

בבית המשפט המחוזי - מרכז בלוד
חדל"ת 42602-11-25 בפני כבוד סגה"נ, השופטת חנה קיציס

בעניין:	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018
ובעניין:	תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019
ובעניין:	בית האלמוג בע"מ, ח.פ. 514326446 מרח' הרב דמארי 14, ראשון לציון ע"י ב"כ עוה"ד נדב לב (מ.ר. 47662) ו/או אביחי אליהו (מ.ר. 82977) ו/או אחרים ממשרד נדב לב, עורכי דין מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים טל': 073-7925760 ; פקס: 076-5106350
	<u>"המבקשת/החברה"</u>
ובעניין:	בנק ירושלים בע"מ, ח.פ. 520025636 מרח' נגב 2, קריית שדה התעופה
ובעניין:	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, ח.פ. 520029083 מרח' רוטשילד 42, תל אביב-יפו
	<u>"הבנק הבינלאומי"</u>
ובעניין:	הכשרה חברה לביטוח בע"מ, ח.פ. 520042177 מרח' המלאכה 6, חולון
	<u>"הכשרה"</u>
ובעניין:	כהן את להב נכסי מסחר ולוגיסטיקה איכותיים בע"מ, ח.פ. 516022605 מרח' ז'בוטינסקי 9, בני ברק
	<u>"כהן את להב נכסים"</u>
ובעניין:	בנק דיסקונט לישראל בע"מ – סניף חצרות יפו מרח' שדרות ירושלים 15, תל אביב-יפו
	<u>"בנק דיסקונט"</u>
ובעניין:	עובדי החברה לפי רשימה (נספח "10" להלן)
	<u>"העובדים"</u>
ובעניין:	רוכשים בפרויקטים "נס ציונה" ו-"רחובות" (לפי רשימה בדו"חות הליווי נספח "3" להלן)
	<u>"רוכשי דירות"</u>
ובעניין:	הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחוז תל אביב מרח' השלושה 2, תל אביב - יפו טל': 03-6899695 ; פקס: 02-6462502
	<u>"הממונה"</u>

סוג התביעה ונושאה: בקשה לעיכוב הליכים לפי תיקון מספר 4 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ;

סכום האגרה: 1,616 ₪ לפי פרט 10(א) לתוספת השניה לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007 (תקנה 3(5)) - שולמה אגרה כדין ;

הסעדים המבוקשים: מתן צו עיכוב הליכים וכינוס אסיפות נושים ;

רשימת נושאי המשרה: ר' נספח "1" להלן ;

דו"חות כספיים: ר' נספח "7" להלן.

הזמנה לדין

הואיל והחברה הגישה בקשה לעיכוב הליכים לפי תיקון מספר 4 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, הנך מוזמן להגיש את עמדתך לבקשה בתוך 14 ימים מיום ממועד פרסום הודעה על הגשת הבקשה בהתאם להוראות סעיף 319 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.

לתשומת לבך, כי ככל ולא תפעל כאמור לעיל, אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018 תהיה לחברות הזכות לקבל פסק דין בהיעדר תגובה.

בקשה דחופה למתן צו עיכוב הליכים וכינוס אסיפות נושים

לפי חלק י' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח – 2018

-במעמד צד אחד-

המבקשת, בית האלמוג בע"מ, ח.פ. 514326446, מתכבדת בזאת לפנות לבית המשפט הנכבד בבקשה כי יעשה שימוש בסמכותו מכוח חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, וכי יורה כדלקמן:

א. ליתן במעמד צד אחד צו עיכוב הליכים ארעי האוסר על פירעון חובות עבר וכן כי לא יינקטו ו/או לא יימשכו ע"י הנושים הליכים משפטיים אזרחיים, לרבות אכיפת שעבודים ו/או הליכי הוצאה לפועל ו/או הליכים מכוח פקודת המסים (גביה) ו/או בקשות לאישור תובענות ייצוגיות ו/או נגזרות נגד החברה ו/או בעל השליטה בה, מר משה שלמה סעדה, ת.ז. 56606387 בגין חובות עבר, וזאת עד מועד הדיון שיקבע בעניין בקשה זו או עד מתן החלטה אחרת, מכוח סעיפים 319 על תתי סעיפיו ו- 319 לחוק;

ב. להורות כי בתקופת עיכוב ההליכים - המבוקשת בשלב זה לפרק זמן של 90 ימים – יחולו הוראות סעיף 319 לחוק על תתי סעיפיו, ובין היתר, החברה תהיה מנועה מלהוציא נכסים מרשותה, למוכרם או לשנות את מצבם או את זכויותיה בהם שלא במהלך עסקים רגיל, אלא באישור בית המשפט הנכבד, מכוח סעיף 319(א)(3) לחוק;

ג. להורות על ביטול עיקולים ו/או הגבלות ו/או הליכי אכיפת שעבודים ו/או הליכים מכוח פקודת המסים (גביה) ו/או הליכים מכוח חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, ככל שננקטו עד מועד זה ע"י מי מהנושים נגד החברה, מכוח סעיף 319(א)(2) לחוק;

ד. למנות לחברה מנהל הסדר, לצד דירקטוריון החברה והנהלת החברה, אשר סמכויותיו תהיינה כמפורט בסעיפים 319, ג' ו- 326 לחוק;

ה. להורות כי כל נושה בחברה, המחזיק בערבות בנקאית אוטונומית שהונפקה לבקשת החברה ו/או הטוען להיותו נושה בעל נכס הכפוף לשיוור בעלות ו/או בעל זכות עיכבון על איזה מנכסי החברה ו/או בעל זכות קיזוז, יהיה חייב להודיע על טענותיו וזכותו הנטענת למנהל ההסדר, בתוך ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד מתן צו עיכוב ההליכים;

ו. ליתן כל סעד אחר נכון וצודק אשר בית המשפט הנכבד יראה לנכון.

העתק דו"ח רשם החברות של המבקשת מצורף ומסומן **כנספת "1"**.

המבקשת, חברת בית האלמוג בע"מ, היא חברה יזמית ומבצעת של פרויקטים נדל"ניים רבים ומגוונים. החברה נושאת רישיון קבלן בסיווג ג-2. החברה מנוהלת על ידי מר משה סעדה, קבלן רשום החל משנת 1996 (מספר קבלן 19578). החברה קנתה לה שם טוב בתחום הנדל"ן בכלל ובקרב

לקוחותיה בפרט בזכות יחס אישי, מקצוענות, ואיכות בלתי מתפשרת. כלל הפרויקטים אשר נבנים על ידי המבקשת מצטיינים בביצוע והקפדה על סטנדרט גבוה ומחמיר מתוך שאיפה כי כל דייר יקבל את איכות החיים המיטבית לה הוא מייחל.

בשנתיים האחרונות התגבשו נסיבות חריגות מאוד - כלכליות ביטחוניות ומדיניות - אשר הובילו למשבר וקיפאון בשוק הנדל"ן הישראלי. נסיבות אלו כללו בראש ובראשונה את פרוץ "מלחמת חרבות ברזל", זאת לצד אינפלציה מטפסת, העלאות ריבית תכופות של בנק ישראל החל מחודש אפריל 2022, אי יציבות פוליטית בישראל, החמרת תנאי עסקאות הנדל"ן, מחסור חמור בידיים עובדות, עלייה במחירי חומרי הבנייה, ועוד.

למרבה הצער, ועל אף הצלחתה היחסית של החברה, לצלוח את מרבית האתגרים של התקופה האחרונה, נקלעה המבקשת **לקשיים תזרימיים**, אשר אינם מאפשרים את המשך פעילותה הסדירה ואת השלמת שני הפרויקטים המרכזיים אותם היא מבצעת בימים אלו (שיכוננו להלן: **"פרויקט נס ציונה"** ו-**"פרויקט רחובות"**, בהתאמה) הנמצאים בשלבים מתקדמים מאוד (פרויקט נס ציונה מצוי בשלב של 98.1% גמר ואילו פרויקט רחובות מצוי אף הוא בשלב מתקדם ביותר בשיעור של 86.1% גמר).

ויובהר, כי בידי המבקשת מלאי של 15 דירות לא מכורות בשווי שוק (שהוערך על דרך ההמעטה) של 66 מיליון ₪, ובנוסף 16 דירות שחלקן נמכר בתנאי 80/20, כאשר יתרת התקבולים בגין מכירות אלה (המצויה ממש מעבר לפינה, כנגד מסירת הדירות) נאמדת על ידי המבקשת בסכום של 16.5 מיליון ₪ כולל מע"מ. לצד כספים וזכויות נוספות בסכום של כ- 5 מיליון ₪.

העתק פלט מידע על החברה ותיאור עסקי מצורף ומסומן **כנספח "2"**.

העתק דו"חות פיקוח פיננסיים אחרונים של הפרויקטים ("דוחות ליווי") מצורף ומסומן **כנספח "3"**.

נוכח **מצוקתה התזרימית** של המבקשת, נערכו מספר פגישות עם נושיה הבכירים, המלווים את הפרויקטים בניסיון למצוא דרך לחלץ את המבקשת מן המיצר. למרבה הצער, בימים 30.10.2025 ו- 12.11.2025, קיבלה המבקשת הודעה מאת סקטור בניה ונדל"ן בבנק הבינלאומי (שהינו הבנק המלווה לפרויקט נס ציונה), בה נאמר כי הבנק לא יאפשר ביצוע של משיכות נוספות מהחשבון השוטף ללא הפקדה מראש של מזומן. מאחר והמדובר בהפקדה נוספת של כ- 4 מיליון ₪, בתוך תקופה קצרה, הרי שהחברה לא מסוגלת לעמוד בתנייה פיננסית זו.

בתוך כך יודגש, כי ביום 16.11.2025 עתידים נושים רבים, בעיקר ספקים, להציג לפירעון שיקים שנמשכו על ידי המבקשת על פי רשימת תשלומים. בתוך התקופה של 14 הימים הקרובים, עתידה החברה לשרת שיקים של עובדים וספקים בסכום כולל של 1,743,702 ₪, מתוכם סך של כ- 623,000 ₪ כבר בימים הקרובים ועד ליום 20.11.2025. ברם, מסגרות האובליגו של המבקשת נוצלו עד תום, ואין בכוחה לשרת התחייבויות אלה, ללא צו מיידי ובהול במעמד צד אחד.

לפיכך, ולאור האמור לעיל, מוגשת בזאת בקשה דחופה מתן צו לעיכוב הליכים זמני, מתוך מטרה למנוע קריסה מיידית של המבקשת, לפעול לשיקומה, לאפשר את סיום הפרויקטים, למסור דירות לרוכשים, לפעול לקבלת יתרת תמורות מכירת המלאי, ובמקביל, לעסוק בשיווק ומכירה של מלאי דירות שטרם נמכר תחת פיקוח מנהל הסדר ובית המשפט הנכבד.

מטרת העל של הבקשה היא השלמה מהירה של שני הפרויקטים המתקדמים, תוך שמירה על זכויות

הגורמים המממנים, ציבור הרוכשים הרחב, ויתר נושי החברה.

בבקשה זו מוצג מתווה ראשוני לתוכנית הסדר חוב לנושים ושיקום כלכלי לחברה. הצעת הסדר מפורטת, תגובש על ידי החברה יחד עם מנהל ההסדר, בשיתוף פעולה והסכמות עם הנושים, ובהמשך תוטמע לתוך מסמך הסדר חוב מפורט אותו יתבקשו אסיפות הנושים ובית המשפט הנכבד לאשר כדין.

העתק הודעתה של גב' איריס ניסן מיום 30.10.2025 ו-12.11.2025 ורשימת שיקים שעתידיים להיפרע בתקופת עיכוב ההליכים המבוקשת (החל מיום 15.11.2025) מצורף ומסומן **נספח "4"**.

העתק המתווה הראשוני לשיקום כלכלי והתחייבות למימון מצורף ומסומן **בנספח "5"**.

אשר על כן, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא לבקשה זו, והכל כפורט להלן.

ואלה נימוקי הבקשה:

א. רקע כללי

א.1. רקע כללי על המבקשת ומבנה השליטה בה

1. חברת בית האלמוג בע"מ, ח.פ. 514326446, נוסדה ונתאגדה בישראל כדין ביום 16.9.2009 ומענה הרשום הוא הרב דמארי 14, ראשון לציון.
2. הון המניות המונפק של החברה הוא 100 מניות המוחזקות כולם על ידי בעל השליטה - מר משה שלמה סעדה.
3. נכון להיום, משמש מר סעדה כדירקטור ומנהל בפועל בחברה ומהווה את הגורם הדומיננטי ("הרוח החיה") בכל פעילות החברה ושירותיה.
4. יצוין, כי מר סעדה החל את פעילותו בענף הבנייה לפני כ-45 שנה, לצד אביו, מר שמעון סעדה ז"ל, שהיה מבכירי הקבלנים באזור המרכז והשפלה משנות ה-50 של המאה הקודמת.
5. המבקשת הינה חברה פרטית הרשומה ברשם הקבלנים בסיווג ג'-2.
6. עיסוקה המרכזי של המבקשת הוא יזמות נדל"ן בתחום הבנייה למגורים.
7. בדומה למקובל בענף, הליכי הייזום מתבצעים בדרך של ליווי פיננסי סגור. פרויקטים אלו (כמו הפרויקטים של החברה בנס ציונה וברחובות) מנוהלים בנפרד לחלוטין מיתר פעולות החברה – כל תמורות רוכשי הדירות מוזרמות בלעדית לחשבון הליווי, וממנו משולמות כל הוצאות הבנייה.
8. להווי ידוע, כי תחום הבנייה הוא מוטה מימון. הגורם המממן (ובמקרה של החברה: בנק ירושלים והבנק הבינלאומי) הוא זה שבחן ואשרר את ההיתכנות העסקית במסגרת "דוח אפס" והוא זה הבוחן באופן שוטף את קצב ההתקדמות ומאפשר את הזרמת כספי הביצוע.
9. החברה מעסיקה כיום כ-7 עובדים (לרבות מהנדסים ומנהלי פרויקטים) וכן כ-12 עובדי קבלן ביצוע בכל אתר, ועשרות קבלני משנה המתמחים בתחומם.
10. במהלך השנים ביצעה החברה מספר רב של פרויקטים באזור המרכז והשפלה.

11. נכון לסוף חודש 9/2025, עיקר נכסיה של החברה מרוכזים בשני פרויקטים של הריסה ובנייה המצויים בשלבי סיום (כאשר ממועד זה נעשו עבודות נוספות):

פרויקט רוטשילד 15, נס ציונה (גוש 3843 חלקות 23-24) בליווי הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ

	12. מהות הפרויקט: הריסת 2 מבנים קיימים (לא כולל המבנה לשימור) והקמת 3 בניינים חדשים מעל 2 קומות מרתפי חניה משותף, כמפורט להלן: בניין A - בניין בן 10 יח"ד, הכולל 5 קומות מעל קומת קרקע; בניין B - בניין בן 16 יח"ד, הכולל 8 קומות מעל קומת קרקע; בניין C - בניין בן 14 יח"ד, הכולל 7 קומות מעל קומת קרקע. 13. קצב התקדמות הבנייה: הביצוע הפיזי באתר עומד על שיעור של כ - <u>98.1%</u>. 14. קצב מכירות: מתוך 40 יח"ד מלאי הקבלן בפרויקט הוא 22 יח"ד, ויתר יח"ד מוקצות לבעלי הקרקע המקוריים. עד כה הוכרזו כמכורות 12 יח"ד מתוך 22 יח"ד בשווי חוזים של כ- 39,728,000 ₪, לפני מע"מ. נכון למועד תקופת הדוח נחתמו 7 חוזים אשר מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה, בפועל מתוכם קיימים 4 חוזים בהם מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה.
---	--

15. **מצב משפטי:** הרשומים להלן רשומים כבעלים: שוסטר תחיה, איל בנימין, קורפט דוריקס, שביט אהרון, פקלן ציפורה, ורדה אייל, נחמן דן, קרן אילה, נחמן דורית, האניקט דנה, אינפינטי פרטנרס גרופ בע"מ. לטובת בית האלמוג בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים. לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים.

פרויקט דרך יבנה 15, רחובות (גוש 3702 חלקות 126) בליווי בנק ירושלים בע"מ

	16. מהות הפרויקט: פרויקט להריסה ובניה מכוח תמ"א 38 עבור 14 יח"ד חדשות. 17. קצב התקדמות הבנייה: הביצוע הפיזי באתר עומד על שיעור של כ - <u>86.3%</u>. 18. קצב מכירות: מתוך 14 יח"ד מלאי הקבלן בפרויקט הוא 9 יח"ד, ויתר הדירות מוקצות לבעלי הקרקע המקוריים. עד לתקופת הדוח הוכרו כמכורות 4 יח"ד מתוך 9 יח"ד במלאי בשווי חוזים של כ- 14,060,000 אי ש' ללא מע"מ, בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד נוספת חדשה במחיר מכירה הגבוה ב-כ- 17% ממחיר דוח האפס. נכון למועד תקופת הדוח עד לתקופת הדוח נחתמו 3 חוזים בפריסה לא לינארית (מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה).
---	--

19. **מצב משפטי:** הרשומים להלן רשומים כבעלים: חרבש ערבות בלה רוסי (בשלמות). לטובת חברת בית האלמוג בע"מ רשומה הערת אזהרה מיום 26.12.2018, לפי סעיף 126 על כל הבעלים. משכנתא מדרגה ראשונה בסכום של 58,000,000 ש' לטובת בנק ירושלים בע"מ ולטובת הכשרה חברה לביטוח בע"מ.

העתק נסחי לשכת רישום המקרקעין של הפרויקטים מצורף ומסומן **כנספח "6"**.

א.1. פירוט השעבודים הפעילים הרשומים על זכויות החברה

מס' שעבוד ברשם החברות	מהות	סכום מובטח	נכסים משועבדים	בעל השעבוד
5	שיעבוד צף/ספציפי דרגה ראשונה	100,000 ש'	כל הכספים, הפקדונות והנכסים בחשבון מס' 262246 בסניף 425 בבנק מזרחי טפחות	בנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף בת ים (-20) (425)
7	קבוע (ספציפי), דרגה ראשונה	ללא הגבלה	זכויות החברה לפי פוליסת ביטוח מס' 1005554/253/20 של הפניקס, וכל הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים ממנה	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, סניף רמת החייל (-31) (121)

8	קבוע (ספציפי), דרגה ראשונה	ללא הגבלה	זכויות החברה לפי הסכמים מיום 08.03.2022 עם קר' מהנדס בונה בע"מ (ח.פ. 513226803), לרבות הזכויות הכספיות הנובעות מהם	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, סניף רמת החייל (-31) (121)
9	שיעבוד צף וקבוע, דרגה ראשונה	ללא הגבלה	זכויות החברה בפרויקט בנייה על מקרקעין בגוש 3843 חלקות 23–24 בנס ציונה, כולל זכויות לפי הסכמי קומבינציה (10.12.2014), חשבון נאמנות, זכויות ביטוח ופירות הפרויקט	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, סניף רמת החייל (-31) (121)
11	קבוע (ספציפי), דרגה ראשונה	ללא הגבלה	זכויות החברה בהסכמים עם רוכשי דירות במקרקעין ברח' תל אביב 25 ורוטשילד 15–17, נס ציונה (גוש 3843 חלקות 23/24)	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, סניף רמת החייל (-31) (121)
12	שיעבוד צף/ספציפי, דרגה ראשונה	ללא הגבלה	מקרקעין בגוש 3702 חלקה 172 דרך יבנה 36 רחובות; חשבון 510359052 בבנק ירושלים; זכויות ממכירת דירות, ביטוחים, ספקים ומע"מ	בנק ירושלים בע"מ (ח.פ. 520025636), הכשרה חברה לביטוח בע"מ (ח.פ. 520042177)
13	קבוע (ספציפי), דרגה ראשונה	ללא הגבלה	כלל הפיקדונות והחשבונות תחת מספר לקוח 74460076 בבנק לאומי לישראל בע"מ, סניף עסקים בת ים	בנק לאומי לישראל בע"מ, סניף עסקים בת ים (859-10)

ב. שווי נכסי החברה אל מול התחייבויותיה וניתוח מצבה התזרימי

20. הנתונים המפורטים להלן, מציגים כי שווי הנכסים עולה באופן מובהק על התחייבויות המבקשת, והקושי המרכזי בשירות התחייבויות אלה במלואן, הוא תזרימי בלבד.

ב.1. מצב נכסים ומכירות בפרויקטים (נכון ל-09/2025):

<u>שם הפרויקט</u>	<u>סך יח"ד חדשות</u>	<u>מתוכנן מלאי יזם</u>	<u>יח"ד שנמכרו מחלקו של היזם</u>	<u>יח"ד מלאי יזם שנותר למכור</u>	<u>אחוז התקדמות הפרויקט</u>
רוטשילד 15, נס ציונה	40	22	12	10	98.1%
דרך יבנה 36, רחובות	14	9	4	5	86.3%
סה"כ	54	31	16	15	

21. פוטנציאל המימוש (שווי כולל): להערכת המבקשת, סך שווי המלאי הנותר (15 יח"ד) וזכויות הקבלן (חובות רוכשים/מקבלים שטרם שולמו) נאמדים לכל הפחות בסך של כ-87 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

22. בנוסף החברה מנהלת הליך משפטי כנגד חברת אינפיניטי פרטנרס גרופ בע"מ (הליך המסומן ת"א 41613-12-24: בית האלמוג בע"מ ואח' נ' אינפיניטי פרטנרס גרופ בע"מ, שם הוגשה תביעה כנגד הנתבעת על סך של 4.3 מיליון ₪. כמו כן, החברה צפויה לקבל החזר מע"מ בסך של כ-1.4 מיליון ₪.¹

ב.2. מצבת חבויות לנושים המרכזיים

23. סך ההתחייבויות של המבקשת כלפי נושיה המובטחים נכון למועד הגשת בקשה זו, נאמד בכ- 38.2 מיליון ש"ח (לא כולל ערבויות חוק מכר), כמפורט להלן:

<u>שם הנושה</u>	<u>סכום החוב המוערך (במיליון ₪)</u>	<u>סוג החוב</u>	<u>פירוט</u>
בנק הבינלאומי לישראל בע"מ	28.6	ליווי בנקאי	ליווי פיננסי פרויקט נס ציונה (רוטשילד 15)
בנק ירושלים (והכשרה חברה לביטוח)	9.6	ליווי בנקאי	ליווי פיננסי פרויקט רחובות (דרך יבנה 36)
סה"כ	38.2		

¹ משועבד לטובת הבנק בינלאומי.

24. החברה חבה סך של כ- 25.4 מיליון ₪ לחברת כהן את להב נכסי מסחר ולוגיסטיקה איכותיים בע"מ.

25. לחברה חובות לא מובטחים עבור שני הפרויקטים בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח לספקים שונים (כולל לקבלן הביצוע והגמר).

26. **התחייבויות לרוכשים** : לצורך סיום הפרויקט ברחובות דרוש להשקיע היקף של כ- 4.6 מיליון ש"ח לפני מע"מ, ואילו לסיום הפרויקט בנס ציונה דרוש להשקיע היקף של כ- 1.8 מיליון ₪, לפני מע"מ, וכן התחייבויות בדק ואחריות.

27. לאמור, סך כל התחייבויות המבקשת מוערך בכ- 81 מיליון ₪, כנגד היקף נכסים גדול בהרבה כמתואר לעיל.

ג. מתווה הפעלת החברה בתקופת הקפאת ההליכים ומימונה

28. תקופת תוכנית השיקום המבוקשת הנה למשך שישה חודשים, מתוכם מבוקש בשלב זה עיכוב ההליכים לתקופתה של 90 ימים עם אפשרות להארכתה. כעולה מתוכנית השיקום המצורפת לבקשה זו, החברה זקוקה להעמדת מקור חיצוני בהיקף של כ- 3 מיליון ש"ח לצורך הפעלתה לפרק הזמן המבוקש, זוהי הנחת העבודה עליה מתבססת תוכנית ההפעלה.

29. החברה מתכוונת להעמיד מקור זה באמצעות צד ג' לטובת חשבון החברה שיהיה מפקח על ידי מנהל ההסדר, מייד בסמוך למתן צו עיכוב ההליכים לצורך גיבוש המקורות להפעלתה בפרק הזמן המבוקש.

30. מבוקש כי סכום זה יוכר במעמד הליך חדלות פירעון ויזכה לקדימות לפני פירעון כל חוב אחר.

31. תוכנית ההפעלה האמורה (הכוללת תזרים חזוי לתקופת הפעלה) מצורפת בזאת ומסומנת כנספח "5" לעיל.

32. מבלי לגרוע מכל המפורט בתוכנית ההפעלה האמורה, ולשם הנוחות, להלן יינתנו מספר דגשים ביחס לעקרונותיה של תוכנית ההפעלה כדלקמן :

32.1. שימור פעילות חיונית בפרויקטים קיימים עד סיומם המלא ומסירתם לרוכשים ולבעלי הקרקע ;

32.2. הבאת הפרויקטים לטופס 4 ומסירת הדירות שנמכרו ;

32.3. שיווק ומימוש מלאי ;

32.4. הגנה על נכסי החברה, נושיה, בעליה וערך הפרויקטים. הבטחת תשלומים שוטפים והבטחת תשלום ספקים וזאת עד השלמת הפרויקטים ומכירת זכויותיהם.

32.5. יצירת תקופה של יציבות לצורך גיבוש מתווה הסדר חוב או הכנסת משקיע.

33. כאמור לעיל, נכון למועד עריכת תוכנית זו לחברה מלאי לא מכור וזכאות לגביית סכומים נוספים בהיקף מינימלי של 87 מיליון ₪ (כולל מע"מ). הנחת העבודה היא כי מימון הביניים ככל שיידרש, יאפשר לחברה לגבות את מלוא הכספים המגיעים לה מצדדי ג', וזאת בד בבד לסיומם המוחלט של הפרויקטים ומסירת הדירות לכלל הרוכשים ובעלי הזכויות.

34. בצ"מ - במסגרת תוכנית ההפעלה נלקחו בחשבון הוצאות בלתי צפויות מראש בהיקף של 400,000 ₪ בחודש.

35. ניהול הפרויקט יבוצע בתקציב סגור כמפורט בתוכנית.

ד. האופק השיקומי ועדיפות ההסדר על הליכי פירוק או כינוס

36. כפי שעולה מכלל הנתונים שהובאו לעיל, ברור כי קיימת היתכנות ממשיה לגיבוש תוכנית שיקום כלכלית משולבת, אשר תצמצם את הפגיעה בצדדים השונים להליך, ובפרט ציבור הרוכשים, הנושים, העובדים ויתר בעלי העניין.

37. המשך ההפעלה ושיקום החברה חיוני להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה ומניעת פגיעה בציבור רוכשי הדירות. מנגד, הפסקת פעילות החברה תגרום לפגיעה כלכלית חמורה, לאי ודאות וכן תוביל להשמדת ערך עבור נושיה. יתר על כן, אם חלילה תיכנס החברה גם לכאוס תפעולי קיים חשש ממשי כי הגרעון יעמיק עוד יותר, כל זאת לצד השפעה שלילית דרמטית על רוכשי הדירות, שעשויים להיוותר מול שוקת שבורה.

38. **בנוסף, הפעלת החברה בשלב זה הינה חיונית במטרה לשמור על החברה כעסק חי, דבר אשר ישמור את ערך נכסיה וישיא את קופת הנושים במכירת מלאי יחידות הדיוור שצפוי להניב לחברה סכומים שיש בהם כדי לשרת את מלוא החובות.**

39. כמתואר בנספח 5, מתווה ההפעלה לא יפגע בנושים, ישמר וימנע השמדת ערך נכסי החברה ויגשים את מטרות הדין, ובראשן, שיקום התאגיד.

40. החברה סבורה כי מתווה השיקום הראשוני המפורט להלן, יסלול את הדרך לגיבוש תוכנית שיקום כלכלית משולבת שתובא לאסיפות הנושים לקבלת עמדתם עליה.

41. אלה הן הפעולות הדרושות לצורך שיקומה של החברה :

41.1. **בשלב ראשון :** נדרשת החלטת בית המשפט הנכבד הדחופה במתן צו לעיכוב הליכים נגד החברה, מניעת פעולות חד צדדיות על ידי מי מהנושים, מניעת קיזוז או חילוט ערבויות בנקאיות ;

41.2. **בשלב השני :** מנהל ההסדר יחד עם דירקטוריון החברה יגבש את חוות דעתו הראשונית לסיכויי השיקום של החברה בהתבסס על המתווה הראשוני המוצע ;

41.3. **בשלב השלישי :** במשך תקופת עיכוב ההליכים תופעל החברה בפקוח מנהל ההסדר וצוותו, במעקב הדרוש אחר הפעלתה השוטפת של החברה ובמקביל תפורסמה המודעות הדרושה לשם כימות הנשייה וקציבת כוח ההצבעה של הנושים בידי מנהל ההסדר לקראת הכנת תוכנית שיקום כלכלית משולבת לתחילת חובות העבר של החברה והסדרתם בהסדר נושים.

41.4. **בשלב הרביעי:** החברה, בסיוע מנהל ההסדר, תפעל בגיבוש תוכנית שיקום כלכלי משולבת. תוכנית שיקום זו תופץ לכלל הנושים 14 ימים לפני מועד כינוס אסיפות הנושים.

42. כמתואר בגוף הבקשה, קיימת חשיבות עליונה להיות החברה פעילה, הממשיכה למכור מלאי יח"ד תוך תיעול התמורה בהתאם לסדרי הנשייה, ושימור עודפים לצורך פירעון חובות המבקשת. המשך הפעילות כעסק חי, צפוי לאפשר לחברה לעמוד **בפירעון חובותיה במלואם**.

43. מנגד, בתרחיש מימוש מהיר של נכסי החברה במצבם הנוכחי יהווה השמדת ערך דרמטית, מטבעם של דברים.

44. יצוין, כי תוכנית ההפעלה מתבססת בין היתר על שימוש בכספים המשועבדים לנושים המובטחים בנק ירושלים והבנק הבינלאומי. יחד עם האמור, בשים לב כי שווי הנכסים עולה בהרבה על יתרת החוב המשועבדת הרי שאין חשש כי שימוש כאמור יפגע זה בזכויות הנושים המובטחים, שכן שווי המלאי עולה עשרות מונים על יתרת החוב לנושים המובטחים כאמור (שווי של 87 מיליון ₪ לכל הפחות אל מול מצבת נשייה מובטחת של כ-38.2 מיליון ₪ בלבד), כך שיש בשווי המלאי כדי ליתן הגנה הולמת לנושים המובטחים בהתאם לדרישות הדין.

45. אשר על כן, החברה ובעל השליטה סבורים ומאמינים שמתווה תוכנית הפירעון וההבראה שפורט לעיל הינו לטובת כלל הגורמים המעוניינים ועדיף עשרות מונים על חלופות הכינוס והפירוק.

ה. המסגרת הנורמטיבית - התקיימות התנאים למתן הסעדים המבוקשים

46. כידוע מתן צו עיכוב הליכים לתאגיד לפי תיקון מס' 4 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי נועד לאפשר גיבוש הסדר חוב ושיקום כלכלי, וניתן במעמד צד אחד במקרים חריגים בהם השהיית הדיון עלולה לסכל את הסעד או לגרום נזק חמור, בכפוף לתנאים שנקבעו בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח – 2018, ובפסיקה.

47. תיקון מספר 4 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, יצר מסלול ייעודי לתאגידים במטרה לאפשר להם להתמודד עם קשיים כלכליים ולגבש הסדר חוב, תוך מתן "שקט תעשייתי" והגנה משפטית. מסלול זה נועד לאפשר הבראה בלא להיכנס להליכי חדלות פירעון סטנדרטיים, אשר כרוכים בהשלכות שליליות. עיכוב ההליכים אינו סעד העומד בפני עצמו, אלא נועד לאפשר לחייב לגבש הסדר לצורך שיקומו.²

48. נקבע, כי בית המשפט הנכבד יורה על עיכוב הליכים נגד תאגיד אם מתקיימים תנאים מצטברים, אלא אם כן מצא שאין סיכוי סביר לאישור הסדר החוב. התנאים הם:

48.1. עיכוב ההליכים נדרש לשם גיבוש הסדר החוב;

48.2. אין חשש סביר שהפעלת התאגיד בתקופת עיכוב ההליכים תפגע בנושים;

48.3. יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד עד אישור הסדר החוב.

² ר' למשל: חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 18542-11-21 **איכות קייטרינג שולץ 1997 בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון מחוז תל אביב** (פורסם בנבו, 10.11.2021); וכן חדל"ת (מחוזי ירושלים) 26881-12-21 **י.ברוש שיווק ושירותים בע"מ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ** (פורסם בנבו, 16.12.2021).

48.4. בנוסף, בית המשפט לא יורה על עיכוב הליכים אם מצא כי מתקיים אחד מהתנאים השליליים: חשש ממשי שהתאגיד פועל במטרה להונות את נושיו, לגרוע נכסים במטרה להבריחם, או עושה שימוש לרעה בעיכוב ההליכים.³

49. החלטה בעניין עיכוב הליכים מתקבלת ככלל לאחר שמיעת הצדדים. עם זאת, בית המשפט רשאי לעכב את ההליכים לאחר שמיעת התאגיד בלבד (במעמד צד אחד), אם שוכנע כי יש חשש סביר שהשהיית קבלת ההחלטה עד לאחר שמיעת הצדדים תסכל את מתן הסעד או תגרום לתאגיד נזק חמור. במקרה כזה, בית המשפט ישמע את הצדדים בהקדם האפשרי ולא יאחר מ-14 ימים מיום מתן הצו, והתאגיד ישלח הודעה על ההחלטה לנושיו המהותיים.⁴

50. כמו כן, עיכוב ההליכים חל על הליכים נגד התאגיד בלבד, אך בית המשפט רשאי, בנסיבות חריגות ומטעמים שיירשמו, להקפיא הליכים גם נגד מי שאינו התאגיד, כולל נושא משרה בו, אם הדבר חיוני לגיבוש הסדר החוב וההליכים נובעים מפעילותו בתאגיד או מחובות התאגיד. תקופת עיכוב ההליכים לא תעלה על שלושה חודשים, וניתן להאריכה בתקופות נוספות שלא יעלו במצטבר על 30 ימים, אם יש סיכוי סביר להשלמת אישור הסדר החוב.

51. עם מתן ההחלטה על עיכוב הליכים, בית המשפט ימנה מנהל הסדר שתפקידו להבטיח את הניהול התקין של ההליך, שמירה על נכסי התאגיד, וסיוע לתאגיד ולנושיו בניהול משא ומתן לגיבוש הסדר החוב. מנהל ההסדר ישתתף בישיבות הדירקטוריון ויהיה רשאי לקבל כל מידע שחבר דירקטוריון רשאי לקבל.⁵

52. כידוע לאור "מלחמת חרבות ברזל" הוארכה הוראת השעה בעניין תיקון 4 עד ליום 31.1.2025, וניתן לפעול במסלול זה גם ללא צורך להתבסס על הסתבכות הקשורה לנגיף הקורונה.

53. לסיכום פרק זה: צו עיכוב הליכים לתאגיד לפי תיקון מספר 4 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, יכול להינתן במעמד צד אחד במקרים דחופים, אם השהיית הדיון עלולה לסכל את הסעד או לגרום נזק חמור. מתן הצו מותנה בעמידה בתנאים מהותיים (כגון נחיצות לגיבוש הסדר חוב, אי פגיעה בנושים וקיום אמצעי מימון) ופרוצדורליים (כגון הגשת מתווה הסדר ותוכנית הפעלה), וכן במינוי מנהל הסדר.

ו. מן הכלל אל הפרט

54. דומה כי די בתיאור האמור לעיל בכדי להצביע על הצורך החיוני במתן הסעדים המבוקשים ברישא לבקשה זו.

55. כעולה מהאמור לעיל, בידי מרבית הנושים המובטחים היכולת לפעול חד צדדית למימוש הבטוחות שבידיהם. מתן סעדים זמניים, במעמד צד אחד, ימנע אפשרות זו בפרק הזמן שיחלוף עד לקיום דיון ומתן צו עיכוב הליכים.

³ ר' : חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 64635-06-21 א.מ.י יזום פרויקטים משותפים בע"מ נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (פורסם בנבו, 02.08.2021).

⁴ חדל"ת (מחוזי נצרת) 23327-04-20 היי ווד דבליי. פי. סי. תעשיות (2013) בע"מ נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (05.06.2020).

⁵ חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 36313-08-23 וסטו בע"מ נ' יניב אריה ברטלה (19.02.2024).

56. כמפורט בבקשה זו, החברה רשומה כדין בישראל ומנהלת עסקים בישראל. לפיכך, מתקיימים התנאים בסעיף 5 לחוק. כמו כן, נוכח מקום מושבה של החברה לבית המשפט הנכבד נתונה הסמכות העניינית והמקומית לדון בבקשה.

57. כמו כן, לא עולה חשש סביר כי הפעלת החברה בתקופת עיכוב ההליכים תפגע בנושים וקיימים אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלתן, למשך 90 ימים, עד מועד אישור הסדר החוב. אם כן, המבקשת עומדת בתנאי סעיף 319ז(א) לחוק.

58. כמו כן, מאחר ומדובר בנכסי נדל"ן, המהווים את מקור הפירעון המרכזי, ברור, כי לא התקיימו התנאים המנויים בסעיף 319ז(ב) לחוק (הברחת נכסים או כוונה להונות את הנושים), אשר עלולים למנוע היעדרות של הסעד העיקרי המבוקש. הטעם נעוץ בכך שהמבקשת הקדימה פנייה לבית המשפט הנכבד טרם הפיכתה לחייבת מוגבלת, וממילא ימונה מנהל הסדר שיפקח על תוכנית ההפעלה והתזרים.

59. בשולי הדברים יצוין, כי הבקשה לעיכוב הליכים מוגשת על פי תיקון מספר 4 של החוק, אף על פי שמשבר הקורונה לא היה הגורם המרכזי להגעת החברה למשבר התזרימי הפוקד אותה כעת, אולם לא למותר להוסיף כי רמת חומרתן של הנסיבות אליהן נקלעו מדינת ישראל, בכלל, ותחום הנדל"ן בפרט בתקופה האחרונה, אינה פחותה מהשלכות נגיף הקורונה בשעתו.

60. אשר למינויו של בעל התפקיד המבוקש, כידוע, החוק קובע כי בית המשפט ימנה מנהל הסדר, ועל מינוי זה יחולו הוראות סעיף 33 לחוק, העוסק במינוי נאמן. סעיף 33(ג) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי מאפשר לתאגיד ולכל נושה להציע לבית המשפט מועמדים נוספים לתפקיד הנאמן (ומכוח סעיף 326(ב) לחוק, גם לתפקיד מנהל ההסדר), וזאת מתוך רשימת הנאמנים שגיבש הממונה. בית המשפט אינו חייב לקבל את המלצת הממונה או את הצעות הצדדים, אך אם ימנה נאמן שלא הומלץ על ידי הממונה, עליו לנמק זאת בהחלטתו.⁶

61. בהתאם לאמור, מבוקש למנות לחברה את **בא כוחה עו"ד נדב לב**, אשר לו ניסיון מוכח בניהול הליכי חדלות פירעון מטעם בית המשפט כמנהל הסדר, ובפרט כאשר הוא נמנה על רשימת הנאמנים בפירוים מורכבים של הממונה.

ז. מסמכים נדרשים לצורך הגשת הבקשה

62. בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח–2018, ותקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט–2019, מצורפים לבקשה זו המסמכים והנתונים הבאים:

62.1 דוח רשם החברות של החברה, הכולל פירוט נושאי המשרה: נספח "1".

62.2 פלט מידע על החברה ותיאור עסקי: נספח "2".

62.3 דו"חות פיקוח פיננסיים של הפרויקטים (נס ציונה ורחובות): נספח "3".

62.4 רשימת שיקים: נספח "4".

62.5 תוכנית הפעלה מפורטת: נספח "5".

⁶ ר' : חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו) 42454-11-23 הפניקס חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ ואח' (נבו 29.11.2023).

- 62.6. העתק נסחי לשכת רישום המקרקעין של הפרויקטים : נספח "6".
- 62.7. הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנים 2022–2023 : נספח "7".
- 62.8. מאזני בוחן של החברה לשנים 2024-2025 : נספח "8".
- 62.9. רשימת התחייבויות החברה : מפורטת במסגרת פרק ב.2 לעיל.
- 62.10. ריכוז יתרות בחשבונות הבנק של החברה : נספח "9".
- 62.11. ריכוז עובדים : נספח "10".
- 62.12. טופס 1 – דין וחשבון בדבר נכסי התאגיד והתחייבויותיו, אינו מצורף נוכח העובדה כי הנ"ל פורט בהרחבה בגוף הבקשה.
63. בקשה זו נערכה תוך מאמץ כן להעניק לבית המשפט הנכבד ולנושים שקיפות מלאה באשר לנכסי החברה, למצבה הכלכלי, ולמתווה הפעלתה לצורך גיבוש הסדר חוב עתידי. במסגרת זו צורפו כלל המסמכים והנתונים שניתן היה לרכז בפרק הזמן הקצר שעמד לרשות המבקשת, ובהתאם לנסיבות שאליהן נקלעה. ככל שיימצא כי חסרים נתונים או פרטים כלשהם בבקשה זו, הם יושלמו על ידי המבקשת בתוך זמן קצר לאחר מתן צו עיכוב הליכים, בהתאם להחלטת בית המשפט שתינתן בעניין זה.
- ח. סיכום**
64. בקשה זו, והמתווה הראשוני של תוכנית השיקום המוצע במסגרתה נועדו להבטיח ניהול אחראי ושקוף של חברת בית האלמוג בע"מ בתקופת עיכוב ההליכים המבוקשת, תוך שמירה על פעילות בסיסית, זכויות ציבור הרוכשים והנושים, עובדים חיוניים וערך הפרויקטים.
65. החברה מאמינה כי בתום תקופת עיכוב ההליכים ניתן יהיה להציג מתווה ריאלי לשיקום ולהמשך פעילות רווחית, שכן גביית היתרות המגיעות מהרוכשים, כמו גם מסירת דירות לרוכשים לאחר קבלת טופס 4 ומכירת דירות נוספות בפרויקטים, ישפרו את תזרים המזומנים באופן מהותי, כך שהתזרים יהפוך לחיובי ביותר.
66. יצוין, כי גם אם בסופו של יום, לא ניתן יהיה לגבות את מלוא הכספים מהרוכשים והחייבים של החברה בקצב המוערך כאמור לעיל, אזי ייתכן כי תוכנית ההפעלה תהא גרעונית אף במשך 3-4 חודשים ראשונים של ההפעלה. יחד עם זאת ישנם כספים מרוכשים אשר אמורים היו להגיע לפני מספר שבועות כמו גם תקבולים נוספים בגין מכירות שכבר נעשו גם בפרויקט ברחובות, כך שיייתכן וניתן יהיה לכסות את הגרעון התקציבי באופן מהיר יותר.
67. בקשה זו נתמכת בתצהיר הסתבכות כלכלית של מר משה שלמה סעדה, בעל השליטה ומנהל החברה.

