	(13,109)	בעלים של החברה האם
(3,305)	(4,106)	(4,276)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(16,547)</u>	<u>(20,973)</u>	<u>(17,385)</u>	

ביום 31 בדצמבר 2024 רכשה החברה את חברת בת ג'י אל אם, ראה ביאור 24. החברה ערכה דוחות פרופורמה בראיה אם חברת הבת נרכשה ביום 1 בינואר 2022, ובהתאם איחדה החברה את נתוני רווח והפסד של החברה יחד עם נתוני רווח והפסד של חברת הבת שנרכשה, לשנים 2022-2024. לאור מהות העסקה ותנאיה, לא נדרשה החברה להניח הנחות פרופורמה לשיקוף אירוע הפרופורמה מלבד ההנחה כי העסקה הושלמה נכון ליום 1 בינואר 2022. בנוסף, כיוון שהקצאת עלות הרכישה לפי עבודת הערכת השווי, הינה ארעית למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, לא ניתן ביטוי להשפעתה על הרווח והפסד לשנים 2022-2024.

חלק ד – פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: פרופדו בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם: 516202736

כתובת: החילוון 6, רמת גן

טלפון: 074-7600888

פקסימיליה: 074-7600889

דואר אלקטרוני: contact@propdo.com

כתובת אתר אינטרנט: www.Propdo.com

מועד הדוח או תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2024

תאריך הדוח: 25 במרץ 2025

תקופת הדוח: 1 בינואר 2024 עד מועד הדוח

1. תקנה 10א: תמצית דוחות רווח והפסד חציוניים של החברה לשנת 2024

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה במועד הדוח	לתקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה ביום		סעיף
		30/6/2024	31/12/2024	
	(באלפי ש"ח)			
במחצית השנייה של שנת 2024 חלה עליה בהכנסות החברה מפעילות טכנולוגיה (שהוקפאה).	1,900	765	1,135	הכנסות
-	1,900	765	1,135	סך כל ההכנסות, נטו
הוצאות מחקר ופיתוח בגין פעילות טכנולוגיה שהוקפאה.	2,805	1,331	1,474	הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות המכירה והשיווק נובעות מפעילות התחום הטכנולוגי שהוקפאה.	5,630	2,629	3,001	הוצאות מכירה ושיווק
בין החציון הראשון לשני, נרשמה ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות כחלק מצמצום הוצאות.	7,162	4,169	2,993	הוצאות הנהלה וכלליות
עליה בפעילות ייזום פרויקטים של התחדשות עירונית.	1,752	720	1,032	הוצאות ייזום והתחדשות
במחצית השנייה נרשמה עליה מהכנסות מימון אך גם גידול בהוצאות המימון עקב הלוואות.	(38)	(227)	199	הוצאות (הכנסות) מימון
-	17,311	8,622	8,689	סך כל ההוצאות, נטו
נרשם רווח כתוצאה מרווח הזדמנותי שהוכר במהלך שנת הדוח. בחציון השני נרשם הפסד.	5,458	9,512	(4,054)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
-	9,953	5,080	4,873	הפסד לפני מס
-	9,976	5,080	4,896	סה"כ הפסד כולל

2. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף שפורסם לאחרונה לפני תאריך הדוח

בהתאם לקבוע בדוחות ההצעה שפרסמה החברה: (א) תמורת ההנפקה של ניירות הערך שהנפיקה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 תשמש למימון פעילותה השוטפת של החברה בתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל ותקורות בתחום זה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת; (ב) תמורת ההנפקה של ניירות הערך שהנפיקה החברה ביום 17 בפברואר 2025 תשמש למימון פעילותה השוטפת של החברה בתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל ותקורות בתחום זה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת וכן שימשה לפירעון הלוואה מתאגיד בנקאי כאמור בסעיף 5.4 בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א).

3. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה למועד הדוח

שם החברה	סוג נייר הערך	הכמות המוחזקות על ידי החברה	סה"כ ערך נקוב בש"ח	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה כמשמעותו בתקנה 19 באלפי ש"ח	יתרת הלוואות שניתנו באלפי ש"ח	שיעור החזקה		
						בהון	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
דוראל יזמות	מניה רגילה	2,000	20	3,517	80	100%	100%	100%
פרופדו קרסו	מניה רגילה	500	500	15,695	9,000	50%	50%	50%
פרופדו גיי אל אם בע"מ	מניה רגילה	100	10	21,573	-	100%	100%	100%

4. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה

לפרטים בדבר שינויים בהשקעות התאגיד בשנת הדוח, לרבות תאריכי השינויים ועיקר תנאי העסקאות הקשורות בשינויים אלה ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים.

5. תקנה 13: רווחים והפסדים של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות החברה

מהן בשנת הדוח (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	התאגיד מדמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה בשנת הדוח
דוראל יזמות	(4,017)	-	-	-	-	-	(365)	-
פרופדו קרסו	(10,917)	-	-	-	-	-	(1,155)	-
פרופדו גיי אל אם בע"מ	(4,678)	-	-	-	-	-	-	-

6. תקנה 20: מסחר בבורסה

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") בשנת הדוח ועד לתאריך הדוח:

מועד ההנפקה	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר
9 באפריל 2024	מניות רגילות	340,992
9 בספטמבר 2024	מניות רגילות	45,178
4 בדצמבר 2024	מניות רגילות	817,300
	אופציות (סדרה 3)	817,300
17 בפברואר 2025	אגרות חוב (סדרה א)	62,586,000
	אופציות (סדרה 4)	1,877,580

בשנת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה (שאינן הפסקות קצובות).

7. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

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

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים (*)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם
474	-	-	23	-	-	-	-	-	-	474	48.8%	90%	מנכ"ל ודירקטור	פלג דודוביץ
129	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129	-	100%	סמנכ"ל כספים	עמית גרשון
446	-	-	-	-	-	-	-	113	-	333	0.27%	100%	סמנכ"ל תפעול	אסף בירגר
200	-	-	-	-	-	-	-	132	-	68	0.16%	-	מדען ראשי	דב דנון
504	-	-	-	-	-	-	-	150	-	354	0.52%	100%	סמנכ"ל מוצר	גל קיסלסי
(*) "שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה.														

גמול דירקטורים

כלל חברי דירקטוריון החברה, לרבות דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם (אך למעט מנכ"ל החברה אשר מכהן גם כדירקטור) זכאים לגמול שנתי וגמול ההשתתפות בגין כל ישיבה על-פי הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") כפי שיעודכנו מעת לעת.

סך התגמול ששולם לדירקטורים בחברה (כולל דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה) בשנת הדוח, עמד על כ-260 אלפי ש"ח.

לאחר שנת הדוח ולפני תאריך הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראה נספח א לפרק 8 לתשקיף החברה¹ ("מדיניות התגמול").

¹ הנושא תאריך 11 באוגוסט 2022, שפורסם ביום 10 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-101329), אשר תוקפו הוא עד ליום 10 באוגוסט 2025 (ראו דיווח מיידי מיום 5 באוגוסט 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-083737) ("התשקיף").

עיקרי פרטי ההתקשרויות עם נושאי המשרה הבכירה שצוינו לעיל:²

מר פלג דודוביץ

מר פלג דודוביץ מכהן כמנכ"ל החברה (וכדירקטור בה) החל ממועד הקמתה בשנת 2020, בהיקף השווה ל-90% משרה.

הסכם העסקתו של מר דודוביץ הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

בתמורה לעבודתו, זכאי מר דודוביץ לשכר חודשי בסך 30,000 ש"ח (ברוטו) ולתנאים נלווים כקבוע בחוק, לרבות חופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה, ארוחות והפרשות פנסיוניות (לרבות הפרשות לרכיב פיצויי פיטורים שיבואו במקום מלוא הזכאות לפיצויי פיטורים בהתאם להסדר סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963 ("הסדר סעיף 14")). כן זכאי מר דודוביץ לקבלת קרן השתלמות.

