



# בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

דוח ביניים לרבעון הראשון

של שנת 2024

31 במרץ  
2024



# בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

## דוח ביניים לרבעון הראשון של שנת 2024

תיאור ההתפתחות של עסקי החברה

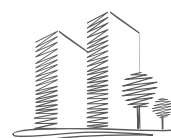
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

תמצית דוחות כספיים ביניים

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

31 במרץ  
2024

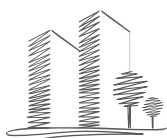
מובילים התחדשות עירונית



31 במרץ  
2024

עדכון פרק א' (תיאור עסקי החברה)  
לדוח התקופתי לשנת 2023

מובילים התחדשות עירונית



## עדכון פרק א' (תיאור עסקי החברה)

### לדוח התקופתי לשנת 2023

#### של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

#### 1. סעיף 3 לדוח התקופתי - סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>1</sup>

##### 1.1. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך למפורט בסעיף 3.1.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם במערכת המגנ"א ביום 14 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-026490) (להלן: "הדוח התקופתי"), במועד אישור הדוח נמשכת הלחימה בעזה וכן בגבול הצפוני. על רקע זה, ביום 18.4.2024 הורידה סוכנות דירוג האשראי S&P Global ("סוכנות הדירוג") בדרגה אחת את דירוג האשראי לטווח ארוך של מדינת ישראל ל-"A+" (חלף "AA-"), את דירוג האשראי לטווח קצר ל-"A-1" (חלף "A-1+"), וכן הותירה תחזית שלילית ביחס לדירוג האשראי לטווח ארוך. על-פי הודעת סוכנות הדירוג, התחזית השלילית נובעת מהסיכון שהמלחמה עם ארגון הטרור חמאס והעימות עם ארגון הטרור חיזבאללה בגבול הצפוני יסלימו או ישפיעו על מצבה הכלכלי והפיסקאלי של מדינת ישראל באופן משמעותי יותר מכפי שנצפה כעת, וזאת, בין היתר, בעקבות התקיפה הישירה שביצעה איראן כנגד מדינת ישראל בחודש אפריל 2024, הסיכון להסלמת העימות מול איראן וכן נוכח הימשכות המלחמה מעבר לתקופה של 6 חודשים, כפי שחזתה סוכנות הדירוג בחודש אוקטובר 2023. נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך כיצד תתפתח המלחמה, כמה זמן היא תימשך ומה יהיו השלכותיה על המשק הישראלי בכלל ועל תחום הפעילות של החברה ופעילות החברה ותוצאותיה בפרט. נכון למועד אישור הדוח, למלחמה השפעה שלילית על החברה ופעילותה. העיכוב שחל עקב המצב הבטחוני בהתקדמות הפרויקטים שבביצוע עלול לחייב את החברה בתשלום פיצויים לרוכשי הדירות לצד גידול בעלויות הישירות של הפרויקטים לאור התארכות משך הביצוע. לצד זאת, הנתונים ברבעון הראשון של שנת 2024 מצביעים על מגמת התאוששות במכירת דירות בפרויקטים של החברה. נכון למועד אישור הדוח, במהלך שנת 2024, נחתמו חוזים מחייבים למכירת 30 יח"ד בהיקף (התמורה החוזית) של 191,678 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). להערכת החברה, אם תימשך המלחמה לאורך כל שנת 2024 צפוי הדבר להשפיע לרעה על החברה באופן שעלול להיות מהותי, ובין היתר לפגוע ברווחיות הפרויקטים שבביצוע ולדחות את לוחות הזמנים לביצוע התכנית העסקית של החברה. לפרטים נוספים אודות השפעות המלחמה על פעילות החברה, ראו

<sup>1</sup> במסגרת דוח זה בכלל ובסעיפים 1-2 בפרט נכללים נתונים שונים המבוססים על מחקרים, פרסומים ומקורות מידע אחרים הנגישים לציבור באתרי אינטרנט שונים (להלן: "הפרסומים"). מובהר כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הפרסומים לצורך הכללתם בדוח זה. עוד מובהר כי לא נערכה על ידי החברה או מי מטעמה בדיקה עצמאית באשר לנכונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים הכלולים בפרסומים ולא נערכה בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות האמורות נכון או מדויק.

### סעיף 3.1.1 לדוח התקופתי.

#### 1.2 מצב המשק המקומי, קצב האינפלציה, וריבית הבסיס במשק

על פי פרסומי הלמ"ס, במהלך שנת 2023 קצב האינפלציה בישראל עמד על שיעור של כ- 3%<sup>2</sup>, באופן התואם את הרף העליון של יעד בנק ישראל ואת תחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל נכון לחודש ינואר 2024. ברבעון הראשון של שנת 2024 (מרץ 2024 לעומת דצמבר 2023) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1%<sup>3</sup>, עם עלייה נוספת של כ- 0.8% בחודש אפריל 2024. במהלך שנים-עשר החודשים האחרונים (אפריל 2024 לעומת אפריל 2023) עלה המדד בשיעור של כ- 2.8%. למועד אישור הדוח, נותרה ריבית בנק ישראל ללא שינוי, ועומדת על רמה של 4.5%<sup>4</sup>.

על פי פרסומי הלמ"ס, מדד מחירי תשומות הבניה למגורים עלה במהלך 12 החודשים האחרונים (אפריל 2024 לעומת אפריל 2023) בשיעור של כ- 0.6%.

