



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2024

חלק א' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

נספחים א', ב'1 ו-ב'2 לדוח הדירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

חלק ג' - דוח בדבר האפקטיביות על הבקרה הפנימית

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

24 בנובמבר 2024

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

דוח זה הנו תמציתי ויש לקוראו יחד עם הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר התפרסם ביום 28 במרץ 2024 ("הדוח התקופתי לשנת 2023") וכן יחד עם דוחות רבעון ראשון ושני לשנת 2024 אשר התפרסמו בימים 21 במאי 2024 ו-21 באוגוסט 2024, בהתאמה.¹

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת בתחום הנדל"ן, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרויקט (חברות בת) (החברה ביחד עם חברותיה הבנות: "הקבוצה"), באזורים שונים ברחבי הארץ, בהם תל אביב-יפו, ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים של "פינוי בינוי".

להלן יפורטו עיקר הפרויקטים שבבעלות חברות הקבוצה וכן ההסכמים בהם התקשרו חברות

הקבוצה נכון ליום 30 בספטמבר 2024:

א. פרויקטי התחדשות עירונית

(1) פרויקט גליפולי: פרויקט פינוי בינוי במסגרתו הקימה חברה בת בשליטתה המלאה של החברה על גבי מקרקעין המצויים ברחוב גליפולי בתל אביב בניין מגורים הכולל 43 יחידות דיור (מתוכן 27 יחידות יוחדו לחברת הפרויקט). נכון למועד פרסום הדוח, התקבלה תעודת גמר לפרויקט והחברה פועלת להשלמת מסירת כלל הדירות המכורות לרוכשים והדירות החדשות לבעלי הקרקע. כמו כן, למועד פרסום הדוח נמכרו 20 יחידות דיור בפרויקט;

(2) פרויקט טור מלכא: פרויקט פינוי בינוי במסגרתו פועלת חברה בת בשליטתה המלאה של החברה להקמת בניין מגורים על גבי מקרקעין המצויים ברחוב טור מלכא בתל אביב אשר צפוי לכלול 59 יחידות דיור (מתוכן 35 יחידות יוחדו לחברת הפרויקט). ביום 28 בפברואר 2024 נחתם הסכם לליווי הפרויקט וביום 10 במרץ 2024 התקבל היתר בנייה לביצועו. למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות ההריסה, הפינוי והדיפון בפרויקט, והחברה הינה בשלבים מתקדמים של עבודות החפירה. כמו כן, למועד פרסום הדוח נמכרו 10 יחידות דיור בפרויקט;

¹ אסמכתאות: 2024-01-034356, 2024-01-050, 011 2024-01-091426-01, בהתאמה.

(3) פרויקט יד לבנים-המערכה: פרויקט פינוי בינוי במסגרתו פועלת חברה בת בשליטתה המלאה של החברה להקים על גבי מקרקעין המצויים ברחובות יד לבנים והמערכה בתל אביב ארבעה בנייני מגורים חדשים אשר צפויים לכלול 92 יחידות דיור (מתוכן 56 יחידות ייחודו לחברת הפרויקט). ביום 16 ביולי 2024 נחתם הסכם לליווי הפרויקט ונכון למועד פרסום הדוח נמכרו 19 יחידות דיור בפרויקט. יצוין, כי ביום 12 בנובמבר 2024 הגישה החברה עתירה מנהלית כנגד עיריית תל אביב, לאור עיכובים בקבלת חישובי האגרות להיתרי בנייה בפרויקט;

(4) פרויקט קק"ל: פרויקט פינוי בינוי במסגרתו בכוונת החברה להקים על גבי מקרקעין המצויים ברחוב קק"ל בבת ים, פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול, כ-330 יחידות דיור (מתוכן 83 יחידות ייחודו לבעלי המקרקעין), אשר ישלב גם מסחר ותעסוקה. נכון למועד פרסום הדוח פועלת החברה לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין;

(5) פרויקט דרך השלום: פרויקט פינוי בינוי במסגרתו בכוונת החברה להקים על גבי מקרקעין המצויים ברחוב דרך השלום בתל אביב שלושה בנייני מגורים אשר יכללו ביחד עד 75 יחידות דיור (מתוכן ייחודו לבעלי המקרקעין 24 יחידות דיור). נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 5.2 להלן וסעיף 1.5 בנספח א' להלן.

ב. פרויקט חסן עראפה: הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה שבתל אביב. ביום 19 בפברואר 2024 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה של עיריית תל אביב תכנית עיצוב לפרויקט. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, התקבלה החלטת ועדה למתן היתר חפירה ודיפון לפרויקט והושלמו כל התנאים שנקבעו בה.

ג. פרויקט גת רימון: קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו על גביה יוקם פרויקט המשלב מגורים, משרדים ומלונאות. נכון למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות הדיפון והביסוס בפרויקט. בד בבד עם ביצוע הפרויקט, החלה החברה במכירת יחידות דיור בפרויקט ובקידום קבלת היתר בניה כללי ונכון למועד פרסום הדוח נמכרו 11 יחידות דיור בפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ובכלל זה אודות התקיימות התנאים להשלמת העסקה להקמתו וניהולו של מלון בפרויקט וכן אודות סיווג חלק המסחר ומחצית משטחי המלון שבפרויקט כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024, ראו בסעיף 4.5 להלן וכן בסעיף 1.4 בנספח א' לדוח זה להלן.

ד. פרויקט וולנברג: פרויקט המשלב משרדים ומסחר ברחוב ראול וולנברג בתל אביב. נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בליווי בנקאי ובשלב השלמת התנאים לקבלת אישור איכלוס.

ה. פרויקט הבית הסקוטי: חלק מהזכויות בנכס נדל"ן ביפו, על גביו בכוונת החברה להקים פרויקט אשר ישלב מלונאות ומגורים. נכון למועד פרסום הדוח, המבנים המיועדים לשימור המצויים בפרויקט הינם בשלבי שיפוץ לצורכי הקמת מלון במתחם, והחברה נמצאת בשלבי סיום של השלמת התנאים לקבלת היתר בניה עבור כלל הפרויקט.

1. פרויקט בית רומנו: נכס מקרקעין ברחוב דרך יפו, תל אביב. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לקידום תכנית מחוזית תא/5227 לפיה הזכויות בפרויקט יועברו לידי עיריית תל אביב כנגד קבלת זכויות בנייה בפרויקטים גת רימון, חסן עראפה ובית ברין. לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 1 באוגוסט 2023 ו-9 באוגוסט 2023, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.²

2. בית ברין: מבנה לשימור ברחוב הרצל 25 תל אביב בשטח בנוי של כ-500 מ"ר, המצוי על קרקע בשטח של כ-323 מ"ר. יצוין, כי בית ברין מהווה חלק (כ-13%) ממגרש 101A במתחם ניבה גת רימון עליו עתיד להיבנות מגדל בעירוב שימושים למגורים ולתעסוקה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת היתר שימור לשימוש משרדים ומסחר במבנה ופועלת להתקשרות בהסכם קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במגרש 101A.

ח. מתחם גבולות: הסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת הזכויות במקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר המצויים בשכונת פלורנטיין, תל אביב. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

לפירוט בדבר שינויים מהותיים שחלו בפרטים אודות פרויקטים של החברה לעומת הגילוי אשר ניתן לגביהם בדוח התקופתי לשנת 2023, ככל שחלו שינויים מהותיים כאמור, וכן לעדכון הרבעוני הנדרש ביחס לפרויקטים בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך, ראו נספח א' לדוח זה.

2. סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה

2.1 מצב המשק³

2.1.1 המצב הביטחוני-מדיני בישראל – מלחמת 'חרבות ברזל'

רקע

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת 'חרבות ברזל' במתקפת פתע רצחנית של ארגוני טרור על מדינת ישראל ובפרט על יישובי עוטף עזה, במסגרתה נרצחו ונפצעו אלפי ישראלים. בתגובה, הכריזה ממשלת ישראל על כוונתה למוטט את ארגון החמאס ופעלה, בין היתר, לגיוס מאות אלפי חיילי מילואים. מלחמת 'חרבות ברזל' הינה מלחמה רב-זירתית מול "ציר ההתנגדות" בהובלת איראן ושלוחיה, כאשר במקביל לחימה ברצועת עזה, איראן עצמה וארגוני טרור נוספים, בין היתר, בתימן ובעיראק מבצעים פעולות טרור כנגד ישראל. בנוסף לכך, ישראל מנהלת לחימה בגבולה הצפוני כנגד ארגון הטרור חיזבאללה לאחר שהאחרון החל בביצוע פעולות טרור כנגד ישראל בחודש אוקטובר 2024. בתגובה לפעולות הטרור שמבצע חיזבאללה, בחודש ספטמבר 2024 החלה ישראל בתמרון קרקעי בדרום לבנון.

² אסמכתאות: 2023-01-088299 ו-2023-01-091839, בהתאמה.

³ הנתונים לקוחים מאתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx>; אתר משרד האוצר (אגף הכלכלן הראשי): <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0>; אתר המכון למחקרי ביטחון לאומי: <https://www.inss.org.il/he/publication/war-economy>; אתר סוכנות הדירוג Fitch: <https://www.fitchratings.com>; אתר סוכנות הדירוג מודייס: <https://www.moody.com/credit-ratings>; אתר סוכנות הדירוג S&P: <https://www.maalot.co.il>.

בשליביה הראשוניים, הובילה המלחמה להאטה בפעילות העסקית במשק, אשר נבעה בין היתר מסגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על מערכת החינוך וכן הגבלות על התכנסויות. האטה נוספת בפעילות המשק החלה בחודש ספטמבר 2024, עם התרחבות המלחמה בגזרה הצפונית וכניסת צה"ל לדרום לבנון.

על פי הערכות מומחים, למלחמה השפעה שלילית מהותית על הכלכלה בישראל, זאת על אף איתנותה של הכלכלה הישראלית ערב פרוץ המלחמה. ההשפעה השלילית על הכלכלה הישראלית נובעת, בין היתר, מגיוסם של מאות אלפי חיילי מילואים, פינויים של עשרות אלפי תושבים ממקום מגוריהם, קיטון בהכנסות המדינה וגידול בהוצאות מערכת הביטחון.

השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' על החברה

(א) קצב בניית הפרויקטים ומועדי השלמתם

עם פרוץ המלחמה, הושבתו עבודות ההקמה בפרויקטים של החברה וביניהם פרויקט גליפולי, גת רימון, הבית הסקוטי ופרויקט וולנברג. עבודות ההקמה חודשו לאחר תקופה קצרה ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה עיכובים מהותיים בהשלמת עבודות ההקמה של פרויקטי החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה פעילות הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה לא נפגעה באופן מהותי, אם כי היווצרות מחסור בכוח אדם בענף הבנייה עלולה להוביל לפגיעה בקצב הקמת הפרויקטים. כמו כן, להערכת החברה המצב הביטחוני עלול להוביל לקשיים בהתקשרויות עם קבלנים מבצעים עבור פרויקטי החברה שהקמתם טרם החלה, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים המתגוררים ברצועת עזה, הגבלות על כניסת עובדים המתגוררים ביהודה ושומרון וכן עזיבת עובדים זרים אשר פעלו בענף הבנייה. על מנת להתמודד עם מחסור עתידי בעובדים, פעלה הממשלה להבאתם של אלפי עובדים זרים לעבוד בענף הנדל"ן, אם כי להערכת החברה נכון למועד פרסום דוח זה, פעולותיה כאמור טרם הבשילו לכדי פתרון מספק.

התארכות מלחמת 'חרבות ברזל' והמלחמה בגזרה הצפונית לתקופת זמן ממושכת ו/או התרחבות המלחמה לגזרות נוספות עלולה להוביל לעיכוב והתארכות הליכי התכנון והרישוי של הפרויקטים, וכן להתייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ובאספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להקמת הפרויקטים של החברה, בין היתר, נוכח התקיפות המבוצעות על ידי המיליציה החות'יתת בתימן על ספינות אזרחיות העוללות להביא לפגיעה בשרשרת האספקה של ההובלה הימית לישראל.

בנוסף לכך, התארכות המלחמה ו/או התרחבותה כאמור עלולה להאריך את משך הזמן להשלמת עסקאות בהם התקשרה ו/או תתקשר החברה, בין היתר, במקרים בהם השלמת עסקה תלויה בקצב עבודתן של הרשויות המקומיות השונות.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות וההנחיות מפקוד העורף.

(ב) קצב שיווק ומכירת דירות

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 הובילה המלחמה להאטה בשוק הנדל"ן, אולם במהלך שנת 2024 החלה התאוששות בקצב המכירות, כאשר בשלושת החודשים יוני - אוגוסט 2024 נמכרו כ-24,630 דירות, עלייה של 22.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ועלייה של 4.6% בהשוואה לחודשים מרץ – מאי 2024. ההתאוששות בקצב מכירת הדירות הורגשה גם בפרויקטי החברה, כאשר החל מחודש ינואר 2024 ועד למועד פרסום הדוח, מכרה החברה 37 יחידות דיור בפרויקטים גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה וגת רימון.

יצוין בהקשר זה, כי בד בבד עם פעילות שיווק יחידות הדיור בשוק המקומי, פועלת החברה לשיווק ומכירת יחידות דיור לרוכשים מחוץ לישראל. על אף האמור לעיל, יצוין כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 הורגשה האטה נוספת בקצב מכירת הדירות, עם התעצמות והתרחבות המלחמה בגזרה הצפונית.

להערכת הנהלת החברה, צפויה ההתאוששות נוספת בקצב המכירות בתקופה הקרובה כאשר היקפי המכירות בטווח הזמן הבינוני והארוך תלויים, בין היתר, במשך ובתוצאות המלחמה. עם זאת, התארכות המלחמה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות עלולה להוביל בטווח הקצר לקיטון נוסף בהיקף רכישת הדירות על רקע ההאטה הכלכלית במשק ואי הוודאות הנגזרת מכך ואף לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה הנובעת מקשיים פיננסיים.

יצוין בהקשר זה, כי על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן, החלה החברה להציע למספר מוגבל של רוכשים תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור במסגרתם ניתנת להם האפשרות לשלם 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ואת יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה. בהתאם לכך, גובר הסיכון לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה כמפורט לעיל, אם כי להערכת החברה, החשיפה לסיכון אי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כאמור לא צפויה להיות מהותית הואיל וההטבות בתנאי הרכישה מוקנות למספר מצומצם של רוכשים, בין היתר, בהתאם להוראות שנקבעו בהסכמי מימון של פרויקטי החברה.

(ג) עלויות הקמת פרויקטי החברה

מלחמת 'חרבות ברזל' הובילה, בין היתר, להתייקרות בעלויות ההקמה של פרויקטי נדל"ן. הגידול בעלויות ההקמה כאמור נובע, בין היתר, ממחסור בכח אדם בענף הבנייה כמפורט בסעיף (א) לעיל וכן ממשבר הסחר עם טורקיה. נכון למועד פרסום דוח זה, השפעתה של ההתייקרות בעלויות ההקמה על החברה אינה מהותית, בין היתר, הואיל וההתקשרויות החברה עם הקבלנים המבצעים את הפרויקטים הינן לרוב על פי הסכמים פאושליים. עם זאת,

ההתייקרות כאמור עלולה להוביל לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים אשר החברה טרם החלה בהקמתם.

מימון (ד)

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי וחוב בנקאי וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בהסכמי המימון והליווי הבנקאי והחוב בנקאי בהם התקשרו חברות הקבוצה. לפרטים אודות התקשרות חברה בת של החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי מימון לטובת פירעון המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראו סעיף 4.7 להלן.

יצוין, כי חברות הקבוצה עומדות בתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון כאמור. לפרטים אודות אגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ה' שהנפיקה החברה, ובכלל זה לפרטים אודות עמידת החברה בהוראות שטרי הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 11 להלן.

השינוי החד בריבית בנק ישראל במהלך השנים 2022-2023 ופרוץ מלחמת 'חברות ברזל', מגדילים את אי הוודאות בקשר עם תנאי המימון בכלל ועם צרכי ההון הנדרשים להקמת הפרויקטים של החברה בפרט. בכלל זה, התארכות המלחמה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות עלולה להוביל להגבלת היקף האשראי הבנקאי והחוב בנקאי המועמד לענף הנדל"ן, להתייקרות תנאי המימון וכן לדחייה במועדי העמדת המימון, בין היתר, במקרה של ירידה בהיקף ובקצב המכירות. נוכח האמור לעיל, החברה בוחנת מקורות נוספים למימון הקמת הפרויקטים, בין היתר, בדרך של הכנסת שותפים לפרויקטים השונים של החברה.

לפרטים אודות הורדת הדירוג של מדינת ישראל, ראו סעיף 2.2.3 להלן. יצוין, כי הורדת דירוג האשראי של ישראל עלולה לגרום לפגיעה בשוק האשראי הישראלי וכן בתנאי ובאפשרויות המימון למגזר העסקי.

על אף השפעות המלחמה על המשק הישראלי, יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה. עם זאת, קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, התרחבותה לגזרות נוספות, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות (לרבות ביחס לעלויות ההקמה של הפרויקטים והכנסות החברה מהם). החברה בוחנת באופן שוטף האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיית העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב התקדמות הפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך המלחמה ו/או התרחבותה על הפעילות הכללית משקית בארץ ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

2.1.2 השפעות האינפלציה ועליית הריבית

האינפלציה בישראל, אשר הגיעה בשיאה לשיעור של 5.4%, החלה להתמתן בשנת 2023 ועמדה באותה השנה על שיעור של 3%. בהתאם לכך, החליט בנק ישראל

בתחילת שנת 2024 להוריד את שיעור הריבית ברבע אחוז. על אף שמגמת הירידה באינפלציה המשיכה בחודשים הראשונים של שנת 2024, גורמים כגון המשכה של מלחמת חרבות ברזל הביאו לעלייתה המחודשת, כאשר בין החודשים ינואר – ספטמבר 2024 ובשנים עשר החודשים האחרונים עמדה האינפלציה על שיעור של כ-3.4% ו-3.5%, בהתאמה, והיא מצויה מעל הגבול העליון של יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל.

על פי תחזית בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2024 על שיעור של 3.8% ובשנת 2025 על שיעור של 2.8%.

להערכת הנהלת החברה, השפעת העלייה באינפלציה על פעילות החברה אינה צפויה להיות מהותית הואיל ולחברה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן. התמתנות נוספת בקצב האינפלציה עשויה להוביל להפחתת הריבית במשק ובכך להשפיע לטובה על החברה הן בדרך של קיטון בהוצאות המימון בהן נושאת החברה בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה והן מבחינת גידול צפוי בפעילות ענף הנדל"ן בכלל ובמכירת יחידות דיור בפרויקטים של החברה בפרט.