אביחי אליהו, עו"ד
ב"כ המבקשת

נדב לב, עו"ד
ב"כ המבקשת

תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
17	העתק נסח חברה	נספח 1
26	העתק פלט מידע על החברה	נספח 2
33	העתק דו"חות ליווי של הפרוייקטים	נספח 3
92	העתק הודעתה של גב' איריס ניסן מיום 30.10.2025 ו-12.11.2025 ורשימת שיקים שעתידיים להיפרע בתקופת עיכוב ההליכים המבוקשת (החל מיום 15.11.2025)	נספח 4
96	העתק המתווה הראשוני לשיקום כלכלי והתחייבות למימון	נספח 5
113	העתק נסחי לשכת רישום המקרקעין של הפרוייקטים	נספח 6
125	הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנים 2023–2022	נספח 7
153	מאזני בוחן של החברה לשנים 2024-2025	נספח 8
161	ריכוז יתרות בחשבונות הבנק של החברה	נספח 9
173	ריכוז עובדים	נספח 10
175	העתק תצהיר הסתבכות	נספח 11

נספח 1

העתק נסח חברה

עמוד 17



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 12 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"

או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים ולא פעילים

פרטי חברה

תאריך רישום: 16/09/2009

מספר חברה: 514326446 סטאטוס משפטי: פעילה

שם חברה: בית האלמוג בע"מ

אחריות בעלי מניות: מוגבלת

סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית

כתובת התאגיד: הרב דמארי 14 ראשון לציון מיקוד: 7531786

עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בכל עיסוק חוקי

נרשם בתאריך: 06/05/2025

דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2025

הרכב הון

מטבע: שקל חדש

ערך נקוב: 1

סוג מניה: רגילות

הון מוקצה: 100

הון רשום: 39,100

כמות מניות: 39,100

בעלי מניות

מס' זיהוי: 56606387

שם: סעדה משה שלמה

תאריך מינוי: 16/09/2009

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: פני הגבעה 25 רמת גן מיקוד: 5253429

מחזיק ב: 100 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

מס' זיהוי: 56606387

שם: סעדה משה שלמה

תאריך מינוי: 16/09/2009

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: פני הגבעה 25 רמת גן מיקוד: 5253429

בעלי תפקידים בחברה

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

מס' זיהוי: 27956499

שם: בן אהרון שחר

סוג תפקיד: רואה חשבון

כתובת: הרב משורר ישעיהו 22 פתח תקווה מיקוד: 4931927

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתי



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים



שעבודים פעילים

בשעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשעבוד.
בשעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

תאריך יצירה: 27/11/2019

תאריך רישום: 04/12/2019

מס' שעבוד: 5

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 04/12/2019
מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה
הסכום המובטח: 100000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 04/12/2019 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס:
כל זכויות הממשכן בכל הכספים ו/או הפקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או ירשמו בחן-מס' 262246 בסניף 425 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ ע"ש הממשכן הכל כמפורט בשטר המשכון.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 04/12/2019 מס' בנק/תאגיד: 20-425
שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ, בת ים

תאריך יצירה: 26/06/2022

תאריך רישום: 04/07/2022

מס' שעבוד: 7

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 04/07/2022
מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה
הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.

תיאור התנאים: הלווה התחייבה שלא למכור לא למשכן בדרגה כלשהי לא לשעבד בדרגה כלשהי לא להמחות ולא להעביר את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם או לעשות בהם פעולה אחרת ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.





הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 04/07/2022 **סוג הנכס:** אחר
תיאור הנכס: שעבוד ספציפי מדרגה ראשונה על כל זכויות החב' עפי פוליסות ביטוח המפורטים להלן על כל שינויה תוספותיהן והארכותיהן ו/או עפי כל פוליסות שתחלפנה את הפוליסות הנ"ל פוליסה מס' 20/ 019/ 1005554/253 שהוצאה ע"י הפניקס חב' לביטוח בע"מ ביום 14.7.20
 כל הפירות ההכנסות הזכויות והזיכיונות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם לרבות זכויות הביטוח בגינם
 כל זכויות הממשכנים לשיפוי ולפיצוי וכל זכות לפטור הנחה הקלה החזר זכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים בקשר עם הנכסים הממושכנים ו/או הסכומים המובטחים והכל כמפורט באג"ח

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 04/07/2022 **מס' בנק/תאגיד:** 31-121
 שם המלווה/נאמן: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ, רמת החייל

מס' שעבוד: 8 **תאריך רישום:** 04/07/2022 **תאריך יצירה:** 26/06/2022

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 04/07/2022 **מהות השעבוד:** קבוע (ספציפי)
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה **הסכום המובטח:** ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.

תיאור התנאים: הלווה התחייבה שלא למכור לא למשכן בדרגה כלשהי לא לשעבד בדרגה כלשהי לא להמחות ולא להעביר את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם או לעשות בהם פעולה אחרת ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 04/07/2022 **סוג הנכס:** אחר
תיאור הנכס: כל זכויות הממשכנים עפ"י הסכמים מיום 8.3.22 בינם לבין קו-מהנדס בונה בע"מ ח.פ. 513226803 על כל שינוי הארכותיו ונספחיו לרבות הזכות לקבל כספים על פיו
 כל הפירות ההכנסות הזכויות והזיכיונות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם
 כל זכויות הממשכנים לשיפוי ולפיצוי וכל זכות לפטור הנחה הקלה החזר זכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים בקשר עם הנכסים הממושכנים ו/או הסכומים המובטחים והכל כמפורט באג"ח

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 04/07/2022 **מס' בנק/תאגיד:** 31-121
 שם המלווה/נאמן: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ, רמת החייל





תאריך יצירה: 26/06/2022

תאריך רישום: 05/07/2022

מס' שעבוד: 9

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)
הסכום המובטח: ללא הגבלה

תאריך רישום: 05/07/2022
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.

תיאור התנאים:

הלווה התחייבה שלא למכור לא למשכן בדרגה כלשהי לא לשעבד בדרגה כלשהי לא להמחות ולא להעביר את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם או לעשות בהם פעולה אחרת ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.





הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 05/07/2022 סוג הנכס: זכויות מקרקעין

תיאור הנכס: שיעבוד צף מדרגה ראשונה על זכויות החברה בפרויקט המוקם על המקרקעין הידועים כגוש 3843 חלקות 23 ו-24 (להלן בהתאמה: "הפרויקט"; "המקרקעין") ועל המקרקעין, ועל כל הזכויות הקשורות בפרויקט ובמקרקעין לרבות זכויות לקבלת כספי רוכשי/שוכרים, הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד, זכויות על פי חוזי ביצוע עם קבלנים, זכויות לקבלת כספים בגין ביטול הסכם כלשהו בק"ע הפרויקט, הפסדים אשר יגרמו לחברה והקשורים למקרקעין ו/או לפרויקט והזכות לעשות בהם שימוש; וכן שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה:

(1) על פי הסכם קומבינציה מיום 10.12.2014 שנחתם בינם לבין: (1) שוסטר תחיה, ת"ז 156124; (2) נחמן דן, ת"ז 030465694; (3) נחמן דורית, ת"ז 000008771; (4) דנה סגל האניקט, דרכון ארה"ב 511444840 (אשר קיבלה את הזכויות מגכריאלה סגל ז"ל, ת"ז 001564186) (5) קרפט דוריקם, ת"ז 003976339; (6) אייל ורדה, ת"ז 1564277; (7) איל בנימין, ת"ז 033547803; (8) שביט אהרון, ת"ז 156288; (9) קפלן ציפורה, ת"ז 156290; ו- (10) קרן אילה, ת"ז 005025291 (ביחד להלן: "הבעלים המקוריים" ו/או "המוכר") וביניהם (להלן: "הנכס") וכן לפי חוזה מיום 2.3.2021 "הסכם עקרונות נלווה" ביניהם לבין הבעלים המקוריים ולבין אינפנטי פרטנרס גרופ בע"מ, ח"פ 512852252 על כל שינויהם, הארכויותיהם, תוספותיהם ונספחיהם ו/או כל הסכם אחר או נוסף שייחתם מכוחם, בקשר עם המקרקעין וכל זכויות החברה לקבלת כספים במקרה של ביטול ההסכמים הנ"ל.

(2) על חשבון מס, 032611 כסניף רמת החייל (121) בבנק על שם החברה ו/או בכל חשבון המתנהל ו/או שיתנהל בבנק כקשר עם הפרויקט כפי שיוחלף או ישונה מספר החשבון (להלן: "החשבון"), על כל הנכסים, הכספים, הפיקדונות והזכויות מכל מין וסוג שהוא הקיימים כעת או שיהיו קיימים בחשבון בעתיד בזמן כלשהו ו/או הרשומים או שיהיו רשומים לזכות החשבון מעת לעת, לרכות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על השטרות, וכל המסמכים הסחירים והמסמכים האחרים מכל מין וסוג שהוא, בין של הממשכנים ובין של אחרים לפקודת הממשכנים, שיופקדו בחשבון (כל המסמכים האמורים ייקראו ביחד להלן: "המסמכים") ולרבות הפירות, כין כריבית, הפרשי הצמדה או אחרת של כל הנכסים, הכספים, הפיקדונות, הזכויות האמורות והמסמכים (להלן: "החשבון והנכסים בחשבון") וכן יחול השעבוד גם על כל זכויות החברה לפטור, הנחה או הקלה מכל מס ו/או היטל החל ו/או שיחול על הרווחים ממכירת החשבון והנכסים בחשבון ו/או על ההכנסות בגינם, ועל כל זכויות החברה לקבלה ו/או החזר של כספים בגינם, לרבות בגין החזר מיסים, אגרות היטלים ותשלומי חובה אחרים ו/או בשל עילה אחרת כלשהי, וכן על כל זכויות החברה למימוש ו/או לקיזוז הפסדים על פי כל דין, מרווחים ו/או מהכנסות כאמור (ובכלל זה הפסדי הון ו/או הפסדים פירותיים), וכל השווי הכספי הנובע מכל האמור לעיל.

(3) על זכויות אחרות הנובעות מפיצויים ו/או תשלומים דומים בק"ע הפרויקט, לרבות כל זכויותיהם לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א - 1961 ו/או לפי כל חוק אחר, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.

(4) על כל הפירות, ההכנסות, הזכויות, לרבות זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות (להלן: "זכויות הבנייה"), טובות ההנאה והזיכיונות הנובעים מן הזכויות המשועבדות לעיל או הקשורים אליהן לרבות זכויות הביטוח בגינן ועל כל הבטוחות והערובות שניתנו וינתנו לחברה להבטחת זכויותיהם.

(5) על כל זכויות החברה לפיצוי ולשיפוי, וכל זכות לפטור, הנחה, הקלה, החזר וזכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים, לרבות אך לא רק בקשר עם הזכויות המשועבדות לעיל. והכל - כמפורט כאגרת החוב

נכס שהוא זכות לגבי מקרקעין שאינה רשומה בפנקסי מרשם המקרקעין כמשמעותם בסעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 05/07/2022 מס' בנק/תאגיד: 31-121

שם המלווה/נאמן: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ, רמת החייל





תאריך יצירה: 25/07/2022

תאריך רישום: 27/07/2022

מס' שעבוד: 11

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)
הסכום המובטח: ללא הגבלה

תאריך רישום: 27/07/2022
דרגת השעבוד: --

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 27/07/2022 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: שעבוד ספציפי מדרגה ראשונה

1. כל זכויות החברה על פי ההסכמים המפורטים ברשימה מצ"ב נספח א עם רוכשים, על כל השינויים, ההארכות, התוספות והנספחים שלהם ו/או כל הסכם אחר או נוסף שיחתם מכוחם ולרבות הזכות לקבלת כספים על פיהם, בקשר עם מקרקעין המצויים ברחוב תל אביב 25 (מסווג עם כרוטשילד 15-17) נס ציונה והידועים כמגרש מס 1 לפי ת.ב.ע. נס/3131/3 חלקות 23 24 בגוש 3843.
2. כל הפירות, ההכנסות, הזכויות והזיכיונות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם לרבות זכויות הביטוח בגנים.
3. כל הזכויות הממשכנים לפיצוי ולשיפוי, וכל זכות לפטור, הנחה, הקלה, החזר וזכויות למימוש ו/או לקיזוז והכל כמפורט באגרת חוב.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 27/07/2022 מס' בנק/תאגיד: 31-121
שם המלווה/נאמן: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ, רמת החייל

תאריך יצירה: 25/07/2022

תאריך רישום: 14/08/2022

מס' שעבוד: 12

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
הסכום המובטח: ללא הגבלה

תאריך רישום: 14/08/2022
דרגת השעבוד: --

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.
הערה לפי תקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח, פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 14/08/2022 סוג הנכס: אחר

1. תיאור הנכס: כל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 3702 חלקה 172, דרך יבנה 36, רחובות ו/או כל הגדרה אחרת שתבוא במקום.
2. כל זכויות החברה בחשבון מס' 510359052 בבנק ירושלים בע"מ וכל חשבון ו/או פקדון ו/או ניירות ערך ו/או זכויות מכל סוג שהוא אשר לחברה בבנק ירושלים בע"מ.
3. זכויות ו/או כספים ו/או החזרים מאגף המכס והמע"מ, בקשר למקרקעין, לרבות עפ"י המחאות זכויות.
4. כל הזכויות, לרבות כספים אשר יגיעו לחברה, מקוני דירות במקרקעין.
5. כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק.
6. כל הזכויות, לרבות זכויות לקבלת כספים, מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרוייקט במקרקעין.





מלווה/נאמן

1. תאריך רישום: 14/08/2022 מס' בנק/תאגיד: 520025636
שם המלווה/נאמן: בנק ירושלים בע"מ

2. תאריך רישום: 14/08/2022 מס' בנק/תאגיד: 520042177
שם המלווה/נאמן: הכשרה חברה לביטוח בע"מ

מס' שעבוד: 13 תאריך רישום: 04/06/2024 תאריך יצירה: 02/06/2024

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 04/06/2024 מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

תיאור התנאים: החברה התחייבה לא למשכן, לשעבד, למכור, להמחות ו/או להעביר את החשבונות והפקדונות ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 04/06/2024 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות והכספים המפורטים בכל הפיקדונות המתנהלים ושיתנהלו בחשבון מסוג מט"י שמספרו 74460076 תחת מספר לקוח 74460076 המתנהלים בסניף 859 עסקים בת ים בבנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל חשבון ו/או פיקדון שיבוא במקומם, כל הכספים שיופקדו מפעם לפעם בחשבונות ו/או בפיקדונות הנ"ל, וכן כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שינבעו מהכספים הנ"ל או הקשורים אליהם, המצויים ו/או שיהיו מצויים תחת מספר לקוח הנ"ל ו/או כל מספר לקוח שיבוא במקומו.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 04/06/2024 מס' בנק/תאגיד: 10-859
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בע"מ, סניף עסקים בת ים

שעבודים לא פעילים

מס' שעבוד: 1 תאריך רישום: 07/01/2018 תאריך יצירה: 13/12/2017 תאריך סילוק: 30/08/2022
מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי הסכום המובטח: ללא הגבלה

מס' שעבוד: 2 תאריך רישום: 28/08/2019 תאריך יצירה: 22/08/2019 תאריך סילוק: 03/09/2020
מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי הסכום המובטח: ללא הגבלה

מס' שעבוד: 3 תאריך רישום: 28/08/2019 תאריך יצירה: 22/08/2019 תאריך סילוק: 04/04/2021
מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי הסכום המובטח: ללא הגבלה

מס' שעבוד: 4 תאריך רישום: 28/11/2019 תאריך יצירה: 24/11/2019 תאריך סילוק: 16/01/2025
מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי הסכום המובטח: ללא הגבלה





מס' שעבוד: 6	תאריך רישום: 17/08/2020	תאריך יצירה: 02/08/2020	תאריך סילוק: 28/09/2022
מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי	הסכום המובטח: ללא הגבלה		
מס' שעבוד: 10	תאריך רישום: 20/07/2022	תאריך יצירה: 18/07/2022	תאריך סילוק: 16/01/2025
מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)	הסכום המובטח: ללא הגבלה		

* אין שינויים בתקנון *

* אין שינויי סטאטוס *

תמצית זו הוכנה מתוך המידע המצוי במאגר מרשם החברות נכון ליום 10/11/2025 שעה 12:40

פרופיל חברה מורחב - מידע על החברה ממקורות נוספים

המידע בפרופיל החברה המורחב כולל מידע שהתקבל מרשויות מדינה ורשויות ציבוריות שונות. מידע זה ניתן כשירות לציבור והוא עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת

מידע מרשם הקבלנים

מידע שהתקבל מרשם הקבלנים - משרד הבינוי והשיכון

מספר קבלן: 30561 תאריך רישום: 05/08/2015

ענפים:

בניה היקף: 9,150,000 ₪ בסיס רישום: סעדה משה

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין. לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד (לדרכי העיון: taagidim.justice.gov.il). יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה אצלה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום. בנוסף, הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה (כדוגמת הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, רשות האכיפה והגביה, מערכת בתי המשפט ועוד) והוא נרשם על פי הדין החל ומשוקף בנסח כשירות לציבור. כמו כן הנסח עשוי לכלול מידע פומבי נוסף שהתקבל מרשויות מדינה נוספות (כגון: רשות הפטנטים, בנק ישראל ועוד). המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת.



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

נספח 2

העתק פלט מידע על החברה

עמוד 26



תיאור עסקי

בית האלמוג בע"מ

The coral House Ltd

מספר רישום: 51-432644-6 | נוסד: 9 / 2009

מעמד משפטי: חברה פרטית

סטטוס משפטי: פעילה

הרב דמארי 14 ראשון לציון 7531786

03-6135395 054-2661122 03-2661122

052-3599536

moshe_saada2@walla.co.il

www.bethalmog.co.il/

תחום עיסוק:

קבלנות בניה קבלנות בנין, כללי, קבלנות בנין.

שיווק והפצה:

התפלגות המכירות: כל המכירות לשוק מקומי.

רכש ותנאי תשלום:

התפלגות הרכישות: כל הרכישות בשוק המקומי.

אשראי: מספקים בארץ - אשראי שוטף + 60 ימים

מועסקים:

7 (07/2024)

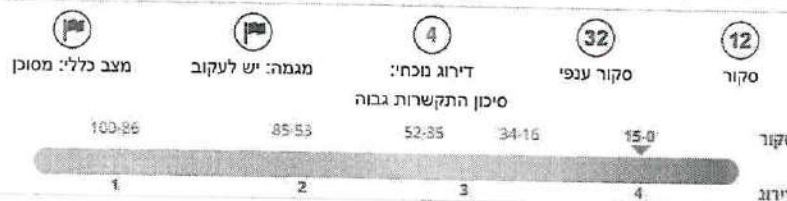
5 (08/2023)

מתקנים:

משרד: בבעלות בעל המניות, בשטח 300 מ"ר, בהרב דמארי

14, ראשון לציון.

הערכת סיכון התקשרות



המלצת אשראי D&B

במזומן או כנגד בטחונות מלאים בלבד

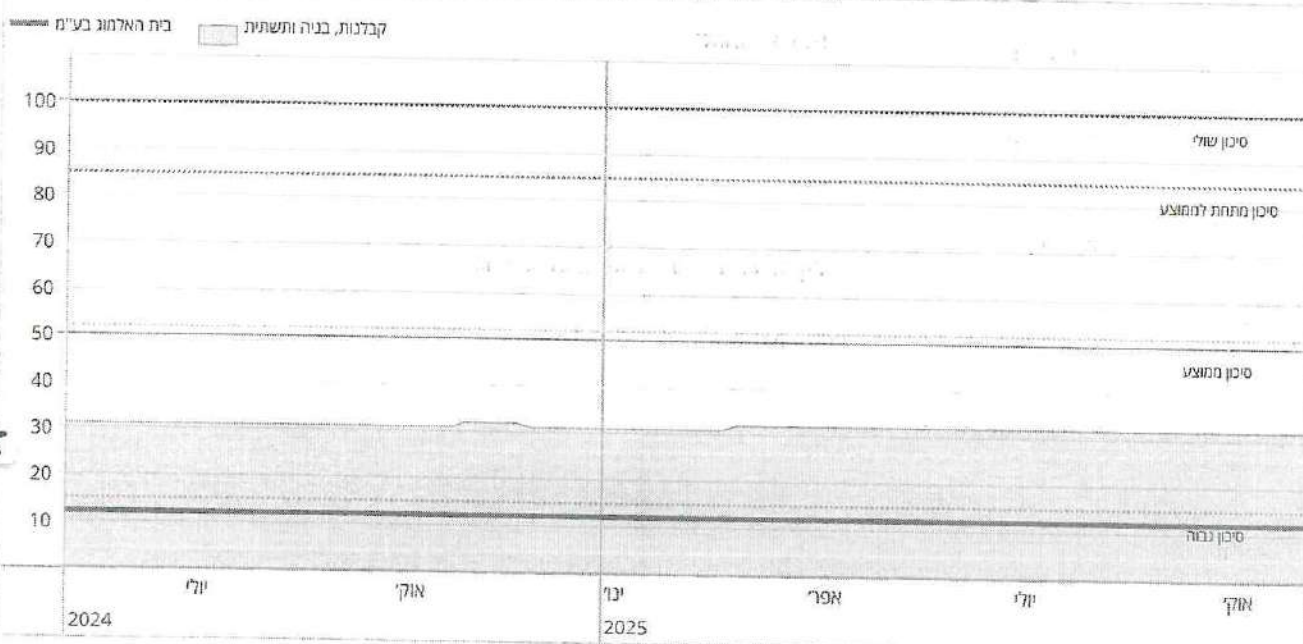
המידע שאותר

- לא אותרו התרעות מהותיות מאוד ב-24 חודשים אחרונים
- לא אותרו פגמים ב-12 חודשים אחרונים
- לא אותרו צ'קים חוזרים ב-24 חודשים אחרונים
- לא אותרו חשבוניות מוגבלים מעורב לחאריך 09/11/2025

בין הגורמים אשר השפיעו על הדירוג

1. הענק בו פועלת החברה הינו בדירוג סיכון גבוה יחסית לענפים אחרים

דנס סקור



פרויקטים/התקשרויות

שם פרויקט/התקשרות	כתובת	שם לקוח	תפקיד הישות בפרויקט	היקף תקציבי (באלפים)	שלב בפרויקט	תאריך התחלה	תאריך סיום	שטח	מספר יח' דירוג	% דירות שנמכרו	הערות
בית האלמוג ברחובות ויצמן	רחובות, מכון ויצמן	קבלן	25000 ₪	עבודות גמר	2024	2022					

40	2024	2022	עבודות גמר	120000 ₪	קבלן	נס ציונה, תל אביב 25	בית האלמוג בנס ציונה
				35000 ₪	קבלן	ראשון לציון	בית האלמוג בראש"צ

רכש תשלומים

חודש	אופי תשלום	תנאי אשראי	ימי פיגור	סכום חוב	היקף פעילות	אשראי פתוח	קשרי מסחר	הערות
04/25	בד"כ בדייקנות		אין		-	30	-	
03/25	בד"כ בדייקנות		אין		-	30	-	
02/25	בדייקנות		אין		-	-	-	
01/25	בדייקנות		אין		-	-	-	
07/24	בדייקנות	שוטף+90	אין		חודשי-50	200	מעל 3 שנים	
07/24	בדייקנות	שוטף+90	אין		חודשי-200	800	מעל 3 שנים	

מסר תשלומים ע"פ דוחי ספקים (הנתונים באלפי ש"ח)

ספקים

שם חברה	מספר רישום	פעילות	מחזור באלפי ש"ח	מספר מועסקים	סקור
אשחרם תעשיות בע"מ הירקון 3 בני ברק טלפון: 08-8642268	52-003715-1	מוצרי בטון	גדול מ 20,000	201-500	97
סלים נחאש ובניו לפינויים בע"מ רח' 1018 10 א נצרת טלפון: 050-5523761	51-649742-7	בניית פיגומים	1,501-2,500	6-10	43
אביעד תעשיות בטון בע"מ אופנהיימר 5 רחובות טלפון: 08-9473456	51-106554-2	תפעול נכסים, מוסדות קמעוניים			55
שלי משה מתכות בע"מ היומה 43 אשדוד טלפון: 08-8524233	51-224151-4	לוחות מתכת	גדול מ 20,000	51-100	44

בנקים

בנק	סניף	מספר סניף	מס' חשבון	ותק החשבון*	מידע מבנק ישראל
בנק לאומי לישראל בע"מ	עסקים בת-ים	859	74460076	1	החשבון נבדק, ולא נמצא ברשימת החשבונות המונבלים של בנק ישראל
בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חצרות יפו	26	118353316	1	החשבון נבדק, ולא נמצא ברשימת החשבונות המונבלים של בנק ישראל
*האנליקציה מבוססת על מועד איתור החשבון במאגרי D&B					

שיעבודים

נכון לתאריך 14/07/2024

תאריך יצירה הנכס	מספר שיעבוד	המסמך הסכום	לגיטות	מספר
02/06/2024	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות והכספים המפורטים בכל הפיקדונות המתנהלים ושיתנהלו בחשבון מסוג מס"י שמספרו 74460076 תחת מספר לקוח 74460076 המתנהלים בסניף 859 עסקים בת ים בבנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל חשבון ו/או פיקדון שיבוא במקומם, כל הכספים שיופקדו מפעם לפעם בחשבונות ו/או בפיקדונות הנ"ל, וכן כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הטבעיים או שינבעו מהכספים הנ"ל או הקשורים אליהם, המצויים ו/או שיהיו מצויים תחת מספר לקוח הנ"ל ו/או כל מספר לקוח שיבוא במקומו..	0 הון	בנק לאומי המניות לישראל בעמ, ללא ערך סניף עסקים בת ים	13

0 הון הבנק
המניות
ללא ערך הכשרה חברה
נקוב לביטוח בע"מ

1. כל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 3702 חלקה 172, דרך יבנה 36, רחובות ו/או כל הגדרה אחרת שתבוא במקום. 2. כל זכויות החברה בחשבון מס' 510359052 בבנק ירושלים בע"מ וכל חשבון ו/או פקדון ו/או ניירות ערך ו/או זכויות מכל סוג שהוא אשר לחברה בבנק ירושלים בע"מ. 3. זכויות ו/או כספים ו/או חוזרים מאגף המכס והמע"מ, בקשר למקרקעין, לרבות עפי' המחאות זכויות. 4. כל הזכויות, לרבות כספים אשר יגיעו לחברה, מקוני דירות במקרקעין. 5. כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק. 6. כל הזכויות, לרבות זכויות לקבלת כספים, מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין.

25/07/2022

0 הון הבנק
המניות הבינלאומי
ללא ערך הראשון
נקוב לישראל בעמ,
רמת החייל

שעבוד ספציפי מדרגה ראשונה 1. כל זכויות החברה על פי ההסכמים המפורטים ברשימה מצ"ב נספח א עם רוכשים, על כל השינויים, ההארכות, התוספות והנספחים שלהם ו/או כל הסכם אחר או נוסף שיחתם מכוחם ולרבות הזכות לקבלת כספים על פייהם, בקשר עם מקרקעין המצויים ברחוב תל אביב 25 (מסוג עם כרוטשילד 15-17) נס ציונה והידועים כמגרש מס' 1 לפי ת.ב.ע. נס/3131 חלקות 23 24 בגוש 3843.2, כל הפירות, ההכנסות, הזכויות והזכויות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם לרבות זכויות הביטוח בגנים. 3. כל הזכויות הממשכנים לפיצוי ולשיפוי, וכל זכות לפטור, הנחה, הקלה, החזר וזכויות למימוש ו/או לקיזוז והכל כמפורט באגרת חוב.

25/07/2022

0 הון הבנק
המניות הבינלאומי
ללא ערך הראשון
נקוב לישראל בעמ,
רמת החייל

שעבוד קבוע על כל זכויות הממשכנים לקבלת כספים מהבנק בגין פקדונות עפי' הרשימה המצ"ב כפי שיתחדשו, יושנו, ימוזגו, יפוצלו ו/או יומרו למטבע אחר, מפעם לפעם, לרבות כל הפירות וההכנסות שנוספו ויתוספו לפקדונות הנ"ל. וכן על כל הפירות וההכנסות הזכויות והזכויות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם. לרבות כל זכויות הממשכנים לפיצוי ולשיפוי וכל זכות לפטור הנחה הקלה החזר וזכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים בקשר עם הנכסים הממושכנים ו/או הסכומים המובטחים והכל כמפורט באג"ח.

18/07/2022

0 הון הבנק
המניות הבינלאומי
ללא ערך הראשון
נקוב לישראל בעמ,
רמת החייל

שעבוד צף מדרגה ראשונה על זכויות החברה בפרויקט המוקם על המקרקעין הידועים כגוש 3843 חלקות 23 ו-24 (להלן בהתאמה: "הפרויקט" או "המקרקעין") ועל המקרקעין, ועל כל הזכויות הקשורות בפרויקט ובמקרקעין לרבות זכויות לקבלת כספי רוכשים/שוכרים, הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד, זכויות על פי חוזי ביצוע עם קבלנים, זכויות לקבלת כספים בגין ביטול הסכם כלשהו בק"ע הפרויקט, הפסדים אשר יגרמו לחברה והקשורים למקרקעין ו/או לפרויקט והזכות לעשות בהם שימוש; וכן שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה: 1) על פי הסכם קומבינציה מיום 10.12.2014 שנחתם בינם לבין: (1) שוסטר תחיה, ת"ד 156124; (2) נחמן דן, ת"ד 030465894; (3) נחמן דורית, ת"ד 000008771; (4) דנה סגל האניקס, דרכון ארה"ב 511444840 (אשר קיבלה את הזכויות מגניראלה סגל ז"ל, ת"ד 001564186) (5) קרפט דוריקם, ת"ד 003976339; (6) אייל ורדה, ת"ד 1564277; (7) איל בנימין, ת"ד 033547803; (8) שביט אהרון, ת"ד 156288; (9) קפלן ציפורה, ת"ד 156290; ו- (10) קרן אילה, ת"ד 005025291 (ביחד להלן: "הבעלים המקוריים" ו/או "המוכרים") וביניהם (להלן: "הנכס") וכן לפי חוזה מיום 2.3.2021 "הסכם עקרונות מלווה" ביניהם לבין הבעלים המקוריים ולבין אינפניטי פרטנרס גרופ בע"מ, ח"פ 512852252 על כל שינויהם, הארכותיהם, תוספותיהם ונספחיהם ו/או כל הסכם אחר או נוסף שיחתם מכוחם, בקשר עם המקרקעין וכל זכויות החברה לקבלת כספים במקרה של ביטול ההסכמים הנ"ל. 2) על חשבון מס' 032611 כספני רמת החייל (121) בבנק על שם החברה ו/או בכל חשבון המתנהל ו/או שיתנהל בבנק כקשר עם הפרויקט כפי שיוחלף או ישונה מספר החשבון (להלן: "החשבון"), על כל הנכסים, הכספים, הפיקדונות והזכויות מכל מין וסוג שהוא הקיימים כעת או שיהיו קיימים בחשבון בעתיד בזמן כלשהו ו/או הרשומים או שיהיו רשומים לזכות החשבון מעת לעת, לרכות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על השטרות, וכל המסמכים הסחירים והמסמכים האחרים מכל מין וסוג שהוא, בין של הממשכנים ובין של אחרים לפקודת הממשכנים, שיופקדו בחשבון (כל המסמכים האמורים ייקראו ביחד להלן: "המסמכים") ולרבות הפירות, בין כריבית, הפרשי הצמדה או אחרת של כל הנכסים, הכספים, הפקדונות, הזכויות האמורות והמסמכים (להלן: "החשבון והנכסים בחשבון") וכן יחול השעבוד גם על כל זכויות החברה לפטור, הנחה או הקלה מכל מס ו/או היטל החל ו/או שיחול על הרווחים ממכירת החשבון והנכסים בחשבון ו/או על ההכנסות בגינם, ועל כל זכויות החברה לקבלה ו/או החזר של כספים בגינם, לרבות בגין החזר מיסים, אגרות היטלים ותשלומי חובה אחרים ו/או בשל עילה אחרת כלשהי, וכן על כל זכויות החברה למימוש ו/או לקיזוז הפסדים על פי כל דין. מרווחים ו/או מהכנסות כאמור (ובכלל זה הפסדי הון ו/או הפסדים פירותיים), וכל השווי הכספי הנובע מכל האמור לעיל. 3) על זכויות אחרות הנובעות מפיצויים ו/או תשלומים דומים בק"ע הפרויקט, לרבות כל זכויותיהם לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א - 1961 ו/או לפי כל חוק אחר, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת. 4) על כל הפירות, ההכנסות, הזכויות, לרבות זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות (להלן: "זכויות הבנייה"), טובות ההנאה והזכויות הנובעים מן הזכויות המשועבדות לעיל או הקשורים אליהן לרבות זכויות הביטוח בגין ועל כל הבטוחות והערובות שניתנו וינתנו לחברה להבטחת זכויותיהם. 5) על כל זכויות החברה לפיצוי ולשיפוי, וכל זכות לפטור, הנחה, הקלה, החזר וזכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים, לרבות אך לא רק בקשר עם הזכויות המשועבדות לעיל. והכל - כמפורט כאגרת החוב בנסס שהוא זכות לגבי מקרקעין שאינה רשומה בפנקסי מרשם המקרקעין כמשמעותם בסעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

26/06/2022

0 הון הבנק
המניות הבינלאומי
ללא ערך הראשון
נקוב לישראל בעמ,
רמת החייל

כל זכויות הממשכנים עפי' הסכמים מיום 8.3.22 בינם לבין קומהנדס בונה בע"מ ח.נ. 513226803 על כל שינויו הארכותיו ונספחיו לרבות הזכות לקבל כספים על פיוכל הפירות וההכנסות הזכויות והזכויות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם כל זכויות הממשכנים לשיפוי ולפיצוי וכל זכות לפטור הנחה הקלה החזר וזכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים בקשר עם הנכסים הממושכנים ו/או הסכומים המובטחים והכל כמפורט באג"ח.

0 הון הבנק
המניות הבינלאומי
ללא ערך הראשון
נקוב לישראל בעמ,
רמת החייל

שעבוד ספציפי מדרגה ראשונה על כל זכויות החב' עפי' פוליסות ביטוח המפורטים להלן על כל שינויהן ותוספותיהן והארכותיהן ו/או עפי' כל פוליסות שתחלפנה את הפוליסות הנ"ל לפוליסה מס' 20/ 019/ 1005554/253 שהוצאה ע"י הפיקס תב' לביטוח בע"מ ביום 14.7.20 כל הפירות וההכנסות הזכויות והזכויות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם לרבות זכויות הביטוח בגינם כל זכויות הממשכנים לשיפוי ולפיצוי וכל זכות לפטור הנחה הקלה החזר וזכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים בקשר עם הנכסים הממושכנים ו/או הסכומים המובטחים והכל כמפורט באג"ח.

26/06/2022

100000 בנק מזרחי
שקל
טפחות בעמ,
חדש בת ים

כל זכויות הממשכן בכל הכספים ו/או הפקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או ירשמו בח-ן מס' 262246 בסניף 425 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ ע"ש הממשכן הכל כמפורט בשטר המשכון.

27/11/2019

0 הון הבנק
המניות הבינלאומי
ללא ערך הראשון
נקוב לישראל בעמ,
רמת החייל

שעבוד קבוע על כל זכויות הממשכנים לקבלת כספים מהבנק בגין פקדונות עפי' רשימה המצ"ב כפי שיתחדשו יושנו ימוזגו יפוצלו ו/או יומרו למטבע אחר מפעם לפעם לרבות על הפירות וכנסות שנוספו ויתוספו לפקדונות הנ"ל וכן על כל הפירות וההכנסות הזכויות והזכויות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם לרבות כל זכויות הממשכנים לפיצוי ולשיפוי וכל זכות לפטור הנחה הקלה החזר וזכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים בקשר עם הנכסים הממושכנים ו/או הסכומים המובטחים והכל כמפורט באג"ח.

24/11/2019

בעלות והנהלה

מעמד משפטי ומבנה אחזקות

מעמד משפטי

חברה פרטית אשר נוסדה ב- 9/2009 תחת תיק מס. 51-432644-6

הון מניות נכון ל 14/07/2024

הון רשום הינו 39,100 שקלים

הון מנופק הינו 100 שקלים

מחזיקים במניות

נכון לתאריך 09/11/2025

שם	ת.ז./מספר רישום	מס' מניות	סוג המניות	אחוז החזקה (לפי סוג)
משה שלמה סעדה פני הנבעה 25 רמת גן	056606387	100	רגילות	100%



עץ בעלויות



חברות שלובות

שם חברה	מספר רישום	פעילות	מחזור באלפי ש"ח	מספר מועסקים	סקור	התרעות מהותיות מאוד
בית האלמוג 21 בע"מ הרב דמארי 14 ראשון לציון	51-635573-2				7	

דירקטורים

שם	ת.ז./מספר רישום
משה שלמה סעדה	056606387
נכון לתאריך 09/11/2025	

מנהלים - בעלי תפקידים

שם	תפקיד	קורות חיים
משה שלמה סעדה	מנכ"ל ובעלים	
וואליד ג'אברין	סמנכ"ל תפעול ופרויקטים	
רמי עבד אלבקרי	מהנדס החברה	
חליל ג'אברין	מנהל עבודה ראשי	

מודיעין עסקי

מעקב סיכונים - התרעות

כותרת הידיעה	תאריך	מקור הידיעה	תקציר הידיעה
תביעה נגד חברה ע"ס 98,058 ש"ח	22/07/2025 ▲	בימ"ש	איסמעיל יחיא הגישה תביעה בנושא: כללי - חייב באגרה נגד בית האלמוג בע"מ, שלמה סעדה משה ע"ס 98,058 ש"ח, בבימ"ש אזורי לעבודה תל אביב - יפו מס' תיק: סע"ש 55235-07-25
תביעה נגד חברה ע"ס 6,729 ש"ח	21/01/2025 ▲	בימ"ש	מגדל חברה לביטוח בע"מ הגישה תביעה בנושא: תביעת קופת גמל נגד מעסיק או עמית בדיון מהיר נגד בית האלמוג בע"מ ע"ס 6,729 ש"ח, בבימ"ש אזורי לעבודה תל אביב - יפו מס' תיק: ק"ג-53989-01-25 - תביעה סגורה
תביעה נגד חברה ע"ס 106,971 ש"ח	31/12/2024 ▲	בימ"ש השלום	בית האלמוג בע"מ הגישה התנגדות לביצוע שטר בביהמ"ש שלום ראשון לציון, זאת בעקבות בקשה לביצוע שטר שהגישה/ה האד עתאמלה להוצל"פ ע"ס 106971 ש"ח. מס תיק ת"ט 80509-12-24 - תביעה סגורה
צ'ק חוזר - אין כיסוי מספיק + עדין	14/06/2021 ▲	דיווח ספקים מהארץ	גורם מדווח שצ'ק של בית האלמוג בע"מ בסכום של מאות אלפי ש"ח לא כובד מסיבה: אין כיסוי מספיק. מהנהלת החברה נמסר כי מדובר בסכסוך עסקי וכי הגורם לא היה אמור להפקיד את השיק. נכון ל-10.2021 נמסר מהגורם המדווח כי החוב נפרע.

מידע משפטי

כותרת הידיעה	תאריך	מקור הידיעה	תקציר הידיעה
תביעה ע"י חברה ע"ס ש"ח 4,368,395	17/12/2024	בימ"ש מחוזי ת"א	בית האלמוג בע"מ הגיש/ה תביעה בנושא: תביעה כספית אחרת נגד אייל אמיר מאיר ירמיהו, אינפניטי פרטנס גרופ בע"מ ע"ס 4,368,395 ש"ח, בבימ"ש המחוזי תל אביב - יפו מס' תיק: ת"א-41613-12-24

דן אנד ברדסטריט ישראל בע"מ 2025

אין לשכפל דו"ח זה, במלואו או בחלקו, בכל צורה שהיא. דו"ח זה נמסר לידיך ע"י דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ עפ"י בקשתך ותחת סודיות מלאה כמוסכם בחוזה ההתקשרות ביננו, ומיועד לשימושך הבלעדי לסיוע בהחלטות עסקיות בלבד.
D&B אינה ערבה לדיוק המידע בדו"ח ואינה אחראית לכל הפסד ולאו מזק אשר יגרם לחברה כתוצאה מתהליך איסוף המידע ומסירתו. מוצר זה נהנה מהגנת זכויות יוצרים וכל העתקה ולאו שימוש בלתי מורשה מהווה הפרת זכויות.

תאריך: 10/11/2025

נספח 3

העתק דו"חות ליווי של הפרוייקטים

עמוד 33

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

מיטל אסא

רי"ח (C.P.A.), מנכ"לית

יובל ארבל

מהנדס חשמל וניהול ומסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים (M.B.A.) ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין, M.B.A. בהחמחות מימון

דודן יזרוביץ

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.) ושמאי מקרקעין

דורית גבר דוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רונו רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

רי"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין

אלידן עמר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

קים קרוזנברג

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין ומסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין

ניר טולדנר

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

מירי ברוק

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יוני רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אור אברך

שמאי מקרקעין

דוד לוגסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.) ושמאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

ירון קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.) ושמאית מקרקעין

עדי אוריאל גרוסקופף

שמאית מקרקעין ומסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מטר

שמאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין ומסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך וולף

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יעל פרידמן

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עיינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

דניס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סולימאן

כלכלן (B.A.)