#### 2. סעיף 4 לדוח התקופתי - מידע כללי על תחום הפעילות

##### 2.1 מחירי הדירות והביקוש לדירות

בין החודשים דצמבר 2023 – מרץ 2024, על פי נתוני הלמ"ס, עלה מדד מחירי הדירות בכ- 3.0%<sup>5</sup>

בהתאם לנתוני הלמ"ס, ברבעון הראשון של שנת 2024 נמכרו כ- 23,520 דירות, עלייה של 20.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (הרבעון הראשון של 2023) ושל כ- 88.8% בהשוואה לרבעון הרביעי של שנת 2023. כ- 47.9% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, כ- 11,280 דירות (כרבע מהן (24.0%) נמכרו בסבסוד ממשלתי). בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (הרבעון הראשון של 2023) נצפתה עלייה של כ- 42.0% בדירות החדשות שנמכרו ושל כ- 111.3% לעומת שלושת החודשים הקודמים (הרבעון הרביעי של 2023). כ- 52.1% מסך הדירות שנמכרו ברבעון הראשון של שנת 2024 הן דירות יד שנייה (כ- 12,240 דירות). בדירות יד שנייה נצפתה עלייה של כ- 5.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ועלייה של כ- 72.0% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים.<sup>6</sup>

**מידע צופה פני עתיד – הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (לעיל ולהלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, המבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה. המידע, ההערכות והתחזיות האמורות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. מידע זה אינו בשליטת החברה ולפיכך ההערכות והתחזיות האמורות עלולות שלא להתממש,**

<sup>2</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10\\_24\\_019b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf)

<sup>3</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/121/10\\_24\\_121b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/121/10_24_121b.pdf)

<sup>4</sup> <https://boi.org.il/publications/pressreleases/08-04-2024>

<sup>5</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/madad/doclib/2024/146/10\\_24\\_146t1.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/madad/doclib/2024/146/10_24_146t1.pdf)

<sup>6</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/142/04\\_24\\_142b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/142/04_24_142b.pdf)

או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בסביבה המאקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופיסקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני, שינויים כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות של ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 בדוח התקופתי בפרק תיאור עסקי התאגיד, או שינויים אחרים שאינם בשליטת החברה.

**סעיף 6 לדוח התקופתי - גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה**

**גילוי רבעוני אודות הפרויקטים אשר סווגו בדוח התקופתי כפרויקטים מהותיים מאוד:**

הטבלאות בסעיף זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס נסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 20 לדוח התקופתי.

**פרויקט אחימאיר 9-5, תל אביב- פרויקט בתכנון**

הנתונים הכספיים הינם 50% מהנתונים הכספיים בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
2,657	4,839	4,877	4,877	
2,657	4,839	4,877	4,877	
2,657	4,839	4,877	4,877	
-	-	-	-	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
23,599	23,599	23,599	23,599	
155,590	153,408	157,715	157,715	
-	-	-	-	
179,189	177,007	181,314	181,314	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
<b>Q1/2028</b>				

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

2022	2023	2024	
		31.3.2024 רבעון ראשון	
-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	מ"ר
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	מ"ר
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
208,690	243,458	242,859	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	שנחתמו במצטבר
0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
93	93	93	מס' יחידות דיור
8,771	8,771	8,771	מ"ר
2,657	4,839	4,877	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט :

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 22 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של כ- 129,516 (50%-64,758) אלפי ש"ח.



**פרויקט ז'בוטינסקי 137-135, תל אביב- פרויקט בתכנון**

הנתונים הכספיים הינם 50% מהנתונים הכספיים בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

**עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) :**

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
933	1,666	2,124	2,124	עלויות מצטברות אחרות
933	1,666	2,124	2,124	סה"כ עלות מצטברת
933	1,666	2,124	2,124	יתרה בספרים
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
8,987	8,987	8,987	8,987	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
60,318	59,643	61,555	61,555	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
69,305	68,631	70,542	70,542	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)
<b>Q3/2027</b>				מועד השלמת בנייה צפוי

**שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :**

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מס' יחידות דיור מ"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	מס' יחידות דיור מ"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
102,256	104,836	104,840	104,840	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)

2022	2023	2024		
		31.3.2024 רבעון ראשון		
36	36	36	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,390	3,390	3,390	מ"ר	
933	1,666	2,124	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח	

**הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט :**

בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון נחתמו עד מועד הדוח 4 חוזי מכירה מוקדמים מותנים בתמורה כוללת של כ- 17,662 (50%-8,831) אלפי ש"ח.