2.1.3 ביום 9 באוקטובר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את ריבית בנק ישראל ברמתה הנוכחית (4.5%). בהחלטתה, ציינה הוועדה כי קצב ההתאוששות הכלכלית במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 הינו מתון וכי רמת הפעילות במשק עודנה נמוכה. על רקע המשך מלחמת 'חרבות ברזל', מדיניות הוועדה מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע על ידי הוועדה בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך יציבות השווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. על פי תחזית בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, ברבעון השלישי של שנת 2025, תעמוד הריבית על שיעור של 4.5%.

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה הלוואות בריבית משתנה מגורמים מממנים בסך של כ-620 מיליון ש"ח. נוכח האמור לעיל, עליית שיעור ריבית בנק ישראל משמעותה גידול בעלויות המימון של החברה באופן שבו עלייה בשיעור של 0.25% תביא לגידול בתשלומי ריבית בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זה).

יצוין, כי לחברה הלוואות וסדרות אגרות חוב בריבית קבועה בסך כולל של כ-179 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע במהלך השנים 2024-2027.

בהקשר זה, יצוין כי עליית הריבית הובילה להתייקרות המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, וכנגזרת מכך לפגיעה בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקוש לרכישת דירות. לפרטים אודות התאוששות שחלה בשוק הנדל"ן החל מחודש ינואר 2024, ראו סעיף 2.1.1(ב) לעיל. כמו כן, לפרטים אודות מכירת דירות בפרויקטים של החברה, ראו **נספח א'** לדוח זה.

בנוסף, עליית הריבית משפיעה על שיעורי הריבית המוצעים בעת מתן הלוואות לגופים עסקיים במשק על-ידי מוסדות בנקאיים וחוף בנקאיים.

המשך עליית שיעור הריבית ו/או שמירה על סביבת ריבית גבוהה, עלולים להוביל לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים וכפועל יוצא מכך להביא לירידה בשוויים של נכסי נדל"ן. יובהר בהקשר זה, כי נכון למועד פרסום הדוח, בתקופת הדוח לא נרשמו ירידות ערך של נכסי החברה. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה הנוכחית, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה בשני נכסים המושכרים לצדדים שלישיים, כאשר התקשרויותיה עם השוכרים בנכסים אלו צמודה למדד המחירים לצרכן אם כי הכנסותיה של החברה מהשוכרים כאמור אינה מהותית.

2.1.4 מדד תשומות הבנייה

מדד תשומות הבנייה (המשקף התייקרות בעלויות חומרי הגלם) השלים עלייה של כ-2% במהלך החודשים ינואר - ספטמבר 2024. עלייתו של מדד תשומות הבנייה נובעת, בין היתר, מעיכובים בייצור ובשרשרת האספקה של חומרי בנייה. ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי מחירי רכישת דירות לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי (למעט בשל איחור לפי החוק המקנה את הזכות לריבית פיגורים). עם זאת, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה ("התיקון לחוק המכר"). נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה פרויקטים בשלבי ביצוע אשר במסגרתם התמורה שנקבעה בהסכם עם הקבלן המבצע צמודה למדד תשומות הבנייה. מאידך, יצוין, כי חלק מהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה צמודים גם הם למדד תשומות הבנייה, בהתאם לתיקון לחוק המכר⁴. בהתאם לכך, להערכת החברה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה, אינה צפויה להיות מהותית.

2.2 תנאי מימון ושוק ההון

2.2.1 ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. בתקופות של מיתון ומשברים כלכליים נוהגים הבנקים והגופים הפיננסיים להקשיח את מדיניות מתן האשראי ולהגדיל את עלותו. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא נתקלה בקשיים בקבלת אשראי ומימון בהתאם לצרכיה.

2.2.2 במהלך תקופת הדוח, התנהל המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("הבורסה"), בין היתר, על רקע המשכה של מלחמת 'חרבות ברזל', כאשר במרבית מדדי המניות הענפיים נרשמה עליית שערים. חברות הנדל"ן רשמו ירידות שערים על רקע השפעות המלחמה, כאשר מדד ת"א-נדל"ן עלה בכ-5%. היקף הגיוסים בשוק המניות עמד על כ-2 מיליארד ש"ח, סכום הנמוך ב-16% מהסכום אשר גויס בתקופה המקבילה אשתקד.

המסחר בשוק אגרות החוב התנהל בתקופת הדוח בתנודתיות רבה והסתכם במגמה מעורבת במדדי אגרות החוב. המסחר כאמור הושפע, בין היתר, ממגמות

⁴ מובהר, כי נכון למועד דוח זה לחברה הסכמי מכר עם דיירים בפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה.

האינפלציה והציפיות לשינויי הריבית ומעלייה ברמת הסיכון של המדינה. סך הגיוסים בשוק איגרות החוב על-ידי חברות נדל"ן הסתכם בסכום של כ-30 מיליארד ש"ח, לעומת סכום של כ-21 מיליארד ש"ח שגויס בתקופה המקבילה אשתקד.⁵

2.2.3 במהלך שנת 2024 הורידו סוכנויות הדירוג מודי'ס, S&P ו-Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל, וזאת, בין היתר, על רקע הימשכותה של מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבותה לגזרות נוספות. במסגרת זו, בימים 9 בפברואר 2024 ו-27 בספטמבר 2024 הורידה סוכנות הדירוג מודי'ס את דירוג האשראי של מדינת ישראל בשלוש דרגות, קרי, מדירוג של A1 לדירוג של Baa1 עם תחזית דירוג שלילית. בנוסף לכך, בימים 19 באפריל 2024 ו-2 באוקטובר 2024 הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל בשתי דרגות, קרי, מדירוג של AA לדירוג של A עם תחזית דירוג שלילית. כמו כן, ביום 12 באוגוסט 2024 הודיעה חברת הדירוג Fitch על הורדת הדירוג של ישראל מרמת A+ ל-A עם תחזית דירוג שלילית. יצוין בהקשר זה, כי סוכנויות הדירוג השונות הורידו גם את הדירוג ותחזיות הדירוג של הבנקים הגדולים בישראל. הורדת דירוג האשראי של ישראל ושל הגופים הבנקאיים עלולה לגרום לפגיעה בשוק האשראי הישראלי וכן בתנאי ובאפשרויות המימון למגזר העסקי.

2.2.4 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, תחת ההנחות כי לא תהייה העלאות ריבית משמעותיות נוספות וכי מלחמת 'חרבות ברזל' והמלחמה בגזרה הצפונית לא תתרחב באופן משמעותי, לחברה לא צפויים קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי ו/או בגיוס בשוק ההון בעקבות עליית הריבית והאינפלציה, וכמו כן, לא קיים חשש מהותי לאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת התקשרויותיה עם מוסדות פיננסיים ו/או עם מחזיקי אגרות החוב שלה.

המשך מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית וכן המשכה ו/או התרחבותה של מלחמת 'חרבות ברזל' והמלחמה בגזרה הצפונית, עלולה לגרום להאטה כלכלית נוספת בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית לבנייה למגורים ולהשקעה. אמנם אין בידי החברה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש, אך להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה וכן ניסיונה, עשויים לסייע לה עם השלכות פוטנציאליות ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

החברה נערכת להתפתחויות במשק ובוחנת באופן שוטף את השלכות עליית הריבית והאינפלציה ומלחמת 'חרבות ברזל' על פעילותה וכן את דרכי התמודדותה. בכלל זה, פועלת החברה להרחיב את מקורותיה הנזילים בין באמצעות בחינת גיוסי הון ו/או מכשירי חוב שונים ובין באמצעות בחינת הכנסת שותפים לפרויקטים של החברה. יצוין בהקשר זה, כי במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024, פעלה החברה לחיזוק בסיס ההון שלה באמצעות הנפקות של מניות וכתבי אופציה בתמורה לסכום כולל של כ-58 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות השקעות בהון החברה, ראו סעיפים 4.1 ו-4.2 להלן. כמו כן, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של 60.3 מיליון

⁵ לפרטים נוספים, ראו סיכום החודשים ינואר – ספטמבר 2024 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל אביב: <https://www.tase.co.il/he>

ש"ח ערך נקוב⁶ והודיעה על כוונתה להנפיק סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ו') אשר תובטח בשעבוד על עודפיו של פרויקט גת רימון. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 4.4 ו-5.1 להלן.

הערכות החברה לעיל ביחס להשפעת גורמים חיצוניים על פעילותה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי. לאור האמור, השפעותיהם של גורמים חיצוניים כאמור על פעילות החברה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לפעילותה, בין היתר, ככל שיחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים ובכלל זה השלכותיהן של מלחמת 'חרבות ברזל' והמלחמה בגזרה הצפונית אודותיהן פורט בסעיף 2.1.1 לעיל על הפעילות במשק ועל פעילותה של החברה בפרט, אירועים בריאותיים, פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר/ לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2023.

⁶ לפרטים נוספים בקשר עם שחרור יתרת תמורת ההנפקה לחברה, ראו סעיף 11.6.2 להלן.

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3.1. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		נכסים
	2023		2023	2024	
	אלפי ש"ח				
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	4,870	3,383	4,079		
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	943	378	12,832		
פיקדונות בנאמנות	3,731	1,525	44,054		
לקוחות והכנסות לקבל	5,365	64,361	7,541		
נכסים פיננסיים זמינים למכירה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	15,435	15,176	15,976		
חייבים ויתרות חובה	9,890	12,565	15,754		
מלאי מקרקעין	149,489	211,512	258,770		
סה"כ נכסים שוטפים	189,723	308,900	359,006		
נכסים לא שוטפים					
מלאי מקרקעין	418,215	406,323	437,502		
תשלומים על חשבון מקרקעין	26,179	6,986	36,166		
נדל"ן להשקעה	494,346	492,037	442,149		

הסבר לשינוי	ליום 30 בספטמבר		נכסים
	ליום 31 בדצמבר	2023	
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
ומסיווג חלק המסחר ומחצית משטחי המלון בגת רימון בסך של כ-61 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה למלאי לאור כניסתו לתוקף של הסכם המכר עם פתאל.			
הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מסיווג חלק המסחר ומחצית משטחי המלון בגת רימון למלאי כמפורט לעיל. מנגד חל גידול כתוצאה מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט וולנברג.			
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מסיווגה לזמן קצר של כרית הריבית שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכן חלק מכרית הריבית שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). יצוין, כי הסכומים שהיו מצויים בכריות הריבית הנ"ל, שוחררו לחברה במהלך חודש פברואר 2024.	1,788	3,941	1,801
פיקדונות בנאמנות			
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	359	334	359
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מעלויות שהושקעו, בין היתר, בפרויקטי התחדשות עירונית ופינוי בינוי שטרם התקבלו בגינם היתרי בניה ועל כן טרם סווגו כמלאי. מאידך, חל קיטון כתוצאה מסיווג עלויות שהושקעו בפרויקט טור מלכא של החברה מסעיף הוצאות מראש לסעיף מלאי בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח.	17,978	17,010	18,875
הוצאות מראש			
הקיטון נובע מהפחתת נכס זכות שימוש בגין משרדים ורכבים בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS16.	2,642	2,764	2,280
נכס בגין זכות שימוש			
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת	1,663	1,820	1,481
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מסיווג החלק המלונאי בפרויקט הבית הסקוטי מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן לפי מודל הערכה מחדש. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מעלויות הביצוע בחלק המלונאי בפרויקט הבית הסקוטי.	44,430	-	48,234
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש			
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, משערוך נכסי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן וכן מהפסדים מועברים.	702	5,943	833
נכס מש נדחה			
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,008,302	937,158	989,680
סה"כ נכסים	1,198,025	1,246,058	1,348,686
התחייבויות שוטפות			
הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע הן מניצול מסגרות אשראי (בעיקר בפרויקט גליפולי) בסך של 32 מיליון ש"ח והן מסיווגן של הלוואות לזמן ארוך בסך של 10 מיליון ש"ח כהלוואות לזמן קצר בפרויקט מתחם גבולות. מנגד חל קיטון בגין פרעון אשראי בפרויקט גליפולי בסך של כ-15 מיליון ש"ח. הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לאור השלמת מכירת המקרקעין נשוא פרויקט הכפר הלבן. מאידך, חל גידול כתוצאה מניצול מסגרות אשראי (בעיקר בפרויקטים גליפולי, מתחם גבולות וגת רימון).	274,000	361,091	301,301
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים			
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מפירעון קרן אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-184 מיליון ש"ח. מנגד, חל גידול בחלויות שוטפות בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו בחודש מרץ 2024.	222,514	225,130	49,223
חלות שוטפת בגין אגרות חוב			
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מיצירת נכס כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-7.40 מיליון ש"ח בפרויקט טור מלכא. מנגד, חל קיטון כתוצאה מהתקדמות בהקמת הפרויקטים גליפולי וטור מלכא.	8,431	11,109	36,875
התחייבות בגין שירותי בנייה			
הפרשי עיתוי לתאריך הדוח הכספי.	284	4,173	219
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים			
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקט טור מלכא של החברה וממקדמות שהתקבלו מפתאל בגין כניסתו לתוקף של הסכם המכר (כהגדרתו בסעיף 4.5 להלן).	-	-	10,377
מקדמות מלקוחות			

הסבר לשינוי	ליום 30 בספטמבר		נכסים
	ליום 31 בדצמבר	2023	
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
זכאים ויתרות-זכות	39,651	47,285	25,203
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	450	446	451
מס הכנסה לשלם	7,134	6,543	4,890
סה"כ התחייבויות שוטפות	552,464	655,777	428,539
התחייבויות לא שוטפות			
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהתקשרותה של חברת בת בהסכמי הלוואה לפיהם הועמדו לחברת הבת הלוואות בסך כולל של כ-190 מיליון ש"ח. עיקר ההלוואות (כ-170 מיליון ש"ח) שימשו את החברה לפירעון המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.	129,100	89,550	318,484
הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מהנפקת אגרות החוב (סדרה ה') בחודש מרץ 2024 (היתרה כוללת את רכיב הקרן לזמן ארוך).	-	38,660	49,158
	77,533	77,250	78,430
	2,430	2,543	2,092
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, משערוך נכסי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן וכן מהפסדים מועברים.	33,017	26,483	26,051
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	242,080	234,486	474,215
הון			
הגידול נובע בעיקר מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בחודש ינואר 2024 בסך של כ-20 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור בדרך של הנפקת זכויות בחודש פברואר 2024 בסך של כ-39 מיליון ש"ח. כמו כן, חל גידול בסך של כ-5 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש אופציות (סדרה א') שהנפיקה החברה.	279,822	280,905	343,467
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד והקטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובעים בעיקר מהרווחים וההפסדים בתקופת הדוח, בהתאמה.	123,659	74,890	102,465
	403,481	355,795	445,932
סה"כ התחייבויות והון	1,198,025	1,246,058	1,348,686

3.2. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		התחייבויות
		אלפי ש"ח				
		2023	2023	2024	2023	
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתקדמות בעבודות הביצוע בפרויקטים גליפולי וטור מלכא. הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהשלמת מכירת המקרקעין נשוא פרויקט הכפר הלבן בחודש נובמבר 2023.	131,853	11,086	17,086	22,988	42,315	הכנסות
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתקדמות בעבודות הביצוע בפרויקטים גליפולי וטור מלכא. הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהשלמת מכירת המקרקעין נשוא פרויקט הכפר הלבן והפשרת המלאי לעלות המכר בחודש נובמבר 2023.	(86,377)	(10,134)	(14,677)	(20,406)	(36,439)	עלות ההכנסות
-,-	45,476	952	2,409	2,582	5,876	רווח גולמי
-,-	(664)	(109)	(384)	(264)	(940)	הוצאות מכירה ושיווק
-,-	(19,958)	(4,369)	(4,518)	(13,345)	(13,387)	הוצאות הנהלה וכלליות
-,-	27,867	-,-	-,-	-,-	-,-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-,-	(434)	(2)	97	71	(79)	הכנסות אחרות (הוצאות)
-,-	52,287	(3,528)	(2,396)	(10,956)	(8,530)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
העלייה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול בהיקף האשראי של הפרויקטים, מהנפקת אגרות החוב (סדרה ה') וכן מהעלאת ריבית בנק ישראל.	(16,573)	(4,073)	(8,907)	(12,320)	(21,295)	הוצאות מימון
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ריבית מפיקדונות בתאגידים בנקאיים.	660	138	619	373	1,613	הכנסות מימון
-,-	(15,913)	(3,935)	(8,288)	(11,947)	(19,682)	הוצאות מימון, נטו
-,-	36,374	(7,463)	(10,684)	(22,903)	(28,212)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן לאור יישום סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה (בדבר ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית לנכסים), משערוך נכסי נדל"ן להשקעה וכן מהפסדים מועברים.	(1,313)	439	1,062	10,855	7,098	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
-,-	35,061	(7,024)	(9,622)	(12,048)	(21,114)	רווח (הפסד) לתקופה
						רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממיס: פריטים שייכתן ויסווגו מחדש

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		התחייבויות
	אלפי ש"ח					
	2023	2023	2024	2023	2024	
						לאחר מכן לרווח או הפסד
						נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע משערוך השקעות בניירות ערך.	1,647	(349)	506	1,013	540	רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה
השינוי נובע משערוך השקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.	(336)	80	(116)	(182)	(124)	הכנסות (הוצאות) מס
-,-	1,311	(269)	390	831	416	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
-,-	36,372	(7,293)	(9,232)	(11,217)	(20,698)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

3.3. נזילות

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		התחייבויות
		2023	2024	2023	2024	
		אלפי ש"ח				
השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בזכאים ויתרות זכות לאור תשלום לרשויות בסך של כ-15 מיליון ש"ח בקשר עם מכירת פרויקט הכפר הלבן ועליה בהיקף תשלומי ריבית על אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-7 מיליון ש"ח. כמו כן, חל קיטון בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח בגין התחייבות למתן שרותי בנייה לאור התקדמות בשיעור הביצוע בפרויקטים גליפולי וטור מלכא. מנגד, חל גידול במקדמות שהתקבלו מלקוחות בסך של כ-22 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים גליפולי וטור מלכא.	23,809	(30,703)	(19,467)	(85,191)	(91,129)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו מפתאל כניסתו לתוקף של הסכם המכר (כהגדרתו בסעיף 4.5 להלן).	(44,990)	(14,408)	(11,194)	(26,948)	(29,279)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

התחייבויות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברים
	2024	2023	2024	2023		
	אלפי ש"ח					
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	119,617	84,102	27,926	43,487	(5,369)	חל גידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-161 מיליון ש"ח בגין נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים (בעיקר בגין התקשרות בהסכמי הלוואה בקשר לפרויקט בית רומנו בסך של כ-190 מיליון ש"ח), מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בסך של כ-20 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור בדרך של הנפקת זכויות בסך של כ-39 מיליון ש"ח ומקבלת חלק מתמורת כספי הנפקת אג"ח סדרה ה' בחודש מרץ 2024 בסך של כ-24.8 מיליון ש"ח. מאידך, חל קיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-174 מיליון ש"ח בגין פרעון אגרות חוב (בתקופת הדוח פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-184.5 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-10.6 מיליון ש"ח אשתקד) וקיטון בסך של כ-40 מיליון ש"ח בגין פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקר בקשר עם פרויקט גליפול).