דוח פיקוח פיננסי מס' 29

לחודש 09/2025

היזם: בית האלמוג בע"מ

שם הפרויקט: רח' דרך יבנה 36, רחובות

פרויקט להריסה ובניה מכוח תמ"א 38 עבור 14 יח"ד חדשות



2025 אוקטובר 20
מספרנו: 40639.30

לכבוד
בנק ירושלים בע"מ

דוח פיקוח פיננסי מס' 29 לחודש 09/2025 פרויקט רח' דרך יבנה 36, רחובות

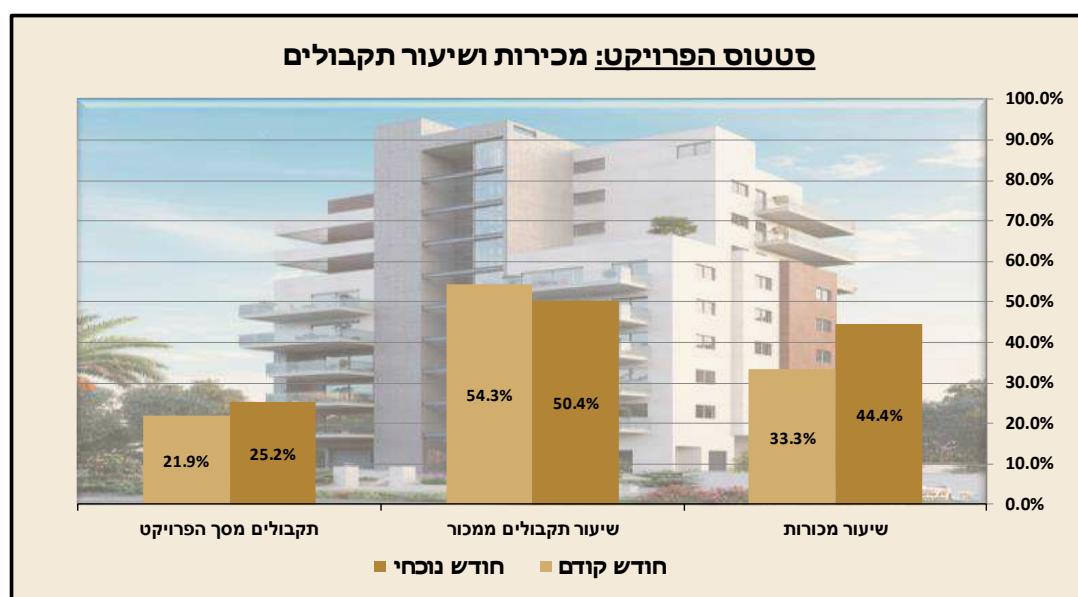
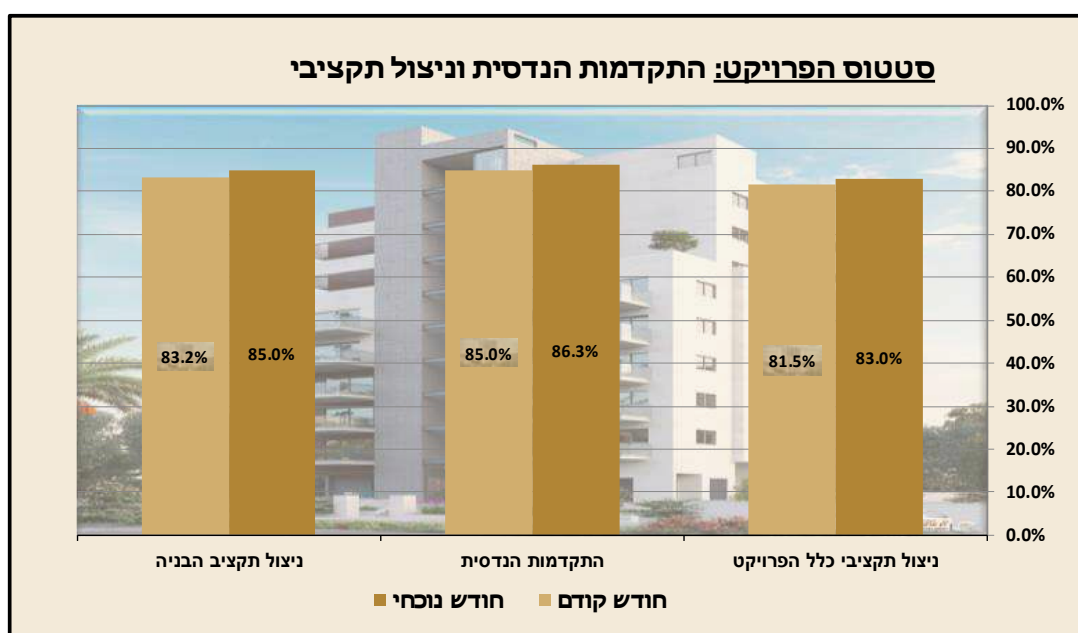
ביקור באתר הפרויקט נערך ב-14/10/2025 ע"י אמיר שורש, מהנדס בניין.

ביקור באתר:

באתר בוצעו עבודות חשמל, אלומיניום וציפוי חוץ.

שלב הבנייה:

סה"כ הביצוע הפיזי באתר עומד על שיעור של כ-86.3%.



דגשים לדוח

מס' דוח	סעיף	סטאטוס
29	השלכות מלחמת חרבות ברזל	להלן התייחסות היזם להשלכות מלחמת חרבות ברזל: מהחברה נמסר שמלחמת חרבות ברזל עיכבה במעט את התקדמות הבניה, אך בחברה צופים מסירת הדירות כבר ברבעון הרביעי של השנה הבאה.
	הפחתת הון עצמי	דרישת המכירות המוקדמות בהתאם לחלופה מס' 2 מולאה (ראו פרק תנאים להעמדת אשראי). הפחתת דרישת ההון עצמי בהתאם לחלופה זו כפופה לאישור הבנק המלווה.
	מכירות בפרויקט	עד לתקופת הדוח הוכרו כמכורות 4 יח"ד מתוך 9 יח"ד במלאי בשווי חוזים של כ-14,060 א' ש ללא מע"מ (16,591 א' ש כולל מע"מ), בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד חדשה במחיר מכירה הגבוה בכ-17% ממחיר דוח האפס.
	פוליסת ביטוח	תוקף פוליסת הביטוח פג בתאריך 30/09/2025 .
	סטטוס חוזים	עד לתקופת הדוח נחתמו 3 חוזים בפריסה לא לינארית (מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה).
	התקדמות הנדסית	בתקופת הדוח נרשמה התקדמות בשיעור של כ- 1.3% ובשיעור כולל של כ- 86.3% .
	רשימת תשלומים	רשימת התשלומים כוללת הוצאה בסך של כ-24 א' ש ללא מע"מ בגין שכר לשומר חמוש באתר. פרעון תשלום זה מותנה באישור הבנק המלווה ע"ח סעיף ה.ב.צ.מ.
	ערבויות תקבולים	סך התקבולים בפרויקט מסתכמים בסך של כ-7,093 א' ש ללא מע"מ, וסך הערבויות בפרויקט מסתכמות בסך של כ-3,896 א' ש ללא מע"מ.
	התחשבות מע"מ	לדברי היזם התחשבות המע"מ מבוצעות מחוץ ללווי הפרויקט לאור זאת שתשלומים המע"מ המוצגים בדוח יופנו לטובת בית האלמוג. התחשבות המע"מ לתקופת הדוח הינה כ-35 א' ש לשלם.

שיטת הליווי -

- להלן שיטת הליווי אשר אושרה עם הגוף המממן:
- שחרור כספים יבוצע מחשבון הפרויקט, ע"פ רשימת שקים מפורטת בגיבוי אסמכתאות לתשלומים המבוקשים ברשימה.
 - הוצאות מימון ישולמו ע"פ תנועות בחשבון הליווי.
 - הוצאות תקורה ישולמו בהתאם לאסמכתאות ו/או משיכה חודשית קבועה.
 - במהלך הכנת דו"ח מס' 1, הוכר הון עצמי על סמך דוח רו"ח חתום שהועבר למשרדנו, לא הוצגו בפנינו אסמכתאות.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על שוק המקרקעין:

לאחר מאורעות "השבת השחורה" שהתרחשה ב-07.10.2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" לחיסול ומיגור ארגון טרור החמאס ברצועת עזה. עם פרוץ המלחמה בוצע גיוס חירום רחב של אזרחים למערך המילואים תוך השפעה משמעותית על פעילות מרבית בתי העסק במדינה וכן נסגרו אתרי הבניה. נכון למועד עריכת הדוח המלחמה נמצאת בעיצומה וטרם ניתן להעריך את השפעת הלחימה על שוק המקרקעין בישראל, בין היתר, בשל אי הודאות למשך הלחימה, פתיחת חזיתות נוספות, המשך גיוס החירום והגבלות על פועלי הבניה, פעילות האתרים וכיו"ב. אנו ממליצים להמשיך לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בארץ ולבחון את ההשפעה בדבר השלכות מהותיות על שוק המקרקעין בכלל ועל הנכס בפרט.

מילוי תנאים להעמדת האשראי

סעיף	סטאטוס
הון עצמי ומכירות מוקדמות	בהתאם להסכם הליווי לפרויקט, נבחנו 3 חלופות לדרישת ההון העצמי, כדלקמן: 1. הון עצמי נדרש בסך השווה ל 20% מעלויות הפרויקט עפ"י דוח האפס (סך שלא יפחת מ- 3,800 א' ש) ומכירה מוקדמת של יח"ד במחיר שלא יפחת מ- 2,300 א' ש (לא כולל מע"מ). 2. לאחר מכירה של 3 יח"ד בסך של 7,000 א' ש (ללא מע"מ) יפחת ההון עצמי הנדרש לסך השווה ל 15% מעלויות הפרויקט הכוללות, ובכל מקרה לא פחות מ- 2,850 א' ש. 3. לאחר מכירה של 4 יח"ד בסך של 9,250 א' ש (ללא מע"מ) ובכפוף להמצאת אישור של מפקח על 45% ביצוע הנדסי, יפחת ההון עצמי הנדרש לסך השווה ל 12.5% מעלויות הפרויקט הכוללות, ובכל מקרה לא פחות מ- 2,370 א' ש. <u>בהתאם לחלופה מס' 1, דרישת ההון העצמי מולאה ודרישת המכירות המוקדמות מולאה.</u>
בטוחות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה אצל רשם המקרקעין לטובת "בנק ירושלים בע"מ" ולטובת "הכשרה חברה לביטוח בע"מ". מערך הביטוחונות הנלווים להסכם הליווי מעבר לביטוחונות הרשומים אצל רשם המקרקעין לא נבדק על ידנו. הבדיקה מבוצעת בדוח ביצוע מס' 1 בלבד.
היתר בניה לפרויקט	התקבל היתר בניה מס' 20190331 לפרויקט בהתאם למס' בקשה 20190331 בתאריך 11/07/2021, והתקבל היתר שינויים מס' 20210686 בתאריך 09/01/2023 ראו פירוט בפרק 2.
טופס 50	הוצג בפנינו טופס העתק אינטרנטי לטופס 50 לפרויקט בתוקף עד יום 31/12/2025. ראו פירוט פרק 13.
ביטוח הפרויקט	התקבלה פוליסת ביטוח לפרויקט בתקוף עד לתאריך 30/09/2025, קיים שיעבוד לגוף המלווה.
התאמת פוליסת ביטוח לערך עבודות הבניה	שווי העבודות החדשות בפוליסה הינם על סך של כ-15,700 א' ש, עבודות הבניה לפי תקציב הדוח הינם 15,680 א' ש, קרי הפוליסה מכסה את גובה עבודות.
מדד בסיס	מדד בסיס הדוח הקובע מדד תשומות הבניה בהתאם לדוח האפס – מדד אוקטובר 2022 - 127.5 נק'.
עמלת ליווי	עד לתקופת הדוח שולמה עמלת ליווי בסך של כ-304 א' ש ועמלת עריכת משפטים בסך של 43 א' ש.

1. כללי

גוש וחלקה:

3702/126

כתובת:

דרך יבנה 36, רחובות.

הפרויקט:

פרויקט להריסת מבנה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף לחניה, סה"כ 14 דירות מגורים (בעלים – 5, יזם -9).

היזם:

בית האלמוג בע"מ.

פרטי ח"ן ליווי:

חשבון מס' **510359052** בסניף **51** בנק **ירושלים**.

סיווג קבלני:

נותן הסיווג בפרויקט הינו קו מהנדס בונה בע"מ, הקבלן בעל סיווג ג-3, הקבלן אינו תואם את היקף הפרויקט בהינף אחד, אולם להבנתנו ובהתאם לדוח האפס, נחתמו 2 חוזים – אשר כל אחד מהם תואם בהיקפו. נמסר ע"י היזם כי הקבלן יבצע את שטחי המרתף, בחינת יתר השטחים תבוצע בהתאם לקבלן האחראי.

פוליסת ביטוח:

מסמך מוצג –

התקבלה פוליסת ביטוח.

תוקף –

מיום **13/07/2021** ועד **30/09/2025**.

מס' פוליסה –

380000318/21

חברת הביטוח –

הראל חברה לביטוח בע"מ.

מהות הביטוח –

עבודות קבלניות.

שיעבוד –

קיים שיעבוד לגוף המלווה.

שווי העבודות –

15,700 א' ש.

הערה – לח"מ אין את הידע המקצועי כדי לבחון התאמת תנאי הפוליסה לדרישות הבנק. המידע לעיל אינפורמטיבי בלבד. הבנק מתבקש לוודא שנוסח פוליסת הביטוח עונה לדרישות הליווי.

2. מצב תכנוני

רישוי הפרויקט

פירוט היתר:

- מס' היתר: **20190331**
- גוש וחלקה ע"פ ההיתר: **3702/126**
- יום קבלת היתר: **11/07/2021**
- ע"פ בקשה: **20190331**
- פירוט העבודות המותרות ע"פ היתר: הריסת מבנה קיים והקמת בניית מגורים הכולל: 2 קומות מרתף, קומת קרקע, 8 קומות וחדר גג, (מתוקף רח/2000/טז1) סה"כ 14 יח"ד.
- פירוט היתר שינויים:

- מס' היתר: **20210686**
- גוש וחלקה ע"פ ההיתר: **3702/126**
- יום קבלת היתר: **09/01/2023**
- ע"פ בקשה: **20210686**
- פירוט העבודות המותרות ע"פ היתר: תוספת קומת מרתף ושינויים בחניות.

להלן פירוט שטחי הבנייה המבוקשים מתכנית השינויים לבקשה להיתר מיום 06.12.2021:

השטחים המבוקשים במ"ר															
קומה	שימושים עקריים במ"ר										חלקי שירות במ"ר				
	מגורים	קיים	מוצע	חדר על הגג	חדר על הגג	ממ"ד	חדר אשפה	לובי מעלית ופולרים	מדרגות	מאגר מים משאבות	בליטה	גג	מרתף חניה	סה"כ קיים	סה"כ מוצע
מרתף 3															207.35
מרתף 2														723.69	723.69
מרתף 1														716.08	716.08
קומת קרקע														154.35	298.99
קומת ראשונה															14.04
קומת שנייה															24.00
קומת שלישית															24.00
קומת רביעית															24.00
קומת חמישית															24.00
קומת שישית															24.00
קומת שביעית															24.00
קומת שמינית															24.00
צינאה לגג															101.11
גג עזרון															5.33
סה"כ בבניין	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,870.05
מחלת לקרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,047.12
מחלת הקרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,222.93
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,870.05

שטחי ההיתר דומים לפרוגרמה התכנונית בדוח האפס, קיים פער של פחות מ-2% וזאת בשל שינויים בשטחי השירות.

3. מצב משפטי

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 15/05/2023 רשומה חלקה 126 בגוש 3702 פרטית על שם "חרבש ערבות בלה רוסי" בשלמות. שטח החלקה הרשום הינו 778 מ"ר.

הערות:

- נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסכום של 58,000 א' ש, לטובת חברת "בנק ירושלים בע"מ" ולטובת "הכשרה חברה לביטוח בע"מ".
- הערת אזהרה מיום 26.12.2018, לפי סעיף 126 על כל הבעלים, לטובת חברת "בית האלמוג בע"מ".
- הערה מיום 01.03.2022, הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19, לטובת "עיריית רחובות", פורסם בי.פ. מס' 10225, מיום 23.2.2022 עמוד 3814.
- הערה מיום 18.05.2022, יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת "הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות", הערות : ראה בקשה מיום 15.5.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
- הערה מיום 16.08.2022 לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), לטובת "מס רכישה רחובות" בסך של 343,398 ש, הערות: תיק 514326446, מתאריך 16.08.2022, על ההערה של: "בית אלמוג בע"מ".

4. תיאור הפרויקט

הפרויקט המתוכנן הינו פרויקט הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים, במתווה של עסקת קומבינציה, לפיה בתמורה לקבלת שרותי בניה מהיזם מעניק בעל הקרקע זכויות בניה לתוספת יחידות דיור עבור היזם. להלן תיאור הפרויקט בהתאם להיתר הבניה:

הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף, סה"כ 14 דירות (בעלים -5, יזם - 9)

להלן תיאור הבניין בחלוקה לקומות:

קומות מרתף-	3 קומות מרתף הכוללות: שטחים טכניים, חניה ושטחי שרות משותפים.
קומת קרקע -	קומת כניסה הכוללת, חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, חדרים טכניים ודירת גן בת 6 חדרים הכוללת חצר צמודה.
קומות 1-5 -	קומות טיפוסיות, בכל קומה 2 דירות בנות 3-5 חדרים, הכוללות מרפסות שמש צמודות, סה"כ 10 דירות.
קומה 6 -	קומה הכוללת דירת פנטהאוז בת 6 חד' עם מרפסת גג צמודה.
קומה 7 -	קומה הכוללת דירה בת 6 חד' ומרפסת שמש צמודה.
קומה 8 -	קומת גג הכוללת דירת דופלקס גג בת 6 חד' ומרפסת גג צמודה (מפלס תחתון).
קומת גג -	קומת גג הכוללת שטחים טכניים והמפלס העליון של דירת הדופלקס גג ומרפסת גג צמודה.

מקומות חניה: 27 מקומות חניה רגילים ו-1 חניית נכה, סה"כ 28 מקומות חניה. סטנדרט הבנייה והגמר: סטנדרט הבניה והגמר מתוכנן להיות טוב, כמקובל בפרויקטים דומים בסביבה.

משך ביצוע: משך הביצוע משלב התארגנות האתר ועד לטופס 4 ומסירה – 24 חודשים¹. שיטת הביצוע: שיטת הביצוע מתוכננת להיות קונבנציונאלית - שלד בטון ובלוקים, יציקה ובניה באתר. הבניה תבוצע ע"י קבלן פאושלי "עד מפתח".

¹ עפ"י הסכם הקומבינציה 33 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.

הדמיית חזית הפרויקט:



5. תקציב

5.1. שינויים בתקציב הפרויקט:

בתקופת הדוח לא נדרשו שינויים תקציביים.

5.2. מעקב הוצאות הפרויקט:

שיטת מעקב ההוצאות הינה ע"פ תנועות בנק בחשבון הליווי בגיבוי אסמכתאות. מתוכם, אושרו הוצאות כמפורט להלן (הסכומים ללא מע"מ):²

סעיף	הוצאה מאושרת לתקופת הדוח	הוצאה מאושרת מצטברת	יתרת תקציב ממודד	תקציב מעודכן (ממודד)	שיעור ניצול תקציב
סה"כ קרקע	-	1,791	211	2,002	89%
סה"כ בניה	292	13,874	2,456	16,330	85%
סה"כ עלויות עקיפות	110	3,607	900	4,507	80%
ב.צ.מ.	-	181	363	544	33%
מימון ההקמה	5	1,494	358	1,852	81%
סה"כ	407	20,947	4,289	25,236	83%
*יודגש כי המעקב מתבצע אחר ח-ן הליווי בלבד וכי אין מעקב אחר התשלומים בפועל.					

5.3. מקדמות:

נכון למועד הדוח לא קיים מקדמות בפרויקט.

² לטבלת מעקב תקציב מלאה, ראה נספח 1.

6. מצב התקדמות פיזי

להלן השוואה בין הביצוע הכספי לבין שווי הביצוע ההנדסי (באלפי ₪, ללא מע"מ):

ערך	סעיף
16,330	תקציב בניה כלל עבודות הפרויקט
13,874	סה"כ ביצוע כספי מצטבר
85.0%	אחוז ביצוע כספי לבניה
227	תשלומים מאושרים בבנייה
0	עכבון מצטבר לדוח
14,101	שווי ביצוע פיזי (ללא עיכבון)
86.3%	אחוז ביצוע פיזי בניה
0	פער בין שווי ביצוע פיזי לכספי

התקדמות הבניה

בהמשך לביצוע הסיור שבוצע בתאריך 14/10/2025 באתר ע"י אמיר שורש, מהנדס בניין, להלן העבודות שבוצעו בפרויקט:

- ביום הביקור נוכחו 13 פועלים.
- חשמל
- אלומיניום
- ציפוי חוץ

סך כל הביצוע הפיזי באתר עומד על שיעור של כ-86.3%.

תמונות מהאתר



7. לוח הפרויקט

תאריך סיום בפועל	תאריך סיום משוער	אחוז ביצוע מצטבר משוער	תיאור השלב
אוג-22	אוג-22	1%	תחילת עבודה
אוק-24	אוק-24	44%	סיום עבודות שלד
	דצמ-25	100%	סיום עבודות גמרים וקבלת טופס 4

8. חוזה פאושלי והסכמי ביצוע

בהתאם להערה בדגשים לדוח, החלופה שנבחרה היא חלופה של ביצוע עצמי. לפרויקט קיימים 2 הסכמי קבלן המפורטים בדוח האפס, כנמסר מהיזם, השטח התת קרקעי בוצע בהתאם להסכם ואילו השטח העילי יבוצע כולו במתכונת ביצוע עצמי.

צו התחלת עבודה:

צו תחילת עבודה - 01/05/2022

הערות והבהרות להסכם קבלן:

סיווג הקבלן

סיווג הקבלן קו מהנדס בונה בע"מ, הינו ג-3, סיווג הקבלן תואם את היקף המרתף, עם סיום ההסכם, ותחילת ביצוע השטח העילי, ייבחן הסיווג בשנית לפי הקבלן האחראי.

ג-3, הקבלן המבצע את שטחי המרתף, היקף השטחים במרתף תואם את הסיווג, בחינת יתר השטחים תבוצע בהתאם לקבלן האחראי.	רישיון הקבלן תואם את היקף הפרויקט המבוצע
לא. נדרשת הגדלת תקציב.	תקציב הבנייה מכסה את מלוא עלות ההקמה.
טרם ידוע.	קבלן הביצוע מבצע את כל העבודות בפרויקט וכי אין עבודות או הזמנות חומרים שיבוצעו שלא דרך קבלן הביצוע
נבדק ואושר בנוגע לקבלן המבצע את שטחי המרתף בלבד.	חוזה הביצוע הנו פאושלי לחלוטין ואין תשלומים לפי מדידה או שיטה אחרת
נבדק חלקית.	לוח התשלומים משקף את התקדמות הביצוע ולא עולה עליה

9. הכנסות הפרויקט

עד לתקופת הדוח הוכרו כמכורות 4 יח"ד מתוך 9 יח"ד במלאי בשווי חוזים של כ-14,060 א' ש' ללא מע"מ (16,591 א' ש' כולל מע"מ), בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד חדשה במחיר מכירה הגבוה בכ-17% ממחיר דוח האפס.

תיאור יח"ד	מחיר דוח אפס	מחיר מכירה	שינוי ב-ש	שינוי ב-%
4	1,880	2,200	320	17.0%
סה"כ	1,880	2,200	320	17.0%

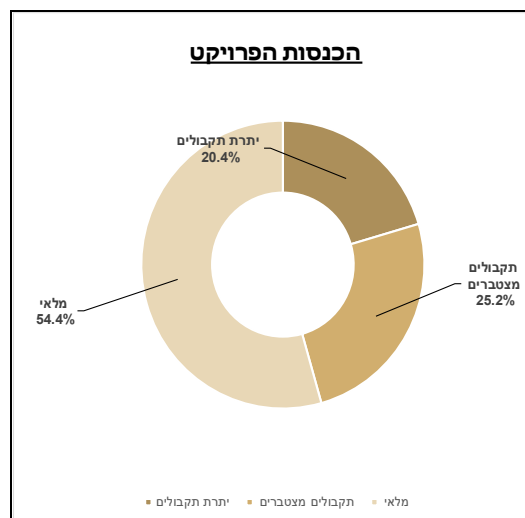
סה"כ נתוני מכירות	
9	יח"ד יזם בפרויקט
4	יח"ד מכורות
5	יח"ד במלאי
0	יח"ד שטרם התקבל עבורן 15% ממחיר המכירה
44.4%	שיעור דירות מכורות
50.4%	שיעור תשלומי דיירים
31/08/2025	חוזה אחרון
3	חוזים אשר עבורם יתקבל מעל 40% מהתמורה במסירה

סעיף	ללא מע"מ	כולל מע"מ
מחירי חוזים ⁽¹⁾	14,060	16,591
תקבולים מרוכשים	7,093	8,369
תקבולים מתחת ל-15%	0	0
שווי מלאי	15,325	18,083
יתרה לקבל ממכור	5,758	6,794
סה"כ לפרויקט	28,175	33,247

(1) חוזים מכורים בלבד.

להלן טבלת סיכום שווי מלאי ומכירות:³

³ דו"ח מכירות ומלאי מפורט מצ"ב בנספחים 2,3.



מכירות "שוק חופשי"				מזה מכירות במחיר למשתכן/מופחת	סך מכירות בפרויקט		
מזה תנאי לינאריים	מזה היזון (הלוואת קבלן) לינאריות	מזה היזון (הלוואת קבלן) לינאריות	מזה מכירות לא לינאריות				
1	0	0	3	0	4	מספר יחיד	מצטבר בפרויקט
654	0	0	6,438	0	7,093	התקבל עד כה	
0	0	0	5,758	0	5,758	יתרה משוערכת לקבל	
654	0	0	12,196	0	12,850	סה"כ היקף מכירות	

10. מעקב תנועות מע"מ

להלן התחשבנות המע"מ לדוח:

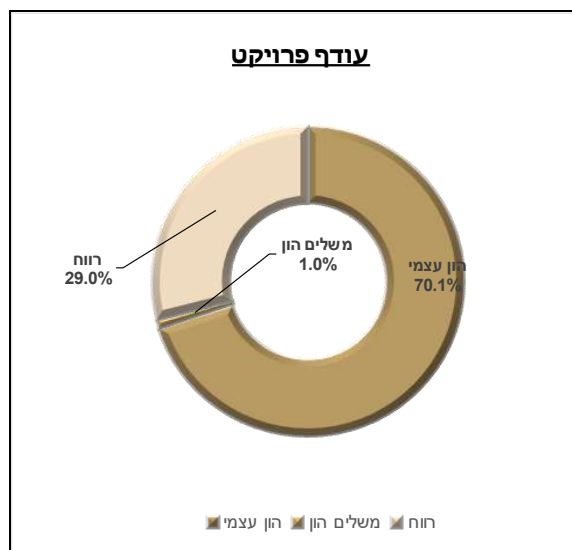
סעיף	מע"מ תשומות	מע"מ עסקאות	(תשלום)/החזר	סה"כ מע"מ לקבל/(לשלם)
מע"מ מצטבר לדוח קודם	-	1,127	(1,140)	13
מע"מ לדוח	-	118	(140)	22
סה"כ	-	1,244	(1,280)	35

11. ניתוח עודף פרויקט

להלן ניתוח העודף לפרויקט (באלפי ₪, ללא מע"מ):

מקדם	סכום	סעיף
100%	231	ער"ש
100%	0	פיקדון
100%	(6,278)	הלוואה
100%	(3,419)	אשראי ע"י הכשרה
100%	15,325	יתרת מלאי
100%	(4,289)	יתרת תשלומים
100%	35	מע"מ לקבל (לשלם)
100%	5,758	יתרה לקבל ממכור
100%	0	תקבולים שאינם ממכירה
	7,364	סה"כ עודף לפרויקט

להלן טבלת סיכום הרווח העודף לפרויקט:



12. הון עצמי

ההון העצמי הנדרש בהתאם להסכם הליווי הינו 4,724 א' ש"ח, ראו פירוט נוסף בפרטים לעמדת האשראי בתחילת הדוח.

בהתאם לחלופה מס' 1, דרישת ההון העצמי מולאה.

להלן טבלת מעקב אחר תנועות ההון העצמי בפרויקט (באלפי ש"ח, ללא מע"מ):

מס' דוח	הזרמת הון עצמי	השלמת הון עצמי	שחרור עודף הון עצמי	סה"כ הון מושקע
1	7,123		-	7,123
2	3		(2,487)	(2,484)
3**		100		100
4	(30)			(30)
5-18				-
19	15			15
20-29				-
סה"כ	7,111	100	(2,487)	4,724
הון עצמי נדרש לפי הסכם ליווי				
				4,861
דרישת הון עצמי נוסף				
				-

שחרור עודפים - לא שוחררו עודפים מחשבון הפרויקט.

**יצוין כי בדוח מס' 3 הופחת השיחרור המאושר לדוח בסך של 100 א' ש"ח השלמת הון עצמי.

13. טופס 50

הוצג בפנינו העתק אינטרנטי לטופס 50 לפרויקט עבור חברת בית האלמוג בע"מ עבור פרויקט "דרך יבנה רחובות" בגוש 3702 חלקה 126. תוקף האישור מיום 01/05/2025 ועד ליום 31/12/2025. הסכום הקובע לדוח הינו כ-657 א' ש"ח, סה"כ רווח לתקופת הדוח בניכוי הסכום הקובע הינו 3,827 א' ש"ח.

14. דוח מקורות ושימושים

שימושים		מקורות	
231	יתרת עו"ש	4,861	הון עצמי נדרש
-	פיקדון	(137)	עודף/ (חוסר) הון עצמי
20,947	הוצאות במצטבר	7,093	הכנסות ממכירת דירות
35	מע"מ לקבל/ (לשלם)	-	הכנסות מדירות לא מוכרות
300	עודפים	6,278	הלוואות
		3,419	אשראי ע"י הכשרה
21,514	סה"כ	21,514	

15. רווח צפוי

להלן רווחיות הפרויקט (באלפי ₪, ללא מע"מ):

ריווחיות הפרויקט:	בפועל	לפי דוח אפס	הפרש
הכנסות לא כולל מע"מ	28,175	28,103	73
הוצאות (ממודדות)	25,236	23,045	2,191
רווח	2,939	5,057	(2,118)
רווח לעלות באחוזים	11.6%	21.9%	-10.3%

הערה: השינוי ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-311 א' ₪ נובע מהפרשי מידוד בסך של כ-8) א' ₪ וממכירת יח"ד חדשה במחירם כירה הגבוה בכ-320 א' ₪ ממחיר דוח האפס.

16. הערות מדוחות קודמים

מס' דוח	סעיף	סטאטוס
1	הון עצמי	דרישת ההון העצמי בהתאם לחלופה מס' 1 (ראו מילוי תנאי אשראי בעמ' הבא) הינה בסך של כ-4,565 א' ₪. נכון למועד הדוח, הזים העמיד הון עצמי בסכום מצטבר של כ-7,123 א' ₪, לאור כך, קיים עודף הון עצמי בפרויקט בסך של כ-2,514 א' ₪.
	הכרת השקעות הון עצמי	ההון העצמי לפרויקט הוכר על סמך דוח רו"ח חתום שהועבר למשרדנו, לא הוצגו בפנינו אסמכתאות. לבקשת הזים הדוח כולל נספח מס' 6 שהינו דוח רו"ח.
2	שינויים תקציביים	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה בדוא"ל מיום 17/07/2023 אושרה והוטמעה הגדלת תקציב בסך 500 א' ₪ במנחי בסיס עבור שלב המרתפים.
	הון עצמי	בתקופת הדוח ולפי דרישת הבנק המלווה בדוא"ל מיום 17/07/2023 בוצע עדכון לדרישת ההון העצמי בהתאם להגדלת הקצי ב כמופרט מטה, בנוסף בתקופת הדוח שוחרר עודף הון עצמי בסך של כ- 2,487 א' ₪. לאור כך, קרי חוסר הון עצמי בפרויקט בסך של כ- (70) א' ₪
3	הון עצמי+ שחרור מאושר	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה בדוא"ל מיום 16/08/2023 הופחת השיחרור המאושר לדוח בסך של 100 א' ₪ ע"ח השלמת הון עצמי. לאור כך, קיים עודף הון עצמי בפרויקט בסך של כ- 30 א' ₪. לפירוט ראו בפרק 12.
	עדכון לוי"ז	בתקופת הדוח בוצע עדכון לוי"ז. לפירוט ראו פרק 7
4	הון עצמי	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה בדוא"ל מיום 20/09/2023 שוחרר עודף הון עצמי בסך של 30 א' ₪, לא קיים עודף/חוסר הון עצמי בפרויקט. לפירוט ראו בפרק 12.
5	ביטול הסכם מכר דירה 12	בתקופת הדוח התקבל הסכם ביטול מכר עבור דירה מס' 12 ורכישת דירה מס' 14.
8 8	רשימת התשלומים	לאור האמור לעיל רשימת התשלומים כוללת הוצאות בסך של כ- 21 א' ₪ (לא כולל מע"מ) לטובת בית האלמוג בע"מ בגין החזר תשלומים ששילם הזים עבור שכר למאבטח חמוש באתר לפי דרישת העירייה <u>פרעון תשלו זה מותנה באישור הבנק המלווה ע"ח סעיף הב.צ.מ.</u>
	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוה בשיעור של כ-1.6% ממחיר המלאי. <u>דרישת המכירות המוקדמות מולאה.</u>
	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוה בשיעור של כ-18.2% ממחיר המלאי.

17	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוהה בשיעור של כ-14.6% ממחיר המלאי.																													
	פוליסת ביטוח	בתקופת הדוח הוצגה בפנינו הארכה לפוליסת הביטוח עד לתאריך 31/03/2025.																													
18	רשימת התשלומים	רשימת התשלומים כוללת הוצאות בסך של כ-12 א' ש ללא מע"מ לטובת בית האלמוג בע"מ בגין החזר תשלומים ששילם היום עבור שכר מאי 2024 למאבטח חמוש באתר לפי דרישת העירייה. פרעון תשלום זה הינו ע"ח סעיף הב.צ.מ. ונתון לשיקול הבנק המלווה.																													
19	הון עצמי	בתקופת הדוח הופקד הון עצמי בסך של 15 א' ש.																													
20	חריגה במימון	בתקופת הדוח נוצרה חריגה בסעיף המימון בסך של כ-65 א' ש, באישור הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 15/01/2025 נידוד סכום זה מסעיף ב.צ.מ. לטובת סעיף מימון ההקמה.																													
	שחרור הון עצמי	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה שוחרר הון עצמי בסך של 300 א' ש אשר מוצג במקו"ש.																													
21	חריגה במימון	בתקופת הדוח נוצרה חריגה בסעיף המימון בסך של כ-40 א' ש, באישור הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 17/02/2025 נידוד סכום זה מסעיף ב.צ.מ. לטובת סעיף מימון ההקמה.																													
27	שינויים תקציביים	בתקופת הדוח ובאישור הגורם המממן מדוא"ל מיום 21/08/2025 אושרו השינויים התקציביים כדלקמן:																													
	<table><tr><th>סעיף</th><th>תקציב בסיס</th><th>שינוי תקציב</th><th>תקציב בסיס מעודכן</th></tr><tr><td>ניהול ופיקוח</td><td>480</td><td>76</td><td>556</td></tr><tr><td>פרסום ושיווק</td><td>330</td><td>302</td><td>632</td></tr><tr><td>תקורה יזם</td><td>300</td><td>50</td><td>350</td></tr><tr><td>מימון ההקמה</td><td>1,082</td><td>400</td><td>1,482</td></tr><tr><td>אגרות והיטלים</td><td>1,581</td><td>(100)</td><td>1,481</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>3,773</td><td>728</td><td>4,501</td></tr></table>			סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן	ניהול ופיקוח	480	76	556	פרסום ושיווק	330	302	632	תקורה יזם	300	50	350	מימון ההקמה	1,082	400	1,482	אגרות והיטלים	1,581	(100)	1,481	סה"כ	3,773	728	4,501
	סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן																											
	ניהול ופיקוח	480	76	556																											
	פרסום ושיווק	330	302	632																											
	תקורה יזם	300	50	350																											
	מימון ההקמה	1,082	400	1,482																											
	אגרות והיטלים	1,581	(100)	1,481																											
סה"כ	3,773	728	4,501																												

ובאנו על החתום,

משה פרידמן
מהנדס ושמואל מקרקעין

אלון דולב
מנהל מחלקת פיקוח פיננסי

רשימת נספחים:

נספח 1	מעקב תקציב
נספח 2	מעקב תקבולים
נספח 3	התקדמות ביצוע הנדסי
נספח 4	תשלומים עתידיים
נספח 5	דו"ח חשיפה
נספח 6	תזרים פרויקט

נספח 1 – מעקב תקציב (באלפי ₪)

סוג הצמדה	מדד בסיס	מדד ידוע
מדד סעיף בניה	אוק-22	אוג-25
תשומות הבניה למגורים	127.5	139.3

סעיף	תקציב דוח אפס במונחי בסיס	שינוי תקציב (במחירי בסיס)	תקציב בסיס מעודכן ללא מידוד	תקציב מעודכן כולל מידוד	מצטבר לתקופה קודמת (במחירי בסיס)	שוטף (במחירי בסיס)	סה"כ הוצאה מצטבר (במחירי בסיס)	יתרה (במונחי בסיס)	הוצאה מצטברת נומינלית תקופה קודמת	הוצאה לתקופת הדוח	הוצאה מצטברת נומינלית לתקופת הדוח	יתרת תקציב ממודדת	מכלל התקציב	שיעור ניצול תקציב
	A	B	C=A+B	D=L+K	E	F	G=F+E	H=A+B-G	I	J	K=I+J	L	M	N
קרקע														
מס רכישה	560	0	560	560	349	0	349	211	349	0	349	211	2%	62%
היטל השבחה (חלק יזם)	1,442	0	1,442	1,442	1,442	0	1,442	0	1,442	0	1,442	0	6%	100%
סה"כ קרקע	2,002	0	2,002	2,002	1,791	0	1,791	211	1,791	0	1,791	211	8%	89%
בניה														
בניה ישירה	15,180	500	15,680	16,330	13,163	268	13,431	2,249	13,582	292	13,874	2,456	65%	85%
סה"כ בניה	15,180	500	15,680	16,330	13,163	268	13,431	2,249	13,582	292	13,874	2,456	65%	85%
עלויות עקיפות														
אגרות והיטלים	1,581	-100	1,481	1,500	1,445	0	1,445	36	1,460	0	1,460	40	6%	97%
חיבור חשמל	70	0	70	71	61	0	61	9	62	0	62	9	0%	87%
תכנון כולל	610	0	610	621	576	0	576	34	585	0	585	37	2%	94%
ניהול ופיקוח	480	76	556	581	510	17	527	29	531	19	550	32	2%	95%
פיקוח פיננסי	160	0	160	169	120	4	124	36	125	5	129	40	1%	76%
משפטיות יזם	490	0	490	530	106	38	144	346	110	41	152	378	2%	29%
פרסום ושיווק	330	302	632	667	333	32	365	267	341	35	376	292	3%	56%
תקורה יזם	300	50	350	367	274	9	283	67	284	10	294	73	1%	80%
סה"כ עלויות עקיפות	4,021	328	4,349	4,507	3,425	100	3,525	824	3,498	110	3,607	900	18%	80%
ב.צ.מ.	760	-254	507	544	174	0	174	332	181	0	181	363	2%	33%
מימון ההקמה	1,082	687	1,769	1,852	1,436	5	1,441	328	1,489	5	1,494	358	7%	81%
סה"כ הוצאות	23,045	1,262	24,307	25,236	19,989	373	20,362	3,944	20,540	407	20,947	4,289	100%	83%

נספח 2 – מעקב תקבולים (באלפי ₪, ללא מע"מ)

מס' דירה	קומה	סוג דירה	מס חדרים	גודל דירה (במ"ר)	גודל מרפסת/גן (במ"ר)	שווי מלאי ע"פ דוח "0" (ללא מע"מ)	תאריך רכישה	שם הרוכש	מחיר מכירה (ללא מע"מ)	מחיר מתואם (ללא מע"מ)	תקבולים במצטבר לתקופה קודמת (ללא מע"מ)	תקבולים בתקופת הדוח (ללא מע"מ)	סה"כ במצטבר לתקופת הדוח (ללא מע"מ)	יתרת תקבולים במונחי חוזה	יתרה משוערכת לקבל (ללא מע"מ)	פיוגורים בתשלום	אחוז תשלום	שווי פלדלת כולל מע"מ (מכור)	מוכר כמכור	אחוז תשלום במסירה
1	0	דירת גן	6	156.57	179	3,889			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	לא	
2	1	טיפוסית	3	79.93	26	1,957			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	לא	
4	2	טיפוסית	3	79.93	12	1,880	31/08/2025	דינה שור	2,200	654	0	654	654	1,546	0	0	29.7%	32,203	כן	40.0%
7	3	טיפוסית	5	122.75	12	2,581			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	לא	
8	4	טיפוסית	4	103.04	12	2,205	20/05/2024	דנילוב סביאטוסלב	2,607	2,664	521	521	521	2,085	2,143	0	20.0%	29,600	כן	80.0%
11	5	טיפוסית	5	122.75	12	2,624			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	לא	
12	6	מיני פנטהאוז	6	158.18	82	4,274			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	לא	
13	7	טיפוסית	6	158.18	12	3,248	29/09/2024	טום עקיבא	3,723	3,758	2,539	2,539	2,539	1,183	1,219	0	68.2%	27,535	כן	54.1%
14	8	דופלקס גג	6	193.22	78	5,444	11/06/2023	ליאון סופרין	5,530	5,773	3,377	3,377	3,377	2,153	2,396	0	61.1%	33,488	כן	80.0%
סה"כ תקבולים ממכירות																			0	
סה"כ תקבולים ממכירות כולל מע"מ																			0	
						28,103 ₪			14,060 ₪	12,850 ₪	6,438 ₪	654 ₪	7,093 ₪	6,967 ₪	5,758 ₪	0 ₪				
						32,880 ₪			16,450 ₪	15,035 ₪	7,533 ₪	766 ₪	8,298 ₪	8,152 ₪	6,737 ₪	0 ₪				

נספח 4 – תשלומים עתידיים

להלן תשלומים מאושרים לפירעון:

מס' דוח פיקוח	מס' דוח הקלדה	מוטב	פרטים	סכום ללא מע"מ	מע"מ	סכום כולל מע"מ	סעיף תקציבי
29	29	בית האלמוג	ספט-25	227,082 ₪	40,875 ₪	267,956 ₪	בניה ישירה
29	29	נ.א. ח'ליפה בהנדסה בע"מ	ניהול ופיקוח ספטמבר 2025	18,839 ₪	3,391 ₪	22,230 ₪	ניהול ופיקוח
29	29	בית האלמוג	תקורה ספטמבר 2025	12,500 ₪	0 ₪	12,500 ₪	תקורה יזם
29	29	בית האלמוג	שיווק ופירסום פייסבוק	2,564 ₪	462 ₪	3,026 ₪	פרסום ושיווק
29	29	ברק פרידמן	דוח פיקוח מס' 28	4,500 ₪	765 ₪	5,310 ₪	פיקוח פיננסי
סה"כ				265,485 ₪	45,492 ₪	311,022 ₪	

פירעון תשלומים אלה נתון לשיקול דעת הגוף המלווה:

מס' דוח פיקוח	מס' דוח הקלדה	מוטב	פרטים	סכום ללא מע"מ	מע"מ	סכום כולל מע"מ	סעיף תקציבי
29	29	שמירה חמושה	בית האלמוג ספטמבר 25	12,320 ₪	2,218 ₪	14,537 ₪	ב.צ.מ.
29	28	שמירה חמושה	בית האלמוג אוגוסט 25	12,320 ₪	2,218 ₪	14,537 ₪	ב.צ.מ.
סה"כ				24,639 ₪	4,435 ₪	29,074 ₪	

סה"כ לרשימה	290,124 ₪	49,927 ₪	340,096 ₪
-------------	-----------	----------	-----------

נספח 5 – דוח חשיפה (ב- אלפי ₪)

מס' דוח	לחודש	מועד חוץ לסיים	סה"כ דירות	מכר	מלאי	אחוז נכס	שיעור התקדמות הבנייה	שיעור תשלום הבניה	יתרת חייבים	שווי יתרת	הנכסות מית"ד לא מוכרות	ער"ש ופיקדון	סה"כ לקבל	יתרת עליות	מע"מ /שלם/ (לקבל)	אשראי ע"י הכשרה	הלוואות	סה"כ לשלם	סה"כ עודף	סכום קובע למס הכנסה	ערך בניית סכום קובע	חון עצמי משקיע	ערופים	רוח צפוי	ערבויות	סה"כ אבולוגי	יחס תקבולים תשלומים
Z=N/O	Y	X	W=S-V	V	U=S-T	T	S=N-R	R=O+P+Q	Q	P	O	N=J+K+L+M	M	L	K	J	I	H	G=E/D	F=D-E	E	D	C	B	A	דוח אפס	
-	-	-	5,057	-	-	-	5,057	23,045	-	-	25,674	28,103	-	28,103	-	28,103	-	0%	0%	9	-	9	-	23-אפר	1		
174.0%	-	4,826	5,057	7,123	-	11,950	16,153	-	-	16,153	28,103	-	28,103	-	28,103	-	24%	25%	0%	9	-	9	-	25-יול	2		
171.4%	3,056	553	4,283	4,639	-	657	8,922	18,740	2,503	94	16,143	27,661	112	553	28,103	-	24%	29%	0%	9	-	9	-	25-יול	3		
185.2%	3,929	553	4,233	4,739	8,315	657	8,973	18,630	3,376	352	0	14,902	27,603	53	553	28,103	-	29%	32%	0%	9	-	9	-	25-פבר	4	
191.5%	3,929	553	4,267	4,709	8,319	657	8,977	18,626	3,376	837	0	14,413	27,603	53	553	28,103	-	32%	34%	0%	9	-	9	-	25-פבר	5	
198.7%	4,015	553	4,256	4,709	8,308	657	8,966	18,637	3,462	1,287	0	13,888	27,603	53	553	28,103	-	34%	35%	0%	9	-	9	-	25-פבר	6	
205.0%	4,037	553	4,246	4,709	8,298	657	8,955	18,628	3,483	1,687	0	13,457	27,582	33	553	28,103	-	35%	37%	0%	9	-	9	-	25-פבר	7	
204.7%	4,037	553	4,225	4,709	8,277	657	8,935	18,648	3,483	1,687	0	13,478	27,582	33	553	28,103	-	35%	39%	0%	9	-	9	-	25-פבר	8	
215.9%	4,822	835	4,309	4,709	8,361	657	9,018	18,346	3,987	1,687	0	12,672	27,364	3	-	22,658	4,703	39%	39%	11%	8	1	9	-	25-פבר	9	
218.4%	4,383	835	4,309	4,709	8,361	657	9,018	18,356	3,548	2,277	0	12,531	27,374	13	-	22,658	4,703	39%	41%	11%	8	1	9	-	25-פבר	10	
223.9%	4,403	835	4,277	4,709	8,329	657	8,986	18,397	3,568	2,597	0	12,233	27,383	16	-	22,658	4,709	41%	44%	11%	8	1	9	-	25-פבר	11	
234.4%	4,424	835	4,300	4,709	8,352	657	9,009	18,367	3,589	3,097	0	11,681	27,376	14	-	22,658	4,705	44%	45%	11%	8	1	9	-	25-פבר	12	
238.8%	4,445	835	4,278	4,709	8,330	657	8,987	18,391	3,610	3,317	0	11,464	27,378	11	-	22,658	4,709	45%	46%	11%	8	1	9	-	25-פבר	13	
247.1%	4,966	1,356	6,686	4,709	8,738	657	9,395	18,170	3,610	3,317	89	11,154	27,565	320	-	20,453	6,792	46%	50%	22%	7	2	9	-	25-דצמ	14	
255.4%	5,009	1,356	6,448	4,709	8,700	657	9,357	17,917	3,653	3,497	89	10,678	27,274	16	-	20,453	6,805	49%	52%	22%	7	2	9	-	25-דצמ	15	
255.3%	5,031	1,356	6,618	4,709	8,670	657	9,328	17,941	3,675	3,497	89	10,680	27,268	0	-	20,453	6,815	49%	57%	22%	7	2	9	-	25-דצמ	16	
254.5%	5,031	1,356	6,589	4,709	8,641	657	9,298	17,981	3,675	3,497	89	10,720	27,279	0	-	20,453	6,826	49%	61%	22%	7	2	9	-	25-דצמ	17	
299.4%	6,784	3,066	5,046	4,709	9,098	657	9,755	16,296	3,719	3,497	379	8,701	26,051	1	-	17,205	8,845	61%	64%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	18	
298.4%	6,784	3,066	5,027	4,709	9,079	657	9,737	16,329	3,719	3,497	379	8,734	26,066	2	-	17,205	8,859	61%	67%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	19	
353.0%	8,381	3,066	5,016	4,724	9,083	657	9,740	16,385	5,315	3,497	172	7,402	26,126	54	-	17,205	8,867	67%	69%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	20	
386.8%	9,194	3,218	5,006	4,724	9,073	657	9,730	16,203	5,976	3,497	27	6,704	25,934	2	-	17,205	8,726	69%	72%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	21	
406.4%	9,909	3,896	5,002	(300)	4,724	8,769	657	9,426	15,852	6,014	3,497	122	6,220	25,278	9	-	17,205	8,604	71%	74%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	22
400.1%	9,944	3,896	4,931	(300)	4,724	8,697	657	9,355	16,004	6,048	3,497	122	6,338	25,359	4	-	17,205	8,150	71%	75%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	23
401.1%	9,982	3,896	4,919	(300)	4,724	8,685	657	9,343	16,031	6,086	3,497	122	6,326	25,374	4	-	17,205	8,165	71%	76%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	24
402.2%	10,019	3,896	4,909	(300)	4,724	8,675	657	9,333	16,053	6,123	3,497	122	6,311	25,386	4	-	17,205	8,177	71%	78%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	25
401.9%	10,058	3,896	4,868	(300)	4,724	8,635	657	9,293	16,098	6,162	3,497	122	6,318	25,391	4	-	17,205	8,182	71%	79%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	26
496.1%	12,638	6,438	4,967	(300)	4,724	8,734	657	9,391	14,561	6,200	3,497	37	4,828	23,952	1,000	-	17,205	5,747	79%	80%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	27
446.3%	12,677	6,438	4,175	(300)	4,724	7,942	657	8,600	14,912	6,239	3,419	(13)	5,268	23,512	560	-	17,205	5,747	80%	83%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	28
490.8%	12,716	6,438	4,174	(300)	4,724	7,940	657	8,598	14,362	6,278	3,419	(13)	4,678	22,960	6	-	17,205	5,748	83%	85%	33%	6	3	9	-	25-דצמ	29
533.0%	13,371	7,093	4,805	(300)	4,724	8,252	657	8,909	13,950	6,278	3,419	(35)	4,289	22,859	231	-	15,325	7,304	85%	86%	44.4%	5	4	9	-	25-דצמ	29

אפר-23: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-6,892 א' ו נובע מהפרשת חוץ עצמי בסך של כ-7,123 א' ו מהפרשי מידוד בסך של כ-231 א' ו.

יולי-23: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-3,028 א' ו נובע ממשיכת חוץ עצמי בסך של כ-2,848 א' ו ומהפרשי מידוד בסך של כ-544 א' ו.

אוג-23: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-49 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

ספט-23: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-385 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

אוק-23: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-11 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

נוב-23: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-20 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

דצמ-23: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-84 א' ו נובע מהפרשי מידוד בסך של כ-2 א' ו נמכירת יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוה בסך של כ-86 א' ו.

ינו-24: אין שני בעודף לגמר הפרויקט ביחס לדוח קודם.

פבר-24: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-32 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

מרץ-24: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-23 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

אפר-24: השני בעודף לגמר הפרויקט בסך של כ-23 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

מאי-24: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-408 א' ו נובע מהפרשי מידוד בסך של כ-6 א' ו נמכירת יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוה בסך של כ-402 א' ו ממחיר המלאי.

יוני-24: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-38 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

יולי-24: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-30 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

אוג-24: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-29 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

ספט-24: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-457 א' ו נובע מהפרשי מידוד בסך של כ-18 א' ו נמכירת יח"ד במחיר מכירה הגבוה בסך של כ-475 א' ו ממחיר המלאי.

אוק-24: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-4 א' ו נובע מהפרשי מידוד בסך של כ-11 א' ו ומהפקדת חוץ עצמי בסך של כ-15 א' ו.

נוב-24: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-10 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

דצמ-24: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-304 א' ו נובע מהפרשי מידוד בסך של כ-4 א' ו ומשחרור חו"ד ערופים בסך של כ-300 א' ו.

ינו-25: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-71 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

פבר-25: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-12 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

מרץ-25: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-10 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

אפר-25: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-40 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

מאי-25: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-98 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

יוני-25: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-791 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

אוג-25: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-2 א' ו נובע מהפרשי מידוד.

ספט-25: השני ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-311 א' ו נובע מהפרשי מידוד בסך של כ-8 א' ו נמכירת יח"ד חדשה במחיר כירה הגבוה כ-320 א' ו ממחיר דוח האפס.

נספח 5 – תזרים חזוי (ב- אלפי ₪)

הכנסות											
רבעון 3			רבעון 2			רבעון 1			טרום ביצוע		
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	סה"כ	פריסה בחודשים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,390	4,390	הזרמת הון עצמי
1	-	-	1	-	-	-	-	-	2	9	מכירת יח"ד
837	369	369	690	221	221	221	221	221	937	28,103	תקבולים ממכירות
											תקבולים שאינם ממכירות
837	369	369	690	221	221	221	221	221	5,327	32,493	סה"כ מקורות לתקופת הדוח
8,696	7,859	7,491	7,122	6,433	6,211	5,990	5,769	5,548	5,327	5,327	סה"כ מקורות במצטבר
הוצאות											
רבעון 3			רבעון 2			רבעון 1			טרום ביצוע		
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	סה"כ	סעיף
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,002	2,002	עלות קרקע
633	633	633	633	633	633	633	633	633	-	15,180	עלות בניה
102	102	102	102	102	102	102	102	102	2,333	4,781	עלויות עקיפות + בצ"מ
60	29	26	55	23	19	47	12	10	251	1,082	מימון
794	763	761	789	757	754	782	747	745	4,586	23,045	סה"כ הוצאות לתקופת הדוח
11,478	10,683	9,920	9,159	8,370	7,613	6,859	6,077	5,331	4,586	4,586	סה"כ הוצאות במצטבר
סיכום											
2,781	2,824	2,429	2,037	1,937	1,401	869	308	-217	-741	-741	סה"כ אשראי חזוי (הוצאות - מקורות)

רבעון 8			רבעון 7			רבעון 6			רבעון 5			רבעון 4		
24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-
5,511	2,389	2,389	1,972	1,504	1,504	1,530	1,062	1,062	1,235	767	767	1,014	546	546
5,511	2,389	2,389	1,972	1,504	1,504	1,530	1,062	1,062	1,235	767	767	1,014	546	546
32,493	26,981	24,593	22,204	20,232	18,728	17,224	15,693	14,632	13,570	12,335	11,568	10,802	9,788	9,242
רבעון 8			רבעון 7			רבעון 6			רבעון 5			רבעון 4		
24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633
102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
29	27	25	55	22	22	57	29	30	62	33	32	63	33	31
764	762	760	789	757	757	791	764	765	796	767	767	797	767	765
23,045	22,281	21,520	20,760	19,971	19,214	18,457	17,666	16,903	16,138	15,341	14,574	13,807	13,010	12,243
-9,447	-4,700	-3,073	-1,444	-261	487	1,234	1,973	2,271	2,568	3,006	3,006	3,006	3,222	3,001

תזרים חי (ב- אלפי ₪)

הכנסות																
פריסה בחודשים	סה"כ	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
חודש	ספט-24	אוק-24	נוב-24	דצמ-24	ינו-25	פבר-25	מרץ-25	אפר-25	מאי-25	יוני-25	יולי-25	אוג-25	ספט-25	אוק-25	נוב-25	
הזרמת הון עצמי	4,424	4,709	-	15	-	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הלוואות מטף	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מכירת יחיד	7	3	-	-	-	-	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0
תקבולים ממכירות	14,614	3,066	-	-	152	678	654	-	-	-	-	-	-	1	-	10,063
פיגורים/מקדימים	-3,096	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,096)
תקבולי ממלאי	1,839	-	-	-	-	-	460	-	-	-	-	-	-	-	-	1,379
סה"כ מקורות במצטבר	11,093	-	-	-	-	-	651	-	-	-	-	-	-	-	-	3,546
יתרה לקבל מהצמדות	-1,209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,209)
תקבולים שאינן ממכירות	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ מקורות לתקופת הדוח	27,610	7,775	-	15	152	378	1,765	474	474	474	474	474	474	508	3,546	10,683
סה"כ מקורות במצטבר	7,775	7,775	7,790	7,942	8,320	10,086	10,559	11,033	11,507	12,455	12,929	13,437	16,983	27,666		
הוצאות																
סעיף	סה"כ	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
עלויות קרקע	2,002	1,791	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106
עלויות בניה	16,330	9,755	979	-	423	-	-	-	-	-	1,302	236	505	292	1,228	1,228
עלויות עקיפות	5,051	3,015	314	28	40	-	-	-	-	-	155	78	50	110	631	631
מימון	1,852	808	(1)	59	310	41	39	38	37	39	42	38	39	5	179	179
מע"מ (לשלם)/לקבל	35	(379)	-	207	145	(95)	-	-	-	-	85	49	-	22	-	-
סה"כ הוצאות לתקופת הדוח	25,271	14,990	(1)	1,559	865	409	39	38	37	39	1,584	401	594	429	2,144	2,144
סה"כ הוצאות במצטבר	14,990	14,989	16,548	17,412	17,821	17,861	17,899	17,936	17,975	19,559	19,959	20,553	20,982	23,127	25,271	
סיכום																
סה"כ אשראי בפועל (הוצאות - מקורות)	7,215	7,214	8,758	9,470	9,501	7,775	7,339	6,903	6,467	7,578	7,504	7,624	7,546	6,144	-2,395	

- הנחות פריסה לתזרים החי:
- (1) דוח נוכחי מודגש באדום.
 - (2) התזרים פרוס בהתאם ללו"ז המצוין בדוח, ככל שיתארך הפרויקט, יתעדכן הלו"ז.
 - (3) ככל ולא הוצגה תכנית עסקית למכירת דירות, מכירת המלאי וכן קבלת התקבולים בגין המלאי הינם לינאריים.
 - (4) יתרה לקבל מהצמדות רוכשים – מונח שתתקבל יחד עם מסירת הדירות.
 - (5) ככל וקיימים פיגורי רוכשים, מונח שיתקבלו במסגרת דוח הביצוע הבא, ככל ולא יתקבלו, יידחו לדוח העוקב
 - (6) פריסת יתרת ההוצאות לגמר הינה ליניארית.
 - (7) ככל ותקבולים לקבל מרוכשים הינם בהתאם לסיום שלב בניה ספציפי, בוצע אומדן לתאריך יעד, תאריך זה יכול להשתנות עם עיכוב בשלבי הבניה.
 - (8) התחשבנות מע"מ -הנחה לאיזון בהתחשבנות המע"מ במועד סיום הפרויקט.

משה פרידמן
 מהנדס ושמואל מקרקעין
 נעמי קפלר
 שמאית מקרקעין
 מיכל שימקיץ
 שמאית מקרקעין
 רענן דוד
 כלכלן (M.A.) ושמואל מקרקעין
 מיטל אסא
 דרייח (C.P.A.), מנכ"לית
 יובל ארבל
 מהנדס תעשייה וניהול
 ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
 אלון דולב
 כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
 ושמואל מקרקעין
 לימור גוטפריד
 כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים
 (M.B.A.) ושמואל מקרקעין
 עידו כהן
 כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
 ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
 שרון רומי
 כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 יונתן הלחמי
 בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמואל מקרקעין
 שיי טנרי
 כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
 M.B.A. בהתמחות מימון
 דורון זיכרוביץ
 כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין
 אורי לוי
 כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
 ושמואל מקרקעין
 דורית גבר דוט
 עורכת דין (L.L.B.) ושמואל מקרקעין
 אבנר גזפן
 כלכלן ושמואל מקרקעין
 אלי כהן
 כלכלן, שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 רונן רוזנטל
 כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין
 גיא יופה
 דרייח (C.P.A.) ושמואל מקרקעין
 אליהן עמר
 כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין
 קים קרונוברג
 כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין
 יקיר עמר
 כלכלן, שמאי מקרקעין
 ומוסמך במשפטים (M.A.)
 ילנה אפשטיין
 מהנדסת אורחית (M.E.) ושמואל מקרקעין
 מתן משה חמאי
 כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין
 מתן יעקב
 בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמואל מקרקעין
 ניר טולדנו
 כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
 ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
 יעלה יהודאי
 כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין
 מירי ברקו
 כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין
 אור אביטן שלו
 כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין
 שחר טרופ
 כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין
 שי סבג
 כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין
 דניאל גור
 כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין
 יניב רוזנפלד
 כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין
 אור אברבך
 שמאי מקרקעין
 דוד לונסי
 בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
 ושמואל מקרקעין
 עובד ששון
 משפטינית (L.L.B.) ושמואל מקרקעין
 ירין קופר
 כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)
 ושמואל מקרקעין
 עדי אוריאל גרוסקופף
 שמאית מקרקעין
 ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
 ליהיא מטר
 שמאית מקרקעין
 מוסא עוזר
 מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 ברוך וולף
 כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין
 יעל פרידמן
 כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין
 שיר פרימר
 כלכלנית (B.A.)
 זהבה זריהון
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 מור דיין
 כלכלנית (B.A.)
 עינב גרוס
 כלכלנית (B.A.)
 נעמה מלכא
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 הדס בורוכוב
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 מאור בן משה
 כלכלן (B.A.)
 עמית סולימאן
 כלכלן (B.A.)

דוח פיקוח פיננסי מס' 38

לחודש: 09/2025

שם היזם: בית האלמוג בע"מ

שם הפרויקט: רוטשילד 15, נס ציונה

פרויקט להריסת 2 מבנים קיימים והקמת 3 מבנים הכוללים 40 יח"ד, שיפוץ ושימור של בית לשימור



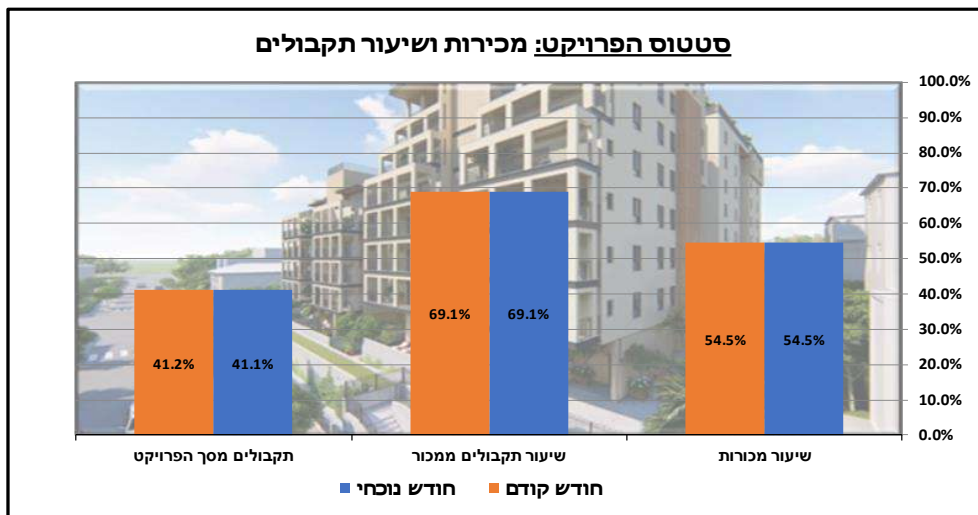
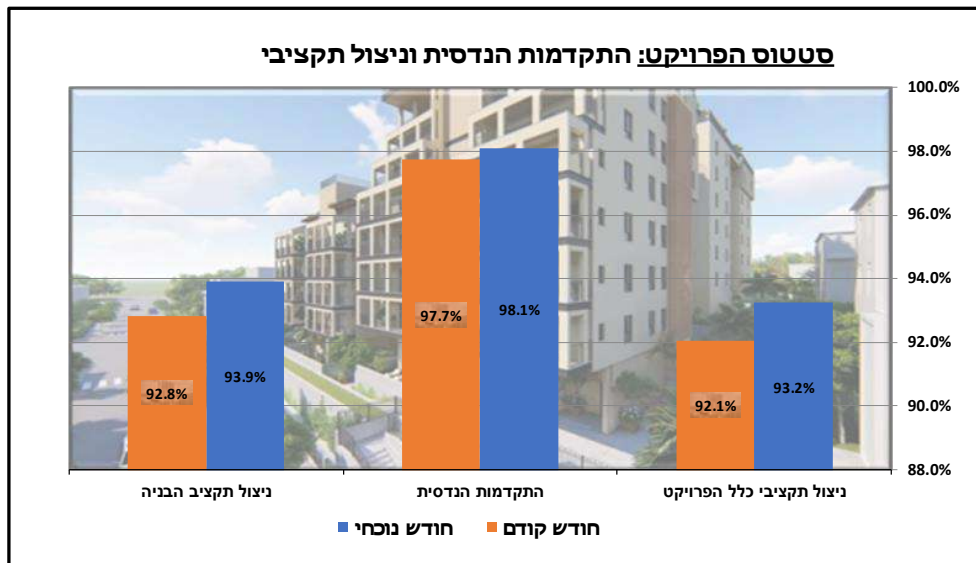
2025 אוקטובר 20
37322.43 מספרנו:

לכבוד
בנק הבינלאומי לישראל בע"מ
לכבוד מר דרור משען
באמצעות מייל:
mishan.d@fibi.co.il
Nissan.I@fibi.co.il

דוח פיקוח פיננסי מס' 38 לחודש: 09/2025 פרויקט רוטשילד 15, נס ציונה

ביקור באתר הפרויקט נערך ב-2025/10/15 ע"י אמיר שורש, מהנדס בניין.
באתר מתבצעות הרכבת אלומיניום, אינסטלציה, טיח במרתפים ואיטום, ריצוף דירות ועבודות גבס.
שלב הבנייה: ביקור באתר:

סה"כ הביצוע הפיזי באתר עומד על שיעור של כ-98.1%.



דגשים לדוח

מס' דוח	סעיף	סטאטוס
38	השלכות מלחמת חרבות ברזל	להלן התייחסות היזם להשלכות מלחמת חרבות ברזל: במהלך תקופת תחילת המלחמה (7/10/23 ועד 5/11/23) לא ניתן היה לעבוד באתר, שכן העירייה סגרה את כלל האתרים בעיר באופן מוחלט. באמצעות טיפול משפטי החברה קיבלה אישור הפעלה של האתר, תנאי לחזרה לעבודה הינו העמדת מאבטח חמוש בשכר בכניסה לאתר. <u>כיום האתר פועל באופן סדיר ומסודר</u> . אם כי חסרים עדיין ידיים עובדות בשל סגירת השטחים. <u>אף על פי כן ולמרות הכל אנו צופים עמידה במועד סיום הפרויקט</u> , במקביל להתקדמות עבודות הגמר עם הצוותים הסינים.
	הון עצמי	בהתאם לדרישת הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 03/02/2025 דרישת ההון עצמי הינה כפי שהושקע ע"י היזם בפועל עד למועד הדוח, קרי כ- 11,081 א' ₪ . <u>יצוין כי בתקופת דוח מס' 30 הוכרו השקעות הון עצמי שבוצעו ע"י היזם לטובת עבודות הבניה בסך של כ- 1,570 א' ₪ ועד לתקופת הדוח שוחרר סכום זה במלואו ע"י הבנק המלווה.</u> למועד הדוח לא קיים חוסר הון עצמי בכפוף להעברת התחשבנות המע"מ לקבל לתקופת הדוח, התחשבנות המע"מ לתקופת הדוח הינה 1,391 א' ₪, כך שההון העצמי בניכוי המע"מ הינו - א' ₪.
	פוליסת ביטוח	תוקף פוליסת הביטוח תפוג בתאריך 31/10/2026 . מהיזם נמסר כי נושא זה נמצא בטיפול.
	רשימת התשלומים	רשימת התשלומים כוללת הוצאה בגין עבודות בניה חורגות בסך של כ-205 א' ₪ ללא מע"מ בשל תוספת אפוקסי בחניון עקב פני בטון מחוספסים. הדרישה אושרה ע"י מהנדס מטעמנו. פירעון התשלום הנ"ל מותנה באישור הבנק המלווה ע"ח סעיף הבצ"מ. בנוסף, רשימת התשלומים כוללת הוצאות בסך של כ-82 א' ₪ (ללא מע"מ) עבור תשלומים אשר נגמר בגינם היתרה התקציבית.
	התחשבנות המע"מ	התחשבנות המע"מ לתקופת הדוח הינה 1,391 א' ₪ <u>לקבל</u> מרשויות המע"מ, עד לתקופת הדוח היזם הפקיד הון עצמי לטובת החזרי המע"מ בסך של כ-1,381 א' ₪.
	מכירות בפרויקט	עד לתקופת הדוח הוכרו כמכורות 12 יח"ד מתוך 22 יח"ד בשווי חוזים של כ- 39,728 א' ₪ (ללא מע"מ) (50,426 א' ₪ כולל מע"מ). בתקופת הדוח לא הוכרו כמכורות יח"ד חדשות בפרויקט.
	סטטוס חוזים	עד לתקופת הדוח נחתמו 7 חוזים אשר מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה, <u>בפועל</u> מתוכם קיימים 4 חוזים בהם מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה.

התקדמות הנדסית	בתקופת תקופת הדוח נרשמה התקדמות בשיעור של כ- 0.3% ובשיעור כולל של כ- 98.1% . יצוין כי נעשתה מסירה ראשונית ל-78% מהדירות.
מימון הלוואות קבלן	עד לתקופת הדוח שולמה ריבת הלוואות קבלן בסך של כ-63 א' ש, לאור זאת ובאישור הבנק המלווה הוקם סעיף "מימון הלוואות קבלן" אשר ניוד מסעיף "מימון והקמה".
עיכוב במסירה	מועדי המסירה של דירות היזם (צפי מסירה החל מ-01/03/2025) ושל דירות הבעלים מקדימים את הצפי למועד סיום הפרויקט, לאור כך ידרשו תשלומי פיצויים, מהיזם נמסר כי החברה מעדכנת שתמסור את הדירות ללא קנסות דיירים כלל כבר במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 ובהסכמי המכר קיימים 60 יום גרייס. נכון למועד הדוח לא התקבל אומדן פיצויים מהיזם. עם קבלת הנתונים ו/או הזמנת עבודה לבחינת דמי שכירות ראויים, נציג את המשמעויות בפני הגוף המלווה.
ערבויות כנגד תקבולים	סך התקבולים בפרויקט מסתכמים בכ-29,550 א' ש ללא מע"מ וסך הערבויות בפרויקט מסתכמות בכ-29,340 א' ש ללא מע"מ.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על שוק המקרקעין:

לאחר מאורעות "השבת השחורה" שהתרחשה ב-07.10.2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" לחיסול ומיגור ארגון טרור החמאס ברצועת עזה. עם פרוץ המלחמה בוצע גיוס חירום רחב של אזרחים למערך המילואים תוך השפעה משמעותית על פעילות מרבית בתי העסק במדינה וכן נסגרו אתרי הבניה. נכון למועד עריכת הדוח המלחמה נמצאת בעיצומה וטרם ניתן להעריך את השפעת הלחימה על שוק המקרקעין בישראל, בין היתר, בשל אי הודאות למשך הלחימה, פתיחת חזיתות נוספות, המשך גיוס החירום והגבלות על פועלי הבניה, פעילות האתרים וכיו"ב. אנו ממליצים להמשיך לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בארץ ולבחון את ההשפעה בדבר השלכות מהותיות על שוק המקרקעין בכלל ועל הנכס בפרט.

שיטת הליווי -

- להלן שיטת הליווי אשר אושרה עם הגוף המממן:
- שחרור כספים יבוצע מחשבון הפרויקט, ע"פ רשימת שקים מפורטת בגיבוי אסמכתאות לתשלומים המבוקשים ברשימה.
 - הוצאות מימון ישולמו ע"פ תנועות בחשבון הליווי.
 - הוצאות תקורה ישולמו בהתאם לבקשת הלקוח בהמשך.
 - במהלך הכנת דו"ח מס' 1, הוכרו על ידנו כהשקעת הון עצמי, תשלומים כפי שהועברו ע"י ר"ח החברה.

מילוי תנאים להעמדת האשראי

סעיף	סטאטוס
הון עצמי	בהתאם לדרישת הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 21/04/2024 דרישת ההון העצמי העדכנית הינה כ- א' ש. דרישת ההון העצמי מולאה.
מכירות מוקדמות	מכירה מוקדמת של כ-20% מיחידות הפרויקט ולא פחות מ-4 יחידות מתוך 22 יחידות היום תמורת סכום כולל שלא יפחת מ-12,000 א' ש ללא מע"מ. דרישת המכירות המוקדמות מולאה.
בטוחות	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה אצל רשם המקרקעין לטובת " בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ". מערך הביטחונות הנלווים להסכם הליווי מעבר לביטחונות הרשומים אצל רשם המקרקעין לא נבדק על ידנו.
היתר בניה לפרויקט	התקבל היתר בניה לפרויקט מס' 2019060 מיום 10/07/2019 , התקבל היתר בניה לפרויקט מס' 2023082 שהופק ביום 31/08/2023 ראו פרק 2.
טופס 50	הוצג בפנינו קלף טופס 50 לפרויקט. ראו פירוט פרק 13.
ביטוח הפרויקט	התקבלה פוליסת ביטוח לפרויקט בתוקף עד לתאריך 31/10/2025, קיים שיעבוד לגוף המלווה.
התאמת פוליסת ביטוח לערך עבודות הבניה	שווי העבודות החדשות בפוליסה הינם על סך של כ-49,494 א' ש, עבודות הבניה לפי תקציב הבניה המעודכן בדוח הינם 50,489 א' ש, קרי הפוליסה מכסה את גובה העבודות בפרויקט.
מדד בסיס	מדד בסיס הדוח הינו מדד לפי מסמך עדכון תקציב ומלאי, אוגוסט 2022 - 127.5 נק'.
עמלת ליווי	עד לתקופת הדוח שולמה עמלת ליווי בסך של כ-491 א' ש.

1. כללי

גוש וחלקה:

3843/23-24

כתובת:

רח' רוטשילד 15 נס ציונה.

הפרויקט:

הריסת 2 מבנים קיימים (לא כולל המבנה לשימור) והקמת 3 בתים משותפים חדשים מעל 2 קומות מרתפי חניה משותף, כמפורט:
• בניין A - בניין בן 10 יח"ד, הכולל 5 קומות מעל קומת קרקע
• בניין B - בניין בן 16 יח"ד, הכולל 8 קומות מעל קומת קרקע
• בניין C - בניין בן 14 יח"ד, הכולל 7 קומות מעל קומת קרקע

היזם:

בית האלמוג.

פרטי ח"ן ליווי:

חשבון הפרויקט מס' **032611** בסניף רמת החייל (121) בבנק **הבינלאומי בע"מ**.

סיווג קבלני:

הקבלן בעל סיווג ג-3, תואם את היקף כל הסכם **בנפרד** שהוצג בפנינו.

פוליסת ביטוח:

מסמך מוצג - התקבל העתק של פוליסת ביטוח.
תוקף - מיום 15/06/2023 ועד **31/10/2025**.
מס' פוליסה - 20/019/253/1005554
חברת הביטוח - הפניקס חברה לביטוח בע"מ.
מהות הביטוח - עבודות קבלניות.
שיעבוד - **קיים שיעבוד לגוף המלווה**.
ביטוח העבודות - 49,494 א' ש.

הערה - לח"מ אין את הידע המקצועי כדי לבחון התאמת תנאי הפוליסה לדרישות הבנק. המידע לעיל אינפורמטיבי בלבד. הבנק מתבקש לוודא שנוסח פוליסת הביטוח עונה לדרישות הליווי.

2. מצב תכנוני

רישוי הפרויקט

2.1 פירוט היתר:

- מס' היתר: **2019060**
- גוש, חלקה ע"פ ההיתר: **3843/23-24**
- יום קבלת היתר: **10/07/2019**
- פירוט העבודות המותרות ע"פ היתר: הריסת 2 מבנים קיימים והקמת 3 בתים משותפים חדשים: בניין בן 10 יח"ד, ק"ק+ 5 קומות, בניין בן 16 יח"ד, ק"ק+ 8 קומות ובניין בן 14 יח"ד, ק"ק+ 7 קומות (סה"כ 40 יח"ד), 2 קומות מרתפי חניה משותפים לכל הבניינים. שיפוץ ושימור חיצוני ופנימי של בית לשימור ("בית בוקסר"). הקמת חדש שנאים תת קרקעי.

להלן פרוט השטחים עפ"י טבלת השטחים מדוח האפס:

השטחים המבוקשים במ"ר																	
קומה	שטחים עיקריים			קומה טכנית			שטחי שירות			סה"כ הבניה	קומה מפולשת			מרפסת / גזוזתה	מרפסת על הגג		
	בנין א	בנין ב	בנין צ	סה"כ עיקרי	א	ב	צ	ממ"ד	חדרי אשפה		מרתף חניה	סה"כ שירות	א		ב	צ	א
מרתף (-2)											1838	89.29					
מרתף (-1)											1838	105.47					
קרקע	116.82	116.83	112.79	346.44				39	65.08		450.52						
קומה א'	211.94	211.94	215.97	639.85				78		-	717.85		83.7				
קומה ב'	211.94	211.94	215.97	639.85				78		-	717.85		83.7				
קומה ג'	211.94	211.94	215.97	639.85				78		-	717.85		83.7				
קומה ד'	211.94	211.94	215.97	639.85				78			717.85		83.7				
קומה ה'	126.35	225.71	217.13	569.19				65			634.19		98.03	54.38			
קומה ו'		209.3	210.96	420.26				52			472.26			53.86			
קומה ז'	213.1	140.06	353.16	353.16				39			392.16			36.16			
קומה ח'		126	126.35	126.35				13		-	139.35						116.88
קומה טכנית						17.08	17.11				51.27						
גג טכני																	
פרגולות																	
סה"כ בבניין	1,090.93	1,739.05	1,544.82	4,374.8	17.08	17.08	17.11	520	65.08	3676	4312.35	8,687.15	277.26	479.2	370.76		

ההיתר תואם את הפרוגרמה התכנונית המתוארת בדוח האפס.

2.2 פירוט היתר:

- מס' היתר: **2023082**
- יום הפקה: **31/08/2023**
- מהות היתר: החלפת מתכנן השלד להיתר מס' 2019060 מתאריך 10/07/2019.
- תוקף ההיתר: 3 שנים מיום נתינתו.
- פירוט העבודות המותרות ע"פ היתר: הריסת 2 מבנים קיימים והקמת 3 בתים משותפים חדשים: בניין בן 10 יח"ד, ק"ק+ 5 קומות, בניין בן 16 יח"ד, ק"ק+ 8 קומות ובניין בן 14 יח"ד, ק"ק+ 7 קומות (סה"כ 40 יח"ד), 2 קומות מרתפי חניה משותפים לכל הבניינים. שיפוץ ושימור חיצוני ופנימי של בית לשימור ("בית בוקסר"). הקמת חדש שנאים תת קרקעי.

3. מצב משפטי

רישום בלשכת רישום מקרקעין

ג"ח 3843/23

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 24/08/2022, רשומה חלקה 23 בגוש 3843 בבעלות פרטים שונים, בשטח קרקע של 938 מ"ר. להלן תמצית פרטי הרישום הרלוונטיים:

בעלות	מהות	החלק ברכוש המשותף
שוסטר תחיה	מכר ללא תמורה	1/5
איל בנימין	מכר	17/900
קרפט דוריקם	מכר	17/900
שוסטר תחיה	מכר	17/900
שוסטר תחיה	מכר ללא תמורה	9/300
שביט אהרון	עודף	17/300
קפלן ציפורה	עודף	17/300
ורדה אייל	מכר ללא תמורה	3/400
דורקים קרפט	מכר ללא תמורה	3/400
איל ורדה	ירושה	1/10
קרפט דוריקם	ירושה	1/10
נחמן דן	מכר ללא תמורה	43/600
קרן אילה	צוואה	68/400
נחמן דורית (הדדית)	צוואה	43/600
האניקט דנה	צוואה	43/600

הערות:

1. נרשמה הערה על אי התאמה תקנה 29 להועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה, ראה בקשה מיום: 16/6/2011 תיק בניין ש 51- שוסטר תחיה, נחמן רחל, אייל בנימין ואחרים.
2. נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה- סעיף 19 לטובת עיריית מס ציונה, ראה ילקוט פרסומים מס' 6744 מיום 28.1.14 עמוד 3443.
3. נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בית האלמוג בע"מ על כל הבעלים.
4. נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית מס ציונה, פורסם בילקוט פרסומים מס' 7311 מיום 28.7.2016 עמוד 9050 על חלק מהחלקה.
5. נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ על כל הבעלים.
6. הוצג בפנינו מסמך מטעם משרד המשפטים – הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין לפיו נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בתאריך ה-31/08/2022 לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

גו"ח 3843/24

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 24/08/2022, רשומה חלקה 24 בגוש 3843 בבעלות פרטים שונים, בשטח קרקע של 2,384 מ"ר. להלן תמצית פרטי הרישום הרלוונטיים:

בעלות	מהות	החלק ברכוש המשותף
איל בנימין	מכר	17/900
ורדה אייל	מכר ללא תמורה	3/400
איל ורדה	ירושה	1/10
אינפינטי פרטנרס גרופ בע"מ	מכר	626/2384
שוסטר תחיה	עודף	65551/468605
שוסטר תחיה	עודף	721061/21087225
שביט אהרון	עודף	65551/1653900
קפלן ציפורה	עודף	6551/1653900
דורקים קרפט	עודף	196653/37488400
קרפט דורקים	עודף	7013957/84348900
נחמן דן	עודף	2818693/56232600
קרן אילה	עודף	65551/551300
נחמן דורית (הדדית)	עודף	2818693/56232600
האניקט דנה	צוואה	2818693/56232600

הערות:

1. נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה- סעיף 19 לטובת עיריית מס ציונה, ראה ילקוט פרסומים מס' 6744 מיום 28.1.14 עמוד 3443.
2. נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית מס ציונה, פורסם בילקוט פרסומים מס' 7311 מיום 28.7.2016 עמוד 9050 על חלק מהחלקה.
3. נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בית האלמוג בע"מ על כל הבעלים למעט אינפינטי פרטנרס גרופ בע"מ.
4. נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ על כל הבעלים למעט אינפינטי פרטנרס גרופ בע"מ.
5. הוצג בפנינו מסמך מטעם משרד המשפטים – הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין לפיו נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בתאריך ה-31/08/2022 לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

יצוין כי הנסח נבחן במסגרת הדוח הראשון בלבד.

4. תיאור הפרויקט

הפרויקט הנדון כולל הריסת שני מבנים קיימים והקמת שלושה בנייני מגורים הכוללים 40 יח"ד ושתי קומות מרתפי חניה משותפים, שיפוץ ושימור חיצוני ופנימי של בית לשימור ("בית בוקסר"), על מגרש בשטח כולל של כ- 2.7 דונם, בהתאם לחלוקה כדלקמן:

בניין A - בניין בן 10 יח"ד, הכולל 5 קומות מעל קומת קרקע
 בניין B - בניין בן 16 יח"ד, הכולל 8 קומות מעל קומת קרקע
 בניין C - בניין בן 14 יח"ד, הכולל 7 קומות מעל קומת קרקע

להלן תיאור הבניינים בחלוקה לקומות:

קומות מרתף - לבניינים 2 קומות מרתף משותפות, הקומות משמשות כחניון, ובנוסף שטחים טכניים למתקנים ומערכות טכניות ושטחים משותפים. הכניסה לחניון התת קרקעי מרח' רוטשילד.

קומות הקרקע - כוללת בכל בניין דירת גן אחת עם חצר פרטית צמודה, מבואה ראשית, חדר מדרגות, חדר אשפה, מעלית נוסעים וחדרי מערכות טכניות. בשטח המגרש פיתוח הכולל גינות משותף, שבילי גישה ורחבת כניסה לחניון התת קרקעי.