**פרויקט ז'בוטינסקי 133, תל אביב - פרויקט בתכנון**

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
1,113	1,828	2,171	2,171	עלויות מצטברות אחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,113	1,828	2,171	2,171	סה"כ עלות מצטברת
1,113	1,828	2,171	2,171	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
3,017	3,017	3,017	3,017	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
98,245	97,530	97,187	97,187	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
101,262	100,547	100,204	100,204	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)
<b>Q2/2027</b>				מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	מ"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
142,795	143,675	143,675	143,675	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
0%	0%	0%	0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
18	18	18	18	מס' יחידות דיור
2,503	2,503	2,503	2,503	מ"ר

2022	2023	2024	
		31.3.2024 רבעון ראשון	
1,113	1,828	2,171	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

**פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב - פרויקט בתכנון**

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
1,473	2,131	2,180	2,180	
1,473	2,131	2,180	2,180	
1,473	2,131	2,180	2,180	

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	
-	-	-	-	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
183,966	183,966	183,966	183,966	
-	-	-	-	שיעור השיווק של הפרויקט
0%	0%	0%	0%	
36	40	40	40	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,312	4,316	4,316	4,316	
1,473	2,131	2,180	2,180	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	
-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

**פרויקט מתחם העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה - פרויקט מותנה**

הנתונים הכספיים הינם 50% מהנתונים הכספיים בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקט ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) :

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	34,260	<b>34,576</b>	-	עלויות מצטברות אחרות
-	34,260	<b>34,576</b>	-	סה"כ עלות מצטברת
-	34,260	<b>34,576</b>	-	יתרה בספרים

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) :

2022	2023	2024		
		31.3.2024	רבעון ראשון	
-	-	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	מס' יחידות דיור מ"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	מס' יחידות דיור מ"ר
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	656,594	<b>656,594</b>	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
-	0%	<b>0%</b>	-	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	550	<b>550</b>	-	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	57,363	<b>57,363</b>	-	מס' יחידות דיור מ"ר
-	770	<b>770</b>	-	שטחי מסחר
-	34,260	<b>34,576</b>	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדו"ח

### **עדכון אודות הפרויקטים של החברה:**

הפרויקטים של החברה המתוארים בדוח התקופתי מסווגים כפרויקטים מותנים, פרויקטים בתכנון, פרויקטים בהקמה ופרויקטים שהסתיימו (ראה סעיף 6 לדוח התקופתי). להלן פרטים בדבר שינויים ועדכונים שחלו ביחס לסיווג הפרויקטים האמורים, לעומת התיאור שהובא בסעיף 6 לדוח התקופתי:

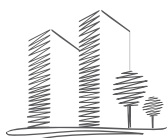
### **פרויקט בארט 11-19 בתל אביב**

בפרויקט זה, אשר סווג בדוח התקופתי כפרויקט בהקמה, נמכרו 25 דירות היזם. ביום 31 במרץ 2024 התקבל אישור אכלוס מהוועדה המקומית, ובהתאם לכך, יסווג הפרויקט כפרויקט שהקמתו הסתיימה.

31 במרץ  
2024

דוח דירקטוריון על מצב ענייני  
החברה לתקופה שהסתיימה  
ביום 31 במרץ 2024

מובילים התחדשות עירונית





## דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח"), לפי העניין) הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח ועד ליום 26 במאי 2024, מועד אישור דוח זה ("מועד אישור הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

הסקירה המובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראיו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, לרבות דוח הדירקטוריון על ענייני החברה והדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה באותו מועד, כפי שפורסם ביום 14 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026490) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

### חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה,

#### תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

#### 1. כללי

החברה התאגדה ביום 28.11.2021 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), לצורך ביצוע עסקה לשינוי מבנה שהושלמה ביום 9.2.2022 (להלן: "שינוי המבנה"), במסגרתה הועברו לבעלות החברה 99.46% מזכויות הבעלות וכל זכויות השליטה בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בית וגג" או "השותפות"). טרם ביצוע עסקת שינוי המבנה לא היו לחברה פעילות או נכסים אחרים כלשהם. לפרטים בדבר עסקת שינוי המבנה והשלמתה ראו בתשקיף להשלמה של החברה, המהווה גם תשקיף מדף, הנושא תאריך 28.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023749), כפי שתוקן ביום 6.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026476), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "התשקיף").

ביום 23.3.2022 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים של מניותיה על פי התשקיף והודעה משלימה מיום 21.3.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-031990), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 24.3.2022 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

2. נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי בת של החברה ושל השותפות (להלן ביחד: "הקבוצה") בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן, בעיקר במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ. לפרטים אודות תחום הפעילות של הקבוצה והסביבה העסקית שלה, ראו סעיפים 1 ו-4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