חל גידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-161 מיליון ש"ח בגין נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים (בעיקר בגין התקשרות בהסכמי הלוואה בקשר לפרויקט בית רומנו בסך של כ-190 מיליון ש"ח), מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בסך של כ-20 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור בדרך של הנפקת זכויות בסך של כ-39 מיליון ש"ח ומקבלת חלק מתמורת כספי הנפקת אג"ח סדרה ה' בחודש מרץ 2024 בסך של כ-24.8 מיליון ש"ח. מאידך, חל קיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-174 מיליון ש"ח בגין פרעון אגרות חוב (בתקופת הדוח פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-184.5 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-10.6 מיליון ש"ח אשתקד) וקיטון בסך של כ-40 מיליון ש"ח בגין פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (בעיקר בקשר עם פרויקט גליפולי).

להלן יתרות ההון החוזר של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
189,723	308,900	359,006	נכסים שוטפים
552,464	655,777	428,539	התחייבויות שוטפות
(362,741)	(346,877)	(69,533)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"), קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-70 מיליון ש"ח. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך כולל של כ-301 מיליוני ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-49 מיליוני ש"ח מתוכו סך של כ-39 מיליוני ש"ח בגין סדרה ב' אשר צפוי להיפרע בחודש דצמבר 2024. יצוין, כי בתקופת הדוח פרעה החברה כ-184.5 מיליון ש"ח קרן אגרות החוב (סדרה ד'). לחברה הון חוזר חיובי בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2024 ("דוחות הסולו"). בדוחות הסולו של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-22 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מתשלומי ריבית בגין אגרות חוב של החברה בסך של כ-16 מיליון ש"ח, מעלויות שהושקעו במלאי מקרקעין של החברה ומתשלומי ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים.

על אף קיומו של גירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים וכן קיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הסולו, להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל הסברים להנחת דעתו מהנהלת החברה, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר (א) תמורה בסך של כ-20 מיליון ש"ח שנבעה מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בחודש ינואר 2024; (ב) תמורה בסך של כ-38.8 מיליון ש"ח שנבעה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות בחודש פברואר 2024; (ג) הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בחודש מרץ 2023 בהיקף של כ-60.3 מיליון ש"ח המובטחת בשעבוד על העודפים שינבעו משלושה פרויקטי נדל"ן של החברה הממוקמים בשכונת יד אליהו בתל אביב; (ד) צפי להארכתן של מסגרות אשראי שהועמדו לחברה על ידי מוסדות בנקאיים (במועד ההארכה, חלקן של ההלוואות המסווגות לזמן קצר יסווגו כיתרת התחייבות לזמן ארוך); (ה) מימוש אופציות (סדרה א') בסך של כ-5 מיליון ש"ח; ו-ו) נכסים פיננסיים זמינים למכירה; (ז) צפי להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ו') אשר תובטח בשעבוד על עודפים מפרויקט גת רימון של החברה. להערכת החברה ההנפקה תושלם בסוף חודש נובמבר 2024. לפרטים, ראו סעיף 5.1 להלן.

בתוך כך, יובהר, כי בכוונת החברה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

ההערכות המפורטות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי ובהתבסס על ניסיונה של הנהלת החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בהתחרשותם של שינויים מהותיים לרעה במצב המשק (אשר עשויים להתרחש, בין היתר, כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל'.

**והתרחבותה לגזרות נוספות) ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף
22 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.**

3.4. מקורות מימון

3.4.1 ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ-445,932 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-355,795 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מהונה העצמי, אשר היווה כ-33% מסך המאזן, מניצול מסגרות אשראי וכן מהתמורה שהתקבלה מגיוסי חוב והון שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח כמפורט בסעיף 3.4.2 להלן. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, חוב החברה כולל שלוש סדרות איגרות חוב ציבוריות סחירות וכן הלוואות ומסגרות אשראי מגופים פיננסיים (לרבות הסכמי ליווי לפרויקטים בביצוע).

3.4.2 במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה ניירות ערך כדלקמן:⁷

(א) במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה החברה 30,534,351 מניות רגילות של החברה וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות (סדרות א' ו-ב') הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות בתמורה לסכום כולל של 20 מיליון ש"ח. ביום 30 ביוני 2024 מומשו 7,633,588 אופציות סדרה א' שהקצתה החברה כאמור בתמורה לסך כולל של כ-4.8 מיליון ש"ח. יצוין, כי התמורה שתנבע לחברה ממימוש 7,633,588 אופציות (סדרה ב'), ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח. לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 3 בינואר 2024, 25 בינואר 2024 ו-1 ביולי 2024.⁸

(ב) במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות בתמורה לסך של כ-38.8 מיליון ש"ח. יצוין, כי התמורה שתנבע לחברה ממימוש האופציות, ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2024.⁹

(ג) במהלך חודש מרץ 2024, הנפיקה החברה 60,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2024.¹⁰

3.4.3 נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה נכסי מקרקעין פנויים משעבוד. כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-85 מיליון ש"ח, אשר הועמדו לחברה לצורך הקמת פרויקטים אותם היא יוזמת.

⁷ יצוין, כי ביום 27 במרץ 2024 הומרו 250,000 יחידות מניה חסומות אשר הוקצו למר אלדד ארוטש, סמנכ"ל הכספים של החברה, ל-258,830 מניות רגילות של החברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא: 014262-01-2023).

⁸ מס' אסמכתאות: 001512-01-2024, 010485-01-2024 ו-067171-01-2024, בהתאמה.

⁹ מס' אסמכתא: 008223-01-2024.

¹⁰ מס' אסמכתא: 023946-01-2024.

3.4.4 לפרטים בדבר מצב המשק והשפעות גורמים מאקרו כלכליים על פעילות החברה, ראו בסעיף 2.1 לעיל.

3.4.5 יתרות אשראי ממוצעות

3.4.5.1 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ-223,792 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת הלוואות לזמן ארוך, בסך של כ-318,484 אלפי ש"ח כוללת הלוואות בנקאיות בסך של כ-190,000 אלפי ש"ח שהועמדו לחברה בת של החברה, ואשר עיקרן (כ-170 מיליון ש"ח) שימשו את החברה לפירעון המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד'), והלוואה בנקאית בסך של כ-103,484 אלפי ש"ח כחלק מליווי בנקאי סגור בפרויקט וולנברג. כמו כן, יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ה' שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 11 להלן.

3.4.5.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ-287,651 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת הלוואות לזמן קצר, בסך של כ-301,301 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואות בנקאיות לחברות הבנות בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת.

יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של הלוואות המפורטות בסעיף 3.4.5.2 לעיל עד לכניסה לליווי בנקאי. ככל שמי מחברות הבת האמורות תתקשר בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, תועמד מסגרת אשראי עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

3.4.5.3 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו כ-252 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו כ-6,453 אלפי ש"ח. הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות נובע מכך שנכון למועד הדוח, יתרת הלקוחות מורכבת מחייבים בגין נכסי חוזה ביחס למכירות יחיד בפרויקט גליפולי, ואילו האשראי מספקים משקף תשלום לספקים בקשר עם פרויקטים של החברה, אשר נכון לתאריך המאזן, הינם בשלבי ביצוע.

3.4.6 אשראי בר דיווח¹¹

(א) להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מרכזיות שנקבעו

בהסכמי הלוואה מהותיים של החברה:

תאגיד בנקאי		זהות הנושה
מימון רכישת פרויקט בית רומנו	מימון הרכישה וההקמה של פרויקט גת רימון ¹²	מהות הלוואה
ראו בדיווח המידי שפרסמה	ראו בסעיף 6.5.1(ז)-(ח)	תיאור

¹¹ על פי עמדה משפטית מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח שפרסמה הרשות לניירות ערך.
¹² יצוין, כי במהלך תקופת הדוח תוקנו אמות המידה הפיננסיות בהסכם הלוואה, כך שההון העצמי הנדרש יעמוד על 250 מיליון ש"ח (חלף 150 מיליון ש"ח) ויחס ההון למאזן יעמוד על 22.5% (חלף 23.5%).

בדיווחי החברה	לדוח התקופתי לשנת 2023.	החברה ביום 19 באוגוסט 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ¹³
יתרת ההלוואה ליום 30.9.2024	כ-238 מיליון ש"ח	כ-190 מיליון ש"ח
אמות מידה פיננסיות וחישובן ליום 30.9.2024	א. ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 250 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ-446 מיליון ש"ח. ב. יחס הון למאזן של החברה לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר, נכסים פיננסיים לזמן קצר וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ושירותי בניה. נכון למועד הדוח, יחס ההון למאזן הינו כ-36%.	

(ב) נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לקבוצה 10 הלוואות, מסגרות אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-262 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן כשלעצמה אינה מהווה הלוואה מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח.

מסמכי האשראי בהם התקשרה ומתקשרת הקבוצה מעת לעת לצורך נטילת ההלוואות השונות וכן אגרות חוב שהנפיקה החברה, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת (Cross-Default) של אשראים אחרים של החברה או הקבוצה (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה או אשראים שהועמדו על ידי מלווה כלשהו) ו/או עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה. נוכח כך, העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי שהועמד לחברה מחברות הקבוצה עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים אחרים.

עוד יצוין, כי על אף שתרחיש של קיומה של עילת פירעון מיידי בשל תנית הפרה צולבת עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

4. שינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח

- 4.1. לפרטים אודות הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה שאינם סחירים בתמורה לסך של כ-20 מיליון ש"ח, ראו סעיף 3.4.2(א) לעיל.
- 4.2. לפרטים אודות הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה (סדרה 3) הרשומות למסחר בבורסה בתמורה לסך של כ-38.8 מיליון ש"ח, ראו סעיף 3.4.2(ב) לעיל.
- 4.3. ביום 28 בפברואר 2024 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם גורם מממן בהסכם ליווי לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב טור מלכא שבשכונת יד אליהו בתל אביב ("הפרויקט") וביום 10 במרץ 2024 התקבל היתר בנייה לביצוע הפרויקט.

¹³ אסמכתא : 2024-01-090115.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 בפברואר 2024, ו-11 במרץ 2024, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁴

4.4. לפרטים אודות הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ-60.3 מיליון ש"ח ערך נקוב, ראו סעיף 3.4.2(ג) לעיל. לפרטים אודות העברת חלק מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') לחברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁵

4.5. בהמשך לדיווחים המיידיים שפרסמה החברה בימים 26 בינואר 2022 ("הדיווח המקורי") ו-16 בפברואר 2022¹⁶ בדבר התקשרות חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, המחזיקה בקרקע שברחוב גת רימון בתל אביב ("חברת הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה), עם פתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון על גבי המקרקעין כחלק מפרויקט גת רימון של החברה, אשר במסגרתה התקשרו הצדדים, בין היתר, בהסכם מכר מותנה ("הסכם המכר") לפיו חברת הפרויקט תמכור לפתאל מחצית מזכויותיה במושע במלון (בנוי ברמת מעטפת) ובשטחי מסחר וזאת בתמורה לסכום מוערך העומד נכון למועד פרסום הדוח של כ-88 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ) ("עסקת פתאל"), בתקופת הדוח, התקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר ובהתאם לכך, שולמו כ-5.9 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיפים 6.5.1 ו-7.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

4.6. ביום 16 ביולי 2024 התקשרה וויי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, עם גורם מממן בהסכם ליווי לפרויקט יד לבנים-המערכה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁷ לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 1(א) לעיל וסעיף 1.3 בנספח א' להלן.

4.7. ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה וויי-בוקס גת רימון בע"מ, חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בסעיף זה: "הלווה") בהסכמי הלוואה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("הבנקים"), לפיהם, העמידו הבנקים ללווה הלוואות בסך כולל של 190 מיליון ש"ח, אשר תפרענה (קרן) בתוך 18-24 חודשים ממועד העמדתן ושתישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח של 1%-2%. יצוין, כי סך של 170 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות שימש את החברה לפירעון המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ויתרת ההלוואות תשמש לצרכי פעילותה השוטפת של הלווה.

להבטחת פירעון ההלוואות, הלווה יצרה ורשמה לטובת הבנקים, בדרגה שווה ביניהם (פארי פסו), בין היתר, את הבטוחות שלהלן: (א) משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הלווה במקרקעין הידועים כחלקה 9 בגוש 7421 המצויים ברחוב דרך יפו 9, תל אביב (בית רומנו) ("המקרקעין"); (ב) שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום של כל זכויות הלווה בהסכמי השכירות בקשר עם המקרקעין, וכן על כל סכום שיגיע ללווה מכל גורם שהוא

¹⁴ אסמכתאות: 2024-01-020685 ו-2024-01-024102, בהתאמה.

¹⁵ אסמכתא: 2024-01-041263.

¹⁶ אסמכתאות: 2022-01-011689 ו-2022-01-018997, בהתאמה.

¹⁷ אסמכתא: 2024-01-074665.

בקשר עם המקרקעין ו/או בקשר עם ההסכמים שנחתמו או יחתמו בקשר למקרקעין. כמו כן, להבטחת מילוי כל התחייבויות הלווה, העמידה החברה ערבות ללא הגבלה בסכום לטובת הבנקים.

יצוין, כי לאחר ובכפוף לקבלת אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב להפקדת תב"ע חדשה, לפיה מתחם 'בית רומנו' יועבר לבעלות עיריית תל אביב, כנגד, בין היתר, תוספת זכויות בנייה למגורים ולדירור בר השגה לזכויותיה של הלווה בפרויקטים 'בית ברין' וגת רימון, יועברו ההלוואות לטובת מימון פרויקט 'גת רימון' ולטובת מימון פרויקט 'בית ברין'.

יצוין, כי בד בבד עם ההתקשרות בהסכמי ההלוואה המתוארים לעיל, התקשרה הלווה בהסכמי הלוואה נוספים עם הבנקים בסכום כולל של 25 מיליון ש"ח לטובת החלפת מימון קיים על פרויקט 'בית ברין' כנגד רישום משכנתא על זכויות הלווה במקרקעי פרויקט 'בית ברין'.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 ביולי 2024 ו-19 באוגוסט 2024, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁸

4.8. ביום 19 באוגוסט 2024 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה למנות את הגב' כרמית שרון אלרואי לכהן כדירקטורית בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2024.¹⁹

4.9. ביום 19 באוגוסט 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לפי העניין, את ההחלטות המפורטות להלן: (א) התקשרות בפוליסת ביטוח ביחס לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן החברה מחזיקה מניות; (ב) קביעת גמול אחיד לדירקטורים המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2024.²⁰

4.10. ביום 3 בספטמבר 2024 התקבל אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לתיקון תנאי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11.6 להלן.

4.11. לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח, לרבות בדבר תביעה שהתקבלה בחברה, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן הדיווחים המיידיים של החברה אשר פורסמו במהלך תקופת הדוח.

5. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

5.1. לפרטים אודות כוונת החברה להנפיק סדרת אגרות החוב חדשה (סדרה ו') אשר תובטח בשעבוד על עודפי פרויקט גת רימון, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 30 באוקטובר 2024 ו-4 בנובמבר 2024.²¹

¹⁸ אסמכתאות: 2024-01-079522 ו-2024-01-090115, בהתאמה.

¹⁹ אסמכתא: 2024-01-091048.

²⁰ אסמכתא: 2024-01-091054.

²¹ אסמכתא: 2024-01-612694 ו-2024-01-613596, בהתאמה.

5.2 במהלך תקופת הדוח, התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("חברת הפרויקט") בהסכם פינוי בינוי, עם כ-71% מבעלי הדירות בבניין מגורים המצוי ברחוב דרך השלום 24, תל אביב. בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין שלושה בנייני מגורים, אשר יכללו בסך הכל עד 75 יחידות דיור (מתוכן ייוחדו לבעלים 24 יחידות דיור ויתר יחידות הדיור ייוחדו לחברת הפרויקט). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2024, המובא כאן על דרך ההפניה.²²

5.3 לפרטים נוספים אודות אירועים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. תרומות

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה, תרמה החברה סך של כ-23 אלפי ש"ח. יובהר, כי אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 219(ד) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, יעמוד על דירקטור אחד וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה והיקף הפעילות של החברה.

החברה רואה בה"ה יוסף כהן (דח"צ), גיל גזית (דח"צ), סבינה בירן (דב"ת) ואסף פתאל (דירקטור) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023.

8. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר או שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון החברה. למועד פרסום הדוח, הגב' סבינה בירן מכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

9. מבקר פנים

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ("דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023"). יצוין, כי ביום 14 באוגוסט 2024 הוגשה לוועדת הביקורת תכנית עבודה מוצעת לשנת 2024 ובישיבתה מיום 19 באוגוסט 2024 החליטה ועדת הביקורת להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את תכנית הביקורת כאמור במסגרתה ייערך סקר סיכונים בחברה. ביום 19 באוגוסט 2024 דירקטוריון החברה אישר את התכנית כאמור.²³

²² אסמכתא : 2024-01-616900

²³ יצוין, כי תכנית ביקורת הפנים עוסקת גם בחברות בנות של החברה.

10. הערכות שווי

10.1 הערכות שווי מהותית מאוד – פרויקט וולנברג

הערכת שווי שנערכה לפרויקט וולנברג הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא צורפה לדוח התקופתי לשנת 2023. ביום 18 בנובמבר 2024 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח (למעט שינוי עקב ההשקעות שבוצעו בפרויקט בהתאם להתקדמות הבניה בפועל בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח), והוא מצורף לדוח זה כנספח ב'1. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן סעיף 7.2.1(ז) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

10.2 הערכת שווי מהותית מאוד – גת רימון

הערכת שווי שנערכה לפרויקט גת רימון הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא צורפה לדוח התקופתי לשנת 2023. ביום 18 בנובמבר 2024 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח והוא מצורף לדוח זה כנספח ב'2. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן סעיף 7.2.2(ו) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

יצוין, כי ברבעון השלישי לשנת 2024 בוצעה על ידי החברה פעולה חשבונאית בספריה הכוללת סיווג מחדש של מלוא שטחי המסחר ומחצית משטחי המלונאות בפרויקט מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי, ולפיכך שווי הנכס המסווג כנדל"ן להשקעה הוקטן ושווי הנכס המסווג מלאי גדל בהתאם.

10.3 הערכת שווי מהותית – בית רומנו

הערכת שווי שנערכה לפרויקט בית רומנו הינה הערכת שווי מהותית והיא צורפה לדוח התקופתי לשנת 2023²⁴. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח ג' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן סעיף 7.2.3(ה) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

10.4 לפרטים אודות מעריך השווי של נכסי החברה, המסווג כמעריך שווי מהותי מאוד, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 אשר פורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023.