קומות 1-8 - קומות טיפוסיות, הכוללות בכל בניין 2 דירות בקומה (חוץ מהקומה העליונה בכל בנין אשר כוללת דירת גג אחת), כל דירה בת 5 חדרים, להן מרפסות שמש צמודות מסודרות סביב גרעין מרכזי. כאמור, בניין A בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בניין B בן 8 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 7 קומות וקומת גג חלקית.

הנגישות אל ובין הקומות בכל בניין מתאפשרת באמצעות גרם מדרגות ומעלית אחת. לכל הדירות תוצמד חניה במרתף.

יוער, כי למרות הקבוע בתנאים המסחריים לעניין הבניין השלישי (בנין C), בהתאם למידע שנמסר ע"י היום, הפרויקט מתוכנן לביצוע בהינף אחד.

סטנדרט הבנייה והגמר: רמת הגמר בשטחים המשותפים ובדירות מתוכננת להיות ברמה טובה, כמקובל בפרויקטים דומים בסביבה.

שיטת הביצוע: שיטת הביצוע מתוכננת להיות קונבנציונאלית.

מקומות חניה: לכל דירה מקום חניה ובנוסף קיימים 25 מקומות חניה נוספים אשר יתחלקו בין דירות היום לדירות הבעלים.

הדמיית חזית הפרויקט:



5. תקציב

5.1. שינויים בתקציב הפרויקט:

בתקופת הדוח לא נדרשו שינויים תקציביים.

5.1. מעקב הוצאות הפרויקט:

שיטת מעקב ההוצאות הינה ע"פ תנועות בנק בחשבון הליווי בגיבוי אסמכתאות. מתוכם, אושרו הוצאות כמפורט להלן (הסכומים ללא מע"מ):¹

סעיף	הוצאה מאושרת לתקופת הדוח	הוצאה מאושרת מצטברת	יתרת תקציב ממודד	תקציב מעודכן (ממודד)	שיעור ניצול תקציב
סה"כ קרקע	-	707	0	707	100%
סה"כ בניה	560	48,907	3,181	52,088	94%
סה"כ עלויות עקיפות	36	8,744	1,232	9,976	88%
ב.צ.מ על הבניה	36	922	203	1,125	82%
מימון ההקמה	199	5,458	80	5,539	99%
סה"כ	831	64,739	4,697	69,435	93%

*יודגש כי המעקב מתבצע אחר ח-ן הליווי בלבד וכי אין מעקב אחר התשלומים בפועל.

¹ לטבלת מעקב תקציב מלאה, ראה נספח 1.

6. מצב התקדמות פיזי

להלן השוואה בין הביצוע הכספי לבין שווי הביצוע ההנדסי:

סעיף	ערך
תקציב בניה כלל עבודות הפרויקט	52,088
תשלומים מאושרים לבניה	2,185
סה"כ ביצוע כספי מצטבר	48,907
סה"כ ביצוע + מאושר לתשלום	51,092
אחוז ביצוע כספי לבניה	93.9%
עכבון מצטבר לדוח	0
שווי ביצוע פיזי (ללא עיכבון)	51,092
אחוז ביצוע פיזי בניה	98.1%
פער בין שווי ביצוע פיזי לכספי	0

התקדמות הבניה

ביקור באתר הפרויקט נערך ביום 15/10/2025 ע"י מר אמיר שורש, מהנדס בניין מטעמנו. ביום הביקור נכחו באתר 27 פועלים ערבים ישראלים וסינים. להלן תיאור העבודות שנצפו:

- הרכבת אלומיניום.
- הרכבת דלתות אש, כניסה וממד.
- מעקות ומרפסות גג.
- אינסטלציה וחשמל תשתיות במרתף.
- קירות מכפילים.
- תשתיות חשמל ומים ואיוורור.
- תקרות גבס בלובאים.
- טיח קירות חוץ.
- איטום גג ורעפים.
- ריצוף דירות.

שיעור התקדמות ביצוע עבור כלל ההתקדמות באתר: כ- 98.1%.

תמונות מהאתר



7. לויז הפרויקט

להלן לויז הפרויקט:

תאריך סיום בפועל	תאריך סיום משוער	אחוז ביצוע מצטבר משוער	תיאור השלב
ינו-22	ינו-22	0%	תחילת עבודות
ספט-24	אוק-24	37%	גמר שלד
ספט-25	ספט-25	98%	גמר בניין
	דצמ-25	100%	גמר מסירות וטופס 4

8. חוזה פאושלי והסכמי ביצוע

הסכם קוממות תת קרקעיות עד קוממת האפס

הוצג בפנינו הסכם חתום מיום 08/03/2022, בין בית האלמוג בע"מ (להלן: "המוזמין") לבין קו מהנדס בונה בע"מ (להלן: "הקבלן"), להלן עיקרי ההסכם:

- הפרויקט: חפירה ודיפון הקרקע לבניית שתי קוממות תת קרקעיות אשר ישמשו כחניון (המשותף לשלושה בניינים אשר ייבנו על ידי המזמינה ולמבנה קיים הידוע כ"בית בוקסר") עד קומה 00 (קומת לובי) בשטח הבניה, וביצוע כל ההתחייבויות והעבודות המפורטות בהסכם זה לרבות בשטח הבניה ולרבות כל החומרים, הצידוד, והכלים וכוח העבודה הדרושים לביצוע הבניה.
- העבודות: כל העבודות המפורטות בנספחים המצורפים להסכם זה לרבות עבודות השלד, הגמר והפתוח, תיאור היחידות ופירוט, שטחי הבניה וכל הקשור בהם מצוינים בתשריטים ובמפות המצורפות להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.
- לוחות זמנים: התחלת עבודות- מיד עם חתימת הסכם זה.
- סיום עבודות- 01/12/2022.
- התמורה: סך של 2,970 ₪ למ"ר + מע"מ עבור 3,676 מ"ר מרתפים.
- מדד: מדד חודש ינואר 2022, 122.5 נק'.
- דמי עכבון: להבטחת כל התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה, מוסכם על כל הצדדים כי המזמינה תפחית סך של 5% מתוך כל תשלום עפ"י לוח תשלומים.
- תנאי תשלום: שוטף שבועי.
- ביטוח: המזמינה תקזז מכל חשבון חודשי מאושר של הקבלן סך של 1,000 ₪

הסכם בניה קומות אפס עד הגמר-

הוצג בפנינו הסכם חתום מיום 08/03/2022, בין בית האלמוג בע"מ (להלן: "**המזמין**") לבין קו מהנדס בונה בע"מ (להלן: "**הקבלן**"), להלן עיקרי ההסכם:

- הפרויקט: בניית 40 יח"ד על שטח הבניה בשלושה בניינים (בניין A- 10 יח"ד, בניין B- 16 יח"ד, בניין C- 14 יח"ד) מעל שתי קומות תת קרקעיות, מקומת קרקע ועד גמר, ביצוע עבודות הפתוח, ובצוע על ההתחייבויות והעבודות המפורטות בהסכם זה לרבות בשטח הבניה וביחידות הדיוור, ולרבות כל החומרים, הציוד, והכלים וכוח העבודה הדרושים לביצוע הבניה.
- הקבלן מצהיר כי הינו רשום אצל רשם הקבלנים וכי הינו בעל סיווג קבלני ג3 המתאים לביצוע עבודות הבניה לפי הסכם זה וכי בכל מקרה שתוגש תבעיה/או תלונה נגד המזמינה בנוגע לרישומו כאמור הוא מתחייב לשאת בכל ההוצאות והתוצאות המשפטיות ולשפות את המזמינה בגין כל סכום ו/או הוצאה שתחויב בהם.
- העבודות: כל העבודות המפורטות בנספחים המצורפים להסכם זה לרבות עבודות השלד, הגמר והפתוח, תיאור היחידות ופירוט, שטחי הבניה וכל הקשור בהם מצוינים בתשריטים ובמפות המצורפות להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.
- לוחות זמנים: התחלת עבודות- מיד עם חתימת הסכם זה.
- סיום עבודות: סיום עבודות השלד: 01/08/2023, גמר וקבלת טופס 4: 01/12/2024
- התמורה: סך של 5,000 ₪ למ"ר + מע"מ עבור 5,011 מ"ר בניה רגילה; סך של 1,300 ₪ למ"ר + מע"מ עבור 479 מ"ר מרפסות רגילות.
- מדד: מדד חודש ינואר 2022, 122.5 נק'.
- דמי עכבון: להבטחת כל התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה, מוסכם על כל הצדדים כי המזמינה תפחית סך של 5% מתוך כל תשלום עפ"י לוח תשלומים.
- תנאי תשלום : שוטף שבועי.
- ביטוח: המזמינה תקזז מכל חשבון חודשי מאושר של הקבלן סך של 1,000 ₪

צו התחלת עבודה:

התחלת עבודה- 01/04/2022

הערות והבהרות להסכם קבלן:

(א) התאמת הסכם קבלן לסעיף הבניה

בהתאם לבדיקה שביצענו על סמך הסכומים והשטח שנרשם בהסכם הקבלן, התמורה הפאושלית קטנה מסעיף הבניה:

שטח	מחיר למ"ר	סה"כ מחיר
5,011	₪ 5,000	₪ 25,055,000
479	₪ 1,300	₪ 622,700
3,676	₪ 2,970	₪ 10,917,720
9,166		₪ 36,595,420

(ב) סיווג הקבלן

סיווג הקבלן עבודות הבניה הינו ג-3, סיווג הקבלן תואם כל הסכם בנפרד מבחינת היקף השטחים, אך לא תואם את היקף השטחים כולו.

(ג) ערבות קבלן ועכבון

יצוין כי אין ערבות ביצוע, קיים עכבון בהסכם.

ג-3, תואם את היקף כל הסכם קבלן בנפרד .	רישיון הקבלן תואם את היקף הפרויקט המבוצע
תקציב הבניה גדול מתקציב הסכמי הקבלן. מהיזם נמסר כי ישלח עדכון.	תקציב הבניה מכסה את מלוא עלות ההקמה.
כן.	קבלן הביצוע מבצע את כל העבודות בפרויקט וכי אין עבודות או הזמנות חומרים שיבוצעו שלא דרך קבלן הביצוע
כן.	חוזה הביצוע הינו פאושלי לחלוטין ואין תשלומים לפי מדידה או שיטה אחרת
נבדק ואושר.	לוח התשלומים משקף את התקדמות הביצוע ולא עולה עליה

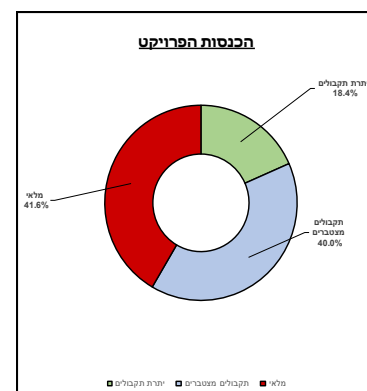
9. הכנסות הפרויקט

עד לתקופת הדוח הוכרו כמכורות 12 יח"ד בשווי חוזים של כ- 39,728 א' ש' (ללא מע"מ), (50,426 א' ש' כולל מע"מ). בתקופת הדוח לא הוכרו כמכורות יח"ד חדשות בפרויקט. להלן סיכום נתוני מכירה:

סה"כ נתוני מכירות	
22	יח"ד יזם בפרויקט
12	יח"ד מכורות
10	יח"ד במלאי
0	יח"ד שטרם התקבל עבורן 15% ממחיר המכירה
54.5%	שיעור דירות מכורות
69.1%	שיעור תשלומי דיירים
05/01/2025	חזת אחרון
7	חוזים אשר עבורם יתקבל מעל 40% מהתמורה במסירה

סעיף	ללא מע"מ	כולל מע"מ
מחירי חוזים (כולל לא מכור)	42,734	50,426
תקבולים מרוכשים	29,550	34,869
תקבולים מתחת ל-15%	0	0
שווי מלאי	30,675	36,197
יתרה מהכנסות משירותי בניה	450	531
שווי מלאי חניות	556	656
יתרה לקבל ממכור	13,599	16,047
סה"כ לפרויקט	74,830	87,551

להלן טבלת סיכום שווי מלאי ומכירות:²



² דו"ח מכירות ומלאי מפורט מצ"ב בנספחים 2,3.

מכירות בלוח תשלומים שאינו ליניארי (בהתאם להנחיית בנק ישראל מיום 6/4/25)	כמות	סכום (₪)	
מכירות בפועל בלוח תשלומים שאינו ליניארי			בחודש הדיווח
חוזים חתומים בלוח תשלומים שאינו ליניארי, שטרם הוכרו כמכירה			
מכירות בפועל בלוח תשלומים שאינו ליניארי	4	12,125 ₪	מצטבר
חוזים חתומים בלוח תשלומים שאינו ליניארי, שטרם הוכרו כמכירה	0	0 ₪	

10. מעקב תנועות מע"מ

סעיף	מע"מ תשומות	מע"מ עסקאות	החזר/(תשלום)	סה"כ מע"מ לקבל/(לשלם)
מע"מ מצטבר לדוח קודם	7,190	5,083	728	1,378
מע"מ לדוח	13	-	-	13
סה"כ מע"מ לקבל/(לשלם)	7,203	5,083	728	1,391

11. ניתוח עודף פרויקט

להלן ניתוח העודף לפרויקט:

סעיף	סכום	מקדם
עו"ש	(104)	100%
פיקדון	0	100%
הלוואה	(25,395)	100%
יתרת מלאי	30,675	100%
חריגה בסעיף המימון	0	100%
הכנסות משירותי בניה	450	100%
יתרת מלאי חניות	556	100%
יתרת תשלומים	(4,697)	100%
מע"מ לקבל (לשלם)	1,391	100%
יתרה לקבל ממכור	13,599	100%
תקבולים שאינם ממכירה	0	100%
סה"כ עודף לפרויקט	16,475	

12. הון עצמי

בהתאם לדרישת הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 17/02/2025 דרישת ההון העצמי הינה כפי שהושקע ע"י היום בפועל עד למועד הדוח, **קרי כ-- א' ש.**

למועד הדוח לא קיים חוסר הון עצמי בכפוף להעברת התחשבויות המע"מ לקבל לתקופת הדוח, התחשבויות המע"מ לתקופת הדוח הינה 1,391 א' ש, כך שההון העצמי בניכוי המע"מ הינו - א' ש.

להלן טבלת מעקב אחר תנועות ההון העצמי בפרויקט:

מס' דוח	הזרמת הון עצמי	השלמת הון עצמי	שחרור עודף הון עצמי	סה"כ הון מושקע
1	8,506		-	8,506
2-3	2,472			2,472
4	220			220
5	400			400
6	(467)			(467)
7	283			283
8	(123)			(123)
9	(164)			(164)
10	(30)			(30)
11			(116)	(116)
15	100			100
17	236			236
18	(36)			(36)
19	(200)			(200)
30	1,570			1,570
31		-	(440)	(440)
32		-	(1,130)	(1,130)
33-38				-
סה"כ	12,767	-	(1,686)	11,081
הון עצמי נדרש לפי הסכם ליווי				
עודף / (חוסר) הון עצמי יום				
עודף / (חוסר) הון עצמי לפרויקט				
				11,081
				-
				-

13. טופס 50

הוצג בפנינו קלף טופס 50 לפרויקט עבור חברת בית האלמוג בע"מ עבור פרויקט "בית בוקסר" בגוש **3843** חלקות **23-24**. תוקף האישור מיום 12/05/2022 ועד ליום 31/12/2025. הסכום הקובע לדוח הינו כ-831 א' ש, סה"כ רווח לתקופת הדוח בניכוי הסכום הקובע הינו 4,564 א' ש.

14. דוח מקורות ושימושים

שימושים		מקורות	
(104)	יתרת ע"ש	11,081	הון עצמי נדרש
-	פיקדון	-	עודף הון עצמי
64,739	הוצאות במצטבר	29,550	הכנסות ממכירת דירות
1,391	מע"מ (לשלם)	-	הכנסות מדירות לא מוכרות
		25,395	הלוואות
66,026	סה"כ	66,026	סה"כ

15. רווח צפוי

הפרש	לפי תחשיב מעודכן	בפועל	ריווחיות הפרויקט:
3,363	71,467	74,830	הכנסות לא כולל מע"מ
11,637	57,799	69,435	הוצאות (ממודדות)
(8,274)	13,668	5,394	רווח
-15.9%	23.6%	7.8%	רווח לעלות באחוזים

הערה: השינוי ברווחיות הפרויקט ביחס לדוח קודם בסך של כ-26 א' ש נובע מהפרשי מידוד.

16. מסקנות מתזרים

בהמשך לתזרים החזוי מנספח א', להלן מסקנות התזרים בפועל:
האשראי החזוי לפרויקט הינו כ-(18,306)א' ש ואילו האשראי בפועל הינו כ- 25,499 א' ש, הפער נובע מהסיבות להלן:

- סה"כ התקבולים בפרויקט נמוכים בכ- 29,023 א' ש מהתקבולים החזויים לפרויקט.
- סה"כ הוצאות בפרויקט גבוהות בכ- 15,863 א' ש מההוצאות החזויות בפרויקט.
- ההון העצמי גבוה בכ- 1,081 א' ש מהון העצמי הנדרש לפרויקט לפי נספח א'.
- סה"כ כמות היח"ד שנמכרו נמוך בכ- 11 מכמות היח"ד המכרות החזויות בפרויקט.

17. הערות מדוחות קודמים

מס' דוח	סעיף	סטאטוס											
1	הכרת הון עזמי לפרויקט	ההון העצמי לפרויקט הוכר באישור הבנק המלווה על סמך דוח ר"ח חתום שהועבר למשרדנו, לא הוצגו בפנינו אסמכתאות. יצוין כי בפועל הוצגו הוצאות הגבוהות מההוצאות שהוכרו, בדגש על סעיף הבניה, בהתאמה לדוח ר"ח לא הוכרו הוצאות בניה בסך של כ-1.9 מ' ש. המשויות ככל הנראה למרתפים לשימור שאינם חלק מהפרויקט, מהיום נמסר כי הוצאות הבניה הצפויות בגין מרתפים אלו הינם כ-4 מ' ש. ההוצאות הוכרו בהתאם לקצב ההתקדמות שאושר ע"י מהנדס מטעמנו ומהנדס מטעם היום. לבקשת היום הדוח כולל נספח מס' 6 שהינו דוח ר"ח.											
	בקשה לנידון תקציב	מהיום נמסר כי מס הרכישה שולם במלואו לפי שומה סופית, לאור זאת קיימת יתרה תקציבית בסך של כ-517 א' ש, נבקש לניידה כדלקמן: 200 א' ש לסעיף תכנון ויועצים, שיעור ניצול הסעיף הינו כ-91% ונותרה יתרה תקציבית בסך 71 א' ש שלא תספיק עד לגמר הפרויקט. - היתרה בסך 317 א' ש נבקש לנייד לסעיף תקורות וכנגדה להכיר הוצאות תקורות ומנהלתיות בסך זה שלא הוכרו במסגרת הדוח הראשון. הנידון כפוף לשיקול דעת הבנק המלווה.											
2	הכרת הון עזמי לפרויקט	במסגרת הדוח הוכרו על חשבון הון עצמי ההוצאות הבאות: - סך של 1,525 א' ש בגין עבודות מבנה לשימור – על בסיס ביקור שבוצע בשטח ע"י מהנדס מטעמנו ונתוני מהנדס מטעם היום. - סל של 317 א' ש בגין תקורות – בהתאם לשינויי התקציב שהוטמנו והערה מדוח קודם. - סך של 450 א' ש בגין עבודות בניה מדוח ר"ח שלא הוכר במסגרת הדוח הראשון. - סל של 180 א' ש בגין דמי שכירות לבעלים מדוח ר"ח שלא הוכר במסגרת הדוח הראשון.											
	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרו כמכורות 4 יח"ד חדשות בפרויקט במחיר הזהה למחיר עדכון המלאי כמפורט לעיל.											
3	רשימת התשלומים	קיים פער בין ההתקדמות הפיזית לתשלומים המבוקשים לאישור, מביור מול יום הפרויקט עולה כי מרבית הפער מקורו בתשלומים עבור הזמנת חומרים אשר חלקם גם הגיעו לאתר אך טרם הותקנו/הוטמנו. לאור זאת רשימת התשלומים כוללת מקדמה ביצוע בסך של כ-200 א' ש אשר תקוז בשני תשלומים שווים בדוחות הבאים. פירעון תשלום זה נתון לשיקול בנק המלווה.											
4	עדכון תקציב ומלאי	דוח ביצוע מס' 2 כלל הטמעת של שינויי תקציב ומלאי. יצוין כי השינויים הוטמנו בדוח לשם שלמות הדוח, אך כפופים לאישור סופי של הבנק המלווה.											
5	מסמכים חסרים	טרם הוצג בפנינו קלף, הוצג בפנינו אישור אינטרנט לקיום טופס 50 לפרויקט.											
6	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוה בשיעור של כ-1.1% ממחיר המלאי.											
8	עדכון ל"ז	בתקופת הדוח עודכן ל"ז הפרויקט. לפירוט ראו פרק 7.											
10	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוה בשיעור של 2.8% ממחיר המלאי.											
12	עדכון פוליסת ביטוח	בתקופת הדוח התקבלה פוליסת ביטוח מעודכנת המכסה את גובה העבודות בפרויקט, לפירוט ראו פרק 1.											
	טופס 50	בתקופת הדוח הוצג בפנינו קלף לטופס 50.											
	שינויים תקציביים	הוצג בפנינו הסכם עבודה בין בילד אפ שירותי כוח אדם בע"מ לבין בית האלמוג בגין העסקת עגורני החל מחודש יוני 2023 אשר לא חלק מלוח התשלומים של הקבלן. לפי תחשיב שנשלח ע"י היום נמסר כי השכר החודשי הממוצע של העגורני הינו כ-24 א' ש (ללא מע"מ) למשך 15 חודשים, סה"כ כ-360 א' ש. לבקשת היום נדרש הקמת סעיף חדש עבור שכר עגורני ע"ח נייד מסעיף הב.צ.מ. להלן השינויים התקציביים הנדרשים:											
		<table><tr><th>סעיף</th><th>תקציב בסיס</th><th>שינוי תקציב</th><th>תקציב בסיס מעודכן</th></tr><tr><td>שכר עגורני</td><td>-</td><td>360</td><td>360</td></tr><tr><td>ב.צ.מ על הבניה</td><td>1,820</td><td>(360)</td><td>1,460</td></tr></table>	סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן	שכר עגורני	-	360	360	ב.צ.מ על הבניה	1,820	(360)
סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן										
שכר עגורני	-	360	360										
ב.צ.מ על הבניה	1,820	(360)	1,460										
שינויים אלו מותנים באישור הבנק המלווה.													

שינויים אלו מותנים באישור הבנק המלווה.

	רשימת התשלומים	לאור האמור לעיל, בתקופת הדוח רשימת התשלומים כוללת הוצאה בסך של כ-38 א' ש (לא כולל מע"מ) עבור שירותי מנופאים.																				
		פירעון תשלום זה מותנה באישור הבנק המלווה לניידים המוצגים לעיל.																				
13	הסבת תשלומים	זיכוי שובר בסך של כ- 356 א' ש שנרשם כהון עצמי בדוח ביצוע מס' 10 הוסב לתקבול דירה מס' 7 בבניין 3 לאור זאת, קיים עודף הון עצמי בפרויקט בסך של כ-1 א' ש, התנהלות משיכת ההון עצמי תבוצע מול הבנק המלווה.																				
	פיגורים בתשלומים	קיים פיגורים בתשלומים בסך של כ- 2,390 א' ש (ללא מע"מ), מהיום נמסר כי התקבולים צפויים להתקבל בחודשים ספטמבר-אוקטובר.																				
	שינויים תקציביים	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 19/09/2023 אושרו והוטמעו השינויים התקציביים המבוקשים בדוח ביצוע 12.																				
15	שינויים תקציביים	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 21/11/2023 אושרו והוטמעו השינויים התקציביים כדלקמן: <table><tr><th>סעיף</th><th>תקציב בסיס</th><th>שינוי תקציב</th><th>תקציב בסיס מעודכן</th></tr><tr><td>תכנון כולל</td><td>1,000</td><td>100</td><td>1,100</td></tr><tr><td>ב.צ.מ על הבניה</td><td>1,820</td><td>(100)</td><td>1,720</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>2,820</td><td>-</td><td>2,820</td></tr></table>	סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן	תכנון כולל	1,000	100	1,100	ב.צ.מ על הבניה	1,820	(100)	1,720	סה"כ	2,820	-	2,820				
	סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן																		
	תכנון כולל	1,000	100	1,100																		
ב.צ.מ על הבניה	1,820	(100)	1,720																			
סה"כ	2,820	-	2,820																			
	תוקף היתר בניה	הוצג בפנינו היתר בניה מספר 2023082 שהופק בתאריך 31/08/2023 לפי החלטה מיום 11/01/2023, שמהותו החלטת מתכנן שלד הבניין להיתר בניה מס' 2019060 מתאריך 10/07/2019. תוקף ההיתר 3 שנים מיום נתינתו.																				
16	שינויים תקציביים	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 17/01/2024 אושרו והוטמעו שינויים תקציבים כדלקמן: <table><tr><th>סעיף</th><th>תקציב בסיס</th><th>שינוי תקציב</th><th>תקציב בסיס מעודכן</th></tr><tr><td>דמי שכירות לבעלים</td><td>434</td><td>110</td><td>544</td></tr><tr><td>תכנון כולל</td><td>1,100</td><td>100</td><td>1,200</td></tr><tr><td>ב.צ.מ על הבניה</td><td>1,720</td><td>(210)</td><td>1,510</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>3,254</td><td>-</td><td>3,254</td></tr></table>	סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן	דמי שכירות לבעלים	434	110	544	תכנון כולל	1,100	100	1,200	ב.צ.מ על הבניה	1,720	(210)	1,510	סה"כ	3,254	-	3,254
	סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן																		
	דמי שכירות לבעלים	434	110	544																		
תכנון כולל	1,100	100	1,200																			
ב.צ.מ על הבניה	1,720	(210)	1,510																			
סה"כ	3,254	-	3,254																			
17	תשלומי מע"מ	לדברי הים התחשבנות המע"מ מבוצעות מחוץ ללוח הפרויקט לאור זאת תשלומים המע"מ המוצגים בדוח יופנו לטובת בית האלמוג.																				
	עדכון לוח	בתקופת הדוח עודכן לוח הפרויקט. לפירוט ראו פרק 7.																				
18	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרו כמכורות 2 יח"ד במחיר מכירה ממוצע הגבוה בשיעור של כ-9.2% ממחיר המלאי.																				
	שינויים תקציביים	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 22/0/2024 אושרה והוטמעה הגדלת תקציב כדלקמן: <table><tr><th>סעיף</th><th>תקציב בסיס</th><th>שינוי תקציב</th><th>תקציב בסיס מעודכן</th></tr><tr><td>בניה ישירה</td><td>43,590</td><td>1,584</td><td>45,174</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>43,590</td><td>1,584</td><td>45,174</td></tr></table>	סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן	בניה ישירה	43,590	1,584	45,174	סה"כ	43,590	1,584	45,174								
	סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן																		
בניה ישירה	43,590	1,584	45,174																			
סה"כ	43,590	1,584	45,174																			
20	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוה בשיעור של כ-8.1% ממחיר המלאי.																				
21	עדכון לוח	בתקופת הדוח עודכן לוח הפרויקט, לפירוט ראה פרק 7 לדוח.																				
22	החזרי מע"מ	בתקופת הדוח הופקד סך של 425 א' ש לטובת החזרי מע"מ.																				
23	שינויים תקציביים	בתקופת הדוח נערכה בחינת יתרות תקציב לכלל סעיפי העקיפות בהתאם לצפי לסיום העבודות, מהבדיקה עולה כי תידרש הגדלת תקציב בסעיפים אלו ובסעיף מימון והקמה. פנינו ליח לקבלת אומדנים לשם הגדלת התקציב, עד למועד הדוח טרם התקבל מידע זה. יצוין כי בהתאם לאומדן שערנו עבור סעיף מימון והקמה נדרשת הגדלת תקציב בסך של כ-840 א' ש עד לסיום הפרויקט. הגדלת סעיף המימון טרם הוטמע בדוח וכפוף לאישור הבנק המלווה.																				
	התחשבנות המע"מ	בתקופת הדוח הופקד סך של 400 א' ש לטובת החזרי מע"מ. עד לתקופת הדוח הים הפקיד הון עצמי לטובת החזרי המע"מ בסך של כ-1,381 א' ש. מהיום נמסר כי עד לדוח פיקוח הבא יועבר סך של 300 א' ש לטובת החזרי המע"מ.																				
24	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת חדשה במחיר מכירה הגבוה בשיעור של כ-4.1% ממחיר המלאי. בתקופת הדוח הוצג בפנינו חוזה מכר עבור דירה 158, יצוין כי התקבל מכתב הבהרה חתום ע"י עו"ד החברה המאשר כי ההחלפה של דירה 158 (מס"ד 25) בדירה 98 (מס"ד 19) נעשתה באותם תנאי תשלום מקוריים, וכי לא נעשה כל שינוי בתמורה ו/או בתנאי התשלום, לאור זאת נתוני החוזה מוצגים בנספח המכירות בדירה 98.																				
	מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת חדשה במחיר מכירה הגבוה בשיעור של כ-14.2% ממחיר המלאי.																				
25	שינויים תקציביים	בתקופת ובאישור הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 17/09/2024 אושרו והוטמעו שינויים תקציביים כדלקמן:																				

סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן
דמי שכירות לבעלים	544	143	830
ב.צ.מ על הבניה	1,510	(143)	745
סה"כ	7,652	2,431	10,083

רשימת התשלומים לשקול הבנק	רשימת התשלומים כוללת הוצאות בסך של כ-29 א' ש' ללא מע"מ לשקול הבנק המלווה לאור העובדה כי סעיף שכר עגורנאי נוצל ב-94% ולא קיימת יתרה מספקת בגין שכר אוגוסט.	26
ל"ז הפרויקט	בתקופת הדוח עודכן ל"ז הפרויקט עד לתאריך 09/2025.	26
רשימת התשלומים	רשימת התשלומים כוללת הוצאות בסך כ-376 א' ש' לשקול הבנק המלווה כדלקמן: - הוצאה בסך של כ-31 א' ש' ללא מע"מ לטובת שכר מנופאי, פרעון תשלום זה מותנה באישור השינויים התקציביים המבוקשים לעיל/ע"ח הב.צ.מ. - הוצאה בסך של כ-12 א' ש' לשומר חמוש עבור שכר ספטמבר פרעון תשלום זה הינו ע"ח סעיף הב.צ.מ. - הוצאה בסך של כ-331 א' ש' בגין מקדמת מכפיל חניה עבור אבן דרך 1+2 בהתאם להסכם שהוצג בפנינו, בגין מקדמה זו הוצגה בפנינו ערבות בנקאית מאת בנק הפועלים לטובת פארק טק פתרונות חניה מתקדמים בע"מ בסך של 330,750 ש' ובתוקפת עד לתאריך 27/04/2025.	29
פוליסת ביטוח	הוצג בפנינו הארכת פוליסת ביטוח בתוקף עד לתאריך 30/06/2025.	30
שינויים תקציביים	בתקופת הדוח ובאישור הבנק המלווה באמצעות דוא"ל מיום 03/02/2025 אושרו והוטמעו שינויים תקציביים כדלקמן: לפירוט ראו פרק 5.	30
מכירות בפרויקט	בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד אחת במחיר מכירה הגבוה בשיעור של כ-12.2% ממחיר המלאי	31
הון עצמי	יצוין כי בתקופת דוח מס' 30 הוכרו השקעות הון עצמי שבוצעו ע"י הים לטובת עבודות הבניה בסך של כ-1,570 א' ש' ועד לתקופת הדוח שוחרר הון עצמי בסך של 440 א' ש'.	36
תקציב הפרויקט	בתקופת הדוח ובאישור הגורם המממן מדוא"ל מיום 20/07/2025 אושרה ההגדלה התקציבית כדלקמן:	36
ניוד תקציבי	בתקופת הדוח ובאישור הגורם המממן מדוא"ל מיום 21/09/2025 אושר הניוד כדלקמן:	

סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן
בניה ישירה	45,174	1,670	46,844
תכנון כולל	1,200	68	1,268
ניחול ופיקוח	600	85	685
פיקוח פיננסי	160	18	178
שכר עגורנאי	360	145	505
תקורה	930	198	1,128
מימון ההקמה	7,323	2,341	9,664
סה"כ	55,747	4,525	60,272

סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן
בניה ישירה	48,428	3,645	52,073
סה"כ	48,428	3,645	52,073

סעיף	תקציב בסיס	שינוי תקציב	תקציב בסיס מעודכן
פרסום ושיווק	810	(400)	830
מימון ההקמה	5,075	400	745
סה"כ	5,885	-	1,575

ובאנו על החתום,




משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין




אלון דולב
מנהל מחלקת פיקוח פיננסי

רשימת נספחים:

נספח 1	מעקב תקציב
נספח 2	מעקב תקבולים
נספח 3	התקדמות ביצוע הנדסי
נספח 4	תשלומים עתידיים
נספח 5	דו"ח חשיפה
נספח 6	תזרים

נספח 1 – מעקב תקציב (באלפי ₪)

סוג הצמדה	מדד בסיס	מדד ידוע
מדד סעיף בניה	אוג-22	אוג-25
תשומות הבניה למגורים	127.50	139.3

סעיף	תקציב דוח אפס במונחי בסיס	שינוי תקציב (במחירי בסיס)	שינוי עדכון אוק' 22	תקציב בסיס מעודכן ללא מידוד	תקציב כולל מידוד	מצטבר לתקופה קודמת (במחירי בסיס)	שוטף (במחירי בסיס)	סה"כ הוצאה מצטבר (במחירי בסיס)	יתרה (במונחי בסיס)	הוצאה מצטברת לתקופת הדוח	הוצאה נומינלית לתקופת הדוח	יתרת תקציב ממודדת	אחוז התקציב	שיעור ניצול תקציב
N	A	B	B1	C=A+B+B1	D=L+K	E	F	G=F+E	H=A+B-G	I	J	K=I+J	L	M
קרקע														
מס רכישה	1,200	0	-493	707	707	707	0	707	0	707	0	707	0	1%
סה"כ קרקע	1,200	0	-493	707	707	707	0	707	0	707	0	707	0	0%
בניה														
בניה ישירה	37,745	6,899	5,845	50,489	52,088	47,063	513	47,576	2,913	48,347	560	48,907	3,181	75%
סה"כ בניה	37,745	6,899	5,845	50,489	52,088	47,063	513	47,576	2,913	48,347	560	48,907	3,181	75%
עלויות עקיפות														
אגרות והיטלים	2,040	0	0	2,040	2,040	2,040	0	2,040	0	2,040	0	2,040	0	3%
חיבור חשמל והטמנת קו מתח	280	0	0	280	305	7	0	7	273	7	0	7	298	0%
תכנון כולל	800	268	200	1,268	1,282	1,266	0	1,266	2	1,280	0	1,280	2	2%
יועץ כלכלי	0	132	1,060	1,192	1,230	1,135	31	1,165	27	1,168	33	1,201	29	2%
ניהול ופיקוח	600	85	0	685	708	602	0	602	83	617	0	617	91	1%
פיקוח פיננסי	160	18	0	178	185	155	0	155	23	160	0	160	25	0%
משפטיות	1,370	0	-160	1,210	1,264	783	0	783	427	797	0	797	467	2%
פרסום ושיווק	1,030	-400	-220	410	434	241	0	241	169	249	0	249	185	1%
דמי שכירות לבעלים	160	284	274	718	733	663	0	663	55	673	0	673	60	1%
שכר עגורנאי	0	615	0	615	640	615	0	615	0	640	0	640	0	1%
תקורה	600	198	330	1,128	1,156	1,057	2	1,059	69	1,078	3	1,081	75	2%
סה"כ עלויות עקיפות	7,040	1,201	1,484	9,725	9,976	8,564	33	8,597	1,128	8,709	36	8,744	1,232	14%
ב.צ.מ על הבניה	1,890	-1,055	290	1,125	1,125	886	36	922	203	886	36	922	203	2%
מימון הלוואת קבלן	0	63	0	2,243	63	63	0	63	0	63	0	63	0	0%
מימון ההקמה	2,392	2,678	406	5,475	5,475	5,196	199	5,395	80	5,196	199	5,395	80	8%
סה"כ הוצאות	50,267	9,786	7,532	69,765	69,435	62,480	780	63,260	4,324	63,908	831	64,739	4,697	100%

נספח 2 – מעקב תקבולים (באלפי ₪, ללא מע"מ)

מס' דירה	קומה	סוג דירה	מס חדרים	גודל דירה (במ"ר)	גודל מרפסת/גן (במ"ר)	שווי מלאי ע"פ דוח "0"	עדכון שווי מלאי	תאריך רכישה	שם הרוכש	מחיר מכירה (ללא מע"מ)	מחיר מתואם (ללא מע"מ)	תקבולים במצטבר לתקופה קודמת (ללא מע"מ)	תקבולים בתקופת הדוח (ללא מע"מ)	סה"כ במצטבר לתקופת הדוח (ללא מע"מ)	יתרת תקבולים במונחי חוזה	יתרה משוערכת לקבל (ללא מע"מ)	פייגורים בתשלום	אחוז תשלום	מוכר כמוכר	פריסת תשלום במסירה	שינוי משווי מלאי
1	קרקע	דירת גן	5	130	151	3231	3,590					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
8	4	טיפוסית	5	119	13	2444	2,692	12/05/2022	גל סיון שלום	2,692	2,767	2,704		2,704	0	63	0	100.4%	כן	10%	0.0%
9	4	טיפוסית	5	116	13	2342	2,632	12/05/2022	שלום מור טליה	2,632	2,747	2,443		2,443	190	305	0	92.8%	כן	10%	0.0%
11	קרקע	דירת גן	5	130	161	3231	3,581					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
17	3	טיפוסית	5	119	13	2342	2,821	22/08/2024	יוסי מור	3,222	3,246	3,242		3,242	0	4	0	101%	כן	42%	14.2%
19	4	טיפוסית	5	119	13	2368	2,838	24/07/2024	תמיר חלבה	2,953	3,108	443		443	2,510	2,665	0	15%	כן	85%	4.1%
25	7	טיפוסית	5	120	13	2453	2,932	05/01/2025	בצלאל ודבורה דרובלס	3,291	3,384	2,250		2,250	1,041	1,134	0	68%	כן	71%	12.2%
26	8	דירת גג	5	145	130	3735	4,444	22/01/2023	אהוד ורונית סרפיאן	4,492	4,590	4,316		4,316	176	274	0	96%	כן	33%	1.1%
27	קרקע	דירת גן	5	126	137	3060	3,419					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
28	1	טיפוסית	5	120	13	2333	2,812					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
29	1	טיפוסית	5	123	11	2419	2,915					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
30	2	טיפוסית	5	120	13	2350	2,829					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
31	2	טיפוסית	5	123	11	2436	2,940	21/03/2024	רחל לוי	3,179	3,179	1,111		1,111	2,068	2,068	0	35%	כן	65%	8.1%
32	3	טיפוסית	5	120	13	2376	2,855					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
33	3	טיפוסית	5	123	11	2462	2,957	15/05/2023	שלי משה מתכות	3,039	3,227	760		760	2,279	2,467	0	25%	כן	75%	2.8%
34	4	טיפוסית	5	120	13	2393	2,987	20/07/2022	עומר ראובן בר לב	2,987	3,122	2,818		2,818	169	304	0	94%	כן	40%	0.0%
35	4	טיפוסית	5	123	11	2479	2,987	20/07/2022	עומר ראובן בר לב	2,987	3,122	2,818		2,818	169	304	0	94%	כן	40%	0.0%
36	5	טיפוסית	5	119	13	2393	2,872					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
37	5	טיפוסית	5	119	11	2419	2,906	28/02/2024	שחר כהן	2,953	3,132	532		532	2,422	2,600	0	18%	כן	82%	1.6%
38	6	טיפוסית	5	119	13	2419	2,897					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
39	6	טיפוסית	5	118	11	2427	2,906					0		0	0	0	0	0	לא	-	0.0%
40	7	דירת גג	5	152	120	3906	4,650	20/02/2024	יהושע ושרית פליין	5,299	5,525	4,114		4,114	1,185	1,411	0	78%	כן	85%	14.0%
הכנסות משירותי בניה							0	2,450				2,450		2,000	450	450	0	82%	כן	100%	0.0%
מקומות חניה עודפים							556				556	0		0	556	0	0	0%	לא	0%	0.0%
סה"כ תקבולים ממכירות							58,573	71,467	12	42,734	43,599	29,550	0	29,550	13,215	14,049	0	0	0	0	13.1%