3. דוח על המצב הכספי

סעיף	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>				
מזומנים ושווי מזומנים	32,562	66,084	33,897	ראו להלן תזרימי מזומנים ונזילות.
פיקדונות מוגבלים בתאגידי בנקאיים	79,823	144,255	98,661	הקישור נובע משחרור כספים שהופקדו בחשבונות ליווי מפרויקטים שהסתיימו בקיזוז גידול בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים. עיקר הקישור ב- 31.3.2024 לעומת היתרה ב- 31.3.2023 נובע מקישור ביתרות בפרויקט רננים שהסתיימו (כ- 36 מ' ש"ח), משיכת עודפים בגין התקדמות בפרויקט בארט (כ- 20 מ' ש"ח) וקישור ביתרות בפרויקטים שבביצוע הגפן, רמז ובצלאל (כ- 13 מיליון ש"ח). הקישור האמור קוזז בגידול ביתרות בפרויקטים סמטת המעלות וליפסקי (כ- 4 מיליון ש"ח). השינוי ברבעון הראשון של שנת 2024 לעומת היתרה בתום שנת 2023 נובע בעיקרו משיכת עודפים בגין התקדמות בפרויקט בארט (כ- 20 מ' ש"ח).
לקוחות ונכסים בגין חוזה	34,710	36,635	36,117	היתרה מורכבת מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם להוראות IFRS15 על תקבולים בפועל ממכירת הדירות (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע). הקישור ביתרה ב- 31.3.2024 לעומת היתרה ב- 31.3.2023 נובע מקישור ביתרות בפרויקטים תל חי ובארט שקוזז בגידול ביתרות בפרויקטים רמז, הגפן, בצלאל וסמטת המעלות.
חייבים ויתרות חובה	10,648	7,051	7,720	היתרה מורכבת בעיקרה מיתרת מוסדות, הוצאות מראש וחייבים אחרים.
מלאי בניינים למכירה	82,712	83,418	91,935	היתרה כוללת את יתרת ההשקעה שבוצעה בניכוי החלק שנוקף לעלות המכר. השינוי הקל בשניים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2024 נובע מזקיפת עלויות לעלות המכר בגין התקדמות בבניה ובמכירת דירות בסכום העולה על ההשקעה בתקופה זו בפרויקטים רמז, בארט, הגפן ובצלאל (כ- 29 מ' ש"ח) ומנגד מהשקעה העולה על החלק שנוקף לעלות המכר בפרויקטים ליפסקי וסמטת המעלות (כ- 24 מ' ש"ח).
<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>	<b>240,455</b>	<b>337,443</b>	<b>268,330</b>	-
<b>נכסים לא שוטפים</b>				
מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך	93,840	43,111	90,187	יתרת השקעה בפרויקטים שמועד תחילת ביצועם הצפוי עולה על שנה. הגידול ביתרה ביום 31.3.2024 לעומת היתרה ביום 31.3.2023 נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקט בת גלים בחיפה (כ- 34 מ' ש"ח), גילה בירושלים (כ- 7 מ' ש"ח) ובפרויקטים אחרים.
רכוש קבוע, נטו	1,109	645	558	היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. הגידול ביתרה בתום הרבעון הראשון של שנת 2024 נובע בעיקר מהקמת משרד מכירות (שיפורים במושכר)
נכסי מיסים נדחים	10,204	8,471	9,155	יתרת מיסים נדחים בניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS 15.
<b>סך הכל נכסים לא שוטפים</b>	<b>105,153</b>	<b>52,227</b>	<b>99,900</b>	-
<b>סך נכסים</b>	<b>345,608</b>	<b>389,670</b>	<b>368,230</b>	-

סעיף	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברים לשנויים המהותיים
	באלפי ש"ח			
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
ספקים ונותני שירותים	3,078	3,289	1,215	השינוי נובע משינוי ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בפרויקטים שונים.
זכאים ויתרות זכות	12,383	17,686	14,744	היתרה מורכבת בעיקר מיתרת הוצאות לשלם. הקיטון נובע בעיקרו מקיטון ביתרה זו.
הפרשה למיסים שוטפים	867	7,912	7,975	-
מקדמות מרוכשי דירות	20,681	42,783	25,265	תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הקיטון ביתרה בתום הרבעון הראשון של שנת 2024 לעומת היתרה בתום הרבעון הראשון של שנת 2023 נובע מהתקדמות בפרויקטים השונים (קיטון בסך של כ- 27 מ' ש"ח) שקוּזו בגידול בתשלומי רוכשים בשלבי ביצוע מוקדמים (בסך של כ- 7 מ' ש"ח).
התחייבויות לבעלי מקרקעין	55,572	61,300	65,285	התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים שבביצוע. הקיטון ביתרה ב- 31.3.2024 לעומת היתרה ב- 31.3.2023 נובע מהתקדמות בעבודות הבניה וביצוע תשלום שכר דירה לדיריים בכלל הפרויקטים שבביצוע. הקיטון קוּזו בגידול הנובע מיצירה של התחייבות לרוכשי מקרקעין בפרויקט ליפסקי.
<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>	<b>92,581</b>	<b>132,970</b>	<b>114,484</b>	-
<b>הון</b>				
הון מניות	550	550	550	-
פרמיה על מניות	76,362	74,194	74,194	-
קרנות הון	173,252	170,419	174,504	קרנות ההון כוללות את השפעת עסקת השינוי המבני (ייחוס ההון שיוחס לבעלי הזכויות שאין מקנות שליטה עובר למועד השלמת השינוי המבני, לבעלים של החברה לרבות יצירה לראשונה של נכסי מסים נדחים) לפרטים נוספים ראו ב"אור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. כמו כן כוללות עלות תשלום מבוסס מניות והטבה בגין הלוואה כאמור ב"אור 21 א' ו- 21 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.
יתרת עודפים	1,946	10,401	3,579	יתרת הרווחים שנבעו לבעלי מניות החברה.
<b>סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>	<b>252,110</b>	<b>255,564</b>	<b>252,827</b>	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	917	1,136	919	זכויות מיעוט בשותפות. השינוי ברבעון הראשון של שנת 2024 הינה בגין חלק המיעוט ברווח.
<b>סך הכל הון</b>	<b>253,027</b>	<b>256,700</b>	<b>253,746</b>	-
<b>סך התחייבויות והון</b>	<b>345,608</b>	<b>389,670</b>	<b>268,230</b>	-