מר דודוביץ נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת תפקידו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו הנן רכושה הבלעדי של החברה.

מר עמית גרשון

מר עמית גרשון מכהן כסמנכ"ל כספים החל מחודש יולי 2024.

הסכם העסקתו של מר גרשון הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

בתמורה לעבודתו, זכאי מר גרשון לשכר חודשי בסך 18,000 ש"ח (ברוטו) ולתנאים נלווים כקבוע בחוק, לרבות חופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה, ארוחות והפרשות פנסיוניות בהתאם להסדר סעיף 14.

מר גרשון נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת תפקידו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו הנן רכושה הבלעדי של החברה.

מר אסף בירגר

מר אסף בירגר מכהן כסמנכ"ל תפעול וכמזכיר החברה החל מחודש אפריל 2021.

הסכם העסקתו של מר בירגר הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

החל מיום 1 בינואר 2025 זכאי מר בירגר לשכר חודשי בסך 32 אלפי ש"ח (ברוטו) ולתנאים נלווים כקבוע בחוק, לרבות חופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה, ארוחות והפרשות פנסיוניות בהתאם להסדר סעיף 14. כן זכאי מר בירגר לקבלת קרן השתלמות.

בחודש יולי 2022 הקצתה החברה 22,500 אופציות (לא סחירות) למר בירגר.

מר בירגר נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת תפקידו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו הן רכושה הבלעדי של החברה.

8. תקנה 21א: השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח בעלי השליטה בחברה הם ה"ה פלג דודוביץ (המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה) ואלון קסל (המכהן כדירקטור בחברה), וזאת בהתאם להסכם בעלי מניות ביניהם מחודש אוגוסט 2022.

על פי הסכם בעלי המניות כאמור, התחייבו הצדדים להפעיל את מלוא זכויות ההצבעה שלהם, הנובעות מאחזקותיהם במניות החברה, על מנת להצביע פה אחד באסיפות הכללית של בעלי מניות החברה, וזאת בכל נושא שיועלה לסדר יום האסיפות הכלליות כאמור. במידה ואחד הצדדים ימכור או יעביר את שליטתו בחברה, יפקע תוקפו של הסכם האמור.

לפרטים נוספים אודות הסכם בעלי המניות ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף החברה.

9. תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה עניין אישי בהן

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

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות (עסקאות חריגות)