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ה' של החברה

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ה' שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד פרסום דוח זה:

²⁴ יצוין, כי הערכת השווי צורפה לדוח לשנת 2023 עקב שעבוד הנכס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אשר נפרעו במלואן בתקופת הדוח.

אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ה')
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?	סדרה מהותית	סדרה מהותית
מועד ההנפקה	9 במרץ 2022	12 במרץ 2024
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	80,000	60,300
שווי נקוב למועד הדוח (אלפי ש"ח)	80,000	60,300
סכום הריבית שנצברה נכון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	כ-888	-
השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)	כ-78,430	כ-59,409
שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	כ-79,520	כ-62,742
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.47%, אשר תיפרע בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ²⁶ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 4.7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג'.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ 2027. לפרטים אודות תוספת ריבית בשיעור שנתי של 1% ראו סעיף 11.6 להלן וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 בספטמבר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ²⁷ בגין שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ²⁸ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.
מועדי תשלום הקרן	קרן איגרות החוב תיפרע בתשלום אחד אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025.	קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), כדלקמן: בתשלום הראשון ישולם שיעור של 15% מתשלום הקרן, בתשלום השני ישולם שיעור של 30%

²⁵ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 1% לשנה.

²⁶ בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.

²⁷ אסמכתא: 2024-01-602628.

²⁸ בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ה')
מתשלום הקרן ובתשלום השלישי ישולם שיעור של 55% מתשלום הקרן.		
לא		
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	כן	לא
האם ניתנות להמרה	לא	כן
תנאי ההמרה	נייר הערך אליו ניתנות אגרות החוב (סדרה ג') להמרה²⁹ מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה. כל 2.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהינה ניתנות להמרה ל-1.03532 מניות רגילות של החברה.³⁰ יחס ההמרה כפוף להתאמות שנקבעו לרבות במקרים של חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 במרץ 2022 ("דוח הצעת המדף").³¹ אגרות החוב (סדרה ג') ניתנות להמרה בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2025, למעט במועדים המפורטים בדוח הצעת המדף.	יחס ההמרה יחס ההמרה מועדי ההמרה
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	לא	לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו בסעיף 11 לתנאים הרשומים מעבר לדף ובסעיף 13.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?	לא	לא
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	לא	אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת איגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה או חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים³², לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)) בהיקף העולה על 10% מסך המאזן של החברה (בניכוי חוב שהינו

²⁹ לפרטים אודות האופציה שניתנה לחברת פתאל מלונות בע"מ לרכישת מניות נוספות של החברה במקרה של המרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראו סעיף 5 לדוח ההצעה הפרטית שפרסמה החברה ביום 11 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-057493).

³⁰ לפרטים אודות התאמת שבוצעה ליחס ההמרה עקב הנפקת זכויות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010095).

³¹ אסמכתא: 2022-01-027583.

³² בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ה' נקבע כי חוב ו/או חובות מצטברים כאמור הינם גם כלפי גוף שעיסוקו מתן הלוואות.

אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ב')	
ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי או 35 מיליון ש"ח, לפי הנמוך, ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך שלושים (30) ימים.			

11.1 יצוין, כי ביום 1 בספטמבר 2024 פרעה החברה את מלוא אגרות החוב (סדרה ד'). לפרטים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 1 בספטמבר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.³³

11.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ה' של החברה

שם הנאמן:	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.
שם האחראי על הסדרה:	רו"ח רמי סבטי.
טלפון:	03-6374351
פקס:	03-6374344
כתובת דוא"ל:	Office@mtrust.co.il
כתובת למשלוח דואר:	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

11.3 אגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ה' אינן מדורגות.

11.4 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות

11.4.1 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 30 במאי 2021 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 30 במאי 2021 ("שטר הנאמנות לאג"ח ב"). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לפירעון מידי.

11.4.2 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 8 במרץ 2022 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 8 במרץ 2022 ("שטר הנאמנות לאג"ח ג"). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') כאמור לפירעון מידי.

11.4.3 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 10 במרץ 2024 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 10 במרץ 2024 ("שטר הנאמנות לאג"ח ה"). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') כאמור לפירעון מידי או למימוש בטוחות.

³³ אסמכתא : 2024-01-097147.

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות (למונחים משמעות זהה לאלו שניתנו להם בשטרי הנאמנות):

עמידת החברה באמת המידה	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 30.9.2024	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ב')	הוראות שטר הנאמנות	
כן	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-446 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.		לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 4.5.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב-ג' וסעיף 6.4.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'	הון עצמי
כן	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-446 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-175 מיליון ש"ח.		לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיפים 4.7.1 ו-4.8.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב-ג' וסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'	
כן	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-446 מיליון ש"ח; המאזן נטו של החברה הינו כ-1,236 אלפי ש"ח; כך שיחס ההון למאזן הינו כ-36%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-22.5%.	היחס שבין ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי הסכומים המפורטים בשטרי הנאמנות ("מאזן נטו" ו-"יחס ההון למאזן", בהתאמה), לא יפחת מ-23.5% במשך שני רבעונים רצופים.		לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 4.5.2 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב-ג' וסעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'	יחס ההון העצמי לסך המאזן
כן		יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25% על פי הדוחות הכספיים המאוחדים.			לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיפים 4.7.1 ו-4.8.1 לשטרי הנאמנות וסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'	
כן	נכון למועד דוח זה, לחברה חוב סולו מוגבל כהגדרתו בשטרי הנאמנות בסך של כ-15 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-1.1% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.	-	סך חובות הסולו המוגבלים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ג') של החברה עצמה לא יעלה על סך של 35% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.	סך חובות הסולו המוגבלים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ב') של החברה עצמה לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 4.11.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ב' ולשטר הנאמנות לאג"ח ג'	חוב סולו
כן	נכון למועד הדוח (30.9.2024) הועבר לחברה סכום של 40% מתמורת ההנפקה (המהווה כ-24.8 מיליון ש"ח) כנגד שעבוד עודפי הפריקטים גליפולי וטור מלכא (בסעיף זה: "הפריקטים ששועבדו"). יתרת תמורת ההנפקה מופקדת בחשבון הנאמנות. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות) הינה כ-24 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מהפריקטים הינם כ-108 מיליון ש"ח, כך שיחס החוב לבטוחה כ-22%.	היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) סך העודפים הצפויים מהפריקטים, לא יעלה על 80%.	-			יחס חוב לבטוחה

11.6 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ה' ושינוי תנאיהן

11.6.1 נכון למועד הדוח לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב סדרות

ב' ו-ג'. כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות החוב סדרות ב' ו-ג'.

יצוין, כי ביום 15 ביולי 2024 אשררה אסיפת מחזיקי אגרות החוב סדרה ג' את

כהונתו של הנאמן למחזיקי אגרות החוב.³⁴

11.6.2 ביום 3 בספטמבר 2024 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את

תיקון תנאי שטר הנאמנות לאג"ח ה' באופן שבו הוארכה ב-90 ימים התקופה

שבה רשאית החברה להעביר לנאמן את המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד

העודפים שינבעו מפרויקט יד לבנים-המערכה (בסעיף זה: "הפרויקט") לטובת

מחזיקי אגרות החוב, זאת כנגד תשלום תוספת ריבית בשיעור שנתי של 1%

מעל לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות

החוב במהלך תקופת ההתאמה (כהגדרתה בתיקון שטר הנאמנות לאג"ח ה').

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיוחדים שפורסמו בימים 29 באוגוסט 2024, 3

בספטמבר 2024, 4 בספטמבר 2024 ו-11 בספטמבר 2024,³⁵ המובאים בדוח זה

על דרך ההפנייה.

לפרטים אודות זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), במסגרתו ביקשה

החברה לתקן בשנית את תנאי אגרות החוב באופן שבו תוארך התקופה שבה

רשאית החברה להעביר לנאמן את המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד העודפים

שינבעו מהפרויקט ב-180 ימים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 20 בנובמבר

2024.³⁶

11.7 התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ראו סעיף 13.7

לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, סעיף 4.10 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב' ו-ג' וכן

סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.

11.8 מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה

לפרטים ביחס למגבלות בקשר עם הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת או ניירות ערך

סחירים אחרים שהינם חוב והרחבת סדרות אגרות החוב ב', ג' ו-ה', ראו סעיף 13.9 לדוח

הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 וכן סעיפים 2.3-2.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב', ג' ו-ה'.

11.9 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ה')

11.9.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו ויועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה

ה') של החברה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן

להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו

סעיף 13.11 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 וכן סעיף 7 לשטר

הנאמנות לאג"ח ה'.

³⁴ לפרטים, ראו דיווחים מיוחדים מהימים ה-14 ביולי 2024 ו-15 ביולי 2024 (אסמכתאות : 073438-2024-01--01-2024, 073987, בהתאמה).

³⁵ אסמכתאות : 091149-2024-01-600614, 601013-2024-01-602628 ו-2024-01-602628, בהתאמה.

³⁶ אסמכתא : 617344-2024-01.

- 11.9.2 נכון למועד פרסום הדוח, מתוך השעבודים המפורטים בסעיף 11.9 זה על דרך ההפניה, נרשמו שעבודים בגין הפרויקטים גליפולי וטור מלכא אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח טרם נרשמו השעבודים בקשר עם פרויקט יד לבנים-המערכה.
- 11.9.3 היות והנכסים המושועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') הינם העודפים הצפויים מהפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה (בסעיף זה: "**הנכסים המושועבדים**"), הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024 אינם כוללים את ערכם של הנכסים המושועבדים כאמור.
- 11.9.4 לפרטים לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת, ראו סעיפים 7.5.3 ו-7.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.
- 11.9.5 לפירוט אודות הפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה בהתאם לגילוי הנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', ראו **בנספח א'** לדוח זה.
- כמו כן, לגילוי הנדרש בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 103-29): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', ראו סעיפים 6.6, 6.5.3, 6.5.5 ו-6.5.6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ולמנהליה על תרומתם לקידומה של החברה.

יוסף תורג'מן
מנכ"ל

יהודה גורסד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 בנובמבר 2024

נספח א'

1. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2023

ו/או שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה

1.1 פרויקט גליפולי

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1, 2024	רבעון 2, 2024	רבעון 3, 2024	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,010	8,701	8,993	9,405	9,893	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
8,180	30,616	36,701	42,362	46,691	עלויות מצטברות בגין בניה(*)
-,-	959	972	1,023	1,532	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
16,190	40,276	46,666	52,790	58,116	עלות סה"כ מצטברת(*)
30,185	27,231	22,915	19,403	15,843	עלות סה"כ מצטברת בספרים(**)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,411	3,351	3,076	2,680	2,223	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
39,864	18,519	12,487	6,854	2,570	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,983	3,081	3,076	3,033	2,540	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
48,258	24,951	18,639	12,567	7,333	עלות סה"כ עלות שנותרה להשלמה
18%-	64%-	77%-	88%-	97%-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2, 2025	רבעון 4, 2024	רבעון 1, 2024	רבעון 3, 2024	רבעון 3, 2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) יובהר, כי העלות המצטברת אינה כוללת התחייבות בגין שירותי בניה.

(**) הפערים בין העלות המצטברת בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן מכך שהמלאי מופחת בהתאם לתקן החשבונאי IFRS15.

ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל', המלחמה בגזרה הצפונית והתרחבותן לגזרות נוספות ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2023 עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ובמועד הצפוי להשלמת הבנייה.

שיווק הפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1, 2024	רבעון 2, 2024	רבעון 3, 2024	
8	1	3	1	1	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
628	53	159	104	122	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
41 כ-	42 כ-	47 כ-	43 כ-	43 כ-	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)
13	14	17	18	19	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,145	1,198	1,357	1,461	1,583	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
37 כ-	38 כ-	39 כ-	40 כ-	40 כ-	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)
71,887	72,615	73,589	75,143	76,286	שיעור השיווק של הפרויקט
41,407	44,687	52,213	56,851	62,133	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)
48% כ-	52% כ-	63% כ-	67% כ-	70% כ-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
14	13	10	9	8	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
1,180 כ-	1,127 כ-	968 כ-	864 כ-	742 כ-	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
30,185	27,231	22,915	19,403	15,843	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
-,-	-,-	-,-	43 כ-	42 כ-	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)
כ- 26,576	כ-3,280	כ-7,501	כ-4,500	כ-5,250	שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)

להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2023 נובעת מההשפעות הרחביות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית בשנה זו, וכן מהשפעותיה של מלחמת 'חרבות ברזל'. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2 בדוח הדירקטוריון לעיל.

פרויקט טור מלכא

1.2

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט 100%	רבעון 3, 2024	רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלויות מוצגות (אלפי ש"ח)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
	10,464	9,409	8,382	3,456	2,525
	4,712	-,-	-,-	-,-	-,-
	754	739	10	-,-	-,-
	15,930	10,148	8,392	3,456	2,525
	51,150	50,869	8,392	3,456	2,525
עלויות מוצגות (אלפי ש"ח)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
	21,883	21,785	22,812	27,738	28,669
	61,855	66,880	66,880	66,880	64,197
	4,538	4,365	5,094	5,104	5,104
	88,276	93,030	94,786	99,722	97,970
	כ-9%	-,-	-,-	-,-	-,-
	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 1, 2026

(*) יובהר, כי העלות המצטברת אינה כוללת התחייבות בגין שירותי בניה.

(**) הפערים בין העלות המצטברת בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בניה וכן מכך שהמלאי מופחת בהתאם לתקן החשבונאי IFRS15.

ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל', המלחמה בגזרה הצפונית והתרחבותן לגזרות נוספות ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2023 עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ובמועד הצפוי להשלמת הבנייה.

שיווק הפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1, 2024	רבעון 2, 2024	רבעון 3, 2024		
-,-	-,-	7	2	1	חוזים שנחתמו	יחידות דיור (#)
-,-	-,-	534	162	90	בתקופה השוטפת	יחידות דיור (מ"ר)
-,-	-,-	93-כ	38-כ	39-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	
-,-	-,-	7	9	10	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)
-,-	-,-	534	696	786		יחידות דיור (מ"ר)
-,-	-,-	39-כ	39-כ	39-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	
-,-	-,-	117,344	117,344	118,284	שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	-,-	20,799	27,026	30,566		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)
-,-	-,-	20%-כ	26%-כ	29%-כ		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
35	35	28	26	25	שטחים נחתמו	יחידות דיור (#)
3,318	3,318	2,784	2,622	2,532	לגביהם	יחידות דיור (מ"ר)
2,525	3,456	8,392	50,869	51,150	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	
-,-				-,-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח	
-,-				-,-	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)	
-,-				-,-	שוויון של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)	

פרויקט יד לבנים-המערכה

1.3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1, 2024	רבעון 2, 2024	רבעון 3, 2024	הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 100%	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	שקט (מ.ח.)
2,647	3,751	3,943	4,051	4,760	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
2,647	3,751	3,943	4,051	4,760	סה"כ עלות מצטברת	
2,647	3,751	3,943	4,051	4,760	סה"כ עלות מצטברת בספרים	שקט (מ.ח.)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
52,488	51,384	51,192	50,061	49,352	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
121,527	127,527	127,527	122,422	122,422	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,798	8,798	8,798	15,386	15,386	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
182,813	187,709	187,517	187,869	187,160	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1, 2024	רבעון 2, 2024	רבעון 3, 2024	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרע) (%)
רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 4, 2027	מועד השלמת בנייה צפוי ³⁷

ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל', המלחמה בגזרה הצפונית והתרחבותן לגזרות נוספות ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2023 עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ובמועד הצפוי להשלמת הבנייה.

שיווק הפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1, 2024	רבעון 2, 2024	רבעון 3, 2024	
-,-	7	5	3	3	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-,-	536	474	278	291	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
-,-	39-כ	44-כ	40-כ	46-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)
-,-	7	12	15	18	יחידות דיור (#) מציטברים עד לסוף התקופה
-,-	536	1,010	1,288	1,579	יחידות דיור (מ"ר)
-,-	39-כ	41-כ	41-כ	42-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)
-,-	219,287	219,287	223,370	223,370	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	20,738-כ	כ-41,495	כ-52,630	כ-65,440	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)
-,-	13%-כ	21%-כ	27%-כ	32%-כ	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-,-	49	44	41	38	יחידות דיור (#) שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-,-	5,739	5,265	4,987	4,696	יחידות דיור (מ"ר)
2,647	3,751	3,943	4,051	4,760	סה"כ עלות מצטברת(*) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
-,-	-,-	-,-	-,-	41-כ	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)

³⁷ יצוין, כי הדחייה במועד השלמת הבנייה הצפוי, בהשוואה לנתונים קודמים שפרסמה החברה בדוחותיה העיתיים, נובע מעיכובים בהליכי הרישוי של פרויקט.

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1, 2024	רבעון 2, 2024	רבעון 3, 2024	שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)
-	כ- 20,738	כ- 20,757	כ-11,136	כ-2,650	

(*) יצוין, כי ליום 30 בספטמבר 2024 העלות בגין הפרויקט מסווגות כהוצאות מראש.