4. תוצאות הפעילות

הסברים לשינויים המהותיים	לשנת החודשים שהסתיימו		סעיף	
	ביום			
	31 בדצמבר 2023	31 במרץ 2024		
באלפי ש"ח				
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים שבביצוע החברה והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. ברבעון הראשון של שנת 2024 נרשמו הכנסות נמוכות בכ- 30% מהכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2023. הקיטון נבע מהשלמת פרויקט תל חי שתרם להכנסות ברבעון הראשון של שנת 2023 ובנוסף מעיכוב בהתקדמות הביצוע בפרויקטים שבביצוע (בעיקר רמז, בארט, בצלאל, סמטת המעלות וליפסקי) בגין מלחמת חרבות ברזל ודחיית תחילת הביצוע של פרויקטים עוקבים.	131,038	42,485	32,847	הכנסות
עלות מכר ההכנסות הנ"ל. הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2024 לעומת הרבעון המקביל בשנת 2023 נובע מהטעמים המפורטים לעיל.	110,165	34,981	28,124	עלות המכר
הקיטון ברווח הגולמי ובשיעורו (כ-14.4%) בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 בהשוואה לרווח הגולמי ושיעורו בשלושת החודשים המקבילים בשנת 2023 נבע בעיקר מהקיטון בהכנסות שהוכרו (כמפורט לעיל) בגין מלחמת חרבות ברזל ובנוסף לגידול בעלויות בגין המלחמה (התארכות לוחות זמנים שהביאה לגידול בעלויות עובדי בניין, דמי השכירות המשולמים לבעלי הקרקע ועלויות נוספות).	20,873	7,504	4,723	רווח גולמי
עלויות פרסום, שיווק ומכירה .	3,248	824	757	הוצאות מכירה ושיווק
עלויות בגין פרויקטים בשלב התקשוריות לפני שהושג רוב נדרש (ולפיכך עלויות אלו אינן מהוונות למלאי).	5,243	1,316	898	הוצאות ייזום
בעיקר עלויות שכר לרבות הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות, שכירות ואחזקת משרד ויעוץ מקצועי. הקיטון בעלויות ברבעון הראשון של שנת 2024 לעומת הרבעון הראשון של שנת 2023 נובע מקיטון בהוצאות תשלום מבוסס מניות ובהוצאות יעוץ משפטי ומקצועי. לפרטים נוספים בנוגע להוצאות בגין הענקות אופציות לא סחירות לנושאי משרה וליזמים, והטבה בגין הלואה ראו ביאורים 21א' ו-21ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.	20,215	5,338	4,725	הוצאות הנהלה וכלליות
היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות בגין פרויקטים שהסתיימו	707	154	111	הוצאות אחרות
-	(8,540)	(128)	(1,768)	הפסד תפעולי
בעיקר הכנסות ריבית על יתרת המזומנים ופיקדונות מוגבלים. בנוסף הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי בגין חוזים עם לקוחות.	6,393	1,669	1,116	הכנסות מימון
בעיקר הוצאות מימון בפרויקטים השונים שלא ניתנות להיוון בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. עיקר ההוצאות בגין רכיב מימון משמעותי בגין הסכמי קומבינציה ועמלות אחרות (אין לחברה אשראי פיננסי),	4,824	574	1,166	הוצאות מימון
רווח תפעולי בניכוי הוצאות מימון נטו	(6,971)	967	(1,818)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

הסברים לשינויים המהותיים	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		סעיף	
	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2023	31 במרץ 2023		
	באלפי ש"ח			
הפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים.	(639)	477	(183)	(הכנסות) הוצאות מסים על ההכנסה
-	(6,332)	490	(1,635)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
	מיוחס ל:			
-	(6,353)	469	(1,633)	בעלי מניות החברה
-	21	21	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה

#### 5. תזרימי מזומנים ונזילות

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	סעיף
	באלפי ש"ח			
התזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים. ברבעון הראשון של שנת 2024 וברבעון המקביל אשתקד התזרים ששימש להשקעה במלאי עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות.	(107,473)	(29,970)	(19,577)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששחררו מחשבונות אלו. בשלושת החודשים הראשונים בשנים 2023 ו-2024 הסכומים ששחררו מחשבונות אלו עלו על הסכומים שהופקדו בהם על ידי רוכשי דירות בהיקף דומה.	65,127	19,594	18,241	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
תמורה ממימוש כתבי אופציה.	(217)	-	1	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

#### 6. מקורות מימון

מאז הקמתה מימנה השותפות את פעילותה באמצעות הון החברה, עודפי תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות שוטפת, אשראי ספקים וליווי פיננסי של הפרויקטים שהתקבל מבנקים, תאגידים פיננסיים וחברות ביטוח.

ליום 31 במרץ 2024 הסתכם הון החברה לסך של 253 מליוני ש"ח.

## חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

### 1. מדיניות החברה בעניין עסקאות זניחות

ביום 22 במאי 2024, בהתאם לסעיף 117(א2) לחוק החברות, אישרה ועדת הביקורת של החברה לראשונה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה (להלן: "נוהל עסקאות זניחות").