תיאור העסקה	האורגנים שאישרו את העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה	פרטים נוספים
אישור גמול דירקטורים על פי הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול כפי שיעודכנו מעת לעת	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (ביום 9 באוגוסט 2022).	בעלי השליטה או קרוביהם מוטבים על פי ההתקשרות	ראה סעיף 7 לעיל.
אישור שכרו של מר פלג דודוביץ	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (ביום 9 באוגוסט 2022).	בעלי השליטה מוטבים על פי ההתקשרות	ראה סעיף 7 לעיל.
הכללת דירקטורים ונושאי משרה בפוליסות ביטוח	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (ביום 9 באוגוסט 2022).	בעלי השליטה מוטבים על פי ההתקשרות	ראה סעיף 19 להלן.
הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (ביום 9 באוגוסט 2022).	בעלי השליטה מוטבים על פי ההתקשרות	ראה סעיף 19 להלן.
העסקת הגב' יובל דודוביץ כמנהלת פיתוח עסקי בחברה	ועדת הביקורת והדירקטוריון (ביום 29 במרץ 2023), והאסיפה הכללית (ביום 8 במאי 2023). בהתאם לתקנה 11(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תשי"ס-2000, ("תקנות הקלות"), ההתקשרות תהיה טעונה אישור מחדש בתום חמש שנים מהמועד שהחברה הפכה לחברה ציבורית.	הגברת יובל דודוביץ היא אחותו של מר פלג דודוביץ (דירקטור, מנכ"ל החברה, ומבעלי השליטה בה), ובתו של מר דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה).	לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 8 במאי 2023 (מספר אסמכתא -01-048915).
רכישת דוראל יזמות	ועדת הביקורת והדירקטוריון (ביום 30 באוגוסט 2023), והאסיפה הכללית (ביום 9 באוקטובר 2023).	ה"ה דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה), ואלון קסל (דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה) הם צד להתקשרות, ומר פלג דודוביץ (דירקטור, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה) הוא בנו של מר דורון דודוביץ.	בחדש אוקטובר 2023 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות המונפק של דוראל יזמות מה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל (בסעיף זה: "המוכרים"). בהתאם לעיקרי הסכם הרכישה, העבירו המוכרים לחברה את מלוא החזקותיהם במניות דוראל יזמות והזכויות הצמודות להן, וכן ביצעו המחאה של הזכויות מכוח הלוואות בעלים שהעמידו המוכרים לצורך מימון פעילותה של דוראל יזמות (אשר עמדו במועד השלמת העסקה על כ-2,566 אלפי ש"ח), בתמורה להקצאה של 32,902 מניות רגילות של החברה למוכרים באופן יחסי להחזקותיהם בדוראל יזמות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-114249).
התחייבות לתחום פעילות של ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל	ועדת הביקורת והדירקטוריון (ביום 30 באוגוסט 2023), והאסיפה הכללית (ביום 9 באוקטובר 2023).	מר דורון דודוביץ הוא יו"ר דירקטוריון החברה ומר אלון קסל הוא דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה.	במסגרת התקשרות החברה בעסקה לרכישת דוראל יזמות, התחייב כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל, כי כל עוד הוא יכהן כנושא משרה בחברה, הוא יפעל לייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים שעיקרם למגורים ופרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית) (בסעיף זה: "פרויקטים חדשים") באמצעות החברה באופן בלעדי, ולא ירכוש או יזום או יפתח, בין במישרין ובין בעקיפין, פרויקטים חדשים אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשון לחברה לביצוע פרויקטים כאמור. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-114249) וכן סעיף 2.1 לחלק א לדוח זה (דוח תיאור עסקי התאגיד)

תיאור העסקה	האורגנים שאישרו את העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה	פרטים נוספים
אישור מסגרת הלוואה ממר פלג דודוביץ	ועדת הביקורת (ביום 25 במרץ 2024) והדירקטוריון (ביום 28 במרץ 2024) אישור את ההתקשרות בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות.	מר פלג דודוביץ הוא דירקטור, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה.	מר פלג דודוביץ ("דודוביץ") התחייב להעמיד לחברה הלוואה בסך כולל של עד 10 מיליון ש"ח, לצרכיה התזרימיים השוטפים של החברה, בהתאם להודעה שתימסר על-ידי החברה שתתקבל מעת לעת. ההלוואה כאמור תישא ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנה 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] והיא תיפרע (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה בתוך תקופה של 3 שנים ממועד אישור הדירקטוריון. התחייבותו של דודוביץ כאמור תהא בתוקף עד למוקדם מבין הבאים: (א) מועד פרוסום הדוחות הכספיים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2024; (ב) השלמת גיוס הון ו/או חוב שבכוונת החברה לבצע (למעט גיוסי הון/חוב אשר אושרו על-ידי דירקטוריון החברה במועד אישור ההתקשרות האמורה); (ג) כניסת החברה לפעילות חדשה שאינה ידועה במועד הדוח. מסגרת הלוואות פקעה במועד פרוסום הדוחות הכספיים למחצית הראשונה של שנת 2024.
חידוש מסגרת הלוואות מבעל שליטה והעמדתה על סך של 15 מיליון ש"ח	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את ההתקשרות בימים 22 ו-26 באוגוסט 2024 בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות.	בעל השליטה צד להתקשרות	חידוש מסגרת הלוואות שהעמיד מר פלג דודוביץ ("דודוביץ") לחברה והעמדתה על סך כולל של עד 15 מיליון ש"ח ("מסגרת הלוואות"). מסגרת הלוואות תשמש לתמיכה בצרכיה התזרימיים השוטפים של החברה, ככל שידרש, והלוואות מכוחה תועמדה בהתאם להודעות שתימסרנה על-ידי החברה, מעת לעת ("הלוואות"). ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנה 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] והן תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בתוך תקופה שתסתיים ביום 31 במרץ 2027 ("מועד הפרעון הסופי"). התחייבותו של דודוביץ להעמדת מסגרת הלוואות כאמור תהא בתוקף עד להשלמת גיוסי הון ו/או חוב לפעילות הקבוצה בסכום מצטבר העולה על מסגרת הלוואות או עד למועד הפרעון הסופי. מסגרת הלוואות פקעה עם השלמת גיוס ההון שביצעה החברה בחודש דצמבר 2024. יצוין כי במסגרת גיוס ההון רכש בעל השליטה ניירות ערך בסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח. ראה דיווח מיידי מיום 26 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא 094153-01-2024 ודיווח מיידי מיום 3 דצמבר 2024, מס' אסמכתא 621775-01-2024.