נספח 3 – מעקב התקדמות ביצוע הנדסי - ראשי

סעיף	אחוז	עלות כלל הפרויקט	התקדמות כוללת כלל המבנים	אחוז התקדמות כלל הפרויקט
הכנות לביצוע והריסות				
הכנות לביצוע, בדיקות, העתקות תשתיות וביסוס מנוף	2.30%	1,043,096	1,043,096	100%
עבודות עפר ויסודות				
עבודות עפר כולל פינוי פסולת ומילוי חוזר	1.69%	766,685	766,685	100%
קידוח כלונסאות דיפון	3.13%	1,418,611	1,418,611	100%
חפירת בור מרתף (1-)	1.10%	500,686	500,686	100%
עיגון דיפון שורה ראשונה	2.21%	1,001,372	1,001,372	100%
חפירה עד תחתית מרתף (2-)	1.10%	500,686	500,686	100%
עיגון דיפון שורה שנייה	2.21%	1,001,372	1,001,372	100%
איטומים במרתף	1.10%	500,686	500,686	100%
עבודות ביטון במרתפים				
יציקת פלטות ורפסודה (2-)	3.79%	1,719,022	1,719,022	100%
יציקת קירות מרתף (2-)	3.31%	1,502,058	1,502,058	100%
הנחת לוחדים ויציקת תקרת (2-)	2.88%	1,305,956	1,305,956	100%
יציקת קירות מרתף (1-)	2.92%	1,326,818	1,326,818	100%
הנחת לוחדים ויציקת תקרת (1-)	2.76%	1,251,715	1,251,715	100%
שלד מעל מרתפים				
קומת קרקע (קומת כניסה)	2.87%	1,301,784	1,301,784	100%
קומה 1	2.14%	970,015	970,015	100%
קומה 2	2.14%	970,015	970,015	100%
קומה 3	2.11%	955,411	955,411	100%
קומה 4	2.25%	1,018,572	1,018,572	100%
קומה 5	1.89%	858,717	858,717	100%
קומה 6	1.52%	691,821	691,821	100%
קומה 7	1.52%	691,821	691,821	100%
קומה 8	0.29%	133,516	133,516	100%
הקמת גג רעפים	0.48%	216,617	216,617	100%
קומה 10	0.00%	-	-	
קומה 11	0.00%	-	-	
קומת גג	0.56%	252,429	252,429	100%
הכנת מערכות לפני טיח וריצוף				
צנרת חשמל בריצפה ובקירות	0.84%	381,735	381,735	100%
צנרת מים ודלוחין וביציקה	1.43%	650,911	650,911	100%
גז מרכזי צובר לכל מבנה וצנרת עד הדירה	0.27%	122,122	122,122	100%
עבודות טיח וחיפוי				
עבודות טיח פנים	3.97%	1,801,550	1,801,550	100%
עבודות טיח חוץ / חיפוי חוץ	3.24%	1,470,227	1,470,227	100%
עבודות ריצוף וחיפויים				
ריצוף וחיפוי דירות	3.26%	1,480,343	1,480,343	100%
התקנת ספי חלונות וקופינג שיש	0.60%	273,475	273,475	100%
ריצוף וחיפוי לובאים והתקנת מדרגות	1.34%	609,963	609,963	100%
עבודות צבע				
צביעת הדירות	1.85%	840,538	840,538	100%
צביעת לובאים ומרתפים	0.32%	146,545	147,135	100%
עבודות אלומיניום				
התקנת חלונות אלומיניום	2.12%	962,374	962,374	100%
התקנת ויטרינות אלומיניום	1.90%	861,490	861,490	100%
התקנת מסתורי כביסה	0.56%	255,315	255,315	100%
מעקות מרפסות מפלדה	1.05%	475,091	475,091	100%
חיפוי פח אלומיניום קורות היקפיות	0.52%	237,235	237,235	100%
עבודות גמר ומערכות במרתף (לא כולל צבע וספרינקלרים)	0.45%	195,929	201,988	97%

			0.00%	עבודות איטום
100%	200,274	200,274	0.44%	איטום חדרים רטובים
100%	61,061	61,061	0.13%	איטום מאגרי מים
100%	202,904	202,904	0.45%	איטום גגות
	-	-	0.00%	אינסטלציה סניטרית
99%	364,059	366,068	0.81%	התקנת כלים סניטרים
100%	136,369	136,369	0.30%	התקנת מערכת סולארית
100%	670,238	670,238	1.48%	התקנת מערכת כיבוי אש וספרינקלרים במרתף
100%	857,237	857,237	1.89%	התקנת משאבות בחדר משאבות
	-	-	0.00%	עבודות חשמל
100%	1,087,490	1,087,490	2.40%	עבודות כביילה (השחלת חוטים וכבלים)
100%	134,334	134,334	0.30%	אספקה והרכבת גנרטורים (X3)
99%	1,073,682	1,083,483	2.39%	התקנת אביזרים לבנים ותאורה
	-	-	0.00%	עבודות מיזוג אוויר ואיזורור
100%	147,000	147,000	0.32%	הכנות למזגנים בדירות
100%	61,061	61,061	0.13%	התקנת מסננים בממ"דים
100%	490,342	490,342	1.08%	התקנת תעלות פח לאיזורור
	-	-	0.00%	עבודות מסגרות
100%	122,549	122,549	0.27%	התקנת משקופים לדלתות אש וכניסה
100%	408,496	408,496	0.90%	התקנת דלתות אש, מחסנים ודלתות כניסה לדירות
100%	73,273	73,273	0.16%	מעקה מדרגות
100%	255,873	255,873	0.56%	התקנת ארונות פח לנישיות
	-	-	0.00%	עבודות נגרות
100%	390,789	390,789	0.86%	התקנת דלתות פנים
100%	219,818	219,818	0.48%	התקנת מטבחים
100%	47,220	47,220	0.10%	התקנת ארונות אמבטיה
	-	-	0.00%	בדיקות מעבדה מוסמכת לטופס 4
50%	81,414	162,829	0.36%	בדיקות מעבדה לטופס 4
	-	-	0.00%	עבודות גבס
100%	698,584	698,584	1.54%	עבודות גבס בדירות ובלובאים
	-	-	0.00%	מעליות
	-	-	0.00%	הגעת המעליות לארץ ואחסון - לא ניתן לאשר
100%	666,925	666,925	1.47%	התקנת מעליות בפירים
0%	-	74,103	0.16%	הפעלת מעליות
	-	-	0.00%	מכפילי חנייה
100%	855,339	855,339	1.89%	התקנת מכפילי חנייה
0%	-	83,448	0.18%	הפעלת מתקנים
	-	-	0.00%	עבודות פיתוח
100%	225,725	225,725	0.50%	ריצוף חוץ בכניסות
100%	59,326	59,326	0.13%	אביזרי גן ספסלים מזרקות וכו.
100%	285,764	285,764	0.63%	מעקות פלדה ע"ג קירות פיתוח
100%	410,854	410,854	0.91%	מעקות בטון
	-	-	0.00%	מסירה
100%	208,619	208,619	0.46%	מסירת המבנה לדיירים (ראשוני)
	-	-	0.00%	גינון
100%	204,248	204,248	0.45%	גינון בכניסות למבנה
	-	-	0.00%	מסירה
0%	-	671,648	1.48%	טופס 4 ומסירה סופית לדיירים
97.86%	1,051,930	1,074,965	2.37%	תקורות אתר (לפי 14 חודש מ03/2024)
97.90%	44,417,125	45,369,232	100.00%	סה"כ

מעקב התקדמות ביצוע הנדסי- חניות מבנה לשימור

סעיף	אחוז	עלות כלל הפרויקט	התקדמות הנדסית	ביצוע אומדן כספי
חפירה או חציבה בשטח לעומק כנדרש	11.40%	342,000	100%	342,000.00
כלונסאות בטון ב-30 קוטר 70 סמ" עומק 18 מ (60 כלונסאות)	22.32%	669,600	100%	669,600.00
כלוב זיון לכלונסאות בכל הקטרים	8.68%	260,400	100%	260,400.00
קורות בטון ב-30 בחתך 40/50 באורך 42 מ	0.34%	10,285	100%	10,285.00
מוטות פלדה עבור קורת הראש	0.50%	15,000	100%	15,000.00
עוגני קרקע זמניים ב-2 שורות (סה"כ 40 עוגנים)	4.93%	148,000	100%	148,000.00
קורות פלדה לעוגנים זמניים בנויים מ-2 פרופילי UNP300 (סה"כ 84 מ)	2.66%	79,800	100%	79,800.00
עבודות שלד	39.16%	1,174,915	100%	1,174,915.00
עבודות גמר ומערכות	10.00%	300,000	100%	300,000.00
סה"כ	100.00%	3,000,000		3,000,000.00

מעקב התקדמות ביצוע הנדסי- כלל הפרויקט

סעיף	אחוז	עלות הפרויקט	שיעור ביצוע	ביצוע אומדן כספי
הוצ' בניה שלא הוכרו מרו"ח	0.9%	450,000	100.0%	450,000
קבלן ראשי ללא שימור	89.9%	45,369,232	97.9%	44,417,125
חניות מבנה לשימור	5.9%	3,000,000	100.0%	3,000,000
השקעות הון עצמי- גנרטור, מנוף, שומר חמוש	3.3%	1,670,000	99.2%	1,656,420
סה"כ	100.0%	50,489,232	98.1%	49,523,545

נספח 4 – תשלומים עתידיים

להלן תשלומים מאושרים לפירעון:								
מס' דוח פיקוח	מס' דוח הקלדה	מוטב	פרטים	מס' שיק	סכום ללא מע"מ	מע"מ	סכום כולל מע"מ	סעיף תקציבי
38	38	בית האלמוג	בניה 09/25	909	341,797 ₪	61,523 ₪	403,320 ₪	בניה ישירה
38	38	אריאלי	רואה חשבון	910	2,542 ₪	458 ₪	3,000 ₪	תקורה
38	38	שיווק ופירסום + פייסבוק	בית האלמוג	911	1,800 ₪	324 ₪	2,124 ₪	פרסום ושיווק
38	38	שמירה חמושה	בית האלמוג	912	12,320 ₪	2,218 ₪	14,537 ₪	בניה ישירה
38	38	פייסבוק ינואר 2025	בית האלמוג	911	2,564 ₪	462 ₪	3,026 ₪	פרסום ושיווק
38	38	תקורה 09/25	בית האלמוג	913	19,000 ₪	3,420 ₪	22,420 ₪	תקורה
סה"כ					380,023 ₪	68,404 ₪	448,427 ₪	
להלן תשלומים מאושרים אשר טרם ניפרעו:								
מס' דוח פיקוח	מס' דוח הקלדה	מוטב	פרטים	מס' שיק	סכום ללא מע"מ	מע"מ	סכום כולל מע"מ	סעיף תקציבי
38	37	בית האלמוג	בניה 8/25	897	279,491 ₪	50,308 ₪	329,799 ₪	בניה ישירה
38	37	אריאלי	רואה חשבון	898	2,542 ₪	458 ₪	3,000 ₪	תקורה
38	37	שיווק ופירסום + פייסבוק	בית האלמוג	899	4,517 ₪	813 ₪	5,330 ₪	פרסום ושיווק
38	37	שמירה חמושה	בית האלמוג	900	12,320 ₪	2,218 ₪	14,537 ₪	בניה ישירה
38	37	ברק פרידמן		902	4,500 ₪	810 ₪	5,310 ₪	פיקוח פיננסי
38	37	תקורה 08/25	בית האלמוג	903	19,000 ₪	3,420 ₪	22,420 ₪	תקורה
38	36	ברק פרידמן	דו"ח 34	893	4,500 ₪	810 ₪	5,310 ₪	פיקוח פיננסי
38	36	בית האלמוג	יתרת תשלום בגין ההגדלה התקציבית יוני 25		1,539,078 ₪	277,034 ₪	1,816,113 ₪	בניה ישירה
38	35	תחיה שוסטר	שכירות	877	17,850 ₪	0 ₪	17,850 ₪	דמי שכירות לבעלים
38	35	פייסבוק ינואר 2025	בית האלמוג	881	2,564 ₪	462 ₪	3,026 ₪	פרסום ושיווק
38	35	ברק פרידמן	דו"ח 33	883	4,500 ₪	810 ₪	5,310 ₪	פיקוח פיננסי
38	33	תחיה שוסטר	שכירות	865	17,850 ₪	0 ₪	17,850 ₪	דמי שכירות לבעלים
38	33	שיווק ופירסום	בית האלמוג	860	1,800 ₪	324 ₪	2,124 ₪	פרסום ושיווק
38	32	תחיה שוסטר	שכירות	847	17,850 ₪	0 ₪	17,850 ₪	דמי שכירות לבעלים
38	30	עו"ד דרור נאור	שכ"ט - דירה מס 25	824	29,122 ₪	5,242 ₪	34,364 ₪	משפטיות
38	30	עו"ד ורד שפרן	שכ"ט - דירה מס 25	830	29,122 ₪	5,242 ₪	34,364 ₪	משפטיות
סה"כ					1,986,606 ₪	347,950 ₪	2,334,556 ₪	
להלן תשלומים אשר פרעונם כפופים באישור הבנק המלווה:								
מס' דוח פיקוח	מס' דוח הקלדה	מוטב	פרטים	מס' שיק	סכום ללא מע"מ	מע"מ	סכום כולל מע"מ	סעיף תקציבי
38	38	בית האלמוג	תשלום חריגי בניה 09/25 - אפוקסי	915	205,200 ₪	36,936 ₪	242,136 ₪	ב.צ.מ. על הבניה
38	38	רמי עבד אל באקי	מהנדס בחברה	916	6,780 ₪	1,220 ₪	8,000 ₪	תכנון כולל
38	38	י.ח.להב	מנהל פיננסי	905	33,333 ₪	6,000 ₪	39,333 ₪	יועץ כלכלי
38	38	תחיה שוסטר	שכירות	917	17,850 ₪	0 ₪	17,850 ₪	דמי שכירות לבעלים
38	37	רמי עבד אל באקי	מהנדס בחברה	904	6,780 ₪	1,220 ₪	8,000 ₪	תכנון כולל
38	37	תחיה שוסטר	שכירות	918	17,850 ₪	0 ₪	17,850 ₪	דמי שכירות לבעלים
סה"כ					287,792 ₪	45,377 ₪	333,169 ₪	
סה"כ לרשימה					667,816 ₪	113,781 ₪	781,596 ₪	

נספח 5 – דוח חשיפה (ב- אלפי ₪)

[illegible][illegible]

מגדל ב.ס.ר.1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

נספח 4

**העתק הודעתה של גבי איריס
ניסן מיום 30.10.2025 ו-
12.11.2025 ורשימת שיקים
שעתידים להיפרע בתקופת עיכוב
ההליכים המבוקשת (החל מיום
15.11.2025)**

עמוד 92

יוסף להב

מאת:

נשלח:

אל:

עותק:

נושא:

ניסן איריס <Nissan.I@fibi.co.il>

יום חמישי 30 אוקטובר 2025 15:47

moshe_saada2@walla.co.il; yoseflahav7@gmail.com; g_lahav1@netvision.net.il

חברה גולנאז; ויסברג רונן; משען דרור; בירנבוים אמיר Amir Birnboim

RE: RE: הוצאות נובמבר דצמבר ינואר

דגל המשך טיפול:

מצב דגל:

המשך טיפול

מסומן בדגל

משה שלום,

בהמשך למסמכים שהעברת, לדוח המפקח ולשיחתנו –

נוכל לאשר העברת 844 א' ש מחשבון הליווי לחשבון השוטף בגין עבודות הבניה כפי שאישרה המפקחת.

בכך תגיע לניצול מלוא המסגרת למימון ישיר בחשבון הליווי וכן עדיין יוותר חוסר בחשבון השוטף לאחר שימשכו כל השיקים

שמועדם בחודש אוקטובר. יש להעביר כסף לכיסוי הפער.

לא נאפשר משיכות נוספות מהחשבון השוטף ללא הפקדת הכסף מראש.מחשבון הליווי ניתן יהיה לבצע משיכות רק בתנאי שיתקבל אישור המפקח ותהיה מסגרת למימון ישיר פנויה.

אנא היערכותך מראש כפי שדיברנו להביא כסף ממקורותיך, מדובר בסכום לא מבוטל.

תשומת לבך כי החוב בגין מע"מ בחשבון הליווי עומד על סך 1,391 א' ש, יש להשיבו לחשבון בהקדם.

בברכה,

איריס

ניסן

סקטור בניה ונדל"ן

חטיבה עסקית

בנק הבינלאומי

שדרות רוטשילד 42 תל אביב

טל 03-5196441 | פקס 03-5102084

Email | Nissan.I@fibi.co.il | www.fibi.co.il



From: ניסן איריס [mailto:Nissan.I@fibi.co.il]

Sent: Wednesday, November 12, 2025 3:17 PM

To: moshe_saada2@walla.co.il; yoseflahav7@gmail.com; g_lahav1@netvision.net.il

Cc: חוברה גולנאו; ויסברג רונן; משען דרור

Subject: RE: &&RE: RE: הוצאות נובמבר דצמבר ינואר

משה ויוסי שלום,

1. בהמשך למייל מטעם ובהתאם לרשימות התשלומים שהעברתם אלינו בקובץ אקסל, צפויים להימשך החל משבוע הבא שיקים מהחשבון השוטף, אנא היערכותכם מראש להפקדת הסכומים בטרם ימשכו מהחשבון.
2. פג תוקפה של פוליסת הביטוח, אנא שילחו לנו בדחיפות הארכה.

בברכה,

איריס ניסן

סקטור בניה וגדל"

חטיבה עסקית

בנק הבינלאומי

שדרות רוטשילד 42 תל אביב

טל 03-5196441 | פקס 03-5102084

Email | Nissan.I@fibi.co.il | www.fibi.co.il



חודש ינואר			
שם	תאריך	מספר צק	סכום
אינפינטי חשמל	18.1.2026	203	71000
עזיז	18.1.2026	205	23600
באשר דלתות	21.1.2026	121	12500
רדמיקס	23.1.2026	204	41000
נור	24.1.2026	201	100000
עזיז	25.1.2026	207	90000
ינאי סעדיה	25.1.2026	181	43000
עמאר אלום העמך	25.1.2026		80000
אבנר חדד	28.1.2026	55	40000
ינאי סעדיה	30.1.2026	182	80000
ראם סנטר	30.1.2026	184	100000
עמאר אלום העמך	30.1.2026		80000
מנוף	30.1.2026		36000
גל נול פרויקט חני	30.1.2026	200	31220
גרין	30.1.2026	202	5000
זארו מסגרות	30.1.2026	212	175000
מזגני השיכון	30.1.2026	209	17000
מתן אליהו	30.1.2026	213	17700
קו המהנדס	17.1.2026	189	200000
קו המהנדס	18.1.2026	190	200000

400000

סה"כ 3,677,702

חודש דצמבר			
שם	תאריך	מספר צק	סכום
אדמה הטובה	1.12.2025	245	19500
אלוש ניקוי מרתפים	1.12.2025	191	30000
חליל	15.12.2025		20000
רואה חשבון	15.12.2025		3000
ואליד	15.12.2025		20000
רמי עבד אל באקי	15.12.2025		8000
עוד ותיווך	18.12.2025	907	39333
מתן אליהו	19.12.2025	231	14160
איזו טופ	20.12.2025	233	20000
נור אפוקסי	24.12.2025	180	39000
ינאי סעדיה	25.12.2025	106	65000
אבנר חדד	28.12.2025	54	40000
אדמה הטובה	28.12.2025	735	7867
עזיז	29.12.2025	237	14897
ינאי סעדיה	30.12.2025	108	65000
ראם סנטר	30.12.2025	122	94774
באשר דלתות	30.12.2025	120	12500
טופ עגורנים	30.12.2025	92	63000
עזיז	30.12.2025	236	52000
אדמה הטובה	30.12.2025	246	19500
מעברי אש וסימנים	30.12.2025		42000
רמזורים	30.12.2025		52000
אלוש נירוי מרתפים	31.12.25	192	35000
קו המהנדס	15.12.2025	235	194000
קו המהנדס	16.12.2025	234	190000
קו המהנדס	17.12.2025	242	275000
קו המהנדס	18.12.2025	243	275000
קו המהנדס	25.12.2025	178	200000
קו המהנדס	27.12.2025	176	200000
קו המהנדס	27.12.2025	177	200000

1534000

חודש נובמבר			
שם	תאריך	מספר צק	סכום
חליל	16.11.2025		20,000
רואה חשבון	16.11.2025		3000
ואליד	16.11.2025		20000
רמי עבד אל באקי	16.11.2025		8000
נובו	17.11.2025	113	60000
עו"ד ותיווך	17.11.2025		39333
גוטשטיין	18.11.2025	125	40000
דלתותבאשר	19.11.2025	84	12000
קו מהנדס	19.11.2025	225	185000
דלתותבאשר	20.11.2025	83	13000
האחים באחריה	20.11.2025	115	43480
קו מהנדס	20.11.2025	226	180000
רדמיקס	21.11.2025	95	55000
המשווק	21.11.2025	96	35000
מאמ משאבות	23.11.2025	102	26600
נעמן מעליות	24.11.2025	100	85000
אלי' אסולין קרמיק	24.11.2025	229	61500
ינאי סעדיה	25.11.2025	105	65000
עלה חשמל בניין	25.11.2025	169	250000
אדמה הטובה	27.11.2025	734	7867
אבנר חדד	28.11.2025	60	40000
שמעון צרור	28.11.2025	155	17000
עזיז	29.11.2025	239	20000
עזיז	29.11.2025	238	25842
ינאי סעדיה	30.11.2025	106	65000
גרין	30.11.2025	117	10000
מתן אליהו	30.11.2025	118	16992
טופ עגורנים	30.11.2025	91	63000
זארו עבודות מסגרות	30.11.2025	167	125000
רשף ביטחון	30.11.2025	230	34519
האדמה הטובה	30.11.2025		19500
עבודות עפר	30.11.2025		30000
תמורים	30.11.2025		44420
איזו טופ	30.11.2025	232	22649

1,743,702

נספח 5

**העתק המתווה הראשוני לשיקום
כלכלי והתחייבות למימון**

עמוד 96

מסמך זה מכיל מידע רגיש וסודות מסחריים

ויש לנהוג בו בהתאם

חברת בית האלמוג בע"מ

תוכנית הפעלה עד ליום 15.5.26

נאמן 2025

תוכן עניינים

- רקע כללי
- תאור החברה ופעילותה
- מטרת ההקפאה
- ניתוח הפעילות הכלכלית של החברה משנת 2021 ועד 30.9.2025
- עקרונות הניהול בתקופת ההקפאה ותוכנית ההפעלה
- תקציב סגור מוצע- עבור תקופת ההקפאה (6 חודשים)
- מקורות מימון לתקופת ההקפאה
- תחזית תזרימית חודשית- וחצי שנתית
- תוכנית פעולה בתקופת ההקפאה
- יעדים לסיום תקופת ההקפאה
- סוף דבר

לכבוד

חברת בית האלמוג בע"מ

מר משה שלמה סעדה- מנכ"ל

א.נ.,

הנדון: חברת בית האלמוג בע"מ**1. רקע כללי**

נתבקשנו לערוך תוכנית הפעלה עד ליום 15.5.2026, וזאת לטובת המשך הפעלת פעילות חברת בית האלמוג בע"מ (להלן: "**החברה**"), וסיום הפרויקטים שלה, במהלך תקופת ביניים של 180 ימים (להלן: "**תקופת הביניים**" ו/או "**תקופת ההפעלה**"). בהקשר זה יצוין כי תוכנית הפעלה זו גובשה על יסוד המסמכים כפי שהועברו אלינו על ידי עובדי החברה, ומבלי שעלה בידינו לבקר את הנתונים ו/או המידע אשר הועברו אלינו, כאמור, וזאת מפאת קוצר הזמן שעמד לרשותנו לצורך ביסוס תוכנית זו. עם זאת יובהר כי על סמך היכרותנו את החברה ואופן התנהלותה, כמו גם היכרותנו עם מנהלי החברה, אנו מאמינים כי תוכנית זו הינה נאמנה וקרובה מאד למציאות.

2. תיאור החברה ופעילותה

חברת בית האלמוג בע"מ המנוהלת על ידי הקבלן הוותיק מר משה שלמה סעדה (להלן: "**מר סעדה**" ו/או "**הקבלן**"), החברה הוקמה בשנת 1996, ועוסקת שנים רבות בתחום הבנייה, היזמות וההתחדשות העירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי). בהקשר זה יוער כי הגם כי החברה הוקמה, כאמור, בשנת 1996, הרי שאת פעילותו בענף הבניה החל מר סעדה לפני 45 שנה, עת עבד עם אביו, מר שמעון סעדה, אשר עסק בבניה משנות ה-50 של המאה הקודמת והיה מבכירי הקבלנים באזור המרכז והשפלה. החברה הינה חברה פרטית הרשומה ברשם הקבלנים בסיווג ג'-2 ומעסיקה כיום כ-7 עובדים, לרבות מהנדסים, מנהלי פרויקטים, צוותי שטח וכן 12 עובדי קבלן ביצוע בכל אתר. בנוסף, החברה מעסיקה עשרות קבלני משנה, המתמחים בתחומם (כגון אנשי אלומיניום, קבלני שלד וגמר, קבלני איטום, קבלני מעליות, קבלני מיזוג וכיו"ב). במהלך השנים ביצעה החברה מספר רב של פרויקטים בהיקפים שונים באזור המרכז והשפלה, כאשר בימים אלו החברה מצויה בשלב ביצוע של למעלה מ-98% בפרויקט פינוי בינוי של שלושה בניינים (סה"כ 40 דירות בנס ציונה) (המגובה בדוחות שמאי ומהנדס חיצוניים לחברה), וזאת באזור מרכזי איכותי ומבוקש, ברח' רוטשילד פינת ת"א, בנס ציונה.

בנוסף, ובד בבד לפרויקט הנ"ל, החברה נמצאת בביצוע מתקדם מאד (למעלה מ-87%) של פרויקט פינוי בינוי נוסף (14 דירות בדרך יבנה 36 רחובות), וזאת באזור המצוי בצמידות למכון ויצמן ולמרכז העיר.

זאת ועוד, חברת בית האלמוג 21 בע"מ, שהינה חברה אחות לחברת בית האלמוג, נמצאת בימים אלו בהליך היתרים של בניית 14 קוטג'ים בראשל"צ (פרויקט זה טרם החל בביצוע).

למותר לציין בהקשר זה כי הפרויקטים הנמצאים בביצוע, כאמור לעיל, נמצאו (לאחר מספר שיחות עם מתווכים ושמאים מקומיים) כסחירים ביותר, יפים ומיוחדים, וזאת בעיקר בשל מיקומם, העובדה שישנן 2 דירות בקומה, כאשר בכל דירה, שהינה מרווחת מאד עם 3 כיווני אוויר, הגמר הינו ברמה גבוהה מאד, כיאה לאזור בו הוקמו הפרויקטים (שכן הרוכשים בפרויקטים הללו הם בעיקר משפרי דיור מרמה סוציו-אקונומית גבוהה), כך שעל אף כי עלתה הטענה שהפרויקטים הנ"ל מתומחרים על ידי היזם, מעט גבוה מהשוק, עדיין ישנה התעניינות ערה מאוד לגביהם. כך שבתנאי שוק טובים או אפילו סבירים, הדירות היו נמכרים בנקל, ולא בכדי, שכן מדובר בפרויקטים מיוחדים שנבנו ברווחה.

נכון להיום בחברה קיים מלאי של 10 דירות שטרם נמכרו בפרויקט בנס ציונה ו- 5 דירות שטרם נמכרו בפרויקט ברחובות. בנוסף, לחברה חובות מרוכשים ומקבלי שירותי בניה בפרויקטים שטרם השלימו את תשלומם לקבלן. להערכתנו, סך המלאי, הזכויות והחבויות השונות לקבלן נאמדים בכ- 95 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

סך החבויות (לא כולל ערבויות מכר) בדין קדימה: בנק הבינלאומי- 28.6 מיליון ש"ח, ובנק ירושלים (והכשרה חברה לביטוח) - 9.6 מיליון ש"ח. בנוסף החברה לוותה מחברת כהן את להב נכסים בע"מ הלוואה להשלמת הון עצמי, כמו גם לצורכי השלמת הפרויקטים והשלמת חריגות תקציביות בסך כולל של כ- 25.7 מיליון ש"ח, וזאת על מנת להימנע מעצירת הפרויקטים ומתוך מטרה להשלימם עד תום. קרי סך האשראי הישיר נכון למועד כתיבת דו"ח זה נאמד בכ- 63.9 מיליון ש"ח.

לדאבון הלב, 5 השנים החולפות הציבו את החברה בפני אתגרים לא מעטים. בין האתגרים היו מגפת הקורונה, מלחמת חרבות ברזל (שנמשכת עד עצם היום הזה), ומלחמת 12 הימים. בנוסף, החברה חוותה עיכובים בגין עבודות שהינן באחריות ביצוע של בעלי הבית לשימור- חברה אינפנייטי (שותפה בחלק הבית לשימור בפרויקט המנוהל עצמאית על ידה), בעלת חוב מאחר וטרם שולם חובה המלא בבנייה, ועל כן עומדת כנגדה תביעה כספית ונזיקית, תלויה ועומדת, המתבררת בימים אלו בבית דין. החברה גם סבלה מעלייה דרסטית במחירי תשומות הבנייה, מחסור קרדינאלי בידים עובדות בשוק (מחסור עובדים בחברה הקבלנית, כמו גם מחסור בעובדים של ספקי המשנה שלה, מה שהביא להתייקרות של כ- 70% בעלויות העובדים כאשר כבר מוצאים כאלה). כמו כן, היו עיכובים בקבלת תשלומים מלקוחות חייבים, האטה במכירות בשל המלחמה, כשלי שוק וכוחות עליונים. כל אלו יחד עם קשיים במימון בנקאי, גרמו לכך כי בסופו של יום החברה נקלעה לקשיים תזרימיים זמניים.

ואם לא די בכך, אזי אך לאחרונה, בתכתובת מייל מיום 30.10.2025 שהתקבלה אצל החברה מאת סקטור בניה ונדל"ן בבנק הבינלאומי (שהינו הבנק המלווה לפרויקט נס ציונה), נאמר לבעלי החברה מפורשות כי הבנק לא מאפשר ביצוע של משיכות נוספות מהחשבון השוטף ללא הפקדה מראש של כסף נוסף. לאמור, בפרק זמן קצר של שלושה חודשים, נגזר על הקבלן להביא מהונו העצמי סכום נוסף של כ- 3-5 מיליון ש"ח, זאת מעבר לכספים אשר הוזרמו על ידו עד כה מהונו הפרטי לטובת סיום הפרויקטים. דא עקא, והגם כי הקבלן היה רוצה לעשות כן, אין באפשרותו להזרים בעת הזו סכומים כנ"ל.

לפיכך, ולאור האמור לעיל, החברה מגישה בקשה לצו הקפאת הליכים, מתוך מטרה לאפשר מכירה של הנכסים בהתאם לשווים בשוק, כמו גם שיקום והמשך פעילות מבוקרת של החברה תחת פיקוח הנאמן ובית המשפט וזאת ללא העדפת נושים (קרי, לפי סדר נשייתם).

3. מטרת ההקפאה

- 3.1 שימור פעילות חיונית בפרויקטים קיימים עד סיומם המלא ומסירתם לרוכשים ולבעלי הקרקע.
 - 3.2 הבאת הפרויקטים לטופס 4 ומכירת כלל הדירות שטרם נמכרו באופן מבוקר ואחראי, שאינו תחת איומים לא סבירים.
 - 3.3 הגנה על נכסי החברה, נושיה, בעליה וערך הפרויקטים.
 - 3.4 הבטחת תשלום משכורות לעובדים והוצאות שוטפות חיוניות לאנשי המקצוע והספקים, וזאת עד השלמת הפרויקטים ומכירת זכויותיהם.
 - 3.5 יצירת תקופה של יציבות לצורך גיבוש מתווה הסדר פריסת תשלומים או הכנסת משקיע.
- תקופת ההקפאה המבוקשת: 6 חודשים.**

4. ניתוח הפעילות הכלכלית של החברה החל משנת 2021 ועד 30.9.25

בחנו את הפעילות הכלכלית של החברה החל משנת 2021 ועד חודש ספטמבר (כולל) בשנת הכספים הנוכחית (2025), וזאת על סמך הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, כמו גם אל מול מערכות הכספים של החברה, ולהלן הנתונים:

פרטים/ (באלפי ש"ח)	1-9/2025 מאזן בוזן (ללא היוון הוצאות וייחוס הוצאות לפי 18ד)	2024 מאזן בוזן (ללא היוון הוצאות וייחוס הוצאות לפי 18ד)	2023 מאזן מבוקר	2022 מאזן מבוקר	2021 מאזן מבוקר
הכנסות	9,620	26,206	69	9,144	1,207
הוצאות בניה	13,470	35,464	58	8,232	782.8
הוצאות הנהלה וכלליות	1,398	2,559	15.5	347.1	165.5
רווח הפעלה לפני מס	-5,248	-11,817	-4.5	473.7	254.8
מלאי דירות נותר לשיווק	10 דירות בנס ציונה (98% ביצוע עפ"י שמאי) 5 דירות ברחובות (כ- 87% ביצוע עפ"י שמאי)	42.5 מיליון ש"ח 20 מיליון ש"ח			
חבות רוכשים קיימים	נס ציונה 16,503 אש"ח רחובות 8,200 אש"ח	16.5 מיליון ש"ח 8.2 מיליון ש"ח			

הערות:

- שווי מוערך של מלאי הדירות הנותר נאמד בכ- 62.5 מיליון ש"ח (מחיר שוק- כולל מע"מ). ויוער כי שווי זה אינו כולל שידרוגים לדיירים בדירות, כמו גם אינו כולל מדדים.
- חובות רוכשים קיימים- 24.7 מיליון ש"ח (חבות נומינאלית בפועל- לא מוצמד- כולל מע"מ). ויוער כי שווי זה אינו כולל שידרוגים לדיירים בדירות.

- לחברת בית האלמוג 21 (שהינה כאמור, חברה אחות לחברת בית האלמוג) זכויות משמעותיות בפרויקט קומבינציה לבניית 14 וילות באזור מבוקש בראשל"צ (6 לבעלי הקרקע ו 8 לחברת בית האלמוג). בגין פרויקט זה טרם התקבל היתר בניה מהעריה. עם זאת יצוין כי להערכת הקבלן שווי הזכויות בגין פרויקט זה נאמד בכ- 4.5- 5 מיליון ש"ח לחברה, וזאת גם בהינתן ההוצאות אשר הוצאו על ידי הקבלן עד כה.
 - לחברה חייבים נוספים בדמות מע"מ לקבל 1 מיליון ש"ח וכן סך של כ- 2 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) על שירותי בניה שניתנו על ידה לחברת אינפיניטי ואמיר אייל (הוגשה תביעה בהקשר לחוב זה).
 - לחברה חייבים בהיקף של 1.2 מיליון ש"ח בפרויקט בכ"ס (הוגשה תביעה כנגד היזמים), כאשר הנ"ל הגישו תביעה שכנגד (עם זאת יוער כי להערכת החברה- התביעה שהוגשה מנגד הינה קנטרנית ואינה מבוססת כלל ועיקר).
- מניתוח הנתונים, כפי שהובאו לעיל, עולה כי במהלך השנים 2022 - 2025 החברה התקדמה כברת דרך ארוכה בשני פרויקטים עיקריים, וזאת בנס ציונה ורחובות, תוך כדי שהיא מביאה את הפרויקטים הללו לכדי סיום.
- סך התקבולים הצפוי להתקבל רק מהפרויקטים הללו נאמד בסך משוער של כ- 87 מיליון ש"ח (סכום כולל מע"מ), כאשר מעבר לכך ישנם חייבים וזכויות נוספים כפי שפורט לעיל.
- זאת ועוד, מניתוח הנתונים דלעיל עולה כי סך הנכסים המוחשיים של החברה הינו משמעותי ועולה על סך התחייבויותיה באופן מהותי.** יתירה מזו, מרבית נכסיה של החברה הינם יחסית נזילים וממוקמים באזורים איכותיים במרכז הארץ (נתון אשר עשוי להקל על תהליכי המכירה).
- דא עקא, כאמור בשל מגפת הקורונה, המלחמה (בכלל גבולות הארץ), ומצב השוק בשנתיים האחרונות, ההכנסות ממכירת דירות פחתו, ומנגד הוצאות הבנייה והמימון גדלו משמעותית, **מה שהוביל בסופו של יום להרעה בתזרים המזומנים והרווחיות של החברה ופגע בנזילותה השוטפת.**

5. עקרונות הניהול בתקופת ההקפאה ותוכנית ההפעלה

- במסגרת עריכת תוכנית ההפעלה הובאו בחשבון מספר הנחות על בסיסן גובשה התוכנית, וזאת הן ברמה התוצאתית (רווח והפסד) והן ברמה התזרימית:
- 5.1. החברה תמשיך את תהליך הבנייה והגמר עד סיום הפרויקטים ועד מסירת כלל הדירות בהם (כולל שירותי בדק), ומכירת הדירות הנותרות בשוק החופשי.
 - 5.2. החברה תמשיך לפעול בהיקף מתאים במטרה לשמור על ערך הנכסים הבלתי מכורים, ותפעל למכור אותם ביעילות ובהגיונות.
 - 5.3. החברה לא תתקשר בהתחייבויות חדשות ללא אישור מוקדם של הנאמן.
 - 5.4. כל התקבולים יופקדו לחשבון ייעודי לניהול תקופת ההקפאה בפקוח הנאמן.
 - 5.5. תיערך בקרה תקציבית שבועית ע"י רואה החשבון המלווה.

5.6. כאמור לעיל, נכון למועד עריכת תוכנית זו לחברה מלאי לא מכור וחייבים שונים בהיקף כולל העולה להערכתנו על 95 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). הנחת העבודה הינה שהחברה תמשיך לגבות את חובותיה וזכויותיה, וזאת בד בבד לסיומם המוחלט של הפרויקטים ומסירת הדירות לכלל הרוכשים ובעלי הזכויות.

5.7. נכון למועד עריכת תוכנית זו סך האשראי לשני הבנקים המלווים נאמד בכ- 37.2 מיליון ש"ח. כמו כן החברה חבה סך של כ- 25.7 מיליון ש"ח לחברת כהן את להב נכסי מסחר בע"מ, וכן סך של 7.6 מיליון ש"ח לספקים שונים (כולל לקבלן הביצוע והגמר).

זאת ועוד יצוין כי לצורך סיום הפרויקט ברחובות דרושה עבודה בשווי מוערך של כ- 6 מיליון ש"ח לפני מע"מ, ואילו לסיום הפרויקט בנס ציונה דרושה עבודה בשווי מוערך של כ- 1.8 מיליון ש"ח לפני מע"מ. לאמור, סך כל האשראי וההוצאות הנוספות נאמדים בכ- 80 מיליון ש"ח, כאשר סכום זה מביא בחשבון את כלל ההוצאות עד גמר מלא של שני הפרויקטים הנ"ל שבביצוע.

5.8. תוכנית זו מבוססת על ימי אשראי קצרים, כאשר יצוין כי זרם התקבולים הנ"ל תלוי בעיקר בקבלת טופס 4 לפרויקט בנס ציונה (ומאוחר יותר גם ברחובות), כמו גם במכירת מלאי הדירות הקיים באופן אפקטיבי ונכון.

5.9. פעילות התייעלות- החברה מעסיקה כיום 7 עובדים בלבד בשכר, ואילו יתר 24 העובדים הנוספים, הינם עובדי קבלן נאמנים, אשר עובדים עם החברה משך שנים רבות. בהקשר זה יצוין כי כוח האדם בחברה והידיים המקצועיות העובדות והמיומנות הינם המשאב המרכזי שלה, לפיכך לצורך הצלחת ההליך יש לשמור על כוח האדם בקפידה (קרי, בשלב זה של הפרויקטים (ובכלל) אין לשחרר עובדים ו/או לאבד עובדים).

5.10. גבייה מרוכשים וחייבים- בשל אופי הרכישה סביר כי גביית הלקוחות תחל באופן איטי. עם זאת, לאחר השלמת ביצוע הפרויקטים והגעה לאבני דרך משמעותיות, החברה עתידה ליהנות מהכנסות מהותיות אשר עולות בהרבה על הוצאות ההפעלה (ראה תזרים מזומנים להלן).

5.11. בצ"מ- במסגרת תוכנית ההפעלה נלקחו בחשבון הוצאות בלתי צפויות מראש בהיקף של 400 אש"ח בחודש. בהקשר זה יצוין כי היות ומדובר בתהליך בניית גמר אינטנסיבי ובעבודה עתירת משתנים, אזי העמדנו את הבצ"מ על שיעור מתבקש של 20% מעלויות הבנייה (ולא מעלויות המכר).

6. **תקציב סגור מוצע- תקופת ההקפאה (6 חודשים)**

פרויקט נס ציונה

סעיף ההוצאה	סכום חודשי (כולל מע"מ)	סה"כ לתקופה (6 חודשים)
שכר עובדים חיוניים (מנהלה, הנדסה, אתרי בנייה)	180,000 ש"ח עובדים 20,000 ש"ח שכר מנהל פרויקט	400,000 ש"ח שכר עבודה
שכירות משרדים, ארנונה ותחזוקה	_____	
ביטוחים, רישיונות, אגרות	7,000 ש"ח	14,000 ש"ח
דלק, תחבורה וכלי רכב	5,000 ש"ח	10,000 ש"ח
תקשורת, מיחשוב, הנהלת חשבונות	3,000 ש"ח	6,000 ש"ח
שמירה וביטחון באתרים	14,412 ש"ח	28,824 ש"ח
יועצים חיצוניים (משפטי, פיננסי, הנדסי)	רו"ח חיצוני ויועץ פיננסי – 30,000 ש"ח מנהל טופס 4 - 12,000 ש"ח אדריכל - 10,000 ש"ח עורכי דין - 25,000 ש"ח מתווכים - 40,000 ש"ח	180,000 ש"ח 24,000 ש"ח 20,000 ש"ח 150,000 ש"ח 240,000 ש"ח
הוצאות תפעול שוטפות (חומרים, אחזקה)	150,000 ש"ח	200,000 ש"ח
הוצאות בלתי צפויות	200,000 ש"ח	500,000 ש"ח
סה"כ תקציב סגור	596,412 ש"ח	

* הפרויקט בנס ציונה עתיד להסתיים בקבלת טופס 4 וזאת לכל המאוחר במהלך החודשיים שלושה הבאים (בהנחת עבודה רציפה ושוטפת).

פרויקט רחובות

סעיף ההוצאה	סכום חודשי (כולל מע"מ)	סה"כ לתקופה (6 חודשים)
שכר עובדים חיוניים (מנהלה, הנדסה, אתרי בנייה)	180,000 ש"ח עובדים 20,000 ש"ח שכר מנהל פרויקט	1,000,000 ש"ח
שכירות משרדים, ארנונה ותחזוקה	_____	
ביטוחים, רישיונות, אגרות	7,000 ש"ח	42,000 ש"ח
דלק, תחבורה וכלי רכב	5,000 ש"ח	30,000 ש"ח
תקשורת, מיחשוב, הנהלת חשבונות	3,000 ש"ח	18,000 ש"ח
שמירה וביטחון באתרים	14,412 ש"ח	86,472 ש"ח
יועצים חיצוניים (משפטי, פיננסי, הנדסי)	רו"ח חיצוני – 10,000 ש"ח מנהל טופס 4 - 12,000 ש"ח אדריכל - 50,000 ש"ח עורכי דין - 50,000 ש"ח מתווכים - 40,000 ש"ח	60,000 ש"ח 72,000 ש"ח 300,000 ש"ח 300,000 ש"ח 240,000 ש"ח
הוצאות תפעול שוטפות (חומרים, אחזקה)	400,000 ש"ח	2,300,000 ש"ח
הוצאות בלתי צפויות	200,000 ש"ח	1,200,000 ש"ח
סה"כ תקציב סגור	991,412 ש"ח	

* הפרויקט ברחובות עתיד להסתיים בקבלת טופס 4 בטווח של עד 9 חודשים לכל היותר (בהנחת עבודה רציפה ושוטפת).