ועדת הביקורת קבעה כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

1. היא אינה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות);
2. בכל עסקה העומדת לבחינת רף הזניחות, תיבחן אמת המידה הרלבנטית לעסקה הנדונה, טרום האירוע, כמפורט להלן – וזאת במידה וכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה הינה בשיעור שאינו עולה על 1% מהמדד הרלבנטי ובלבד ששווי העסקה לא יעלה על 1 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "רף הזניחות"):

א. בעסקה שעניינה שכירות או חכירה של נכס לצורך ניהול משרדי החברה או עסקה השוטפים – ייבחן שווי העסקה ביחס לסך ההוצאות התפעוליות בארבעת הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הבחינה על פי הדוחות כספיים מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

ב. בעסקה שעניינה רכישת נכס – יבחן היחס בין שווי העסקה לבין סך הנכסים של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין;

ג. בעסקה שעניינה מכירת נכס – יבחן היחס בין הרווח (ההפסד) הנקי השנתי מהעסקה לבין הרווח (ההפסד) השנתי של החברה לפי הדוחות הכספיים הסקורים והמבוקרים לשנת הדיווח האחרונה;

ד. בעסקה שעניינה התחייבות כספית – תיבחן ההתחייבות נשוא העסקה חלקי סך ההתחייבויות על-פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין;

ה. בעסקה שעניינה מכירת מוצרים או שירותים – יבחן היקף המכירות או השירותים נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות ממכירות השנתיות, מחושבות על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין;

ו. בעסקה שעניינה רכישת מוצרים או שירותים – יבחן היקף ההוצאות נשוא העסקה חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתיות כשהן מחושבות על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הבחינה על פי הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין;

ז. בעסקה שעניינה רכישה/מכירה של רכוש קבוע – יבחן ערך הנכס נשוא העסקה חלקי

סך הנכסים הלא שוטפים על-פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ;

ח. במקרים בהם, לפי שיקול דעת המנכ"ל ביחד עם אחד מבין סמנכ"ל הכספים או היועץ המשפטי או סמנכ"ל אחר שיאשר יו"ר ועדת הביקורת, כל אמות המידה הנ"ל אינן רלבנטיות לעסקה הנדונה, תקבע החברה אמת מידה אחרת ובלבד שהיקף העסקה לא יעלה על 1% מהמדד הרלבנטי בהתאם לדוחות הכספיים הרלבנטיים.

### 3. הוראות נוספות

א. בעסקאות רב שנתיות (עסקה לתקופה של מספר שנים) תיבחן חריגות ו/או זניחות העסקה לפי היקף העסקה השנתי ולא לפי ההיקף המצטבר של העסקה ;

ב. כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות (למשל רכישת שירותים מסוימים על פני תקופה, רכישות עיתיות של מוצרים על בסיס חד פעמי) - תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור במשותף, על בסיס שנתי ;

ג. מידי רבעון, בישיבת ועדת הביקורת שתתקיים עובר לאישור הדוחות הכספיים, תוצג לוועדה על ידי המנכ"ל, סקירה של העסקאות שסווגו במהלך הרבעון החולף כלא חריגות ו/או זניחות בהתאם לאמות המידה שנקבעו ;

ד. ועדת הביקורת תבחן את הנתונים כפי שיוצגו לה ותניח את דעתה כי ההתקשרות בעסקאות האמורות נעשתה בהתאם לאמות המידה, וכן תאשר את אמות המידה לשנה נוספת (בכל שנה במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים) ו/או תגדיר אמות מידה אחרות/נוספות, ככל והדבר דרוש ;

ה. מובהר כי על אף האמור לעיל, בהתקיים שיקולים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, תהא רשאית החברה להביא עסקה ספציפית לבחינת ועדת הביקורת וזאת אף במקרים שאינה מחויבת לעשות כן בהתאם לאמור לעיל.

## חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### מצבת התחייבויות התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו דוח מצבת התחייבויות שמפרסמת החברה במקביל לפרסום דוח דירקטוריון זה, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

---

רונן עקביה, מנכ"ל

---

שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון

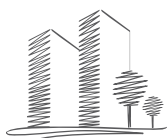
תאריך אישור הדוח: 26 במאי, 2024.



31 במרץ  
2024

# תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

מובילים התחדשות עירונית





סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

לכבוד  
הדירקטוריון של  
בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")  
דרך אבא הלל סילבר 17א'  
רמת גן

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2022**

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

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 26 במאי 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

סומך חייקין  
רואי חשבון

26 במאי, 2024

**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים  
מאוחדים**

**ליום 31 במרץ 2024**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
8-11	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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.

סומך חייקין  
רואי חשבון

26 במאי, 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023	31 במרץ 2023	31 במרץ 2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,897	66,084	32,562
98,661	144,255	79,823
36,117	36,635	34,710
7,720	7,051	10,648
91,935	83,418	82,712
268,330	337,443	240,455
90,187	43,111	93,840
558	645	1,109
9,155	8,471	10,204
99,900	52,227	105,153
368,230	389,670	345,608
1,215	3,289	3,078
14,744	17,686	12,383
7,975	7,912	867
25,265	42,783	20,681
65,285	61,300	55,572
114,484	132,970	92,581
550	550	550
74,194	74,194	76,362
174,504	170,419	173,252
3,579	10,401	1,946
252,827	255,564	252,110
919	1,136	917
253,746	256,700	253,027
368,230	389,670	345,608

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים  
לקוחות ונכסים בגין חוזה  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים למכירה  
**סך הכל נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

מלאי ומקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו  
נכסי מסים נדחים  
**סך הכל נכסים לא שוטפים**