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	30.09.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ ("הגורם המממן")	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		16 ביולי 2024	
סה"כ מסגרת (ש"ח) לפרויקט		א. מסגרת אשראי כספי בסכום של עד 42 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי הכספי"); ב. מסגרת פוליסות ביטוח לרכשי יחידות דיור וערבויות בסך של עד כ-383 מיליון ש"ח ("מסגרת הפוליסות והערבויות"). יצוין, כי מידי רבעון יהיה רשאי הגורם המממן לעדכן (הן בדרך של הפחתה והן בדרך של הגדלה) בין היתר, את סכום מסגרת האשראי הכספי על פי שיקול דעתו ובהתאם להתקדמות הפרויקט, קצב המכירות וקצב גביית התקבולים מרוכשי יחידות הדיור.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		א. מסגרת אשראי כספי: 42 מיליון ש"ח. ב. מסגרת פוליסות וערבויות: כ-383 מיליון ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		האשראי הכספי יישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.25%. בגין פוליסות הביטוח והערבויות שיועמדו, תשלם חברת הפרויקט עמלות ופרמיות בשיעור שנתי שבין 0.5% ל-1%, והכל כמפורט בהסכם הליווי.	
מועדי פירעון קרן וריבית		האשראי הכספי ייפרע במועד המוקדם מבין (א) 40 חודשים ממועד העמדתו לראשונה; או (ב) קבלת טופס 4 לפרויקט.	
תניות פיננסיות מרכזיות		א. הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי (אשר עשויות לכלול תקופות ריפוי) ובכלל זה, הפרה של התחייבויות חברת הפרויקט על פי ההסכם, העברת הזכויות בפרויקט, ביטול ההסכם שבין חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין נשוא הפרויקט ("חזוה רכישת הזכויות"), שינוי שליטה או שינוי מבנה, שינוי לרעה במצב חברת הפרויקט ו/או ביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, שינוי מהותי לרעה בשווי הנכסים נשוא בטוחות הפרויקט, הפסקת הקמת הפרויקט לתקופה העולה על 30 ימים ברצף, ררווחיות הפרויקט פחתה משיעור הרווחיות שנקבע בהסכם, חריגה מקצב המכירות שנקבע בהסכם הליווי, העמדת חובות אחרים של חברת הפרויקט לפירעון מיידי (Cross-Default). יצוין, כי חלק מהעילות האמורות חלות גם ביחס לחברה (לרבות עילת ה-Cross-Default ושינוי השליטה), וכן ביחס לקבלן המבצע את הפרויקט.	
תניות מרכזיות אחרות		ב. בקורות איזה מבין האירועים המפורטים לעיל, רשאי הגורם המממן, בין היתר, לממש בטחונות, לדרוש העמדת הון עצמי נוסף בפרויקט ו/או בטוחות נוספות ואף לתפוס את המקרקעין ולהשלים את הפרויקט בעצמו.	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
ב. העמדת השירותים המימוניים לחברת הפרויקט מותנית בהתקיימותם של תנאים מקובלים עד לחדש ינואר 2025, ובכלל זאת, העמדת הון עצמי, יצירתן ורישומן של בטוחות, קבלת היתר בניה, המצאת דוח אפס עדכני המציג רווחיות מינימאלית שנקבעה בהסכם, התקשרות עם קבלן מבצע ומכירה מוקדמת של יחידות דיור שמחירן הכולל על פי חוזי הרכישה הינו בסך של 18% לפחות מסך התמורות הצפויות בפרויקט על פי דוח האפס ובכל מקרה לא פחות מ-39.5 מיליון ש"ח (הסכומים הנ"ל הינם ללא מע"מ). כמו כן, מותנה הסכם הליווי בהתחלת בניית הפרויקט עד לחדש יולי 2025. ג. חברת הפרויקט התחייבה לעמוד בלוחות זמנים לעניין ביצוע הפרויקט, לרבות סיום הפרויקט בתוך 36 חודשים ממועד תחילת עבודות הבנייה. ד. חברת הפרויקט התחייבה למכור לפחות 4 יחידות דיור בכל רבעון, החל ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח
כן	האם מסוג Non-Recourse
יתרת חשבון הפרויקט, תועבר לרשות חברת הפרויקט לאחר סיום בניית הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הליווי, קבלת תעודת גמר, אישור אכלוס, מסירת החזקה ביחידות הדיור שייוחדו לחברת הפרויקט, פירעון חובות חברת הפרויקט כלפי הגורם המממן והצגת טופס 50 בתוקף לפרויקט (בכפוף לתנאים הקבועים בו). יחד עם זאת, מניסיון החברה, הגורם המממן עשוי מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברת הפרויקט עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
ראו בסעיף זה להלן.	בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 30.09.2024)
שעבודים	א. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על חשבון הפרויקט, לרבות כל הכספים שיהיו בו מעת לעת; ב. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות חברת הפרויקט בגין ו/או בקשר עם הפרויקט והמקרקעין, לרבות פוליסות הביטוח בקשר עם הפרויקט. בנוסף לכך, משכנתאות מדרגה ראשונה מוגבלות בסכום וללא השתתפות אחרים על כל המקרקעין ועל מלוא הזכויות של מוכר הזכויות במקרקעין בקשר עמם וכן משכונות מדרגה ראשונה וללא השתתפות אחרים על כל זכויותיו של מוכר הזכויות במקרקעין בגין ו/או בקשר עם חוזה רכישת הזכויות ובגין הפרויקט; ג. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא הזכויות בפרויקט, על מלוא זכויות חברת הפרויקט בקשר עם חוזי הרכישה מול רוכשי יחידות הדיור ועל מלוא זכויות חברת הפרויקט כלפי רשויות מע"מ ומס הכנסה להחזר כספים בקשר לפרויקט ו/או המקרקעין ו/או חוזה רכישת הזכויות; ד. שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט ובקשר עמו כפי שיהיו מעת לעת, ועל הזכויות בגין ו/או בקשר עם חשבון הפרויקט והכספים המצויים בו מעת לעת; ה. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות חברת הפרויקט בקשר עם חוזי הרכישה לפרויקט.	-,-
	דרגה ראשונה	-,-
שעבודים	דרגה שנייה	-,-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	א. נרשמו הערות אזהרה על המקרקעין לטובת חברת הפרויקט, והן תהיינה כפופות ונחותות	-,-

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 30.09.2024)
	למשכנתאות שתירשמה לטובת הגורם המממן. ב. הלוואות בעלים שהועמדו ו/או יועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה הינן נחותות לחוב חברת הפרויקט כלפי הגורם המממן. ג. החברה ערבה, ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא התחייבויות חברת הפרויקט בקשר עם הסכם הליווי.	

פרויקט דרך השלום

1.4

הצגת הפרויקט

פרטים ליום 30.09.2024	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
שם הפרויקט	דרך השלום
מיקום הפרויקט	דרך השלום 24, ת"א
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים וכן לתכנון והקמה של שלושה בניינים חדשים הצפויים לכלול, עד 75 יחידות דיור, מתוכן 24 דירות ייחודו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות (ששטחן הממוצע הינו כ-90 מ"ר) ייחודו לחברת הפרויקט. יצוין, כי במסגרת הפרויקט, צפוי לקבל כל בעל דירה בבניין הקיים יחידת דיור חדשה בתוספת שטח המהווה תוספת של 30% משטח הדירה הקיימת + מרפסת של 14 מ"ר וחניה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלויות שהושקעו בנכס ליום 30 בספטמבר 2024 מסווגות בדוחות הכספיים כהוצאות מראש.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	5 באוגוסט 2024
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-2,500 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	רבעון 1, 2027
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	רבעון 1, 2030
מועד צפוי להתחלת שיווק בפרויקט	רבעון 1, 2027
מועד סיום שיווק צפוי	רבעון 1, 2030
הסכמים עם קבלני ביצוע	-
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות חוזיות במסגרתן תהיה זכאית חברת הפרויקט לקבל את זכויות הבניה העודפות במקרקעין. יצוין, כי לטובת חברת הפרויקט נרשמו הערות אזהרה על חלקות המשנה שבבעלות בעלי הדירות הקיימות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	בין חברת הפרויקט לבין בעלי הדירות בפרויקט נחתמו הסכמי פינוי בינוי על פיהם, בתמורה למסירת החזקה ומלוא זכויותיהם בדירות הקיימות, יקבלו הדיירים זכויות בדירות חדשות אשר ייבנו בפרויקט.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא רלוונטי. הפרויקט טרם סווג בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט
נושאים מיוחדים	אין
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	-
סטטוס קבלת היתר	טרם התקבל. החברה צופה כי תקבל היתר בניה ברבעון 3, 2026.
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	-
מספר ושיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	17 מתוך 24 דיירים (כ-71%)
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	חתימה של 67% מהדיירים
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית	כ-9 מיליון ש"ח

פרטים ליום 30.09.2024	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
53%	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ³⁸
-	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים שטרם חתמו
כ-90 מיליון ש"ח	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה

עלויות שהושקעו ויושקעו

30.09.2024	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% באלפי ש"ח
-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
168	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
168	סה"כ עלות מצטברת
168	סה"כ עלות מצטברת בספרים

שיווק הפרויקט: נכון למועד פרסום דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

1.5 ביחס ליתר הפרויקטים אשר סווגו על ידי החברה כמהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2023, קרי, בית רומנו (הרכיב היזמי), חסן עראפה (רכיב המגורים), ומתחם גבולות, יצוין, כי נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי בעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקטים כאמור, בהשוואה לגילוי אשר ניתן בקשר אליהם בסעיפים 6.5.2-6.5.1, 6.5.4 ו-6.5.6 לדוח התקופתי לשנת 2023. יצוין בהקשר זה, כי בתקופה של תשעת החודשים ינואר – ספטמבר 2024, חל גידול בעלויות שהושקעו בפרויקט בית רומנו בסך של כ-17 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהיוון עלויות אשראי ומעלויות תכנון ויועצים. כמו כן, בתקופה כאמור חל גידול בעלויות שהושקעו בפרויקט מתחם גבולות בסך של כ-10 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהיוון עלויות אשראי, עלויות תכנון ויועצים ומעלויות הנוגעות להתקשרות בעסקה.

עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח, החברה טרם החלה בשיווק של הפרויקטים הנ"ל.

2. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי

לשנת 2023

במהלך תקופת הדוח לא נחתמו חוזים בקשר עם פרויקט קק"ל של החברה אשר החברה בחרה להציגו כנכס שאינו מהותי מאוד בדוח התקופתי לשנת 2023. לפרטים נוספים, ראו הערת שוליים מס' 2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

3. פרטים אודות פרויקט גת רימון, שהינו פרויקט מהותי מאוד

3.1 הרכיב היזמי (מגורים, מסחר ומחצית משטחי המלונאות) – הגילוי הנדרש ביחס לפרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן

היזמי

(א) הצגת הפרויקט

פרטים ליום 30.09.2024	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ³⁹
גת רימון	שם הפרויקט
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הפרויקט

³⁸ יחס ההחלפה הממוצע חושב כמספר בעלי הדירות אשר חתמו על ההסכם, לחלק למספר הדירות אשר ייוחדו לחברה. ³⁹ לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופיתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 4.5 לעיל.

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%³⁹	פרטים ליום 30.09.2024
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת מגדל המשלב מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100% ⁴⁰
מבנה ההחזקה בפרויקט	ההחזקה הינה באמצעות וויי בוקס גת רימון בע"מ ("חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט עם חברת מלונות פתאל בע"מ ("פתאל") בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 4.5 לעיל.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017 מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-2,800 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	רבעון 4, שנת 2022 ⁴¹
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן ⁴²	רבעון 2, שנת 2029
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	רבעון 1, שנת 2023
מועד סיום שיווק צפוי ⁴³	רבעון 2, שנת 2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	התקשרות עם חברת אלקטרה בניה בע"מ לביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס בהיקף של כ-24 מיליון ש"ח (יובהר, כי ההתקשרות כאמור הינה בקשר עם כלל הפרויקט, קרי, לרבות בקשר עם הרכיב המניב, אודותיו יובא פירוט בסעיף 3.2 להלן). ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה עלויות ביצוע בנייה המיוחסות לחלק המגורים, חלק הפרויקט המיועד למסחר ומחצית מהזכויות המיועדות למלונאות בסך של כ-15 מיליון ש"ח. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה החברה החלה בביצוע מכרז קבלנים לצורך הקמת הפרויקט.
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות ⁴⁴ יצוין, כי נכון למועד זה רשומות 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי על זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי/ אחר)	אין
חשיפות מהותיות בפרויקט (לרבות חשיפה משפטית, תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור. יובהר, כי אומדן החברה כאמור מבוסס, על דוח אפס שנערך לפרויקט בחודש אוקטובר 2024.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט.
נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום	אין

⁴⁰ ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

⁴¹ מועד הריסת המבנים הקיימים ותחילת שלב הדיפון.

⁴² יצוין, כי הדחייה במועד סיום עבודות ההקמה המתוכנן ובמועד סיום השיווק הצפוי, בהשוואה לנתונים קודמים שפרסמה החברה בדוחותיה העיתיים, נובע מעיכובים בהליכי התכנון והרישוי של פרויקט.

⁴³ ראו הערת שוליים מספר 42 לעיל.

⁴⁴ ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

פרטים ליום 30.09.2024	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ³⁹
	קרקע, כשלי ביצוע או תכנון (מהותיים)
קבלת היתר בניה לפי תא/5000	התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט

(ב) מצב תכנוני ליום 30 בספטמבר 2024

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (ברוטו)	סוג מלאי
יצוין, כי ביום 9 באוגוסט 2023 התקבלה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדת תכנית בניין עיר (תא/מק/5227), לפיה, בין היתר, צפויות להתווסף לפרויקט זכויות בניה למגורים בהיקף של 9,648 מ"ר וזכויות בניה לתעסוקה בהיקף של 642 מ"ר. בנוסף, הזכויות לטובת דיור בהישג יד בפרויקט בהיקף של 1,570 מ"ר יומרו לזכויות למגורים, וכל שטחי הציבור הבנויים בפרויקט יועברו לאתר אחר, והכל בכפוף להשלמת תנאים שפורטו בהחלטה (תנאים המקובלים בנסיבות העניין) ("התב"ע החדשה"). כמו כן, יצוין כי התקבל היתר להריסה, חפירה ודיפון בפרויקט ובד בבד עם ביצוע עבודות המרתפים, מקדמת החברה קבלת היתר כללי.	כ-77 יח"ד	7,853 מ"ר	מגורים ⁴⁵
	-,-	6,326 מ"ר	שטחי מלונאות/מסחר
	-,-	-,-	זכויות בניה לא מנוצלות שנותרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (ברוטו)	סוג מלאי
לפרטים אודות התב"ע החדשה, ראו בסעיף זה לעיל.	כ-153 יח"ד	כ-17,500 מ"ר	מגורים
	-,-	כ-6,326 מ"ר	שטחי משרדים/מלונאות/מסחר
	-,-	-,-	זכויות בניה לא מנוצלות שנותרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט - אלפי ש"ח

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה ברכיב היזמי שבפרויקט 100% ⁴⁶	
		2024				עלויות שהושקעו
91,918	91,918	91,918	91,918	148,299	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(*)	
14,166	15,961	16,218	16,543	16,727	עלויות מצטברות בגין תכנון פיתוח.	

⁴⁵ לרבות דיור בר השגה בהיקף של כ-1,571 מ"ר ברוטו.

⁴⁶ ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה ברכיב היזמי שבפרויקט 100% ⁴⁶
		2024			
					מסים, פיקוח, אגרות ועוד
1,194	10,817	11,755	11,755	14,835	עלויות מצטברות בגין בניה
11,179	25,749	28,482	31,115	34,103	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
(22,188)	(22,188)	(22,188)	(22,188)	(22,188)	סיווג זכויות דיור בר השגה ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה
96,269	122,257	126,185	129,143	191,776	עלות מצטברת
96,269	122,257	126,185	129,143	191,776	עלות מצטברת בספרים(*)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
כ-32,650	כ-19,054	כ-19,054	כ-19,042	כ-58,478	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
כ-6,720	כ-25,303	כ-25,046	כ-24,733	כ-68,105	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק שטרם הושקעו (אומדן)
כ-52,566	כ-63,018	כ-62,080	כ-62,080	כ-102,386	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
כ-4,501	כ-23,849	כ-21,116	כ-18,483	כ-9,454	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
כ-96,437	כ-131,224	כ-127,296	כ-124,338	כ-238,423	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	13%	14%	14%	10%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע)(%) ⁴⁷
שנת 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴⁷

(*) יצוין, כי השינויים שחלו ברבעון השלישי לשנת 2024 בעלויות שהושקעו בקרקע ובשיעור ההשלמה (קיטון בשיעור של 4%), בהשוואה לרבעון השני לשנת 2024, נובעים מסיווג כל (100%) הזכויות המיועדות למסחר בפרויקט וכן מחצית (50%) מהזכויות המשוערכות המיועדות למלונאות בפרויקט כמלאי, חלף סיווגם כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2024, לאור התקיימות התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר שנחתם בין חברת הפרויקט לבין פתאל לפיו חברת הפרויקט תמכור לפתאל מחצית מזכויותיה (במושע) בחלק המלונאי ובחלק המיועד למסחר בפרויקט.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו,

⁴⁷ ראו הערת שוליים מספר 42 לעיל.

לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבותה בחזית הצפונית ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2023 עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ובמועד הצפוי להשלמת הבנייה.

(ד) שיווק

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט ⁴⁸ 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
-,-	2	-,-	-,-	-,-	יחידות דיור (#)
-,-	151	-,-	-,-	-,-	יחידות דיור (מ"ר)
-,-	83-כ	-,-	-,-	-,-	יחידות דיור
-,-	2	2	2	2	יחידות דיור (#)
-,-	151	151	151	151	יחידות דיור (מ"ר)
-,-	83-כ	83-כ	83-כ	83-כ	יחידות דיור
342-כ	342-כ	342-כ	342-כ	379-כ	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	11-כ	11-כ	11-כ	11-כ	שיעור השיווק של הפרויקט
-,-	כ- 3.2%	כ-3.2%	כ-3.2%	כ-3.2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה ⁴⁹ (%)
61	59	59	59	59	יחידות דיור (#)
כ- 4,994	כ- 4,843	כ-4,843	כ-4,843	כ-4,843	יחידות דיור (מ"ר)
96,269	122,257	126,185	129,143	191,776	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)

⁴⁸ ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

⁴⁹ שיעור השיווק חושב על פי יחס השטחים במ"ר אקוויוולנטי.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024			הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט 100% ⁴⁸
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
		9			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
		כ-94			מחיר ממוצע למ"ר שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח, כולל מע"מ)

בנוסף לנתונים המפורטים בסעיף 3.1(ד) זה לעיל, יצוין כי בתקופת הדוח התקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר שנחתם בין חברת הפרויקט לבין פתאל לפיו חברת הפרויקט תמכור לפתאל מחצית מזכויותיה (במושע) בחלק המלונאי ובחלק המיועד למסחר בפרויקט בתמורה לסכום מוערך נכון למועד פרסום הדוח של כ-88 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ). נכון למועד פרסום דוח זה, שילמה פתאל לחברת הפרויקט סך של כ-5.9 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.5 לעיל.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט⁵⁰

הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה ברכיב היזמי שבפרויקט 100% ⁵¹	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים מחייבים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
עד ליום 30 בספטמבר 2024	-,-	745
שנת 2024	638	689
שנת 2025	1,703	-,-
שנת 2026	2,128	-,-
שנת 2027 ואילך	6,172	9,207
סה"כ	10,641	10,641

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות שיוכרו ולמקדמות שצפויות להתקבל הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו ותחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו לעיל, לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבותה בחזית הצפונית ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2023, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות והמקדמות שתוארו.

(ו) רווחיות גולמית⁵²

הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה ברכיב היזמי שבפרויקט 100% ⁵³	30 בספטמבר 2024	שנת 2023	שנת 2022
מיליוני ש"ח	485-כ	342-כ	342-כ
	430-כ	כ-253 ⁵⁴	כ-215
	55-כ	כ-89 ⁵⁵	כ-127
	-,-	-,-	-,-

⁵⁰ ההכנסות המתוארות בטבלה להלן הינן בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם לתקן IFRS 15.

⁵¹ ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

⁵² יובהר כי הרווחיות הגולמית לפרויקט מחושבת בהתאם לעלות הקרקע המקורית (קרי, ללא עלויות מימון עד לכניסה לקבלת היתר בניה וכניסה לליווי הבנקאי), בהתאם למחירי מכירה של יחידות דיור שנמכרו על ידי החברה ובהתאם לדוח אפס שנערך עבור הפרויקט בחודש אוקטובר 2024. כמו כן, יצוין כי הכנסות הפרויקט כוללות את הכנסות החברה ממכירת הזכויות המיועדות למסחר ומכירת מחצית מהזכויות המיועדות למלונאות בפרויקט לפתאל.