עסקאות אחרות (עסקאות שאינן חריגות)

תיאור העסקה	האורגנים שאישרו את העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה	פרטים נוספים
השכרת משרדה של דוראל יזמות מ-ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ ("דוראל נדל"ן")	ועדת הביקורת והדירקטוריון (ביום 30 באוגוסט 2023), והאסיפה הכללית (ביום 9 באוקטובר 2023).	דוראל נדל"ן, המשכירה, היא חברה בבעלותם המלאה של ה"ה דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה) ואלון קסל (דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה).	במסגרת התקשרות החברה בעסקה לרכישת דוראל יזמות, נכנסה החברה בנעליה של דוראל יזמות בהסכם שכירות המשנה מחודש מאי 2022 בין דוראל יזמות (השוכר) לבין דוראל נדל"ן (המשכיר), לפיו שוכרת דוראל יזמות מדוראל נדל"ן בשכירות משנה משרדים בשטח של כ-215 מ"ר ברחוב החילוון ברמת גן. ההסכם קובע שדמי השכירות יהיו בתנאי שוק (שלמועד הדוח הם בסך של כ-35 אלפי ש"ח) וכי על דוראל יזמות לשאת בהוצאות היחסיות של תשלום החשמל, ארנונה וכדו'. תקופת ההסכם היא למשך 10 שנים ממועד החתימה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא 114249-01-2023).

10. תקנה 24: אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להלן פירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בניירות הערך של החברה, לפי מיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח:

שם המחזיק	מניות	כתבי אופציה (1 סדרה)	כתבי אופציה (2 סדרה)	אופציות לעובדים	אופציות לנותני שירותים	כתבי אופציה (3 סדרה)	כתבי אופציה (4 סדרה)	אגרות חוב (סדרה א)	שיעור בזכויות ההון ההצבעה	שיעור בזכויות ההון ההצבעה בדילול מלא
אלון קסל	1,031,072	0	0	0	0	0	6,300	210,000	17.97%	11.77%
פלג דודוביץ	2,799,468	29,065	127,830	0	0	409,500	106,300	210,000	48.80%	39.39%
דורון דודוביץ	141,015	0	8,290	0	0	23,200	6,300	210,000	2.46%	2.03%
יובל דודוביץ	3,392	0	2,120	0	0	0	0	0	0.06%	0.06%
אסף בירגר	15,447	0	220	7,500	0	0	0	0	0.27%	0.26%

למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות מהותיות של החברה.