7. מקורות מימון לתקופת ההקפאה (באלפי ש"ח)

300 אלף ש"ח	יתרת מזומנים קיימת בחשבון החברה-
16.6 מיליון ש"ח	תקבולים צפויים מלקוחות בגין עבודות שבוצעו-
12 מיליון ש"ח	מכירת דירות חדשות
0_ ש"ח	מימוש ציוד לא חיוני-
3.2 מיליון ש"ח	הזרמה ממקורות חיצוניים-
32.1 מיליון ש"ח	סה"כ מקורות זמינים :

8. תחזית תזרימית חודשית בגין פעילות החברה

חודש	תקבולים	תשלומים	יתרה מצטברת (במיליוני ש"ח)
1	0.3 מיליון ש"ח	1.6 מיליון ש"ח	-1.3
2	0	1.6 מיליון ש"ח	-2.9
3	11.5 מיליון ש"ח	1.2 מיליון ש"ח	7.4
4	5.1 מיליון ש"ח	1.2 מיליון ש"ח	11.3
5	8.3 מיליון ש"ח	0.9 מיליון ש"ח	18.7
6	0 מיליון ש"ח	0.8 מיליון ש"ח	17.9
7	3.7 מיליון ש"ח	0.6 מיליון ש"ח	21

הערה: התחזית המפורטת לעיל מצביעה על תזרים חיובי לאורך 6 חודשים (כולל הזרמת מימון נוף), תוך שמירה על יתרת מזומנים חיובית וצמצום התחייבויות חדשות.

9. תכנית פעולה בתקופת ההקפאה

- 9.1. השלמת פרויקטים פעילים הנמצאים כיום בביצוע של כ- 98% וכ- 87% בהתאמה, כאמור לעיל, לצורך גביית יתרות התמורה.
- 9.2. הקפאת פתיחת פרויקטים חדשים.
- 9.3. מו"מ עם בנקים ונושים מרכזיים לשם הגעה להסדר פריסת תשלומים.
- 9.4. בחינת הכנסת משקיע אסטרטגי או מכירת פעילות מלאה/חלקית.
- 9.5. שימור עובדים חיוניים במערכת, וזאת עד גמר הפרויקטים ומסירת הדירות לרוכשים והבעלים.

10. יעדים לסיום תקופת ההקפאה

- 10.1. הצגת תכנית הבראה והסדר פריסת תשלומים מוסכם עם הנושים המרכזיים.
- 10.2. חזרה הדרגתית לפעילות סדירה או גיבוש עסקת השקעה.
- 10.3. שמירה על ערך הנכסים ומניעת קריסה פיננסית.

11. סוף דבר

תוכנית זו נועדה להבטיח ניהול אחראי ושקוף של חברת בית האלמוג בע"מ בתקופת ההקפאה, תוך שמירה על פעילות בסיסית, עובדים חיוניים וערך הפרויקטים. החברה מאמינה כי בתום תקופת ההקפאה ניתן יהיה להציג מתווה ריאלי לשיקום ולהמשך פעילות רווחית, זאת על אף העובדה שבחודשים הראשונים של תקופת הביניים ההפעלה תהא גרעונית בכ- 3 מיליון ש"ח, שכן גביית חבויות מהרוכשים, כמו גם מסירת דירות לרוכשים לאחר קבלת טופס 4 ומכירת דירות נוספות בפרויקטים, ישפרו את תזרים המזומנים באופן מהותי, כך שהתזרים יהפוך לחיובי ביותר. ויובהר כי במידה ובסופו של יום, לא ניתן יהיה לגבות את מלוא הכספים מהרוכשים והחייבים של החברה בקצב המוערך כאמור לעיל, אזי ייתכן כי תוכנית ההפעלה תהא גרעונית אף במשך 3-4 חודשים ראשונים של ההפעלה. עם זאת ישנם כספים מרוכשים אשר אמורים היו להגיע לפני מספר שבועות (2.5 מיליון ש"ח משפ' לוי, וזאת עבור פרויקט נס ציונה), כמו גם תשלומים נוספים על מכירות שכבר נעשו גם בפרויקט ברחובות, כך שיתכן וניתן יהיה לכסות את הגרעון התקציבי באופן מהיר יותר.

ערך: רו"ח ישראל בן חיים (עו"ד)

ישראל בן חיים, רו"ח
מ.ר. 115652
בן חיים בר לב דואר חשבון

העתק: עו"ד נדב לב

בית האלמוג בע"מ - פרויקט נס ציונה
תחזית תזרים מזומנים לתקופה 15/11/25 עד 15/06/2026

סה"כ	15/05 - 15/06	15/04 - 15/05	15/03 - 15/04	15/02 - 15/03	15/01 - 15/02	15/12 - 15/01	15/11 - 15/12	י.פ. מזומן תקבולים:
3,800,000			3,800,000					מכירת דירות
16,600,000			3,000,000	3,100,000	10,500,000			גביה דירות שנמכרו
20,400,000	-	-	6,800,000	3,100,000	10,500,000	-	-	סך התקבולים
								הוצאות בניה
400,000						200,000	200,000	חומרים ועובדי קבלן
200,000						100,000	100,000	בצ"מ
600,000	-	-	-	-	-	300,000	300,000	סך הוצאות בניה
								הוצאות שכר
100,000						50,000	50,000	שכר עבודה נטו
70,000						35,000	35,000	רשויות
30,000						15,000	15,000	סוציאליות
200,000						100,000	100,000	סך הוצאות שכר
								הנהלה וכלליות
14,000						7,000	7,000	שכירות משרדים, ארנונה ותחזוקה
10,000						5,000	5,000	ביטוחים, רישיונות, אגרות
6,000						3,000	3,000	דלק, תחבורה וכלי רכב
28,824						14,412	14,412	תקשורת, מחשוב, הנהלת חשבונות
195,000	15,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	שמירה וביטחון באתרים
24,000						12,000	12,000	רו"ח חיצוני
20,000						10,000	10,000	מנהל טופס 4
162,500	12,500	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	אדריכל
260,000	20,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	עורכי דין
325,000	25,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	מתווכים
1,045,324	-	72,500	145,000	145,000	145,000	196,412	196,412	בצ"מ
-								סך הוצאות הנה"כ
1,845,324	72,500	145,000	145,000	145,000	145,000	596,412	596,412	סך הוצאות
	18,554,676	18,627,176	18,772,176	12,117,176	9,162,176	-1,192,824	-596,412	תזרים לפרויקט

בית האלמוג בע"מ - פרויקט רחובות
תחזית תזרים מזומנים לתקופה 15/11/25 עד 15/06/2026

סה"כ	15/05 - 15/06	15/04 - 15/05	15/03 - 15/04	15/02 - 15/03	15/01 - 15/02	15/12 - 15/01	15/11 - 15/12	י.פ. מזומן תקבולים:
8,200,000	3,700,000		1,500,000	2,000,000	1,000,000			מכירת דירות
								גביה דירות שנמכרו
8,200,000	3,700,000	-	1,500,000	2,000,000	1,000,000	-	-	סך התקבולים
								הוצאות בניה
2,450,000	150,000	150,000	150,000	500,000	500,000	500,000	500,000	חומרים ועובדי קבלן
950,000	100,000	100,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	בצ"מ
3,400,000	250,000	250,000	300,000	650,000	650,000	650,000	650,000	סך הוצאות בניה
								הוצאות שכר
550,000	50,000	100,000	100,000	100,000	100,000	50,000	50,000	שכר עבודה נטו
385,000	35,000	70,000	70,000	70,000	70,000	35,000	35,000	רשויות
165,000	15,000	30,000	30,000	30,000	30,000	15,000	15,000	סוציאליות
1,100,000	100,000	200,000	200,000	200,000	200,000	100,000	100,000	סך הוצאות שכר
								הנהלה וכלליות שכירות משרדים, ארנונה ותחזוקה
45,500	3,500	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	ביטוחים, רישיונות, אגרות
32,500	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	דלק, תחבורה וכלי רכב
19,500	1,500	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	תקשורת, מחשוב, הנהלת חשבונות
93,678	7,206	14,412	14,412	14,412	14,412	14,412	14,412	שמירה וביטחון באתרים
65,000	5,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	רו"ח חיצוני ויועץ פיננסי
78,000	6,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	מנהל טופס 4
325,000	25,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	אדריכל
325,000	25,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	עורכי דין
260,000	20,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	מתווכים
325,000	25,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	בצ"מ
1,569,178	120,706	241,412	241,412	241,412	241,412	241,412	241,412	סך הוצאות הנה"כ
6,069,178	470,706	691,412	741,412	1,091,412	1,091,412	991,412	991,412	סך הוצאות
	2,130,822	-1,098,472	-407,060	-1,165,648	-2,074,236	-1,982,824	-991,412	תזרים לפרויקט

בית האלמוג בע"מ

תחזית תזרים מזומנים לתקופה 15/11/25 עד 15/06/2026

סה"כ	15/05 - 15/06	15/04 - 15/05	15/03 - 15/04	15/02 - 15/03	15/01 - 15/02	15/12 - 15/01	15/11 - 15/12	
	17,828,704	18,665,116	11,251,528	7,387,940	-2,875,648	-1,287,824	300,000	י.פ. מזומן 15.11.2025 הזרמה ממקורות חיצוניים
								תקבולים:
12,000,000	3,700,000	-	5,300,000	2,000,000	1,000,000	-	-	מכירת דירות
16,600,000	-	-	3,000,000	3,100,000	10,500,000	-	-	גביה בגין דירות שנמכרו
28,600,000	3,700,000	-	8,300,000	5,100,000	11,500,000	-	-	סך התקבולים
								הוצאות בניה
2,850,000	150,000	150,000	150,000	500,000	500,000	700,000	700,000	חומרים וקבלני משנה
1,150,000	100,000	100,000	150,000	150,000	150,000	250,000	250,000	בצ"מ
4,000,000	250,000	250,000	300,000	650,000	650,000	950,000	950,000	סך הוצאות בניה
								הוצאות שכר
650,000	50,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	שכר עבודה נטו
455,000	35,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	רשויות
195,000	15,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	סוציאליות
1,300,000	100,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	סך הוצאות שכר
								הנהלה וכלליות
	-	-	-	-	-	-	-	שכירות משרדים, ארנונה ותחזוקה
59,500	3,500	7,000	7,000	7,000	7,000	14,000	14,000	ביטוחים, רישיונות, אגרות
42,500	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000	10,000	10,000	דלק, תחבורה וכלי רכב
25,500	1,500	3,000	3,000	3,000	3,000	6,000	6,000	תקשורת, מחשוב, הנהלת חשבונות
122,502	7,206	14,412	14,412	14,412	14,412	28,824	28,824	שמירה וביטחון באתרים
260,000	20,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	רו"ח חיצוני
102,000	6,000	12,000	12,000	12,000	12,000	24,000	24,000	מנהל טופס 4
345,000	25,000	50,000	50,000	50,000	50,000	60,000	60,000	אדריכל
487,500	37,500	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	עורכי דין
520,000	40,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	מתווכים
650,000	50,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	בצ"מ
2,614,502	193,206	386,412	386,412	386,412	386,412	437,824	437,824	סך הוצאות הנה"כ
7,914,502	543,206	836,412	886,412	1,236,412	1,236,412	1,587,824	1,587,824	סך הוצאות
								מע"מ לתשלום/החזר
	20,985,498	17,828,704	18,665,116	11,251,528	7,387,940	-2,875,648	-1,287,824	יתרת מזומן

16.11.2025

לכבוד
בית המשפט המחוזי – לוד

שלום רב,

הנדון: בית האלמוג בע"מ, ח.פ. 514326446 – מימון מתווה להפעלה תחת צו עיכוב הליכים

הרינו לאשר כי על יסוד מסמכים שהוצגו לנו על ידי החברה שבנדון ותחת ההנחה כי בית המשפט הנכבד יורה על צו עיכוב הליכים כנגד החברה על בסיס המתווה שהוצע בתזרים מאת ר"ח ישראל בן חיים, אנו נאפשר לחברה ליטול מאיתנו אשראי מעת לעת בתוך תקופת עיכוב ההליכים לצורך כיסוי גרעון תזרימי, בסכום כולל שלא יעלה על 3 מיליון ₪ (קרן).

מתן האשראי יהיה כפוף לבאות:

1. חיוב בעמלת הקמה בסך של 15,000 ₪ בצירוף מע"מ.
2. סך האשראי יישא ריבית בשיעור של 2% בצירוף מע"מ לכל חודש עד לתשלום בפועל.
3. מלוא האשראי (קרן בצירוף הריבית והמע"מ בגינה) ישולם לנו בתום תקופת ההפעלה, ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר סיומה.
4. מלוא האשראי והריבית בגינו יקבלו מעמד בכורה של הוצאות הליך, במובן זה שפירעון האשראי ייעשה מתוך קופת החברה ו/או קופת הנשייה, וישולם לנו בדרגה ראשונה לפני כל התחייבות אחרת של קופת החברה ו/או קופת הנשייה, לרבות לפני הוצאות ושכ"ט בעל התפקיד, נושים מובטחים, וכדומה.
5. יובהר, כי מתן האשראי יהיה כפוף לשיקול דעתנו ובשים לב לקצב התקדמות הפרויקטים.


כהן את להב נכסי מסחר ולוגיסטיקה בע"מ
באמצעות מורשי חתימה מר יוסי להב ומר קובי כהן

נספח 6

העתק נסחי לשכת רישום המקרקעין של הפרוייקטים

עמוד 113



641490

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3702 חלקה: 126

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	עיריית רחובות
	778	מירי	

המספרים הישנים של החלקה

3702/13

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17424/1996/1	27/06/1996	מכר ללא תמורה	חרבש ערבות בלה רוסי	ת.ז.	67861369
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
20237/2023/1	27/04/2023	תיקון טעות סופר	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	
			הכשרה חברה לביטוח בע"מ	חברה	520042177	
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס	514326446
		ראשונה	58,000,000 ₪	20029/2023/1	בשלמות	
		שטרי תיקון: 20237/2023				
		על כל הבעלים				

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56514/2018/1	26/12/2018	הערת אזהרה	בית האלמוג בע"מ	חברה	514326446
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13786/2022/1	01/03/2022	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית רחובות		
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 10225 מיום 23.2.22 עמוד 3814			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29288/2022/1	18/05/2022	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		

נכח מס' 641490

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 3702 חלקה: 126

הערות: ראה בקשה מיום 15.5.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
49852/2025/1	17/09/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון		
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5395681124, הליך מס' 0000000021, מיום 17/09/2025					
על ההערה של: בית האלמוג בע"מ					

סוף נתונים

נכח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



642185

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3843 חלקה: 24

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	עיריית נס ציונה
	2,384	מירי	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21885/1998/1	18/10/1998	מכר	איל בנימין	ת.ז.	033547803
				החלק בנכס	
					17 / 900

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8942/1999/1	02/05/1999	מכר ללא תמורה	ורדה אייל	ת.ז.	001564277
				החלק בנכס	
					3 / 400

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5446/2000/1	08/03/2000	ירושה	איל ורדה	ת.ז.	001564277
				החלק בנכס	
					1 / 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/1	16/05/2019	מכר	אינפיניטי פרטנרס גרופ בע"מ	חברה	512852252
				החלק בנכס	
					626 / 2384

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	שוסטר תחיה	ת.ז.	156124
				החלק בנכס	
					65551 / 468605

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	שוסטר תחיה	ת.ז.	001561240
				החלק בנכס	
					721061 / 21087225

642185

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3843 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	שביט אהרון	ת.ז.	00156288
				החלק בנס	
					65551 / 1653900
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	קפלן ציפורה	ת.ז.	00156290
				החלק בנס	
					65551 / 1653900
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	דוריקם קרפט	ת.ז.	003976339
				החלק בנס	
					196653 / 37488400
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	קרפט דוריקם	ת.ז.	003976339
				החלק בנס	
					7013957 / 84348900
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	נחמן דן	ת.ז.	030465694
				החלק בנס	
					2818693 / 56232600
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	קרן אילה	ת.ז.	005025291
				החלק בנס	
					65551 / 551300
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22495/2019/2	16/05/2019	עודף	נחמן דורית (הדדית)	ת.ז.	000008771
				החלק בנס	
					2818693 / 56232600



642185

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3843 חלקה: 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25719/2020/1	29/06/2020	צוואה	האניקט דנה	דרכון ארה"ב	511444840
				החלק בנס	
					2818693 / 56232600
הערות: מס' ביטוח לאומי 099583752					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50403/2022/1	31/08/2022	משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בית האלמוג בע"מ	חברה	514326446
			דרגה	סכום	החלק בנס
		ראשונה	120,000,000 ₪		1758 / 2384
על הבעלות של:		איל בנימין			
		ורדה אייל			
		איל ורדה			
		שוסטר תחיה			
		שוסטר תחיה			
		שביט אהרון			
		קפלן ציפורה			
		דוריקם קרפט			
		קרפט דוריקם			
		נחמן דן			
		קרן אילה			
		נחמן דורית (הדדית)			
		האניקט דנה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50527/2022/1	31/08/2022	משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בית האלמוג בע"מ	חברה	514326446
		דרגה	סכום	החלק בנס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	626 / 2384	
על הבעלות של: אינפיניטי פרטנרס גרופ בע"מ					



642185

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3843 חלקה: 24

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
8306/2014/1	17/02/2014	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית נס ציונה	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6744 מיום 28.1.14 עמוד 3443				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54091/2014/1	21/12/2014	הערת אזהרה	בית האלמוג בע"מ	חברה	51-4326446
על הבעלות של:					
איל בנימין					
ורדה אייל					
איל ורדה					
שוסטר תחיה					
שוסטר תחיה					
שביט אהרון					
קפלן ציפורה					
דוריקם קרפט					
קרפט דוריקם					
נחמן דן					
קרן אילה					
נחמן דורית (הדדית)					
האניקט דנה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
37595/2016/1	16/08/2016	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עיריית נס ציונה	
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7311 מיום 28.7.2016 עמוד 9050 על חלק מהחלקה				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46099/2022/1	08/08/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
שם הלווה					
בית האלמוג בע"מ					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
על הבעלות של:					
איל בנימין					
ורדה אייל					
איל ורדה					
שוסטר תחיה					

נסח מס' 642185

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 3843 חלקה: 24

	על הבעלות של:	שוסטר תחיה
		שביט אהרון
		קפלן ציפורה
		דוריקם קרפט
		קרפט דוריקם
		נחמן דן
		קרן אילה
		נחמן דורית (הדדית)
		האניקט דנה

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



642184

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3843 חלקה: 23

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית נס ציונה	938	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23866/1960	29/12/1960	מכר ללא תמורה	שוסטר תחיה	ת.ז.	156124
				החלק בנכס	
					1 / 5

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21885/1998/1	18/10/1998	מכר	איל בנימין	ת.ז.	033547803
				החלק בנכס	
					17 / 900

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21885/1998/1	18/10/1998	מכר	קרפט דוריקם	ת.ז.	003976339
				החלק בנכס	
					17 / 900

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21885/1998/1	18/10/1998	מכר	שוסטר תחיה	ת.ז.	001561240
				החלק בנכס	
					17 / 900

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8766/1999/1	28/04/1999	מכר ללא תמורה	שוסטר תחיה	ת.ז.	001561240
				החלק בנכס	
					9 / 300

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8766/1999/2	28/04/1999	עודף	שביט אהרון	ת.ז.	00156288
				החלק בנכס	
					17 / 300

642184

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3843 חלקה: 23

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8766/1999/2	28/04/1999	עודף	קפלן ציפורה	ת.ז.	00156290
				החלק בנס	
					17 / 300
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8942/1999/1	02/05/1999	מכר ללא תמורה	ורדה אייל	ת.ז.	001564277
				החלק בנס	
					3 / 400
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8942/1999/1	02/05/1999	מכר ללא תמורה	דוריקם קרפט	ת.ז.	003976339
				החלק בנס	
					3 / 400
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5446/2000/1	08/03/2000	ירושה	איל ורדה	ת.ז.	001564277
				החלק בנס	
					1 / 10
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5446/2000/1	08/03/2000	ירושה	קרפט דוריקם	ת.ז.	003976339
				החלק בנס	
					1 / 10
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47181/2011/1	26/10/2011	מכר ללא תמורה	נחמן דן	ת.ז.	030465694
				החלק בנס	
					43 / 600
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46569/2013/1	09/09/2013	צוואה	קרן אילה	ת.ז.	005025291
				החלק בנס	
					68 / 400



642184

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3843 חלקה: 23

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57312/2013/1	13/11/2013	צוואה	נחמן דורית (הדדית)	ת.ז.	000008771
				החלק בנס	
					43 / 600

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25719/2020/1	29/06/2020	צוואה	האניקט דנה	דרכון ארה"ב	511444840
					החלק בנס
			הערות: מס' ביטוח לאומי 099583752		

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50326/2022/1	30/08/2022	משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בית האלמוג בע"מ	חברה	514326446
			דרגה	סכום	החלק בנס
		ראשונה	120,000,000 ₪	בשלמות	
		על כל הבעלים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
28582/2011/1	22/06/2011	הערה על אי התאמה תקנה 29	הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה		
הערות: ראה בקשה מיום: 16/6/2011 תיק בניין ש-51 שוסטר תחיה, נחמן רחל, אייל בנימין ואחרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
8306/2014/1	17/02/2014	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית נס ציונה		
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6744 מיום 28.1.14 עמוד 3443					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54091/2014/1	21/12/2014	הערת אזהרה	בית האלמוג בע"מ	חברה	51-4326446
על כל הבעלים					

642184 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 3843 חלקה: 23

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
37595/2016/1	16/08/2016	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עיריית נס ציונה		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7311 מיום 28.7.2016 עמוד 9050 על חלק מהחלקה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46098/2022/1	08/08/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בית האלמוג בע"מ	חברה	51-4326446
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
על כל הבעלים					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 7

**הדוחות הכספיים המבוקרים של
החברה לשנים 2022–2023**

עמוד 125

דוחות כספיים של

בית האלמוג בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2022

בית האלמוג בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן הענינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

3

מאזנים

4

דוחות רווח והפסד

5-12

באורים לדוחות הכספיים

13

דוח התאמה לצרכי מס הכנסה

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של בית האלמוג בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של בית האלמוג בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

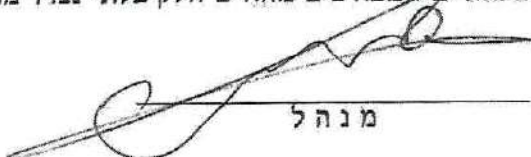
ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

שחר בן אהרון
רואה חשבון

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
שקלים חדשים			
-	843,614		רכוש שוטף
54,880	333,960	3	מזומנים ושווי מזומנים
13,329,395	20,306,508	4	חייבים ויתרות חובה
13,384,275	21,484,082		פריזקטים בהקמה
		5	רכוש קבוע
52,250	33,594		כלי רכב
39,643	42,782		יהוט וציוד
91,893	76,376		
13,476,168	21,560,458		
			התחייבויות שוטפות
1,555,783	552,532		אשראי מתאגידים בנקאיים
288,896	231,660	6	הלוואות לזמן קצר
45,875	100,000		המחאות לפרעון
2,155,030	2,852,360	8	ספקים ונותני שירותים
4,818,700	9,068,777	7	מקדמות מלקוחות
530,240	4,275,681	9	זכאים ויתרות זכות
9,394,524	17,081,010		
			התחייבויות לזמן ארוך
992,993	1,266,390	10	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
			הון עצמי
100	100		הון מניות
3,088,551	3,212,958		יתרת רווח
3,088,651	3,213,058		
13,476,168	21,560,458		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


מנהל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022			
שקלים חדשים		באור		
1,207,265	9,144,442	11	הכנסות	
782,891	8,232,062	12	עלויות בניה	
165,496	347,105	13	הוצאות הנהלה וכלליות	
258,878	565,275		רווח הפעלה	
4,050	91,581	14	הוצאות מימון	
254,828	473,694		רווח הפעלה לפני מס הכנסה	
67,927	349,287	15	הוצאות מיסים	
186,901	124,407		רווח נקי לשנה	
2,901,650	3,088,551		רווח משנים קודמות	
3,088,551	3,212,958		רווח נקי	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

- א. החברה החלה את פעילותה במאי 2013.
- ב. החברה עוסקת בתחום ייזום הנדל"ן.
- ג. החברה פועלת כיום בארבעה פרויקטים מתמשכים. בשנה זו הסתיים פרויקט בכ"ס.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בסכומים נומינליים על-פי המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מדווחים. לא ניתן בדוחות אלה גילוי בדבר השפעת השינויים בכח הקניה בכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים.

ב. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג על בסיס עלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים המתאימים לאורך חיי הנכסים.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים הנן השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בבנקים לזמן קצר שהתקופה עד למועד הפדיון בעת ההשקעה בהן לא עלתה על שלושה חודשים ואשר אינם מוגבלים.

ה. היוון הוצאות והכנסות

לחברה מספר פרויקטים קבלניים שימשכו מעבר לשנה אחת, ולכן ההוצאות בגין הפרויקטים חוונו לעלות בהתאם לתקני 3 ו-4 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית. כמו כן מהווה החברה את עלויות הבניה ע"פ סעיף 18 לפקודת מס הכנסה, עד לסיום הפרויקט. בשנה זו הסתיים פרויקט בכ"ס, הכנסות הוצאות של פרויקט זה הוכר בדוח השנה.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
54,880	333,960

מס ערך מוסף

באור 4 - פרויקטים בהקמה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
707,480	2,208,731
6,572,964	12,748,827
1,854,320	4,442,481
-	(4,802,650)
9,134,764	14,597,389
98,198	98,198
4,014,978	4,541,191
880,101	1,069,730
4,993,277	5,709,119
5,396,643	-
1,517,930	-
(7,713,219)	-
(798,646)	-
13,329,395	20,306,508

פרויקט נס ציונה

קרקע - זכויות בנייה

עבודות בביצוע

יחוס הוצאות הנה"כ וריבית

מקדמות מלקוחות

פרויקט רחובות

קרקע - זכויות בנייה

עבודות בביצוע

יחוס הוצאות הנה"כ וריבית

פרויקט בן גוריון כ"ס

עבודות בביצוע

יחוס הוצאות הנה"כ וריבית

מקדמות מלקוחות

באור 5 - רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר				אחוז הפחת	כלי רכב ריהוט וציוד
2021	2022				
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות		
שקלים חדשים					
52,250	33,594	101,773	135,367	15	
39,643	42,782	71,108	113,890	33-7	
91,893	76,376	172,881	249,257		

באור 6 - חלואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
177,140	-	הלואה מבנק
111,756	231,660	חלויות שוטפות-הלואות לזמן ארוך
288,896	231,660	

באור 7 - מקדמות מלקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
4,818,700	9,068,777	מקדמה לרכישת אופציה בפרויקט ראשל"צ

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
-	320,000	המחאות לפרעון
2,155,030	2,532,360	חובות פתוחים
2,155,030	2,852,360	

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
-	3,837,253
18,229	128,164
32,555	188,150
370,005	39,109
109,451	83,005
530,240	4,275,681

מקדמות מלקוחות
מס הכנסה חברה
עובדים ומוסדות בגין שכר
בעלי מניות
כרטיסי אשראי

באור 10 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
1,104,749	1,498,050
(111,756)	(231,660)
992,993	1,266,390

הלוואה לזמן ארוך
בניכוי - חלויות שוטפות

באור 11 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
-	100,000
5,850,427	-
(5,850,427)	-
-	-
420,940	170,940
-	4,802,650
5,639,346	8,873,502
786,325	-
(5,639,346)	(4,802,650)
1,207,265	9,144,442

הכנסות משיפוצים
 הכנסות - פרויקט הרבט סמואל
 הכנסות השנה
 הכנסות לקבל
 הכנסות - רופין 3 רחובות
 הכנסות נס ציונה
 הכנסות - בן גוריון 12 כ"ס
 הכנסות פרויקט יובל נאמן
 היוון הכנסות לפרויקטים

באור 12 - עלויות בניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
160,718	7,596
23,864	409,862
2,925,567	7,677,114
3,773,001	526,213
3,586,626	7,810,818
204,310	14,733
393,999	(10,947)
(10,285,194)	(8,203,327)
782,891	8,232,062

הוצאות בניה
 פרויקט הרברט סמואל
 פרויקט רש"י
 פרויקט נס ציונה
 פרויקט רחובות דרך יבנה
 פרויקט בן גוריון 12 כ"ס
 פרויקט רופין 3 רחובות
 פרויקט יובל נאמן רחובות
 היוון הוצאות

באור 13 - הוצאות הנחלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
1,615,970	1,693,522	משכורות ונילוות
183	10,834	פרסום
2,225	726	מיסי עירייה ואחזקה
7,315	51,635	בטוחים
-	33,271	דמי שכירות
3,372	10,064	תקשורת
30,513	22,222	שרותים מקצועיים
409,227	405,627	אחזקת רכב
30,896	11,993	אחזקת כלי עבודה
6,397	3,803	משרדיות
-	61,096	משפטיות
3,170	3,173	אגרות ורשיונות
16,238	16,862	פחת
-	2,212	כיבודים ומתנות
12,145	4,250	תרומות וקנסות
(1,972,155)	(1,984,185)	ייחוס הנח"כ ע"פ 118
165,496	347,105	

באור 14 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
89,779	644,720	ריבית ועמלות
309,963	240,466	ריבית הלוואה
(395,692)	(793,605)	ייחוס הוצאות ריבית 118
4,050	91,581	

באור 15 - הוצאות מיסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
58,840	109,935
9,087	239,352
67,927	349,287

הוצאות מיסים
מיסים שנים קודמות

דוחות כספיים של

בית האלמוג בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2023

בית האלמוג בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5-13	באורים לדוחות הכספיים
14	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של בית האלמוג בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של בית האלמוג בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

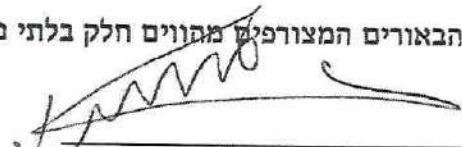
ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

שחר בן אהרון
רואה חשבון

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
שקלים חדשים			
843,614	-		רכוש שוטף
333,960	108,891	3	מזומנים ושווי מזומנים
20,306,508	36,432,530	4	חייבים ויתרות חובה
21,484,082	36,541,421		פרויקטים בהקמה
		5	רכוש קבוע
33,594	21,612		כלי רכב
42,782	266,917		ריהוט וציוד
-	2,051		שיפורים במושכר
76,376	290,580		
21,560,458	36,832,001		
552,532	165,593		התחייבויות שוטפות
231,660	5,963,235	6	אשראי מתאגידים בנקאיים
100,000	352,761		הלוואות לזמן קצר
2,852,360	2,278,724	8	המחאות לפרעון
9,068,777	7,414,923	7	ספקים ונותני שירותים
4,275,681	1,361,264	9	מקדמות מלקוחות
-	6,050,062		זכאים ויתרות זכות
17,081,010	23,586,562		התחייבות למתן שרותי בניה
1,266,390	10,042,688	10	התחייבויות לזמן ארוך
			הלוואות לזמן ארוך
100	100		הון עצמי
3,212,958	3,202,651		הון מניות
3,213,058	3,202,751		יתרת רווח
21,560,458	36,832,001		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


מנהל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
שקלים חדשים		באור	
9,144,442	68,961	11	הכנסות
8,232,062	57,947	12	עלויות בניה
347,105	15,472	13	הוצאות הנהלה וכלליות
565,275	(4,458)		רווח (הפסד) הפעלה
91,581	5,849	14	הוצאות מימון
473,694	(10,307)		רווח (הפסד) הפעלה לפני מס הכנסה
349,287	-		הוצאות מיסים
124,407	(10,307)		רווח (הפסד) נקי לשנה
3,088,551	3,212,958		רווח משנים קודמות
3,212,958	3,202,651		רווח נקי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

- א. החברה החלה את פעילותה במאי 2013.
- ב. החברה עוסקת בתחום ייזום הנדל"ן.
- ג. החברה פועלת כיום בשלושה פרויקטים מתמשכים. בשנה זו הסתיים לא הסתיים אף פרויקט.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בסכומים נומינליים על-פי המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מדווחים. לא ניתן בדוחות אלה גילוי בדבר השפעת השינויים בכח הקניה בכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים.

ב. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג על בסיס עלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים המתאימים לאורך חיי הנכסים.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים הנן השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בבנקים לזמן קצר שהתקופה עד למועד הפדיון בעת ההשקעה בהן לא עלתה על שלושה חודשים ואשר אינם מוגבלים.

ה. חיוון הוצאות והכנסות

לחברה מספר פרויקטים קבלניים שימשכו מעבר לשנה אחת, ולכן ההוצאות בגין הפרויקטים הונו לעלות בהתאם לתקני 3 ו-4 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית. כמו כן מהוונת החברה את עלויות הבניה ע"פ סעיף 18 לפקודת מס הכנסה, עד לסיום הפרויקט. בשנה זו לא הסתיים פרויקט.

ו. שרותי בניה - עסקאות קומבינציה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

ע"פ תקן חשבונאות מספר 2 עלות הקרקע בעסקאות קומבינציה תרשם ע"פ עלות שרותי הבניה החזויים. במקביל תרשם "התחייבות למתן שרותי בניה" באותו הסכום. התחייבות זו תסולק בקצב ההשלמה של הפרויקט.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
333,960	108,891

מס ערך מוסף

באור 4 - פרויקטים בהקמה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
2,208,731	12,669,822
12,748,827	24,196,660
-	(4,033,374)
4,442,481	7,054,824
(4,802,650)	(13,170,372)
14,597,389	26,717,560
98,198	98,198
4,541,191	7,889,925
1,069,730	1,846,060
-	(553,039)
5,709,119	9,281,144
-	371,431
-	62,395
-	433,826
20,306,508	36,432,530

פרויקט נס ציונה
 קרקע - זכויות בנייה 2,800,000 359,000
 עבודות בביצוע 579,000
 קיזוז התחייבות למתן שירותי בניה
 יחוס הוצאות הנה"כ וריבית
 מקדמות מלקוחות

פרויקט רחובות
 קרקע - זכויות בנייה
 עבודות בביצוע
 יחוס הוצאות הנה"כ וריבית
 מקדמות מלקוחות

פרויקט ראשל"צ
 עבודות בביצוע
 יחוס הוצאות הנה"כ וריבית

באור 5 - רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר				אחוז הפחת	
2022	2023				
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות		
שקלים חדשים					
33,594	21,612	113,755	135,367	15	כלי רכב
42,782	266,917	133,298	400,215	33-7	ריהוט וציוד
-	2,051	-	2,051		שיפורים במושכר
76,376	290,580	247,053	537,633		

באור 6 - הלואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
-	5,581,492	
231,660	381,743	הלואה מבנק
231,660	5,963,235	חלויות שוטפות-הלואות לזמן ארוך

באור 7 - מקדמות מלקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
9,068,777	7,414,923	

מקדמה לרכישת אופציה בפרויקט ראשל"צ

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
320,000	242,694
2,532,360	2,036,030
2,852,360	2,278,724

המחאות לפרעון
חובות פתוחים

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
3,837,253	390,972
128,164	52,294
188,150	262,456
39,109	568,063
83,005	87,479
4,275,681	1,361,264

מקדמות מלקוחות
מס הכנסה חברה
עובדים ומוסדות בגין שכר
בעלי מניות
כרטיסי אשראי

באור 10 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
1,498,050	10,424,431
(231,660)	(381,743)
1,266,390	10,042,688

הלוואה לזמן ארוך
בניכוי - חלויות שוטפות

באור 11 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
100,000	50,000
170,940	-
-	553,039
4,802,650	5,571,721
8,873,502	18,961
(4,802,650)	(6,124,760)
9,144,442	68,961

הכנסות משיפוצים
הכנסות - רופין 3 רחובות
הכנסות - פרויקט יבנה רחובות
הכנסות נס ציונה
הכנסות - בן גוריון 12 כ"ס
היוון הכנסות לפרויקטים

באור 12 - עלויות בניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
7,596	107
409,862	-
7,677,114	11,447,833
526,213	3,348,733
-	371,431
7,810,818	53,417
14,733	-
(10,947)	4,422
(8,203,327)	(15,167,996)
8,232,062	57,947

הוצאות בניה
פרויקט הרברט סמואל
פרויקט רש"י
פרויקט נס ציונה
פרויקט רחובות דרך יבנה
פרויקט וילות בראשון
פרויקט בן גוריון 12 כ"ס
פרויקט רופין 3 רחובות
פרויקט יובל נאמן רחובות
היוון הוצאות

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
1,693,522	1,382,756	משכורות ונילוות
10,834	22,087	פרסום
726	13,874	מיסי עירייה ואחזקה
51,635	36,018	בטוחים
33,271	-	דמי שכירות
10,064	7,402	תקשורת
22,222	25,972	שרותים מקצועיים
405,627	283,126	אחזקת רכב
11,993	10,399	אחזקת כלי עבודה
3,803	693	משרדיות
-	1,932	הובלות
61,096	-	משפטיות
3,173	3,015	אגרות ורשיונות
-	7,419	השתלמויות
16,862	69,890	פחת
2,212	-	כיבודים ומתנות
4,250	-	תרומות וקנסות
(1,984,185)	(1,849,111)	ייחוס הנה"כ ע"פ 118
347,105	15,472	

בית האלמוג בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
644,720	1,133,457
240,466	474,349
(793,605)	(1,601,957)
91,581	5,849

ריבית ועמלות

ריבית הלוואה

ייחוס הוצאות ריבית 18 ד

נספח 8

**מאזני בוחן של החברה לשנים
2024-2025**

עמוד 153

מאזן בוחן

מקוד מיון 600 עד 950
מתאריך 01/01/2024 עד 31/12/2024
כולל מנות זמניות

קוד	שם חשבון	מפתח חשבון	יתרה בחובה	יתרה בזכות	יתרה
קוד מיון: 600 שם קוד מיון: הכנסות משרותי בניה					
☐	הכנסות משרותי בניה	60005		8,039,056.86	8,039,056.86
☐	הכנסות מ"ה	60011		63,510.00	63,510.00
סה"כ קוד מיון 600				8,102,566.86	8,102,566.86

קוד מיון: 601 שם קוד מיון: הכנסות פרויקט נ"צ					
☐	הכנסות נס ציונה - רכישת דירה	60004		14,804,255.36	14,804,255.36
☐	הכנסות נ"צ שינויים בדירה	60010		795,299.04	795,299.04
סה"כ קוד מיון 601				15,599,554.40	15,599,554.40

קוד מיון: 605 שם קוד מיון: הכנסות פרויקט רחובות					
☐	הכנסות רחובות - רכישת דירה	605		2,143,400.00	2,143,400.00
סה"כ קוד מיון 605				2,143,400.00	2,143,400.00

קוד מיון: 608 שם קוד מיון: הכנסות משיפוצים					
☐	הכנסות שיפוץ דירה בילו 16	6010		58,293.16	58,293.16
סה"כ קוד מיון 608				58,293.16	58,293.16

קוד מיון: 609 שם קוד מיון: הכנסות קבוצת רכישה					
☐	הכנסות קבוצת רכישה לוגאין מודיעין	609		302,000.00	302,000.00
סה"כ קוד מיון 609				302,000.00	302,000.00

קוד מיון: 900 שם קוד מיון: הוצאות					
☐	אחזקת עסק	9001	4,483.71		4,483.71
☐	הוצאות בנק	9002	79,741.25		79,741.25
☐	ריבית	9003	524,267.29		524,267.29
☐	דואר וטלפון	9004	5,015.36		5,015.36
☐	חשמל	9005	7,077.15		7,077.15
☐	הנהח"ש	9008	25,641.01		25,641.01
☐	משרדיות והעתקות	9009	2,295.48		2,295.48
☐	מיסי עיריה	9010	30,739.79		30,739.79
☐	משפטיות	9012	104,309.20		104,309.20
☐	אחזקת רכב	9013	130,133.07		130,133.07
☐	ריבית הלוואה	9019	848,759.16		848,759.16
☐	אגרות ורשיונות	9027	540.00		540.00

מאזן בוחן

מקוד מיון 600 עד 950
מתאריך 01/01/2024 עד 31/12/2024
כולל מנות זמניות

נבדק	שם חשבון	מפתח חשבון	יתרה בחובה	יתרה בזכות	יתרה
קוד מיון: 900 שם קוד מיון: הוצאות					
☐	הנדסת בנין	9031	419,370.00		419,370.00 'n
☐	תרומה	9035	1,000.00		1,000.00 'n
☐	כלי עבודה	9037	2,624.17		2,624.17 'n
☐	עמלות כ.א.	9076	155.60		155.60 'n
☐	רכב איסוזו 10-160-61	9103	13,188.07		13,188.07 'n
☐	מתנות	9123	440.00		440.00 'n
☐	הוצאות רכב 63821303	9153	18,435.63		18,435.63 'n
☐	שיפוצים א.תעשייה מודיעין	9165	4,808.56		4,808.56 'n
☐	כיבודים	9845	19,555.71		19,555.71 'n
☐	עמלת ערבות בנק	999004	793,015.79		793,015.79 'n
סה"כ קוד מיון 900			3,035,596.00		3,035,596.00 'n

קוד מיון: 904 שם קוד מיון: אתר נס ציונה					
☐	אלומיניום רוטשילד 17 נ"צ	90119	343,520.00		343,520.00 'n
☐	הוצאות זכויות קרקע נ"צ	90121	8,525,746.43		8,525,746.43 'n
☐	טיח וחיפוי חוץ רוטשילד 17 נ"צ	90123	1,251,755.93		1,251,755.93 'n
☐	כח אדם נ"צ רוטשילד 17	90124	7,558.98		7,558.98 'n
☐	מעליות רוטשילד 17 נ"צ	90138	484,065.51		484,065.51 'n
☐	מיזוג רוטשילד 17 נ"צ	90139	128,426.49		128,426.49 'n
☐	פינוי/הטמנת פסולת רוטשילד 17 נס ציונה	9074	56,621.37		56,621.37 'n
☐	יסודות שלד ומחיצות רוטשילד 17 נ"צ	9100	6,650,567.59		6,650,567.59 'n
☐	גגרות ומסגרות נ"צ רוטשילד 17	9119	209,119.66		209,119.66 'n
☐	ניהול ופיקוח עבודה רוטשילד 17 נ"צ	9120	137,533.35		137,533.35 'n
☐	ריצוף וחיפוי נ"צ רוטשילד 17	9121	422,659.17		422,659.17 'n
☐	משפטיות נס ציונה	9145	381,189.61		381,189.61 'n
☐	אינסטלציה וסינרית נ"צ רוטשילד 17	9152	2,853,043.71		2,853,043.71 'n
☐	עבודות מנף נס ציונה	9154	652,396.23		652,396.23 'n
☐	תדלוק באתר נס ציונה	9215	148,195.48		148,195.48 'n
☐	גמר פנים רוטשילד 17 נס ציונה	9216	1,087,490.88		1,087,490.88 'n