⁵³ ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

⁵⁴ הגידול בעלויות הפרויקט הצפויות נובע בעיקרו מהתייקרות שחלה בעלויות הבניה.

⁵⁵ הקיטון בשיעור הרווח הגולמי הצפוי בשנת 2023 נובע בעיקרו מהתייקרות שחלה בעלויות הבניה.

שנת 2022	שנת 2023	30 בספטמבר 2024	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה ברכיב היזמי שבפרויקט 100% ⁵³	
כ-127	כ-89	כ-55	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
כ-37%	כ-26%	כ-11%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁵⁶	
כ-68	כ-68	כ-73	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
-,-	-,-	כ-50	מסחר	
-,-	-,-	כ-13	מלונאות	

יצוין, כי הגידול בהכנסות ובעלויות הפרויקט, וכן הקיטון ברווח הגולמי הצפוי נובע מסיווג חלק המסחר שבפרויקט וכן מחצית מהמחלק המלונאי בפרויקט כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבותה בחזית הצפונית ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2023, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	ירידה של 10%
כ-33	כ-16	כ-55	כ-16	כ-33	כ-33
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר					
כ-12	כ-6	כ-55	כ-6	כ-12	כ-12
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁵⁷					

(ח) מימון ספציפי ומסגרות ליווי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%			
237,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר	30.09.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-,-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
237,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-,-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
237,500 ⁵⁸		שווי הוגן ליום 30.09.2024 (אלפי ש"ח)	
בנק לאומי לישראל בע"מ		מוסד מלווה:	

⁵⁶ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁵⁷ עלויות ההקמה כוללות את מלוא עלויות הפרויקט למעט עלויות בגין הקרקע.

⁵⁸ ערכן בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר מהווה קירוב סביר לשווי ההוגן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%	
27.5.2018 ככלל, מסגרת האשראי מוארכת מעת לעת לתקופות של כשלושה חודשים. כמו כן, החברה מנצלת את מסגרת האשראי באופן שוטף ומעת לעת לטובת הליכי התכנון והביצוע בפרויקט.	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
248,000	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)
10,500	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) ליום 30.09.2024
פריים+1.8%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
כ-7.89%	ריבית אפקטיבית ליום 30.09.2024
הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים. הקרן תיפרע ביום 30 במרץ 2025. יצוין כי לצורך ביצוע עבודות ההקמה בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי, חלף המימון המתואר בטבלה זו.	מועדי פירעון קרן וריבית
(1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ-250 מיליון ש"ח; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות, השקעות לזמן קצר נכסים פיננסיים לזמן קצר וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ושירותי בנייה. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, הונה העצמי של החברה הינו כ-446 מ"ח ויחס ההון למאזן כאמור הינו כ-36%.	תניות פיננסיות מרכזיות
ההסכם כולל עילות מקובלות אשר בהתקיימותן יהיה רשאי הבנק להעמיד את חוב חברת הפרויקט לפירעון מיידי ו/או להעלות את שיעור הריבית על ההלוואה, וביניהן, התקשרות בעסקה עם בעל השליטה אשר עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות חברת הפרויקט, רכוש או התחייבותיה וכן קרות אירוע אשר יקים לנושה של חברת הפרויקט זכות להעמדת החוב כלפיו לפירעון מיידי. יצוין, כי עילות כאמור חלות, בשינויים המחוייבים, גם ביחס לחברה שהינה ערבה לחוב חברת הפרויקט כלפי הגורם המממן.	תניות מרכזיות אחרות
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
ראו סעיף 1.9 להלן.	בטחונות

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.09.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	1. משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחלקות הפרויקט. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי המוכרים ו/או עיריית תל אביב על פי חוזה הרכישה של המקרקעין. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים שיגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין.
	דרגה שנייה	-,-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה.

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ⁵⁹	30.09.2024, מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ-100
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורה, שיווק ומכירות)	כ-(45)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	כ-55
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	כ-65
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-,-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-,-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-,-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	כ-120
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-,-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	כ-120
מועד צפוי למשיכת עודפים	לא ניתן להעריך בשלב זה. טרם נקבעו.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	יצוין, כי לרוב מותנה שחרור העודפים בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הגורם המממן.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבותה בחזית הצפונית ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2023, עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

3.2 הרכיב המניב (משרדים ומחצית משטחי המלונאות) – הגילוי הנדרש ביחס למבנה מניב בהקמה מהותי מאוד על פי התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן

להשקעה"

(א) הצגת הנכס

⁵⁹ ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

פירוט ליום 30.09.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד ברכיב המניב שבנכס – 100% ⁶⁰
פרויקט גת רימון	שם הנכס
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הנכס
כ-2,800 מ"ר	שטח הקרקע
כ-18,803 מ"ר, בהתאם לשימושים המפורטים להלן: ⁶¹ (א) משרדים: כ-11,200 מ"ר; (ב) מלונאות: כ-6,033 מ"ר; ו-(ג) דיור בהישג יד: כ-1,570 מ"ר. על פי התב"ע החדשה (כהגדרתה בסעיף 3.1(ב) לעיל), ככל שתאושר, צפויות להתווסף לפרויקט זכויות בניה המיועדות לתעסוקה בהיקף של 642 מ"ר וזכויות הבנייה המיועדות לדיור בהישג יד בפרויקט צפויות לעבור לפרויקט במגרש 101 הסמוך.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים (רכיב מניב בלבד)
חברה בת בבעלות מלאה	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בהסכם למכירת שטחי מלונאות ומסחר בפרויקט, ראו סעיף 4.5 לעיל.	
חברת מלונות פתאל בע"מ. ⁶²	ציון שמות השותפים לנכס
לפרטים אודות החזקותיה של פתאל בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 באוקטובר 2024. ⁶³ יובהר, כי החברה ופתאל אינם משתייכים לקבוצה עסקית יחידה ואינם תחת אותה שליטה.	
מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017; מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018	תאריך רכישת הקרקע
רבעון 4, 2022	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
-,-	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
הבעלות בקרקע נרשמה על שם חברת הפרויקט בפנקס הזכויות. יצוין, כי נכון להיום רשומות 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי על זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין. לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בהסכם למכירת שטחי מלונאות ומסחר, ראו סעיף 4.5 לעיל.	מצב רישום זכויות משפטיות
לפרטים בדבר המימון שהועמד לחברת הפרויקט על ידי תאגיד בנקאי, ראו סעיף 3.1(ח) לעיל. יצוין, כי בכוונת חברת הפרויקט להתקשר עם התאגיד הבנקאי בהסכם ליווי לטובת הקמת הפרויקט.	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
אלקטרה בניה בע"מ הינה הקבלן המבצע את עבודות החפירה, הדיפון והביסוס בפרויקט. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.1(א) לעיל תחת "הסכמים עם קבלני ביצוע". יצוין, כי החברה החלה בביצוע מכרז קבלנים לצורך הקמת הפרויקט.	זהות קבלן מבצע
הסכם פאושלי לביצוע עבודות חפירה, דיפון	שיטת התחשבות

⁶⁰ לפרטים אודות הסכם המכר שנחתם בין חברת הפרויקט לבין פתאל לפיו חברת הפרויקט תמכור לפתאל מחצית מזכויותיה (במושע) בחלק המלונאי ובשטחי המסחר בפרויקט, ראו סעיף 4.5 לעיל.

⁶¹ יובהר, כי נתונים אלו הינם ביחס לתב"ע הקיימת נכון למועד פרסום דוח זה.

⁶² לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בהסכם למכירת שטחי מלונאות ומסחר בפרויקט, ראו סעיף 4.5 לעיל.

⁶³ אסמכתא: 2024-01-609883.

פירוט ליום 30.09.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד ברכיב המניב שבנכס – 100% ⁶⁰
וביסוס.	
לפרטים אודות התקשרות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בהסכם למכירת שטחי מלונאות ומסחר בפרויקט, ראו סעיף 4.5 לעיל. יצוין, כי הפער שבין סכום המכירה של שטחי המלונאות בפרויקט לפתאל לבין החלק המיוחס למלונאות בהערכת השווי, נובע מעלויות הקמת החלק המלונאי אשר ימסר לפתאל ברמת מעטפת.	פרטים על מכירת הנכס

(ב) נתונים עיקריים בדבר הנכס

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2024 ⁶⁵	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד ברכיב המניב שבנכס – 100% ⁶⁴
31.12.2022	31.12.2023		
155,087	221,200	234,000	עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש"ח)
-,-	-,-	(61,416)	מיון ייעוד המסחר ומחצית משטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה למלאי
26,487 ⁶⁶	13,198	1,395	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
181,574	234,398	173,979	סך הכל עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
221,200	234,000	173,979	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
221,200	234,000	173,979	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
39,626	(398)	-,-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
רבעון 4, שנת 2027	רבעון 4, שנת 2027	רבעון 2, שנת 2029	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה) ⁶⁷
כ- 519	כ- 521 ⁶⁸	כ- 463	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (במיליוני ש"ח)
כ- 423	כ- 411	כ- 381	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
כ- 19%	כ- 21%	כ- 18%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-,-	-,-	-,-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)

הנתונים בסעיף זה לעיל בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, מועד ההשלמה הצפוי ושיעור ההשלמה התקציבי הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה, לרבות הערכות ואומדנים בנוגע לעלויות הקמת הפרויקט. אומדנים אלו מבוצעים בשלב מקדמי ועל בסיס תכנון ראשוני

⁶⁴ לפרטים, ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

⁶⁵ הקיטון ליום 30 בספטמבר 2024 נובע מסיווג מלא חלק המסחר בפרויקט וכן 50% מהחלק המלונאי בפרויקט כמלאי, חלק סיווגם כנדל"ן להשקעה.

⁶⁶ יובהר, כי העלות בסך של 22,188 אלפי ש"ח, שהושקעה במהלך שנת 2022 הינה בגין יחידות דיור בר השגה שסווגו בשנת 2022 כנדל"ן להשקעה.

⁶⁷ ראו הערת שוליים מספר 42 לעיל.

⁶⁸ יצוין, כי הגידול בהערכת החברה לעלות ההקמה הכוללת, בהשוואה להערכותיה הקודמות של החברה נובע בעיקר מההתייחסות שחלה בעלויות הבנייה בשנים אלו.

ואין כל ודאות כי יתקיימו בפועל. לכן, אין בציון עלויות ההשקעה הצפויות משום התחייבות כלשהי של החברה כי העלויות בפועל יתאמו את ההערכות. נתונים אלו משקפים הערכות פנימיות של החברה וייתכן כי הערכות שווי שיערכו לפרויקט בעתיד יתבססו על הערכות ואומדנים שונים מאלו ששימשו את החברה באומדניה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבותה בחזית הצפונית, עשוי להביא לשינוי בעלות ההשקעה הכוללת הצפויה, מועד ההשלמה הצפוי ובשיעור ההשלמה התקציבי כפי שתוארו לעיל.

(ג) הכנסות והוצאות משימושי ביניים: נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין הכנסות והוצאות הנובעות משימושי ביניים בנכס.

(ד) שיווק: החברה החלה בשיווק הפרויקט במהלך חודש פברואר 2023, אך נכון למועד פרסום דוח הצעת הדף, טרם נחתמו חוזים.

(ה) מימון מסוים לנכס וכן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס: לפרטים ראו סעיפים 1.8 ו-1.9 לעיל.

(ו) פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה ברכיב המניב שבנכס – 100%) ⁶⁹	
221,200	234,000	השווי שנקבע (אלפי ש"ח) ⁷⁰	
		שווי בדוחות הכספיים	
181,574	234,398	השווי בסמוך לפני מועד ההערכה (אלפי ש"ח)	
אינני יוסף זרניצקי לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 בחלק ב' של הדוח התקופתי לשנת 2023. ⁷¹		זהות מעריך השווי	
כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן לפרטים, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 בחלק ב' של הדוח התקופתי לשנת 2023.		האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	12.31.2023 ו-12.31.2024 ⁷² בנובמבר 2024	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת ההשוואה (וכן באמצעות שיטת השווי השוויי כבקרה)		מודל הערכת השווי (חילוף/עלות שחלוף/אחר)	
ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
<u>משרדים</u> : 11,066 <u>מסחר</u> : 235 <u>מלונאות</u> : 12,200 <u>דב"י</u> : 1,162	<u>משרדים</u> : 10,035 <u>מסחר</u> : 396 <u>מלונאות</u> : 12,071 <u>דב"י</u> : 1,372	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) בחישוב (מ"ר)	הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
<u>מסחר</u> : 22,000 <u>דב"י</u> : 29,200 <u>מלונאות</u> : 12,000 <u>משרדים</u> : 11,000	<u>מסחר</u> : 22,000 <u>דב"י</u> : 23,725 <u>מלונאות</u> : 11,000 <u>משרדים</u> : 11,000	מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (ש"ח)	
<u>מסחר</u> : 25,000-20,000 <u>מלונאות</u> : 12,000 <u>משרדים</u> : 11,000-8,500 מגורים: 40,000-30,000	<u>מסחר</u> : 25,000-20,000 <u>מלונאות</u> : 11,000 <u>משרדים</u> : 11,000-8,500	טווח מחירים למטר רבוע של נכסים ברי השוואה (ש"ח)	

⁶⁹ לפרטים, ראו הערת שוליים מספר 39 לעיל.

⁷⁰ הערכת השווי לפרויקט לשנת 2022 צורפה כנספח א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 כפי שפורסם ביום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033132). הערכת השווי לפרויקט לשנת 2023 צורפה כנספח ב' לדוח התקופתי לשנת 2023.

⁷¹ אסמכתא: 2024-01-034356.

⁷² ביום 12 בנובמבר 2024 התקבל בידי החברה מכתב מעריך השווי, לפיו נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לא חל שינוי מהותי בשווי הרכיב המסווג כנדל"ן להשקעה בפרויקט.

שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% ; חלק החברה ברכיב המניב שבנכס – 100%) ⁶⁹	
	מגורים : 40,000- 30,000		
10	7	מספר הנכסים ברי השוואה	
ראו בסעיף 8 להערכת השווי המצורפת כנספח א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.	ראו בסעיף 8 להערכת השווי המצורפת כנספח ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה, יצוינו : שם/זיהוי, מיקום ושטח	



נספח ב'1

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט וולנברג



18 בנובמבר, 2024

דו"ח 26831.3/24

לכבוד

עסקה משותפת ראול וולנברג

דווח לרבעון Q3 לשנת 2024
פרויקט מגדל מסחר ומשרדים בשלבי הקמה
חלקה 349 בגוש 6638
רחוב ראול ולנברג 16, אזור תל אביב - יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי הזכויות בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 26831/23 מיום 27/03/2024 למועד קובע 31/12/2023.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני, משפטי, עסקאות השוואה וחוסר הוודאות השורר כיום בשוק. אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/09/24 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת למועד קובע 31/12/23, למעט השקעות שבוצעו בהתאם להתקדמות הבניה בפועל בסך של כ- 14,550 אש"ח.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יפורסם וייכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דוח הדירקטוריון, הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של חברת "וויי-בוקס נדל"ן בע"מ" אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



נספח ב'2

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט גת רימון



18 בנובמבר, 2024

דו"ח 26832.3/24

לכבוד

חברת וויי-בוקס גת רימון בע"מ

דווח לרבעון Q3 לשנת 2024

קרקע לפרויקט בעירוב שימושים

חלקה 10 בגוש 7283 (מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע תא/מק/4816)

דרך יפו 23-33 ורחוב גת רימון 16-6, תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "ווי בוקס גת רימון בע"מ" ביחס למרכיב הנדל"ן להשקעה בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 26832/23 למועד קובע 31/12/23 על סך 234,000,000 ש"ח + מע"מ.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני, משפטי, עסקאות השוואה, מכירות בפרויקט וחוסר הוודאות השורר בשוק כיום. אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בערכי השווי בתחשיב שווי הנכס נכון ליום 30/09/24 ביחס לערכי השווי שנקבעו בחוות הדעת הקודמת למועד הקובע 31/12/23.

יובהר כי במהלך הרבעון השלישי, בוצעה ע"י החברה פעולה חשבונאית בספרי החברה הכוללת סיווג מחדש של מלוא שטחי המסחר ומחצית משטחי המלונאות מנדל"ן להשקעה למלאי ולפיכך שווי הנכס המסווג כנדל"ן להשקעה הוקטן ושווי הנכס המסווג כמלאי גדל בהתאם.

בנוסף, נכון ליום 30/09/2024 בוצעו השקעות במסגרת קידום הפרויקט בסך של כ- 1,395 אש"ח (עפ"י מאזן הבוחן של החברה).