**סך נכסים**

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
הפרשה למסים שוטפים  
מקדמות מרוכשי דירות  
התחייבויות לבעלי מקרקעין  
**סך הכל התחייבויות שוטפות**

**הון**

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרנות הון  
יתרת עודפים  
**סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה**  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
**סך הכל הון**

**סך התחייבויות והון**

שחר קליין  
סמנכ"ל כספים

רונו עקביה  
מנכ"ל

שלמה זהר  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 במאי 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
131,038	42,485	32,847	הכנסות
110,165	34,981	28,124	עלות המכר
20,873	7,504	4,723	רווח גולמי
3,248	824	757	הוצאות מכירה ושיווק
5,243	1,316	898	הוצאות ייזום
20,215	5,338	4,725	הוצאות הנהלה וכלליות
707	154	111	הוצאות אחרות
(8,540)	(128)	(1,768)	הפסד תפעולי
6,393	1,669	1,116	הכנסות מימון
4,824	574	1,166	הוצאות מימון
(6,971)	967	(1,818)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(639)	477	(183)	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
(6,332)	490	(1,635)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(6,353)	469	(1,633)	רווח (הפסד) מיוחס ל:
21	21	(2)	בעלי מניות החברה
(6,332)	490	(1,635)	זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל
(0.12)	0.01	(0.03)	רווח (הפסד) למניה:
			רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים ביניים.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן הון		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		הון מניות אלפי ש"ח
				בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
253,746	919	252,827	3,579	1,264	11,810	161,430	74,194	550
(1,635)	(2)	(1,633)	(1,633)	-	-	-	-	-
1	-	1	-	-	(*)	-	1	(*)
-	-	-	-	-	(2,167)	-	2,167	-
761	-	761	-	-	761	-	-	-
154	-	154	-	154	-	-	-	-
<u>253,027</u>	<u>917</u>	<u>252,110</u>	<u>1,946</u>	<u>1,418</u>	<u>10,404</u>	<u>161,430</u>	<u>76,362</u>	<u>550</u>

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

הפסד נקי לתקופה  
כתבי אופציה למניות שמומשו  
כתבי אופציה למניות שפקעו  
עלות תשלום מבוסס מניות  
הלוואה מוטבת לנושא משרה מבעל שליטה

יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

(\*) פחות מאלף ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים ביניים.



סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה		יתרת עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		פרמיה	הון מניות
		מקנות שליטה	אלפי ש"ח		קרן הון תשלום	מבוסס מניות		
254,817	1,115	253,702	9,932	7,596	161,430	74,194	550	
490	21	469	469	-	-	-	-	
1,393	-	1,393	-	1,393	-	-	-	
<u>256,700</u>	<u>1,136</u>	<u>255,564</u>	<u>10,401</u>	<u>8,989</u>	<u>161,430</u>	<u>74,194</u>	<u>550</u>	

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

רווח לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים ביניים.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן הון		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		הון מניות	
				קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תשלום	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>									
254,817	1,115	253,702	9,932	-	7,596	161,430	74,194	550	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)</b>
(6,332)	21	(6,353)	(6,353)	-	-	-	-	-	הפסד נקי
1,264	-	1,264	-	1,264	-	-	-	-	הלוואה מוטבת לנושאי משרה מבעל שליטה
(217)	(217)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקה משותפת מאוחדת
4,214	-	4,214	-	-	4,214	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>253,746</u>	<u>919</u>	<u>252,827</u>	<u>3,579</u>	<u>1,264</u>	<u>11,810</u>	<u>161,430</u>	<u>74,194</u>	<u>550</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים ביניים.

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח (הפסד) לתקופה (1,635) 490 (6,332)

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים**

התאמות בגין הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

188	40	47
4,214	1,393	761
1,264	-	154
(639)	477	(183)
*(5,384)	(1,569)	(987)
(357)	341	(208)

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:**

21,674	9,203	9,223
(12,567)	(5,641)	(3,653)
(4,054)	(4,571)	1,407
1,523	2,192	(2,928)
(31,014)	(13,495)	(4,584)
(2,306)	(233)	1,863
(28,987)	(11,985)	(9,713)
(10,721)	(7,779)	(2,361)
(66,452)	(32,309)	(10,746)

ריבית שהתקבלה  
מסים על הכנסה ששולמו

*5,984	1,569	987
(166)	(61)	(7,975)
5,818	1,508	(6,988)

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**

(67,323)	(29,970)	(19,577)
(40,150)	-	-
(107,473)	(29,970)	(19,577)

תשלומים על חשבון רכישת קרקעות  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לרבות רכישת קרקעות**

**תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה**  
פרעון לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים  
רכישת רכוש קבוע

*65,357	19,763	18,839
(230)	(169)	(598)
65,127	19,594	18,241

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**  
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה  
תמורה מממוש כתבי אופציה למניות  
**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון**

(217)	-	-
-	-	1
(217)	-	1

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים**

(42,563)	(10,376)	(1,335)
----------	----------	---------

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

76,460	76,460	33,897
--------	--------	--------

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

33,897	66,084	32,562
--------	--------	--------

**פעילות מהותית שאינה במזומן**

20,987	-	-
--------	---	---

\* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים ביניים.