.11 תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות מצבת הון החברה ומרשמי ניירות הערך שלה למועד פרסום הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא 2025-01-011083) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

.12 תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מצבת הון החברה ומרשמי ניירות הערך שלה למועד פרסום הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא 2025-01-011083) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

13. תקנה 26: הדירקטורים של החברה

שם	דורון דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	אלון קסל דירקטור	פגל דודוביץ דירקטור ומנכ"ל	שרון בן צבי דירקטורית בלתי תלויה	מתי סמימי גולן דירקטור חיצוני	רבקה גור דירקטורית חיצונית
מספר זיהוי	057436883	023582307	301441028	028099364	012277059	057447534
תאריך לידה	22/2/1962	15/12/1967	26/10/1988	7/4/1971	1/4/1957	25/3/1962
מען להמצאת כתבי-בין	החילוון 6, רמת-גן	החילוון 6, רמת-גן	החילוון 6, רמת-גן	גבעון 42, גני תקווה	הבטאי 32, ירושלים	כלנית 34, מתן
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא	ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת	ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת	ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת
דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה	מומחיות חשבונאית ופיננסית	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	לא	כן	לא	כן	כן
עובד של החברה, חברה בת שלה, או של בעל ענין בה – והתפקיד שממלא	לא	לא	מנכ"ל החברה	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	5/6/2020	5/6/2020	5/6/2020	3/11/2022	10/8/2022	3/11/2022
השכלה	תואר ראשון בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב) ושמאי מקרקעין מוסמך	תואר ראשון בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב) ותואר שני בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב)	תואר ראשון במשפטים וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) ועורך דין מוסמך	הכשרה וקורסים בתחומי הנדל"ן השונים, רישיון לעיסוק בתיווך, וקורס דירקטורים	תואר ראשון בכלכלה ומדעי מדינה (אוניברסיטת בר אילן), תואר שני בביטחון לאומי (אוניברסיטת חיפה), וקורס דירקטורים	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת בר אילן), ר"ח מוסמכת, וקורס דירקטורים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר דירקטוריון קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל (משותף) ויו"ר דירקטוריון ד.א. דוראל נדל"ן ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ויו"ר ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ; מנכ"ל (משותף) ויו"ר ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ; מנכ"ל (משותף) ויו"ר ד.א. דוראל נדל"ן בנס עמים בע"מ	דירקטור בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן במרכז להכשרת מנהלים, המרכז הבינתחומי הרצליה	דירקטור בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן במרכז להכשרת מנהלים, המרכז הבינתחומי הרצליה	סמנכ"לית שיווק ומכירות בקבוצת לוינסטין הנדסה וקבלנות	סמנכ"ל קיו ווטר סולושין - חיים בע"מ; פארו – פתרונות בחירום בע"מ	סמנכ"לית כספים ומשנה למנכ"ל באפי קפיטל בע"מ (2014-2022); סמנכ"לית כספים בקבוצת יבולי שמש אנרגיה מתחדשת בע"מ
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; ד.א. דוראל נדל"ן בנס עמים בע"מ; ד.א. דוראל נדל"ן	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; ד.א. דוראל נדל"ן בנס עמים בע"מ; ד.א. דוראל נדל"ן	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ	חברה בוועדת השקעות – קרן "אדמס"	הלפאפ - הדרך הקלה להתנדבות בע"מ (חל"צ); חבר ועדת מנהל במרכז להעצמת האזרח	קבוצת ריי טי.א.ו. בע"מ; קבוצת יבולי שמש אנרגיה מתחדשת בע"מ;

שם	דורון דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	אלון קסל דירקטור	פלג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל	שרון בן צבי דירקטורית בלתי תלויה	מתי סמימי גולן דירקטור חיצוני	רבקה גור דירקטורית חיצונית
	ייזום (2005) בע"מ; ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ.	נדל"ן בנס עמים בע"מ; VOLTIFY LLC; וולטיפי טעינה ירוקה בע"מ				YVS Renewable Energy CY Ltd.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	אביו של מר פלג דודוביץ (מנכ"ל, דירקטור, ומבעלי השליטה בחברה)	לא	בנו של מר דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה)	לא	לא	לא

14. תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

שם	עמית גרשון	אסף בירגר
מספר זיהוי	313459703	200944510
תאריך לידה	26/3/1995	5/5/1989
תאריך תחילת כהונה	8/7/2024	25/4/2021
התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל ענין בה	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל תפעול ומוכיר החברה
מורשה חתימה עצמאי	לא	לא
בעל ענין בחברה, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בחברה או של בעל ענין בחברה	לא	לא
השכלה	תואר ראשון במשפטים ובחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) ותואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת תל אביב)	תואר ראשון במשפטים (אוניברסיטת תל אביב) ועורך דין מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	עורך דין מסחרי בנשיץ ברנדס אמיר ושות' ויועץ אסטרטגי בארנסט יאנג (ישראל) בע"מ	התמחות בפרקליטות המדינה ובפישר בכר חן וול אוריון ושות'

- 15. תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים**
- בהתאם לזכויות החתימה בחברה, חתימתם המשותפת של פלג דודוביץ (מנכ"ל החברה) ואביו דורון דודוביץ (יו"ר הדירקטוריון), בצירוף חותמת החברה, תחייב את החברה לכל דבר ועניין. לפיכך, ה"ה דורון דודוביץ ופלג דודוביץ נחשבים "מורשה חתימה עצמאיים".
- 16. תקנה 27: רואי החשבון של החברה**
- רואי החשבון של החברה: משרד רואי חשבון זיו האפט – BDO מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב.
- 17. תקנה 28: שינוי בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או עד למועד פרסום הדוח)**
- ביום 18 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תיקון תקנות 15(ב) ו-1(ג) לתקנון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מאותו היום (מספר אסמכתא: 2024-01-625402).
- 18. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות האסיפה הכללית במהלך שנת הדוח (או עד למועד פרסום הדוח)**
- תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:
אין.
- שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:
בשנת הדוח ועד לתאריך הדוח לא חל שינוי בהון הרשום של החברה.
לפרטים בדבר שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה בשנת הדוח ועד לתאריך הדוח ראה סעיף 3.1 לחלק א – דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024.
שינוי תזכיר או תקנון של החברה:
לפרטים בדבר שינוי תקנון החברה ראה תקנה 28 לעיל.
פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:
אין.
- עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה:
לפרטים אודות עסקאות בין החברה לבעלי עניין בה ראה תקנה 22 לעיל.
החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים לעיל:
אין.
- החלטות אסיפה כללית מיוחדת:
לפרטים בדבר החלטות האסיפה הכללית על שינוי תקנון החברה ראה תקנה 28 לעיל.
- 19. תקנה 29א: החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או עד למועד פרסום הדוח)**
- אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:
אין.

פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:

אין.

עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות:

לפרטים אודות עסקאות חריגות של החברה עם נושאי משרה בה ראה תקנה 22 לעיל.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף בתאריך הדוח:

כתב פטור

ביום 9 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור לנושאי המשרה המכהנים בחברה ובחברות בנות של החברה (לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרובים או שלבעל שליטה בחברה עניין אישי בהענקה להם) ("נושאי המשרה").

ביום 3 בנובמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור לה"ה שרון בן צבי, רבקה גור ומתי סמימי גולן בתנאים הזהים לתנאים של נושאי המשרה האחרים המכהנים בחברה.

בהתאם לתקנה 11(ב) לתקנות ההקלות, מתן כתב הפטור לבעלי השליטה וקרוביהם, קרי: ה"ה פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות חוק החברות, תקנון החברה והוראות כתב הפטור, לפטור את נושא המשרה מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה או לחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה או תחזיק בה מעת לעת מניות או שלחברה עניין כלשהו בה, עקב כל החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הני"ל) המהווה הפרת חובת זהירות על ידי נושא המשרה כלפי החברה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו או ייעשו בתקופת הכהונה כנושא המשרה. על אף האמור לעיל, הפטור הני"ל לא יחול ביחס למעשה או מחדל של נושא המשרה בנוגע להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

התחייבות לשיפוי

ביום 9 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה ובחברות בנות של החברה (לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרובים או שלבעל שליטה בחברה עניין אישי בהענקה להם) ("נושאי המשרה").