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יפורסם וייכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דוח הדירקטוריון, הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של חברת "וויי-בוקס נדל"ן בע"מ" אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 2024

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 2024

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים – בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5	דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד
6	דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל
7-9	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
12-21	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
21 בנובמבר 2024

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר	30 בספטמבר		ביאור
	2023	2024	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		

4,870	3,383	4,079	
943	378	12,832	
3,731	1,525	44,054	
15,435	15,176	15,976	6ב'
5,365	64,361	7,541	
9,890	12,565	15,754	
149,489	211,512	258,770	
189,723	308,900	359,006	

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
פיקדונות בנאמנות
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין

נכסים לא שוטפים:

פיקדונות בנאמנות
הלוואות לזמן ארוך
הוצאות מראש
מלאי מקרקעין
תשלומים על חשבון מקרקעין
נדל"ן להשקעה
נכס בגין זכויות שימוש
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
נכסי מיסים נדחים

1,788	3,941	1,801	
359	334	359	
17,978	17,010	18,875	
418,215	406,323	437,502	
26,179	6,986	36,166	
494,346	492,037	442,149	
2,642	2,764	2,280	
1,663	1,820	1,481	
44,430	-,-	48,234	
702	5,943	833	
1,008,302	937,158	989,680	
1,198,025	1,246,058	1,348,686	

סך נכסים

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
התחייבויות בגין שירותי בניה
ספקים ונותני שירותים
מקדמות מלקוחות
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם

274,000	361,091	301,301
222,514	225,130	49,223
8,431	11,109	36,875
284	4,173	219
-,-	-,-	10,377
39,651	47,285	25,203
450	446	451
7,134	6,543	4,890
552,464	655,777	428,539

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, בניכוי חלויות שוטפות
אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
אגרות חוב הניתנות להמרה
התחייבות בגין חכירה
מסי הכנסה נדחים

129,100	89,550	318,484
-,-	38,660	49,158
77,533	77,250	78,430
2,430	2,543	2,092
33,017	26,483	26,051
242,080	234,486	474,215
794,544	890,263	902,754

סך התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות
פרמיה על המניות
קרנות הון אחרות
כתבי אופציה
קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר
קרן הון בגין עסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה עודפים
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

31,523	31,523	40,220
265,873	265,873	314,739
3,333	3,333	3,333
-,-	-,-	5,666
3,695	4,778	4,111
3,672	3,672	3,672
123,659	74,890	102,465
(28,274)	(28,274)	(28,274)
403,481	355,795	445,932
1,198,025	1,246,058	1,348,686

סך הון

סך התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 21 בנובמבר, 2024

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן
סמנכ"ל

יהודה גורסד
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור	
2023	2023	2024	2023	2024			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)						
אלפי ש"ח							
131,853	11,086	17,086	22,988	42,315	4	הכנסות	
(86,377)	(10,134)	(14,677)	(20,406)	(36,439)		עלות ההכנסות	
45,476	952	2,409	2,582	5,876		רווח גולמי	
(664)	(109)	(384)	(264)	(940)		הוצאות מכירה ושיווק	
(19,958)	(4,369)	(4,518)	(13,345)	(13,387)		הוצאות הנהלה וכלליות	
						שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן	
27,867	-	-	-	-		להשקעה	
(434)	(2)	97	71	(79)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
52,287	(3,528)	(2,396)	(10,956)	(8,530)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות	
(16,573)	(4,073)	(8,907)	(12,320)	(21,295)		הוצאות מימון	
660	138	619	373	1,613		הכנסות מימון	
(15,913)	(3,935)	(8,288)	(11,947)	(19,682)		הוצאות מימון, נטו	
36,374	(7,463)	(10,684)	(22,903)	(28,212)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	
(1,313)	439	1,062	10,855	7,098		הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	
35,061	(7,024)	(9,622)	(12,048)	(21,114)		רווח (הפסד) לתקופה	
ש"ח							
0.13	(0.03)	(0.03)	(0.04)	(0.06)		רווח (הפסד) בסיסי למניה	
0.12	(0.03)	(0.03)	(0.04)	(0.06)		רווח (הפסד) מדולל למניה	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
35,061	(7,024)	(9,622)	(12,048)	(21,114)
1,311	(269)	390	831	416
1,311	(269)	390	831	416
36,372	(7,293)	(9,232)	(11,217)	(20,698)

רווח (הפסד) לתקופה
רווח כולל אחר, נטו ממס:
סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:
שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים
בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
31,523	265,873	3,333	-	3,672	123,659	(28,274)	403,481
-	-	-	-	-	(21,114)	-	(21,114)
-	-	-	-	-	-	-	416
-	-	-	-	-	(21,114)	-	(20,698)
3,053	13,684	-	2,949	-	-	-	19,686
4,855	29,615	-	4,082	-	-	-	38,552
26	187	-	-	-	(213)	-	-
-	-	-	-	-	133	-	133
763	5,380	-	(1,365)	-	-	-	4,778
40,220	314,739	3,333	5,666	3,672	102,465	(28,274)	445,932
31,523	265,873	3,333	-	3,672	86,645	(28,274)	366,719
-	-	-	-	-	(12,048)	-	(12,048)
-	-	-	-	-	-	-	831
-	-	-	-	-	(12,048)	-	(11,217)
-	-	-	-	-	293	-	293
31,523	265,873	3,333	-	3,672	74,890	(28,274)	355,795

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה
הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות מימוש יחידות מניה חסומות
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות – ראה ביאור 5א'
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

הון המניות הנפרע	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
40,220	314,739	3,721	3,333	5,666	3,672	(28,274)	455,120
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(9,622)
-,-	-,-	390	-,-	-,-	-,-	-,-	390
-,-	-,-	390	-,-	-,-	-,-	-,-	(9,232)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	44
40,220	314,739	4,111	3,333	5,666	3,672	(28,274)	445,932
31,523	265,873	5,047	3,333	-,-	3,672	(28,274)	362,990
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(7,024)
-,-	-,-	(269)	-,-	-,-	-,-	-,-	(269)
-,-	-,-	(269)	-,-	-,-	-,-	-,-	(7,293)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	98
31,523	265,873	4,778	3,333	-,-	3,672	(28,274)	355,795

יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

הון המניות הנפרע	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
31,523	265,873	3,947	3,333	-,-	3,672	86,645	(28,274)	366,719
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	35,061	-,-	35,061
-,-	-,-	1,311	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1,311
-,-	-,-	1,311	-,-	-,-	-,-	35,061	-,-	36,372
-,-	-,-	(1,563)	-,-	-,-	-,-	1,563	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	390	-,-	390
31,523	265,873	3,695	3,333	-,-	3,672	123,659	(28,274)	403,481

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

רווח לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

העברה של רווח מצטבר בגין גריעת מכשיר הוני בשווי

הוגן דרך רווח כולל אחר לעודפים

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
35,061	(7,024)	(9,622)	(12,048)	(21,114)
792	192	212	571	630
390	98	44	293	133
(27,867)	-,-	-,-	-,-	-,-
440	-,-	-,-	-,-	-,-
15,913	3,935	8,288	11,947	19,682
(10,332)	4,225	8,544	12,811	20,445
63,478	1,335	12,427	4,482	(2,176)
(7,451)	(3,636)	(7,831)	(4,682)	(15,308)
37,443	(5,943)	(2,839)	(22,431)	(4,084)
(26,131)	(6,986)	(2,316)	(6,986)	(9,436)
(9,905)	(5,723)	(4,040)	(12,743)	(65)
(36,793)	3,301	(4,347)	(12,580)	(47,132)
(11,593)	(5,921)	(1,232)	(11,593)	10,377
759	(439)	(1,664)	(10,855)	(7,221)
541	5	(125)	(56)	(2,367)
(11,268)	(3,897)	(6,422)	(8,510)	(13,048)
(920)	(27,904)	(18,389)	(85,954)	(90,460)
23,809	(30,703)	(19,467)	(85,191)	(91,129)
(389)	(83)	(51)	(445)	(84)
(1,914)	-,-	(943)	-,-	(3,640)
(58,515)	(14,215)	(3,369)	(38,004)	(9,218)
4,476	-,-	-,-	-,-	-,-
106	(362)	256	93	(4,449)
403	-,-	-,-	-,-	-,-
10,943	252	(7,087)	11,508	(11,888)
(100)	-,-	-,-	(100)	-,-
(44,990)	(14,408)	(11,194)	(26,948)	(29,279)
-,-	-,-	-,-	-,-	24,780
-,-	-,-	-,-	-,-	19,686
-,-	-,-	-,-	-,-	38,552
-,-	-,-	-,-	-,-	4,778
(540)	(135)	(135)	(405)	(405)
(52,445)	-,-	(163,964)	-,-	(184,459)
146,066	43,681	231,909	95,216	256,569
(98,450)	(59)	(39,884)	(59)	(39,884)
(5,369)	43,487	27,926	84,102	119,617
(26,550)	(1,624)	(2,735)	(28,037)	(791)
31,420	5,007	6,814	31,420	4,870
4,870	3,383	4,079	3,383	4,079

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות

תשלום מבוסס מניות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ירידת ערך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל

גידול בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)

קיטון (גידול) במלאי מקרקעין

גידול בתשלומים על חשבון מקרקעין

קיטון בהתחייבות לספקים ונותני שירותים

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות

מיסים נדחים, נטו

גידול (קיטון) במס הכנסה לשלם, נטו

קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות

השקעה ברכוש קבוע במודל הערכה מחדש

השקעה בנדל"ן להשקעה

תמורה ממכירת זכויות במקרקעין

שינוי בפיקדונות בנאמנות

מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

הלוואות שניתנו

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה הנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה

תמורה מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה, נטו

מהוצאות הנפקה

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות, נטו מהוצאות הנפקה

תמורה ממימוש אופציות (סדרה א') שהנפיקה החברה

על פי הסכם הקצאה פרטית

תשלומי קרן של התחייבות בגין חכירה

פירעון אגרות חוב

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
 דוח תמציתי על תזרימי המזומנים (המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
66,484	7,154	17,533	45,868	43,952
639	78	619	294	1,525
(55)	(4)	(727)	56	(2,490)
42,955	-,-	-,-	-,-	-,-
9,811	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	34,426
-,-	-,-	-,-	-,-	61,416

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מיסים על ההכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו

נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:

העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע במודל הערכה מחדש
 רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה, כנגד פיקדונות בנאמנות- ראה ביאור 5ד'
 העברה מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין – ראה ביאור 15'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 – כללי:

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 בפברואר 1993 כחברה לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ החל מחודש אוגוסט 1993. החברה, וחברות הבת שלה (להלן: "הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן בישראל.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

א. השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". בהמשך למתקפה מרצועת עזה, החלה מתקפה גם לעבר צפון ישראל על ידי ארגון הטרור חזבאללה מלבנון והמתיחות בגזרות נוספות עלתה.

באשר להשפעת מלחמת חרבות ברזל על הקבוצה במהלך שנת 2023, ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

בשלב זה הקבוצה אינה יכולה להעריך באופן סביר את השלכות המשך מלחמת חרבות ברזל על תוצאות פעילותה. השלכות אלה תלויות בין היתר במשך המלחמה ובהיקפה, בהשפעותיה הכלכליות על כלל המשק בישראל ועל הענף בו פועלת הקבוצה. הקבוצה ממשיכה לעקוב אחר התפתחות האירועים, ובוחנת באופן שוטף האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב התקדמות הפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך המלחמה ו/או התרחבותה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בקבוצה ובלקוחותיה.

להערכת הקבוצה, גם במקרה של הימשכות המלחמה, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 30 בספטמבר 2024, ותעמוד בעתיד הנראה לעין באמות המידה הפיננסיות החלות עליה בקשר להתחייבויותיה הפיננסיות, וכפועל יוצא תתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה על ידה.

ב. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

בהמשך לאמור בביאור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023, בתחילת חודש ינואר 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25%, לשיעור של 4.5%.

ביום 9 באוקטובר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את ריבית בנק ישראל ברמתה הנוכחית (4.5%). בהחלטתה, ציינה הוועדה כי קצב ההתאוששות הכלכלית במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 הינו מתון וכי רמת הפעילות במשק עודנה נמוכה. על רקע המשך מלחמת "חרבות ברזל", מדיניות הוועדה מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע על ידי הוועדה בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך יציבות השווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. על פי תחזית בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, ברבעון השלישי של שנת 2025, תעמוד הריבית על שיעור של 4.5%.

האינפלציה בישראל, אשר הגיעה בשיאה לשיעור של 5.4%, החלה להתמתן בשנת 2023 ועמדה באותה השנה על שיעור של 3%. בהתאם לכך, החליט בנק ישראל בתחילת שנת 2024 להוריד את שיעור הריבית ברבע אחוז. על אף שמגמת הירידה באינפלציה המשיכה בחודשים הראשונים של שנת 2024, גורמים כגון המשכה של מלחמת חרבות ברזל הביאו לעלייתה המחודשת, כאשר בין החודשים ינואר – ספטמבר 2024 ובשנים עשר החודשים האחרונים עמדה האינפלציה על שיעור של כ-3.4% ו-3.5%, בהתאמה, והיא מצויה מעל הגבול העליון של יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל. על פי תחזית בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2024 על שיעור של 3.8% ובשנת 2025 על שיעור של 2.8%.

להערכת הנהלת הקבוצה, השפעת העלייה באינפלציה על פעילות הקבוצה אינה צפויה להיות מהותית הואיל ולקבוצה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן. התמתנות נוספת בקצב האינפלציה עשויה להוביל להפחתת הריבית במשך ובכך להשפיע לטובה על הקבוצה הן בדרך של קיטון בהוצאות המימון בהן נושאת הקבוצה בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה והן מבחינת גידול צפוי בפעילות ענף הנדל"ן בכלל ובמכירת יחידות דיור בפרויקטים של הקבוצה בפרט.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 1 – כללי (המשך):

המשך מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית וכן המשכה ו/או התרחבותה של מלחמת 'חרבות ברזל' והמלחמה בגזרה הצפונית, עלולה לגרום להאטה כלכלית נוספת בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית לבנייה למגורים ולהשקעה. אמנם אין בידי הקבוצה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש, אך להערכת הנהלת הקבוצה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה וכן ניסיונה, עשויים לסייע לה עם השלכות פוטנציאליות ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

הקבוצה נערכת להתפתחויות במשק ובוחנת באופן שוטף את השלכות עליית הריבית והאינפלציה והשלכותיהן של מלחמת 'חרבות ברזל' ושל המלחמה בגזרה הצפונית על פעילותה וכן את דרכי התמודדותה. בכלל זה, פועלת הקבוצה להרחיב את מקורותיה הנזילים בין באמצעות בחינת גיוסי הון ו/או מכשירי חוב שונים ובין באמצעות בחינת הכנסת שותפים לפרויקטים של הקבוצה.

ג. מצבה הכספי של הקבוצה

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לקבוצה קיים בדוחות הכספיים המאוחדים גירעון בהון החוזר בסך של כ-70 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של כ-91 מיליון ש"ח וכ-19 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך כולל של כ-301 מיליון ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-49 מיליון ש"ח מתוכו סך של כ-39 מיליון ש"ח בגין סדרה ב' אשר צפוי להיפרע בדצמבר 2024. יצוין כי בתקופת הדוח פרעה החברה כ-184.5 מיליון ש"ח קרן אגרות החוב (סדרה ד').

יצוין כי, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים לגרום לגירעון בהון החוזר.

תוכניות הנהלת הקבוצה למימון פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות מבוססות, בין היתר, על הנפקת אגרות חוב ומכשירים הוניים של הקבוצה, מימוש נכסים פיננסיים, הגדלה של הלוואות מתאגידים בנקאיים וגורמי מימון אחרים בגין קרקעות של הקבוצה ובחינת הכנסת שותפים לפרויקטים של החברה.

בהתאם לכך, להערכת דירקטוריון והנהלת הקבוצה, לקבוצה מקורות מספיקים על מנת לעמוד בפירעון התחייבויותיה בתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות הביניים של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופות הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו. בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (Significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של הקבוצה לשנת 2023.

א. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

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

(1) תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומחייבים החל משנת 2024:

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

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

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

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

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

בהתאם להוראות התיקונים ל-1 IAS, התיקונים יושמו על ידי הקבוצה באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 בינואר 2024. ליישום לראשונה של התיקונים ל-1 IAS לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

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

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2023 הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2023, למעט תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילויי בדוחות כספיים (להלן - IFRS 18).

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסוימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

(א) מבנה דוח רווח או הפסד

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה.

להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

1. תפעולית - קטגוריה זו לא הוגדרה על ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שירות" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות הקבוצה מפעילות העסקית העיקרית.
2. השקעה - קטגוריה זו תכלול: חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.
3. מימון - קטגוריה זו תכלול: הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כמו הלוואות מבנקים); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (למשל בגין התחייבות אקטוארית לעובדים).

בנוסף, לפי IFRS 18 חברות תדרשנה להציג בדוח רווח או הפסד שני סיכומי משנה חדשים:

1. רווח תפעולי.
2. רווח לפני מימון ומיסים על הכנסה.

(ב) גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (MPMs, management-defined performance measures)

חברות רבות מדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור. כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב חברות לגלות את אותם מדדים בביאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של הקבוצה בכללותה.

(ג) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בביאורים, ומספק עקרונות לקביעת רמת הפירוט הנדרשת. בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות, ומידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

בשנת היישום הראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי ההשוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן יישום על ידי הקבוצה, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, וזאת באופן רטרואספקטיבי. הקבוצה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים המאוחדים אך בשלב זה השפעת האימוץ הראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

ביאור 4 – הכנסות:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח					
18,356	6,483	11,123	12,800	29,590	ממכירת דירות למגורים
10,142	3,897	5,314	7,665	10,637	שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה
99,677	-	-	-	-	ממכירת מלאי מקרקעין
3,678	706	649	2,523	2,088	הכנסות שכירות
131,853	11,086	17,086	22,988	42,315	סך הכל

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה הקבוצה 30,534,351 מניות רגילות של החברה וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסכום כולל של כ-19.7 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. ביום 30 ביוני 2024 מומשו מחצית מהאופציות בתמורה לסך של כ-4.8 מיליון ש"ח. המחצית השנייה של האופציות ניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2025, וככל שימומשו במלואן, התמורה שתתקבל הינה כ-5.2 מיליון ש"ח.

ב. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה הקבוצה 48,548,258 מניות רגילות של החברה ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של כ-38.6 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. יצוין, כי התמורה שתנבע לקבוצה ממימוש האופציות, ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח. אופציות סדרה 3 ניתנות למימוש עד ליום 1 במרס 2026 (כולל).

ג. ביום 28 בפברואר 2024 התקשרה חברת וויי בוקס טור מלכא בע"מ, שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, עם גורם מממן בהסכם ליווי לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב טור מלכא שבשכונת יד אליהו בתל אביב ("הפרויקט") וביום 10 במרס 2024 התקבל היתר בנייה לביצוע הפרויקט. במסגרת הפרויקט ייהרס מבנה בן 4 קומות (הכולל 24 יחידות דיור) הממוקם על קרקע בשטח של כ-1,600 מ"ר ("הבניין הקיים"), ובמקומו יוקם בניין מגורים חדש אשר צפוי לכלול 59 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים, מתוכן 24 יחידות ייחודו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ו-35 יחידות הדיור ייחודו לקבוצה.

יצוין, כי העודפים שינבעו מהפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ה' של הקבוצה. לפרטים אודות הנפקה לציבור של אגרות חוב סדרה ה' בהיקף של כ-60.3 מיליון ש"ח ערך נקוב ראו סעיף 5ד' להלן.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

ד. ביום 12 במרס 2024, הנפיקה הקבוצה לציבור 60,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ה' וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 60.3 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת ההנפקה").
קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 מרס 2025 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן, ביום 31 במרס 2026 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן וביום 31 במרס 2027 ישולם שיעור של 66% מתשלום הקרן.

האג"ח נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס 2027. שיעור הריבית האפקטיבית על איגרות החוב, בהתחשב בהוצאות ההנפקה, הינה בשיעור שנתי של כ-8.33%.

תמורת ההנפקה תועבר מחשבון הנאמנות לקבוצה לאחר שהקבוצה תמסור לנאמן את המסמכים המפורטים בשטר הנאמנות, והנאמן יאשר את העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה) באופן מדורג, בהתאם למפורט להלן:

- (א) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט גליפולי, הנאמן יאשר העברת סכום השווה לשיעור של 15% מתוך תמורת ההנפקה נטו לחברה.
- (ב) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט טור מלכא, הנאמן יאשר העברת סכום השווה לשיעור של 25% מתוך תמורת ההנפקה נטו לחברה.
- (ג) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט יד לבנים-המערכה, הנאמן יאשר את העברת יתרת תמורת ההנפקה נטו לחברה.

ביום 21 אפריל 2024 הושלמו כלל התנאים האמורים בסעיפים א'-ב' לעיל המנויים בשטר הנאמנות להעברת 40% מתמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לקבוצה, זאת כנגד שעבוד עודפי הפרויקטים גליפולי וטור מלכא, ובהתאם לכך בחודש אפריל 2024 הועבר לחברה סך של כ-24.8 מיליון ש"ח.