## באור 1 - כללי

## א. הישות המדווחת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא דרך אבא הלל סילבר 17א', רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת ביום 28 בנובמבר 2021. החברה הוקמה לצורך ביצוע שינוי מבנה (כמפורט להלן) במסגרתו הועברו לבעלות החברה זכויות והחזקות בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן: "הקרן"), וזכויות השותף הכללי בקרן אשר עד למועד ביצוע שינוי המבנה פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר השלמת שינוי המבנה ביום 9 בפברואר 2022, ביום 24 במרץ 2022 נרשמו מניות החברה למסחר והונפקו מניות נוספות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

החברה פועלת בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום, השבחה, בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל ושיווק ומכירת יחידות הדירור בפרויקטים אלו לקהל הרחב, בעיקר במסגרת מיזמי התחדשות עירונית, בהתאם לתכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידת אדמה - תמ"א 38, בדרך של הריסה ובניה מחדש וכן במסגרת פרויקטים במסלול "פינוי בינוי" ועסקאות קומבינציה.

## ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

במועד אישור הדוח נמשכת הלחימה בעזה וכן בגבול הצפוני, ולאור מתקפה מאיראן על מדינת ישראל קיים סיכון להסלמה משמעותית של הלחימה בחזית הצפונית ו/או להסלמה ולחימה בחזיתות נוספות. החברה אינה יכולה להעריך כיצד תתפתח המלחמה, כמה זמן היא תימשך ומה יהיו השלכותיה על המשק הישראלי בכלל ועל תחום הפעילות של החברה ופעילות החברה ותוצאותיה בפרט.

נכון למועד אישור הדוח, למלחמה השפעה שלילית על החברה ופעילותה. העיכוב שחל עקב המצב הבטחוני בהתקדמות הפרויקטים שבביצוע עלול לחייב את החברה בתשלום פיצויים לרוכשי הדירות לצד גידול בעלויות הישירות של הפרויקטים עקב התארכות משך הביצוע. לצד זאת, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הנתונים הראשוניים מצביעים על מגמת התאוששות במכירת דירות. להערכת החברה, אם תימשך המלחמה לאורך כל שנת 2024 צפוי הדבר להשפיע לרעה על החברה באופן שעלול להיות מהותי, ובין היתר לפגוע ברווחיות הפרויקטים שבביצוע ולדחות את לוחות הזמנים לביצוע התכנית העסקית של החברה.

החברה העריכה מחדש את יכולתה לעמוד בלוחות הזמנים של הפרויקטים בביצוע. עקב כך, עדכנה הקבוצה את אומדניה באשר למדידת ההתקדמות הפרויקטים, והתאימה את הערכותיה באשר לעלויות הצפויות, בין היתר בגין איחורים במסירת הדירות. ההשפעות החשבונאיות של עדכון אומדני ההכנסות והעלויות קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה בטווח הקצר. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך הלחימה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכות החברה. להערכת החברה לא ניתן בשלב זה להעריך את מלוא ההשפעה האפשרית.

## ג. שינויים בריבית ובאינפלציה

בשנת 2023 עלו מדדי המחירים לצרכן ותשומות הבניה למגורים בישראל. ברבעון הראשון של שנת 2024 מדד המחירים לצרכן עלה ב-1% ומדד תשומות הבניה למגורים בישראל עלה ב-0.3%. לצד עליית המחירים החל בנק ישראל, להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. העליה בריביות ובאינפלציה המשפיעה על ריבית המשכנתאות שעלולה לפגוע בכח הקניה של רוכשי הדירות ובכך על הביקושים לרכישת דירות. העליה במדד תשומות הבניה למגורים מביאה להתייקרות עלויות הבניה של החברה בפרויקטים שבביצוע. ההשפעות החשבונאיות של שינויי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במאי 2024.

### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

**באור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית**

**יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות**

למעט המפורט להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
<b>תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים:</b>	התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראהו להלן), מחליף דרישת סיווג מסויימות של ההתחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפות אשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.	התיקון והתיקון העוקב יושמו בתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2024. התיקון והתיקון העוקב יושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	לתיקון לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

**תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו**

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
<b>תקן דיווח כספי בינלאומי 18 IFRS, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים</b>	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים. בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, בתוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP"). כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ"אחרים" (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.	החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

**באור 4- מכשירים פיננסיים**

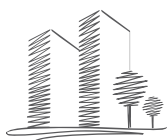
**שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים, לרבות מזומנים, חייבים, ספקים וזכאים אחרים והלוואות מתאגידים פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

31 במרץ  
2024

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות  
הבקרה הפנימית על הדיווח  
הכספי ועל הגילוי

מובילים התחדשות עירונית





**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רוני עקביה, מנכ"ל;
2. שחר קליין, סמנכ"ל כספים;
3. צביקה רובינשטיין, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי;
4. איתי הוז, סמנכ"ל רגולציה;
5. מיכאל בריק, סמנכ"ל הנדסה;
6. רוני שחר, סמנכ"ל ייזום ותפעול.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

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 השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

תאריך: 26 במאי 2024

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

#### הצהרת מנהל כללי

אני, רוני עקביה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לראוה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת ולבחינת הדוחות 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; וכך-
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישורין 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 התקופתי האחרון 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.

## הצהרת מנהלים

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

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שחר קליין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 ולוועדות הביקורת ולבחינת הדוחות 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; וכך-
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישורין 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 התקופתי האחרון 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 כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.