ביום 3 בנובמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לשיפוי לה"ה שרון בן צבי, רבקה גור ומתי סמימי גולן בתנאים הזהים לתנאים של נושאי המשרה האחרים המכהנים בחברה.

בהתאם לתקנה 11(ב) לתקנות ההקלות, ההתחייבות לשיפוי לבעלי השליטה וקרוביהם, קרי: ה"ה פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

במסגרת כתב השיפוי התחייבה החברה, עד כמה שהדבר מותר על פי דין, לשפות את נושא המשרה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף כנספח ב לתשקיף החברה, שתוטלנה עליו או שיוציא עקב פעולות שעשה, לרבות כל החלטה או מחדל או כל נגזרת שלה במשמע ולרבות פעולותיו לפני תאריך כתב השיפוי, או שיעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או בחברה קשורה של החברה.

התחייבות החברה לשיפוי מוגבלת להוצאות והתחייבויות הנובעות מפעולותיו של נושא המשרה במקרים המפורטים בכתב השיפוי שצורף כנספח ב לתשקיף החברה.

ביטוח

ביום 9 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרויות הבאות:

1. רכישת פוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה (IPO), לתקופה של 7 שנים, בגבול אחריות של 5 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח (7 שנים). הפרמיה לתקופה בגין הפוליסה היא כ-93,500 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה היא 150 אלפי דולר בגין תביעת ני"ע בישראל.

2. רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שוטפת ("הפוליסה השוטפת"), אשר נכנסה לתוקפה במועד השלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על פי התשקיף ועמדה בתוקפה למשך 12 חודשים. תנאי פוליסת הביטוח כאמור הם בגבולות אחריות של 5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח וגובה ההשתתפות העצמית עומד על סך 50 אלפי דולר לתביעה מחוץ לארה"ב וקנדה, 100 אלפי דולר לתביעה בארה"ב (שאינה תביעת ני"ע) ו-150 אלפי דולר לתביעת ני"ע בישראל (בגין הנפקות אשר קיבלו את אישור המבטח להכללתן בלבד). הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עמדה על סך של כ-41,250 דולר.

3. התקשרות החברה מעת לעת בפוליסה או בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, שבמסגרתן תבוטח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, כאשר ההתקשרות תוכל להיעשות גם בדרך של הארכת הפוליסה השוטפת, תוך שינוי בתנאיה, כאשר גבולות האחריות במסגרתה לא יעלו על 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח.

ביום 3 בנובמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הכללתם של ה"ה שרון בן צבי, רבקה גור ומתי סמימי גולן בפוליסה השוטפת של החברה כפי שתהיה מעת לעת וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.

הפוליסה השוטפת הוארכה מעת לעת, וביום 22 באוגוסט 2024 אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסה שוטפת לתקופה של 12 חודשים עד ליום 18 ביוני 2025 בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת היא כ-36 אלפי דולר. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה היא כדלקמן: תביעות בישראל ושאר העולם (שאינן תביעות בגין דיני ניירות ערך) – 20 אלפי דולר, למעט תביעות בארה"ב/קנדה (שאינן תביעות בגין דיני ניירות ערך) – 50 אלפי דולר, ותביעות כנגד החברה בגין הפרת דיני ניירות ערך בישראל – 50 אלפי דולר.

25 במרץ 2025

תאריך

פרופדו בע"מ

חלק ה – הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

אני, פלג דודוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של פרופדו בע"מ ("התאגיד") לשנת 2024 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרץ 2025

תאריך

פלג דודוביץ,

מנכ"ל

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970**

אני, עמית גרשון, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של פרופדו בע"מ ("התאגיד") לשנת 2024 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרץ 2025

תאריך

עמית גרשון,

סמנכ"ל כספים