הקבוצה התחייבה במסגרת הנפקת אג"ח (סדרה ה') לאמות מידה פיננסיות מסוימות כדלקמן:

(1) ההון העצמי של הקבוצה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.

(2) היחס שבין ההון העצמי המאוחד של הקבוצה לבין סך המאזן המאוחד של הקבוצה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן"), לא יפחת מ-22.5%.

במידה והקבוצה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

ביום 3 בספטמבר 2024 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את תיקון שטר הנאמנות לאג"ח סדרה ה' באופן שבו הוארכה ב-90 ימים התקופה שבה רשאת החברה להעביר לנאמן את המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד העודפים שינבעו מפרויקט יד לבנים-המערכה לטובת מחזיקי אגרות החוב, זאת כנגד תשלום תוספת ריבית בשיעור שנתי של 1% מעל לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב במהלך תקופת ההתאמה (כהגדרתה בתיקון שטר הנאמנות לאג"ח ה').

ה. ביום 27 במרס 2024 אישר דירקטוריון הקבוצה מענק שנתי בהתאם להסכמי העסקה של יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בסך כולל של כ-2,100 אלפי ש"ח.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

- ו. בהמשך להתקשרות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("חברת הפרויקט") מיום 25 בינואר 2022 בעסקה להקמתו וניהולו של מלון על גבי המקרקעין ברחוב גת רימון בתל אביב (שהינם בבעלותה המלאה של חברת הפרויקט), במהלך תקופת הדוח, התקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר, ובהתאם לכך, שולמו לחברה הבת כ-5.9 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. בעקבות כך הקבוצה העבירה מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין כ-61.4 מיליון ש"ח.
- ז. ביום 16 ביולי 2024 התקשרה וויי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, עם גורם מממן בהסכם ליווי בפרויקט תמ"א 38/2 בשכונת יד אליהו לביצוע פרויקט יד לבנים-המערכה ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט ייהרסו שני מבנים בני 3 קומות הכוללים 36 יחידות דיור ("הבניין הקיים"), ובמקומם יוקמו ארבעה בנייני מגורים חדשים אשר צפויים לכלול 92 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים, מתוכן 36 יחידות ייחודו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ו-56 יחידות הדיור ייחודו לקבוצה. העודפים שינבעו מהפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ה' של הקבוצה. לפרטים אודות הנפקה לציבור של אגרות חוב סדרה ה' בהיקף של כ-60.3 מיליון ש"ח ערך נקוב ראו סעיף 5ד' לעיל.
- ח. ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה הקבוצה בהסכמי הלוואה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("להלן - "הבנקים"), לפיהם, העמידו הבנקים לקבוצה הלוואות בסך כולל של 190 מיליון ש"ח, אשר תפרענה (קרן) בתוך 24 חודשים ממועד העמדתן ושתישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח של 1%-2%. סך של 170 מיליון ש"ח מתוך הלוואות שימש את הקבוצה לפירעון המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של הקבוצה, ויתרת הלוואות תשמש לצרכי פעילותה השוטפת של הקבוצה. יצוין, כי לאחר ובכפוף לקבלת אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב להפקדת תב"ע חדשה, לפיה מתחם 'בית רומנו' יועבר לבעלות עיריית תל אביב, כנגד, בין היתר, תוספת זכויות בנייה למגורים ולדיור בר השגה לזכויותיה של הלוואה בפרויקט 'בית ברין', יועברו הלוואות לטובת מימון פרויקט 'גת רימון' ולטובת מימון פרויקט 'בית ברין'. יצוין, כי בד בבד עם ההתקשרות בהסכמי הלוואה המתוארים לעיל, התקשרה הקבוצה בהסכמי הלוואה נוספים עם הבנקים בסכום כולל של 25 מיליון ש"ח אשר שימש להחלפת מימון קיים על פרויקט 'בית ברין' ואשר לטובתו נרשמה משכנתא על זכויות הקבוצה במקרקעי פרויקט 'בית ברין'.
- ט. ביום 4 באוגוסט 2024 התקבל אצל החברה כתב תביעה כנגד החברה ו-וויי-בוקס החרש והאומן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, אשר הוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב על-ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין על גביהם הוקם פרויקט החרש והאומן של החברה ("התובעים") ו-"הפרויקט", בהתאמה, בדרישה לתשלום פיצויים על סך של כ-9 מיליון ש"ח בגין איחורים במסירת דירות בפרויקט לתובעים. למועד דוח זה, החברה בוחנת את צעדיה בקשר עם כתב התביעה כאמור בשיתוף עם יועציה המשפטיים והיא תגיב בהתאם להוראות הדין.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 6 – מכשירים פיננסיים:

א. שינויים בנסיבות הכלכליות אשר עלולים להשפיע לרעה על השווי ההוגן של נכסים פיננסיים של הקבוצה

חלק ניכר מהשקעות הקבוצה במניות הינו במניות סחירות, לפיכך, ירידות בשוק המניות בארץ ובעולם עלולה להשפיע על ירידת ערכן של המניות הנסחרות המוחזקות על ידי הקבוצה.

ירידה בשערי הדולר והאירו לעומת השקל משפיעה על ירידת ערכם של המזומנים ושל הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בגין היתרות הדולריות ובאירו האמורות המוחזקות על-ידי הקבוצה.

ב. שווי הוגן

1. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, לקוחות, חייבים אחרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן בבורסה של אגרות חוב של הקבוצה הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2024		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח						
222,448	222,514	269,172	263,790	99,980	98,381	אגרות חוב סחירות
70,400	77,533	71,040	77,250	77,360	78,430	אגרות חוב הניתנות להמרה

2. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		30 בספטמבר		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות ואגרות חוב תעודות סל
2023	2023	2024		
רמה 1				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
15,435	14,977	15,976		
-,-	199	-,-		
15,435	15,176	15,976		

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה התקשרה בהסכם פינוי בינוי, עם כ-71% מבעלי הדירות בבניין מגורים המצוי על גבי קרקע בשטח של כ-2,500 מ"ר ברחוב דרך השלום 24, תל אביב (שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה). בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין שלושה בנייני מגורים כל אחד מהם בן 6 קומות וקומת גג מעל קומת הקרקע ולפחות 2 קומות מרתף, אשר יכללו בסך הכל עד 75 יחידות דיור בשטח כולל של כ-6,500 מ"ר (מתוכן ייוחדו לבעלים 24 יחידות דיור ויתר יחידות הדיור ייוחדו לחברה).

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל - 1970

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם – רווח כולל
5-6	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-11	ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד



לכבוד
בעלי המניות של
וויי-בוקס נדל"ן בע"מ,
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנידוע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
21 בנובמבר, 2024

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
392	437	731
3,295	1,092	37,146
22,082	65,306	34,940
15,435	15,176	15,976
971	1,235	2,207
42,175	83,246	91,000
1,788	3,941	1,801
345	319	345
489,546	486,857	391,389
1,876	1,633	57
33,146	33,064	34,268
-, -	42,955	-, -
2,642	2,764	2,280
1,418	1,495	1,241
44,430	-, -	48,234
575,191	573,028	479,615
117,814	75,960	99,519
735,180	732,234	670,134
18,000	20,000	33,000
222,514	225,130	49,223
4,331	8,572	7,080
450	446	451
391	396	-, -
245,686	254,544	89,754
-, -	38,660	49,158
77,533	77,250	78,430
2,430	2,543	2,092
6,050	3,442	4,768
86,013	121,895	134,448
331,699	376,439	224,202
403,481	355,795	445,932
735,180	732,234	670,134

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנאמנות
הלוואות ויתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
חייבים ויתרות חובה

נכסים שאינם שוטפים:

פיקדונות בנאמנות
הלוואות לזמן ארוך
הלוואות ויתרות חובה עם חברות מוחזקות
הוצאות מראש
מלאי מקרקעין
נדל"ן להשקעה
נכס בגין זכויות שימוש
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך
ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי
בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין
סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

התחייבויות שוטפות:

הלוואה מתאגיד בנקאי
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות
אגרות חוב הניתנות להמרה
התחייבות בגין חכירה
מסים נדחים

סך הכול התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 21 בנובמבר, 2024.

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן
מנכ"ל

יהודה גורסד
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

שנה		3 חודשים שהסתיימו		9 חודשים שהסתיימו		ביאור	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	2023		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)						
אלפי ש"ח							
23,486	3,212	3,173	9,401	9,763	2	הכנסות דמי ניהול	
(17,852)	(4,013)	(3,966)	(11,828)	(12,281)		הוצאות הנהלה וכלליות	
(336)	(89)	(293)	(244)	(818)		הוצאות שיווק	
(523)	-,-	33	(83)	(4,650)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
4,775	(890)	(1,053)	(2,754)	(7,986)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות	
(28,637)	(7,301)	(5,958)	(21,327)	(19,452)		הוצאות מימון	
28,687	7,284	6,254	21,243	22,734	2	הכנסות מימון	
50	(17)	296	(84)	3,282		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	
4,825	(907)	(757)	(2,838)	(4,704)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
(739)	288	322	1,667	1,886		הטבת מס (מסים על ההכנסה)	
4,086	(619)	(435)	(1,171)	(2,818)		רווח (הפסד) לתקופה	
						סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות	
30,975	(6,405)	(9,187)	(10,877)	(18,296)		סך הכל רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם	
35,061	(7,024)	(9,622)	(12,048)	(21,114)			
						רווח כולל אחר, נטו ממס:	
						פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:	
1,311	(269)	390	831	416		שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	
1,311	(269)	390	831	416		סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	
36,372	(7,923)	(9,232)	(11,217)	(20,698)		סך רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם	

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
35,061	(7,024)	(9,622)	(12,048)	(21,114)
390	98	44	293	133
(30,975)	6,405	9,187	10,877	18,296
(50)	17	(296)	84	(3,282)
440	-,-	-,-	-,-	-,-
771	186	210	555	616
787	(288)	(322)	(1,667)	(1,407)
(28,637)	6,418	8,823	10,142	14,356
(2,570)	(1,374)	2,310	(2,591)	706
(1,610)	(918)	(296)	(1,643)	(837)
(61)	4	3	(56)	(515)
(38,839)	912	(9,517)	(27,945)	(15,002)
(43,080)	(1,376)	(7,500)	(32,235)	(15,648)
(36,656)	(1,982)	(8,299)	(34,141)	(22,406)
(367)	(27)	(48)	(350)	(72)
(3,402)	(308)	-,-	(3,402)	-,-
87	71	-,-	71	1,718
(1,914)	-,-	(943)	-,-	(3,640)
403	-,-	-,-	-,-	-,-
(100)	-,-	-,-	(100)	-,-
69,101	(2,772)	154,242	21,189	106,807
63,808	(3,036)	153,251	17,408	104,813
-,-	-,-	-,-	-,-	24,780
(52,445)	-,-	(163,964)	(10,650)	(184,459)
-,-	-,-	-,-	-,-	19,686
-,-	-,-	-,-	-,-	38,552
-,-	-,-	-,-	-,-	4,778
(540)	(135)	(135)	(405)	(405)
91	2,000	15,000	2,091	15,000
(52,894)	1,865	(149,099)	(8,964)	(82,068)
(25,742)	(3,153)	(4,147)	(25,697)	339
26,134	3,590	4,878	26,134	392
392	437	731	437	731

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

ירידת ערך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

פחת והפחתות

מיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש

לזמן ארוך)

עלייה במלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי

מקרקעין

עלייה (ירידה) במס הכנסה לשלם

ירידה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות

השקעה בנדל"ן להשקעה

שינוי בפיקדונות

השקעה ברכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן

מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר

מתן הלוואות לזמן ארוך

תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות עם

חברות מוחזקות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)

השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה הנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה

פירעון אגרות חוב

תמורה מהנפקת פרטית של מניות וכתבי אופציה

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור דרך של

הנפקת זכויות

תמורה ממימוש אופציות (סדרה א') שהנפיקה החברה על

פי הסכם הקצאה פרטית

פירעון התחייבויות בגין חכירה

נטילת הלוואה בנקאית

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
(המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
39,395	352	8,031	25,825	17,173
279	73	387	212	1,154
61	(4)	-,-	56	42
42,955	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	34,426

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו (שהתקבלו)

נספח ב' – פעילות שלא במזומן:

מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה,
כנגד פיקדונות בנאמנות – ראו ביאור 3ג'

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 – אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970:

א. הגדרות

"החברה" – וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

"המידע הכספי ביניים הנפרד" – מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם
כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה
ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות
הביניים התמציתיים המאוחדים).

"חברה מוחזקת" – חברה בת או חברה כלולה או ישות/חברה בשליטה משותפת.

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת האיחוד היחסי.

"עסקות בינחברתיות" – עסקות של החברה עם חברות בנות או עם חברות בשליטה משותפת
המטופלות בשיטת האיחוד היחסי.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" –
יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות,
אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. מצבה הכספי של החברה

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לקבוצה קיים בדוחות הכספיים המאוחדים גירעון בהון החוזר
בסך של כ-70 מיליון ש"ח ותזרימי מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של כ-91 מיליון ש"ח וכ-19
מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הגירעון
בהון החוזר כולל, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך כולל של כ-301
מיליוני ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-49 מיליוני ש"ח מתוכו סך של כ-39
מיליוני ש"ח בגין סדרה ב' אשר צפוי להיפרע בדצמבר 2024. יצוין כי בתקופת הדוח פרעה
החברה כ-184.5 מיליון ש"ח קרן אגרות החוב (סדרה ד').

יצוין כי, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע
מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין
רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של
שנה) ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם ליווי
לפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים לגרום לגירעון בהון החוזר.

תוכניות הנהלת הקבוצה למימון פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות מבוססות, בין
היתר, על הנפקת אגרות חוב ומכשירים הוניים של הקבוצה, מימוש נכסים פיננסיים והגדלה של
הלוואות מתאגידים בנקאיים וגורמי מימון אחרים בגין קרקעות של הקבוצה.

בהתאם לכך, להערכת דירקטוריון והנהלת הקבוצה, לקבוצה מקורות מספיקים על מנת לעמוד
בפירעון התחייבויותיה בתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 1 – אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך):

ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן – תקנות דוחות תקופתיים). בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה 9' לתקנות דוחות תקופתיים (להלן – תקנה 9'), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן – הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 – "דיווח כספי לתקופות ביניים".

עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 1 – אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך):

(1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים במאזנים המאוחדים, לאחר ניטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו במאזנים המאוחדים. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על במאזנים המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר ניטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי הכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי הכנסות וההוצאות האמורים משקפים את הכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

(3) תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. למעט סכומי תזרימי המזומנים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 2 – עסקות עם החברות הבנות:

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024:

אלפי ש"ח (לא מבוקר)	
9,763	הכנסות דמי ניהול
21,514	הכנסות מימון

ביאור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה החברה 30,534,351 מניות רגילות של החברה וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסכום כולל של כ-19.7 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. יצוין, כי התמורה שתנבע לחברה ממימוש האופציות, ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח. מחצית מהאופציות ניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2024 והמחצית השנייה ניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2025. ביום 30 ביוני 2024 מומשו המחצית הראשונה של האופציות שהקצתה החברה כאמור בתמורה לסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח.

ב. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות של החברה ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של כ-38.6 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. יצוין, כי התמורה שתנבע לחברה ממימוש האופציות, ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח. אופציות סדרה 3 ניתנות למימוש עד ליום 1 במרס 2026 (כולל).

ג. ביום 12 במרס 2024, הנפיקה החברה לציבור 60,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-60.3 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת ההנפקה"). קרן אגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 מרס 2025 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן, ביום 31 במרס 2026 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן וביום 31 במרס 2027 ישולם שיעור של 66% מתשלום הקרן.

האג"ח נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס 2027. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, בהתחשב בהוצאות ההנפקה, הינה בשיעור שנתי של כ-8.33%.

תמורת ההנפקה תועבר מחשבון הנאמנות לחברה לאחר שהחברה תמסור לנאמן את המסמכים המפורטים בשטר הנאמנות, והנאמן יאשר את העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה, כמפורט להלן) באופן מדורג, בהתאם למפורט להלן:

- (א) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט גליפולי, הנאמן יאשר העברת סכום השווה לשיעור של 15% מתוך תמורת ההנפקה נטו לחברה.
- (ב) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט טור מלכא, הנאמן יאשר העברת סכום השווה לשיעור של 25% מתוך תמורת ההנפקה נטו לחברה.
- (ג) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט יד לבנים-המערכה, הנאמן יאשר את העברת יתרת תמורת ההנפקה נטו לחברה.

יצוין כי ביום 21 אפריל 2024 הושלמו כלל התנאים האמורים בסעיפים א' ו-ב' לעיל המנויים בשטר הנאמנות להעברת 40% מתמורת ההנפקה (המהווים כ-24.8 מיליון ש"ח) מחשבון הנאמנות לחברה, זאת כנגד שעבוד עודפי הפרויקטים גליפולי וטור מלכא, ובהתאם לכך הועבר חלק מהתמורה כאמור לחברה ביום 25 באפריל 2024.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

החברה התחייבה במסגרת הנפקת אג"ח (סדרה ה') לאמות מידה פיננסיות מסוימות כדלקמן:

(1) ההון העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 250 מיליון ש"ח.

(2) היחס שבין ההון העצמי המאוחד של החברה לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן"), לא יפחת מ- 22.5%.

במידה והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

ביום 3 בספטמבר 2024 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את תיקון תנאי שטר הנאמנות לאג"ח סדרה ה' באופן שבו הוארכה ב-90 ימים התקופה שבה רשאית החברה להעביר לנאמן את המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד העודפים שינבעו מפרויקט יד לבנים-המערכה לטובת מחזיקי אגרות החוב, זאת כנגד תשלום תוספת ריבית בשיעור שנתי של 1% מעל לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב במהלך תקופת ההתאמה (כהגדרתה בתיקון שטר הנאמנות לאג"ח ה').

ד. ביום 27 במרס, 2024 אישר דירקטוריון החברה מענק שנתי בהתאם להסכמי העסקה של יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בסך כולל של כ-2,100 אלפי ש"ח.



21 בנובמבר 2024

לכבוד:

הדירקטוריון של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה")
תל אביב.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש פברואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש פברואר 2022:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

קסלמן וקסלמן, PwC Israel, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il



חלק ג' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 לתקנות

ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של חברת ווי-בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יוסף תורג'מן, מנכ"ל.

2. אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון) נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

אני, יוסף תורג'מן, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ווי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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 ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

יוסף תורג'מן, מנכ"ל

תאריך: 21 בנובמבר 2024

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ד)(2)

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ווי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים

תאריך: 21 בנובמבר 2024