מאזן בוחן

מקוד מיון 600 עד 950
מתאריך 01/01/2024 עד 31/12/2024
כולל מנות זמניות

נבדק	שם חשבון	מפתח חשבון	יתרה בחובה	יתרה בזכות	יתרה
קוד מיון: 904 שם קוד מיון: אתר נס ציונה					
☐	פיתוח חצר נ"צ רוטשילד 17	9224	390,478.00		390,478.00 n'
☐	תכנון ואדריכלות נס ציונה רוטשילד 17	9366	79,320.85		79,320.85 n'
☐	שכירות ציוד רוטשילד 17 נס ציונה	9368	427,445.80		427,445.80 n'
☐	חשמל נס ציונה רוטשילד 17	9602	358,180.65		358,180.65 n'
☐	יעוץ רוטשילד 17 נ"צ	9632	579,241.20		579,241.20 n'
☐	הובלות נס ציונה רוטשילד 17	9820	383,190.55		383,190.55 n'
☐	אחזקת ציוד נס ציונה	9821	9,000.00		9,000.00 n'
סה"כ קוד מיון 904			25,566,747.44		25,566,747.44 n'

קוד מיון: 906 שם קוד מיון: אתר כפר סבא בן גוריון 12

☐	יסודות שלד ומחיצות בן גוריון 12 כ"ס	9400	16,150.43		16,150.43 n'
סה"כ קוד מיון 906			16,150.43		16,150.43 n'

קוד מיון: 908 שם קוד מיון: אתר דרך יבנה 36 רחובות

☐	עבודות מנוף רחובות דרך יבנה 36	3342	255,635.60		255,635.60 n'
☐	פרסום פרויקט דרך יבנה רחובות	9058	245,872.48		245,872.48 n'
☐	פיתוח חצר רחובות דרך יבנה 36	9115	4,059.83		4,059.83 n'
☐	נגרות ומסגרות דרך יבנה 36 רחובות	9116	121,156.54		121,156.54 n'
☐	אינסטלציה וסיטריה רחובות דרך יבנה 36	9122	1,847,447.88		1,847,447.88 n'
☐	ריצוף וחיפוי רחובות דרך יבנה 36	9124	28,439.56		28,439.56 n'
☐	מדידות רחובות דרך יבנה 36	913	51,219.43		51,219.43 n'
☐	אלומיניום דרך יבנה 36 רחובות	9146	29,050.43		29,050.43 n'
☐	ניהול עבודה רחובות דרך יבנה 36	9150	8,328.63		8,328.63 n'
☐	שכירות ציוד דרך יבנה 36 רחובות	9180	34,903.14		34,903.14 n'
☐	יעוץ דרך יבנה 36 רחובות	9200	611,529.92		611,529.92 n'
☐	טיח וחיפוי חוץ דרך יבנה 36 רחובות	9205	343,429.68		343,429.68 n'
☐	גמר פנים רחובות דרך יבנה 36	9217	208,294.44		208,294.44 n'
☐	הובלות רחובות דרך יבנה 36	9240	850.43		850.43 n'

תאריך הפקה: 03/11/2025

שעת הפקה: 10:11:37

דף 4 מתוך 4

שם העסק: בית האלמוג

שנת מס: 2024

מספר תיק: 514326446

מאזן בוחן

מקוד מיון 600 עד 950
מתאריך 01/01/2024 עד 31/12/2024
כולל מנות זמניות

קוד מיון	שם חשבון	מפתח חשבון	יתרה בחובה	יתרה בזכות	יתרה
קוד מיון: 908 שם קוד מיון: אתר דרך יבנה 36 רחובות					
☐	חשמל רחובות דרך יבנה 36	9241	517,247.85		517,247.85 'n
☐	פינוי -והטמנת פסולת דרך יבנה 36 רחובות	9251	195,615.38		195,615.38 'n
☐	תיכנון ופיתוח דרך יבנה 36 רחובות	9252	13,338.00		13,338.00 'n
☐	משפטיות רחובות דרך יבנה	9367	6,000.00		6,000.00 'n
☐	יסודות שלד ומחיצות רחובות דרך יבנה 36	9801	3,394,425.33		3,394,425.33 'n
☐	תכנון ואדריכלות דרך יבנה 36 רחובות	9802	171,792.01		171,792.01 'n
סה"כ קוד מיון 908			8,088,636.56		8,088,636.56 'n

קוד מיון: 909 שם קוד מיון: יובל נאמן מקווה רחובות					
☐	טיח וחיפוי חוץ יובל נאמן 106 מקווה טהרה	9203	153.85		153.85 'n
סה"כ קוד מיון 909			153.85		153.85 'n

קוד מיון: 910 שם קוד מיון: משכורות ונלוות					
☐	שווי רכב קב' 3	900		37,900.00	37,900.00 'n
☐	שכ"ע	9050	1,167,171.00		1,167,171.00 'n
☐	בטוח לאומי	9051	62,315.00		62,315.00 'n
☐	הוצאות גמל	9053	121,045.10		121,045.10 'n
☐	מס מעסיקים	9057	2,788.00		2,788.00 'n
סה"כ קוד מיון 910			1,353,319.10	37,900.00	1,315,419.10 'n

קוד מיון: 914 שם קוד מיון: הערבה ראשון לציון -וילות					
☐	הערבה ראשון לציון -וילות	9148	2,800.00		2,800.00 'n
סה"כ קוד מיון 914			2,800.00		2,800.00 'n

סה"כ כללי			38,063,403.38	26,243,714.42	11,819,688.96 'n
-----------	--	--	---------------	---------------	------------------

מאזן בוחן

מקוד מיון 600 עד 950
מתאריך 01/01/2025 עד 30/09/2025
כולל מנות זמניות

נבדק	שם חשבון	מפתח חשבון	יתרה בחובה	יתרה בזכות	יתרה
קוד מיון: 600	שם קוד מיון: והכנסות				
☐	הכנסות	6010		2,075,932.20	ז' 2,075,932.20
	סה"כ קוד מיון 600		2,075,932.20	2,075,932.20	ז' 2,075,932.20

קוד מיון: 601	שם קוד מיון: הכנסות פרויקט נ"צ				
☐	הכנסות נס ציונה - רכישת דירה	60004		3,956,779.67	ז' 3,956,779.67
☐	הכנסות נ"צ שינויים בדירה	60010		94,406.78	ז' 94,406.78
	סה"כ קוד מיון 601		4,051,186.45	4,051,186.45	ז' 4,051,186.45

קוד מיון: 606	שם קוד מיון: הכנסות פרויקט רחובות-רכשית דירה				
☐	הכנסות פרויקט רחובות-רכישת דירה	606		3,196,779.66	ז' 3,196,779.66
	סה"כ קוד מיון 606		3,196,779.66	3,196,779.66	ז' 3,196,779.66

קוד מיון: 609	שם קוד מיון: הכנסות קבוצת רכישה				
☐	הכנסות מקבוצת רכישה מודיעין	60001		295,943.00	ז' 295,943.00
	סה"כ קוד מיון 609		295,943.00	295,943.00	ז' 295,943.00

קוד מיון: 900	שם קוד מיון: הוצאות				
☐	הוצאות בנק	9002	95,083.19		ה' 95,083.19
☐	ריבית	9003	271,707.07		ה' 271,707.07
☐	דואר וטלפון	9004	1,437.24		ה' 1,437.24
☐	הנהח"ש	9008	15,254.23		ה' 15,254.23
☐	משרדיות-והעתקות	9009	143.22		ה' 143.22
☐	אחזקת רכב	9013	22,797.16		ה' 22,797.16
☐	ריבית הלוואה	9019	808,613.90		ה' 808,613.90
☐	אחזקת ציוד	9025	677.97		ה' 677.97
☐	רכב איסוזו 10-160-61	9103	44.46		ה' 44.46
☐	הוצאות רכב 63821303	9153	4,905.78		ה' 4,905.78
☐	שיפוצים א.תעשייה מודיעין	9165	8,506.91		ה' 8,506.91
☐	עמלת ערבות בנק	999004	219,413.58		ה' 219,413.58
	סה"כ קוד מיון 900		1,448,584.71	1,448,584.71	ה' 1,448,584.71

קוד מיון: 904	שם קוד מיון: אתר נס ציונה				
☐	אלומיניום רוטשילד 17 נ"צ	90119	25,374.58		ה' 25,374.58
☐	טיח וחיפוי חוץ רוטשילד 17 נ"צ	90123	318,009.92		ה' 318,009.92

הופק באמצעות תוכנת רמפלז מביט לירם

מאזן בוחן

מקוד מיון 600 עד 950
מתאריך 01/01/2025 עד 30/09/2025
כולל מנות זמניות

קוד מיון: 904	שם קוד מיון: אתר נס ציונה	מפתח חשבון	יתרה בחובה	יתרה בזכות	יתרה
☐	מעליות רוטשילד 17 נ"צ	90138	147,109.00		'n 147,109.00
☐	מיזוג רוטשילד 17 נ"צ	90139	187,627.13		'n 187,627.13
☐	מדידות רוטשילד 17 נס ציונה	90141	12,823.73		'n 12,823.73
☐	שמירה נס ציונה רוטשילד 17	90142	8,946.00		'n 8,946.00
☐	פינוי/הטמנת פסולת רוטשילד 17 נס ציונה	9074	32,711.86		'n 32,711.86
☐	יסודות שלד ומחיצות רוטשילד 17 נ"צ	9100	5,932,369.47		'n 5,932,369.47
☐	נגרות ומסגרות נ"צ רוטשילד 17	9119	394,067.79		'n 394,067.79
☐	ניהול ופיקוח עבודה רוטשילד 17 נ"צ	9120	82,022.45		'n 82,022.45
☐	ריצוף וחיפוי נ"צ רוטשילד 17	9121	69,359.32		'n 69,359.32
☐	משפטיות נס ציונה	9145	209,152.55		'n 209,152.55
☐	אינסטלציה וסיניטריה נ"צ רוטשילד 17	9152	183,656.21		'n 183,656.21
☐	עבודות מנוף נס ציונה	9154	107,660.17		'n 107,660.17
☐	גמר פנים רוטשילד 17 נס ציונה	9216	77,767.46		'n 77,767.46
☐	שכירות ציוד רוטשילד 17 נס ציונה	9368	14,579.66		'n 14,579.66
☐	חשמל נס ציונה רוטשילד 17	9602	635,593.23		'n 635,593.23
☐	יעוץ רוטשילד 17 נ"צ	9632	190,040.38		'n 190,040.38
סה"כ קוד מיון 904			8,628,870.91		'n 8,628,870.91

קוד מיון: 907 שם קוד מיון: רחובות רופין 3

☐	אינסטלציה וסיניטריה רחובות רופין 3	9101	4,716.11		'n 4,716.11
סה"כ קוד מיון 907			4,716.11		'n 4,716.11

קוד מיון: 908 שם קוד מיון: אתר דרך יבנה 36 רחובות

☐	שמירה רחובות דרך יבנה 36	13648	7,791.29		'n 7,791.29
☐	עבודות מנוף רחובות דרך יבנה 36	3342	21,600.00		'n 21,600.00
☐	פיתוח חצר רחובות דרך יבנה 36	9115	11,100.00		'n 11,100.00
☐	נגרות ומסגרות דרך יבנה 36 רחובות	9116	43,590.68		'n 43,590.68

מאזן בוחן

מקוד מיון 600 עד 950
מתאריך 01/01/2025 עד 30/09/2025
כולל מנות זמניות

גבדק	שם חשבון	מפתח חשבון	יתרה בחובה	יתרה בזכות	יתרה
קוד מיון: 908 שם קוד מיון: אתר דרך יבנה 36 רחובות					
☐	אינסטלציה וסיניטריה רחובות דרך יבנה 36	9122	1,338,853.89		1,338,853.89 'n
☐	ריצוף וחיפוי רחובות דרך יבנה 36	9124	72,535.59		72,535.59 'n
☐	מדידות רחובות דרך יבנה 36	913	12,600.00		12,600.00 'n
☐	אלומיניום דרך יבנה 36 רחובות	9146	18,060.17		18,060.17 'n
☐	ניהול עבודה רחובות דרך יבנה 36	9150	1,100.00		1,100.00 'n
☐	מיסי עירייה דרך יבנה 36 רחובות	9158	341.96		341.96 'n
☐	שכירות ציוד דרך יבנה 36 רחובות	9180	1,800.00		1,800.00 'n
☐	יעוץ דרך יבנה 36 רחובות	9200	131,951.68		131,951.68 'n
☐	סיח וחיפוי חוץ דרך יבנה 36 רחובות	9205	39,765.27		39,765.27 'n
☐	חשמל רחובות דרך יבנה 36	9241	461,864.41		461,864.41 'n
☐	פינוי -והטמנת פסולת דרך יבנה 36 רחובות	9251	122,881.34		122,881.34 'n
☐	יסודות שלד ומחיצות רחובות דרך יבנה 36	9801	1,391,726.44		1,391,726.44 'n
☐	תכנון ואדריכלות דרך יבנה 36 רחובות	9802	23,974.58		23,974.58 'n
☐	מעליות רחובות דרך יבנה 36	9803	54,500.00		54,500.00 'n
סה"כ קוד מיון 908			3,756,037.30		3,756,037.30 'n

קוד מיון: 910 שם קוד מיון: משכורות ונלוות

☐	שווי רכב קב' 3	900		34,110.00	34,110.00 'z
☐	שכ"ע	9050	917,691.00		917,691.00 'n
☐	בטוח לאומי	9051	53,864.00		53,864.00 'n
☐	הוצאות גמל	9053	92,720.00		92,720.00 'n
סה"כ קוד מיון 910			1,064,275.00	34,110.00	1,030,165.00 'n

סה"כ כללי 14,902,484.03 9,653,951.31 5,248,532.72 'n

נספח 9

**ריכוז יתרות בחשבונות הבנק של
החברה**

עמוד 161

תעודת אחריות - 014

תאריך: 16/11/2025
שעה: 10:45

תאריך	מסמך	מס' ת"ד	מס' חשבון	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
25/04/25	3621267	564	999	35,000.00	35,000.00	285.75
24/04/25	2007	968		197.87		483.62
22/04/25	610004	509	215	5,800.00		-25,316.38
	60005	406	901	20,000.00		10,083.62
21/04/25	3621484	660	999	35,400.00		

מס' חשבונית: 262246
מס' חשבונית: 425
מס' חשבונית: 27/04/25
מס' חשבונית: 25/04/25
מס' חשבונית: 24/04/25
מס' חשבונית: 22/04/25
מס' חשבונית: 21/04/25

* א ת ל א ש

9 1 0 +

35,400.00

10,083.62

בית האלמוג בע"מ



מסמך מס' 001



חשבוניות נכילים: 510359052 (051)

מסגרת ע"ש: 0.00

דוח תנועות

מ 01/08/2025 עד 01/09/2025
 חאג
 מ 051 510359052 ע"ש לקוח ש"ח ✓

חובה	זכות	תיאור תנועה	תאריך ערך	אסמכתא	מספר תנועה	מספר עסקה	קוד עסקה	תאריך רישום
555,000.00	1,970.00	יזירת פריחה						
		העברה במערכת זה"ב	24/08/2025	510359052	28663207	116475369/000	RT1	24/08/2025
30.00		עד 1 מל ש"ח RTGS זיכוי	24/08/2025	510359052	28663208	116475369/000	RT1	
	557,249.83	משכנת פולק קרן	24/08/2025		28664385	116475375/001	759	
	1,969.82	משכנת פולק ריבית	24/08/2025		28664386	116475375/001	759	
	6,159.65	יתרה						
							מסגרת: 0.00	

--- סוף ד"ח ---

*בכל סתירה בין הרישום לעיל לרישום בספרי הבנק, הרישום בספרי הבנק הוא הקובע, ט.ל.ח.

9/14/25, 9:13 AM

בנק ירושלים

בית האלמוג בע"מ

3

חשבונית נכילים: 510359052 (051)

דוח יתרות

31/08/2025

תאריך נכונות

דוח מפורט

דוח סיכומי

ניאור

יתרה משוערכת בש"ח

מסגרת בש"ח

חריגה ממסגרת בש"ח

עו"ש

יתרות עו"ש**

אקטיבה

נתוני הלוואות

6,159.65
6,159.65
6,278,061.22
6,278,061.22

0.00
0.00
5,500,000.00
5,500,000.00

778,061.22
778,061.22
778,061.22

--- סוף דוח ---

* בכל סניפה בין הרשום לעיל לרשום בספרי הבנק, הרשום בספרי הבנק הוא המקובע, ט.ל.ח.

* היתרה מוצגת בשווי ברוטו לפני ניכוי מס

** ריבית עו"ש הינה ריבית צבורה שטרם חוייבה בחשבון

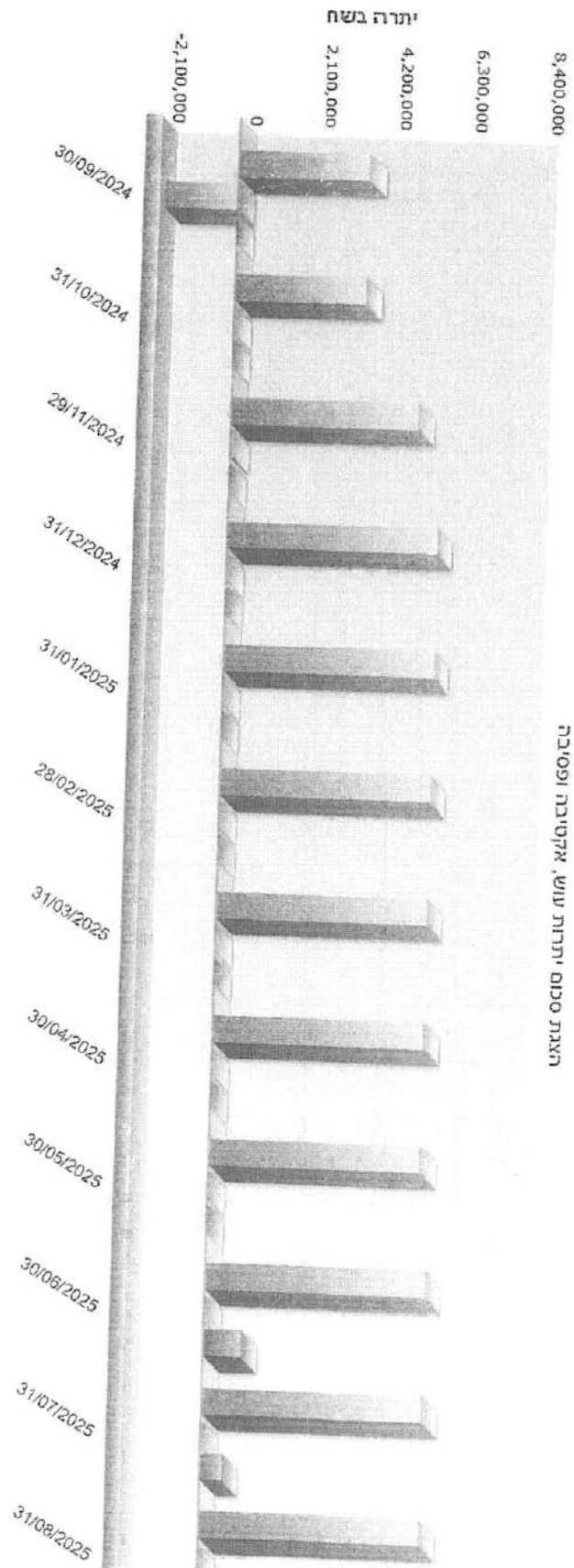
בית האלמוג בע"מ

3

בנק ירושלים

יתרות

האגת סכום יתרות עו"ש, אקטיבה ופסיבה



להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות בחשבון

סניף: 46 מספר חשבון: 41890

יתרה עדכנית 3,111.65 ₪

התחייבויות

הלוואות בשקלים			₪ 28,608,835.67
הל.תנאי אונק 8929009 - 474	6.80% (קבועה)	₪ 41,022.92	
הל.תנאי אונק 8930201 - 474	6.80% (קבועה)	₪ 726,971.08	
הל.תנאי אונק 8930309 - 474	6.80% (קבועה)	₪ 26,040,546.04	
הל.תנאי אונק 8930406 - 474	6.80% (קבועה)	₪ 362,202.32	
הל.תנאי אונק 8930503 - 474	6.80% (קבועה)	₪ 500,279.45	
הל.תנאי אונק 8930600 - 474	6.80% (קבועה)	₪ 893,789.26	
הל.תנאי אונק 8930708 - 474	6.80% (קבועה)	₪ 4,002.24	
הל.תנאי אונק 8930805 - 474	6.80% (קבועה)	₪ 40,022.36	

התנאים המלאים והמחייבים של כל הלוואה הינם כמפורט במסמכי ההלוואה.

סכום יתרת הלוואה אינו כולל סכומי תשלומים בפיגור, אם ישנם.

נכסים

נשמח לשרתך בכל עת.

ט.ל.ח.

10/11/2025

סניף חצרות יפו 26

כתובת: שד' ירושלים

פקס: 0768890026

טלפון: 0768053460

טל': 0768053466

0768053481

טל':

מ.עסקים:

לכבוד בית האלמוג בע"מ

כתובת: פני הגבעה א-00025 רמת גן

מס' חשבון: 118353316

מס' חשבון קודם: 0-00-297651

ריכוז יתרות ליום קודם

ריכוז יתרות

חשבון	שם	ע"ש	התחייבויות	השקעות וחסימונות	זיכויים עתידיים
0118353316	בית האלמוג בע"מ	796,830.82 ₪	1,197,376.01 ₪	28,000.00 ₪	--

עובר ושב נכון לתאריך 09/11/2025 | יתרה כוללת -796,830.82 ₪

חשבון	שם	יתרה	מסגרת אשראי	יתרה לניצול
0118353316	בית האלמוג בע"מ	-796,830.82 ₪	798,000.00 ₪	1,169.18 ₪

כרטיסי אשראי נכון לתאריך 09/11/2025

כרטיס	שם	חיוב קרוב	מועד חיוב	סך התחייבויות עתידיות
דיינרס 6408	אשראי דיינרס	--	10/11/2025	--
דיינרס 2743	אשראי דיינרס	29,113.66 ₪	02/12/2025	68,880.00 ₪

התחייבויות אחרות יתרה כוללת 1,128,496.01 ₪

סוג	יתרה	נכון לתאריך
הלוואות בש"ח	1,128,496.01 ₪	09/11/2025

השקעות וחסימונות יתרה כוללת 28,000.00 ₪

סוג	יתרה	נכון לתאריך
פקדונות ש"ח	28,000.00 ₪	09/11/2025

הודעה

הנתונים בדוח מוצגים לטווחיתך. הנתונים המחייבים והקובעים הם הנתונים כפי שהם מופיעים ברישומי הבנק.

שער המרת המט"ח הינו לפי שער יציג לתאריך: 09/11/2025

זמינים לשירותכם בערוצים הדיגיטליים 24 שעות ביממה ובטלפון *6111 בשעות הפעילות

14:45 ,10.11.2025

about:blank

about:blank

2/2

כ. אחרונה:
04.11.2025

046-041934

משקיעים בן
הבינלאומי

החשבון שלי

ניהול חשבון

כרטיסי אשראי

פקדונות והסכומם

שוק ההון

שיו וניהול

ייעוץ משפטי

יתרת ע"ש עדכנית

-221,195.84 ₪



- תנועות אחרונות



03.11.2025	זיכוי מדיסקונט מרז אייל ו'אורז	1
03.11.2025	זיכוי מיידי 2833060011	2
02.11.2025	משיכת שיק 171	30
02.11.2025	דמי ניהול קבועים בחשבונות עו"ש	

כרטיסי אשראי

קאות בטוחה	מדד המחירים לצרכן	שיעורי ריבית פריים	סך החיובים הבאים: בש"ח
			1,090.20 ₪
			10.12 החיוב הבא: 3582
			1,090.20 ₪
			10.12 החיוב הבא: 9044
			0.00 ₪



כרטיס הכניסה שלך לעולם שלם של חוויות

BEYOND

הוכנית הטבות BEYOND מיועדות ללקוחות הבינלאומי המחזיקים בכרטיס BEYOND, וכפי
התוכנית.

✓ לתשומת לבך - הבהרות למידע המוצג.

עדכונים

חיפוש פעולה או מידע בחפריט

כ. אחרונה:
04.11.2025

046-041934

משקעים בך
הבינלאומי

הלוואות ומשכנתאות

שוק ההון

פקדונות ותכסונות

כרטיסי אשראי

ניהול חשבון

החשבון שלי

שידור חשבונית

יישור חשבונית

העברות
שבוצעו...תנועות
בחשבון

ריכוז חיונים



ריכוז חיונים



שוק ההון

הפקדונות
והחסכונות...

תיק מט"ח



פירוט הלוואות

עריכה

כ. אחרונה:
04.11.2025

046-041934

משקיעים בך
הבינלאומי

הלוואות ומשכנתאות

שוק הון

פקדונות וחסיכונות

כרטיסי אשראי

ניהול השקן

החשבון שלי

שירותי נכס

"ענף פנסיוני"



משהו חדש
...מתחיל

הקדמה חדשה, נוסט ביטקוין
קיימא נוסט ביטקוין

ספרו לי עוד



נספח 10

ריכוז עובדים

עמוד 173

דו"ח עובדים מחושבים לחודש 10/2025

חודשי חישוב										תחילת עבודה	תת מחלקה	מחלקה	שם פרטי	שם משפחה	מס' זהות	מס' עובד
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	01/05/2013	אין תתי מחלקות	אין מחלקה	משה	סעדה	056606387	1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	01/07/2016	אין תתי מחלקות	אין מחלקה	ווליד	ג'בארין	026247791	30
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	01/07/2017	אין תתי מחלקות	אין מחלקה	באסל	ג'אברין	209091826	39
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	01/12/2020	אין תתי מחלקות	אין מחלקה	חליל	ג'בארין	034260448	62
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	01/02/2022	אין תתי מחלקות	אין מחלקה	היתם	ג'בארין	212188817	73
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	01/01/2024	אין תתי מחלקות	אין מחלקה	מוחמד	ג'בארין	215004151	75
				5	6	7	8	9	10	01/05/2025	אין תתי מחלקות	אין מחלקה	אביב	סעדה	213635022	76

סה"כ עובדים : 7

נספח 11

העתק תצהיר הסתבכות

עמוד 175

תצהיר

אני הח"מ, משה שלמה סעדה, ת.ז. 56606387, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני מגיש תצהירי זה כתמיכה לבקשה בקשה דחופה למתן צו עיכוב הליכים וכינוס אסיפות נושים המוגשת בשם בית האלמוג בע"מ, ח.פ. 514326446 (להלן גם: "**המבקשת**").
 2. הריני מצהיר כי הנני דירקטור בחברה ובעל השליטה ומשכך מוסמך ליתן תצהירי זה בשם המבקשת.
 3. המבקשת, חברת בית האלמוג בע"מ, היא חברה יזמית ומבצעת של פרויקטים נדל"ניים רבים ומגוונים. החברה נושאת רישיון קבלן בסיווג ג-2. החברה מנוהלת על ידי, קבלן רשום החל משנת 1996 (מספר קבלן 19578). החברה קנתה לה שם טוב בתחום הנדל"ן בכלל ובקרב לקוחותיה בפרט בזכות יחס אישי, מקצוענות, ואיכות בלתי מתפשרת. כלל הפרויקטים אשר נבנים על ידי המבקשת מצטיינים בביצוע והקפדה על סטנדרט גבוה ומחמיר מתוך שאיפה כי כל דייר יקבל את איכות החיים המיטבית לה הוא מייחל.
- העתק נסח חברה מצורף ומסומן **כנספח "1"** לבקשה.
4. בשנתיים האחרונות התגבשו נסיבות חריגות מאוד - כלכליות ביטחוניות ומדיניות - אשר הובילו למשבר וקיפאון בשוק הנדל"ן הישראלי. נסיבות אלו כללו בראש ובראשונה את פרוץ "מלחמת חרבות ברזל", זאת לצד אינפלציה מטפסת, העלאות ריבית תכופות של בנק ישראל החל מחודש אפריל 2022, אי יציבות פוליטית בישראל, החמרת תנאי עסקאות הנדל"ן, מחסור חמור בידיים עובדות, עלייה במחירי חומרי הבנייה, ועוד.
 5. למרבה הצער, ועל אף הצלחתה היחסית של החברה, לצלוח את מרבית האתגרים של התקופה האחרונה, נקלעה המבקשת **לקשיים תזרימיים**, אשר אינם מאפשרים את המשך פעילותה הסדירה ואת השלמת שני הפרויקטים המרכזיים אותם היא מבצעת בימים אלו (שיכוננו להלן: "**פרויקט נס ציונה**" ו-"**פרויקט רחובות**", בהתאמה) הנמצאים בשלבים מתקדמים מאוד (פרויקט נס ציונה מצוי בשלב של 98.1% גמר ואילו פרויקט רחובות מצוי אף הוא בשלב מתקדם ביותר בשיעור של 86.1% גמר).
 6. ויובהר, כי בידי המבקשת מלאי של 15 דירות לא מכורות בשווי שוק (שהוערך על דרך ההמעטה) של 66 מיליוני ₪, ובנוסף 16 דירות שחלקן נמכר בתנאי 80/20, כאשר יתרת התקבולים בגין מכירות אלה (המצויה ממש מעבר לפינה, כנגד מסירת הדירות) נאמדת על ידי המבקשת בסכום של 16.5 מיליוני ₪ כולל מע"מ. לצד כספים וזכויות נוספות בסכום של כ- 5 מיליוני ₪.

העתק פלט מידע על החברה ותיאור עסקי מצורף ומסומן **כנספח "2"**.

העתק דו"חות פיקוח פיננסיים אחרונים של הפרויקטים מצורף ומסומן **כנספח "3"**.

7. נוכח מצוקתה התזרימית של המבקשת, נערכו מס' פגישות עם נושיה הבכירים, המלווים את הפרויקטים בניסיון למצוא דרך לחלץ את המבקשת מן המיצר. למרבה הצער, בימים 30.10.2025 ו- 12.11.2025, קיבלה המבקשת הודעה מאת סקטור בניה ונדל"ן בבנק הבינלאומי (שהינו הבנק המלווה לפרויקט נס ציונה), בה נאמר כי הבנק לא יאפשר ביצוע של משיכות נוספות מהחשבון השוטף ללא הפקדה מראש של מזומן. מאחר והמדובר בהפקדה נוספת של כ- 4 מיליוני ₪, בתוך תקופה קצרה, הרי שהחברה לא מסוגלת לעמוד בתנייה פיננסית זו.

8. בתוך כך יודגש, כי ביום 16.11.2025 עתידים נושים רבים, בעיקר ספקים, להציג לפירעון שיקים שנמשכו על ידי המבקשת על פי רשימת תשלומים. בתוך התקופה של 14 הימים הקרובים, עתידה החברה לשרת שיקים של עובדים וספקים בסכום כולל של 1,743,702 ₪, מתוכם סך של כ- 623,000 ₪ כבר בימים הקרובים ועד ליום 20.11.2025. ברם, מסגרות האובליגו של המבקשת נוצלו עד תום, ואין בכוחה לשרת התחייבויות אלה, ללא צו מיידי ובהול במעמד צד אחד.

9. לפיכך, ולאור האמור לעיל, מוגשת בזאת בקשה דחופה מתן צו לעיכוב הליכים זמני, מתוך מטרה למנוע קריסה מיידיה של המבקשת, לפעול לשיקומה, לאפשר את סיום הפרויקטים, למסור דירות לרוכשים, לפעול לקבלת יתרת תמורות מכירת המלאי, ובמקביל, לעסוק בשיווק ומכירה של מלאי דירות שטרם נמכר תחת פיקוח מנהל הסדר ובית המשפט הנכבד.

10. מטרת העל של הבקשה היא השלמה מהירה של שני הפרויקטים המתקדמים, תוך שמירה על זכויות הגורמים המממנים, ציבור הרוכשים הרחב, ויתר נושי החברה.

11. בבקשה מוצג מתווה ראשוני לתכנית הסדר חוב לנושים ושיקום כלכלי לחברה. הצעת הסדר מפורטת, תגובש על ידי החברה יחד עם מנהל ההסדר, בשיתוף פעולה והסכמות עם הנושים, ובהמשך תוטמע לתוך מסמך הסדר חוב מפורט אותו יתבקשו אסיפות הנושים ובית המשפט הנכבד לאשר כדין.

העתק הודעתה של גבי איריס ניסן מיום 30.10.2025 ו- 12.11.2025 ורשימת שיקים שעתידיים להיפרע בתקופת עיכוב ההליכים המבוקשת (החל מיום 15.11.2025) מצורף ומסומן נספח "4".

העתק המתווה הראשוני לשיקום כלכלי מצורף ומסומן כנספח "5".

א.1. רקע כללי על המבקשת ומבנה השליטה בה

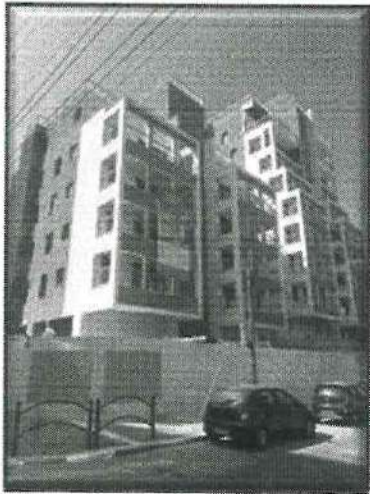
12. חברת בית האלמוג בע"מ, ח.פ. 514326446, נוסדה ונתאגדה בישראל כדין ביום 16.9.2009 ומענה הרשום הוא הרב דמארי 14, ראשון לציון.

13. הון המניות המונפק של החברה הוא 100 מניות המוחזקות כולם על ידי.

14. נכון להיום, הנני משמש כדירקטור ומנהל בפועל בחברה ומהווה את הגורם הדומיננטי ("הרוח החיה") בכל פעילות החברה ושירותיה.
15. יצוין, כי התחלתי את פעילותי בענף הבנייה לפני כ-45 שנה, לצד אבי, מר שמעון סעדה ז"ל, שהיה מבכירי הקבלנים באזור המרכז והשפלה משנות ה-50 של המאה הקודמת.
16. המבקשת הינה חברה פרטית הרשומה ברשם הקבלנים בסיווג ג'-2.
17. עיסוקה המרכזי של המבקשת הוא יזמות נדל"ן בתחום הבנייה למגורים.
18. בדומה למקובל בענף, הליכי הייזום מתבצעים בדרך של ליווי פיננסי סגור. פרויקטים אלו (כמו הפרויקטים של החברה בנס ציונה וברחובות) מנוהלים בנפרד לחלוטין מיתר פעולות החברה – כל תמורות רוכשי הדירות מוזרמות בלעדית לחשבון הליווי, וממנו משולמות כל הוצאות הבנייה.
19. להווי ידוע, כי תחום הבנייה הוא מוטה מימון. הגורם המממן (ובמקרה של החברה: בנק ירושלים והבנק הבינלאומי) הוא זה שבחן ואשרר את ההיתכנות העסקית במסגרת "דוח אפס" והוא זה הבוחן באופן שוטף את קצב ההתקדמות ומאפשר את הזרמת כספי הביצוע.
20. החברה מעסיקה כיום כ-7 עובדים (לרבות מהנדסים ומנהלי פרויקטים) וכן כ-12 עובדי קבלן ביצוע בכל אתר, ועשרות קבלני משנה המתמחים בתחומם.
21. במהלך השנים ביצעה החברה מספר רב של פרויקטים באזור המרכז והשפלה.
22. נכון לסוף חודש 9/2025, עיקר נכסיה של החברה מרוכזים בשני פרויקטים של הריסה ובנייה המצויים בשלבי סיום (כאשר ממועד זה נעשו עבודות נוספות):

פרויקט רוטשילד 15, נס ציונה (גוש 3843 חלקות 23-24) בליווי הבנק הבינלאומי

לישראל בע"מ



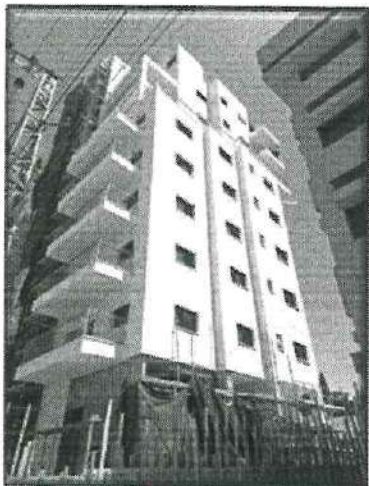
מהות הפרויקט: הריסת 2 מבנים קיימים (לא כולל המבנה לשימור) והקמת 3 בניינים חדשים מעל 2 קומות מרתפי חניה משותף, כמפורט להלן: בניין A - בניין בן 10 יח"ד, הכולל 5 קומות מעל קומת קרקע; בניין B - בניין בן 16 יח"ד, הכולל 8 קומות מעל קומת קרקע; בניין C - בניין בן 14 יח"ד, הכולל 7 קומות מעל קומת קרקע.

קצב התקדמות הבנייה: הביצוע הפיזי באתר עומד על שיעור של כ - 98.1%.

קצב מכירות: מתוך 40 יח"ד מלאי הקבלן בפרויקט הוא 22 יח"ד, ויתר יח"ד מוקצות לבעלי הקרקע המקוריים. עד כה הוכרזו כמכורות 12 יח"ד מתוך 22 יח"ד בשווי חוזים של כ- 39,728,000 ש"ח, לפני מע"מ. נכון למועד תקופת הדוח נחתמו 7 חוזים אשר מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה, בפועל מתוכם קיימים 4 חוזים בהם מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה.

23. **מצב משפטי:** בהתאם לליעוץ משפטי שקיבלתי מבאי כוחי מצבו המשפטי של הפרויקט הוא כמפורט בבקשה.

פרויקט דרך יבנה 15, רחובות (גוש 3702 חלקות 126) בליווי בנק ירושלים בע"מ



מהות הפרויקט: פרויקט להריסה ובניה מכוח תמ"א 38 עבור 14 יח"ד חדשות.

קצב התקדמות הבנייה: הביצוע הפיזי באתר עומד על שיעור של כ - 86.3%.

קצב מכירות: מתוך 14 יח"ד מלאי הקבלן בפרויקט הוא 9 יח"ד, ויתר הדירות מוקצות לבעלי הקרקע המקוריים. עד לתקופת הדוח הוכרו כמכורות 4 יח"ד מתוך 9 יח"ד במלאי בשווי חוזים של כ- 14,060,000 ש"ח ללא מע"מ, בתקופת הדוח הוכרה כמכורה יח"ד נוספת חדשה במחיר מכירה הגבוה ב-כ- 17% ממחיר דוח האפס. נכון למועד תקופת הדוח עד לתקופת

הדות נחתמו 3 חוזים בפריסה לא לינארית (מעל 40% מהתקבולים מתקבלים במסירה).	
--	--

24. **מצב משפטי:** בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי מבאי כוחי מצבו המשפטי של הפרויקט הוא כמפורט בבקשה.

העתק נסחי לשכת רישום המקרקעין של הפרויקטים מצורף ומסומן **כנספח "6"**.

א.1.א. פירוט השעבודים הפעילים הרשומים על זכויות החברה

25. בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי מבאי כוחי השעבודים הפעילים הרשומים על זכויות החברה הם כמפורט בבקשה.

א.1.ב. שווי נכסי החברה אל מול התחייבויותיה וניתוח מצבה התזרימי

26. הנתונים המפורטים להלן, מציגים כי שווי הנכסים עולה באופן מובהק על התחייבויות המבקשת, והקושי המרכזי בשירות התחייבויות אלה במלואן, הוא תזרימי בלבד.

א.2. מצב נכסים ומכירות בפרויקטים (נכון ל-09/2025):

שם הפרויקט	סך יח"ד חדשות	מתוכנן מלאי יזם	יח"ד שנמכרו מחלקו של היזם	יח"ד מלאי יזם שנותר למכור	אחוז התקדמות הפרויקט
רוטשילד 15, נס ציונה	40	22	12	10	98.1%
דרך יבנה 36, רחובות	14	9	4	5	86.3%
סה"כ	54	31	16	15	

27. פוטנציאל המימוש (שווי כולל): להערכת המבקשת, סך שווי המלאי הנותר (15 יח"ד) וזכויות הקבלן (חובות רוכשים/מקבלים שטרם שולמו) נאמדים לכל הפחות בסך של כ-87 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).

28. בנוסף החברה מנהלת הליך משפטי כנגד חברת אינפיניטי פרטנרס גרופ בע"מ (הליך המסומן ת"א 41613-12-24: בית האלמוג בע"מ ואח' נ' אינפיניטי פרטנרס גרופ בע"מ שם הוגשה תביעה כנגד הנתבע על סך של 4.3 מיליוני ₪. כמו כן, החברה צפויה להחזיר מע"מ בסכום של כ- 1.4 מיליוני ₪.¹

א.3. מצבת חבויות לנושים המרכזיים

29. סך ההתחייבויות של המבקשת כלפי נושיה המובטחים נכון למועד הגשת בקשה זו, נאמד בכ- 38.2 מיליוני ש"ח (לא כולל ערבויות חוק מכר), כמפורט להלן:

<u>שם הנושה</u>	<u>סכום החוב המוערך (במיליוני ₪)</u>	<u>סוג החוב</u>	<u>פירוט</u>
בנק הבינלאומי לישראל בע"מ	28.6	ליווי בנקאי	ליווי פיננסי פרויקט נס ציונה (רוטשילד 15)
בנק ירושלים (והכשרה חברה לביטוח)	9.6	ליווי בנקאי	ליווי פיננסי פרויקט רחובות (דרך יבנה 36)
סה"כ	38.2		

30. החברה חבה סך של כ- 25.4 מיליון ₪ לחברת כהן את להב נכסי מסחר בע"מ.

31. לחברה חובות לא מובטחים עבור שני הפרויקטים בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח לספקים שונים (כולל לקבלן הביצוע והגמר).

32. התחייבויות לרוכשים: לצורך סיום הפרויקט ברחובות דרוש להשקיע היקף של כ- 4.6 מיליון ש"ח לפני מע"מ, ואילו לסיום הפרויקט בנס ציונה דרוש להשקיע היקף של כ- 1.8 מיליון ₪, לפני מע"מ, וכן התחייבויות בדק ואחריות.

33. לאמור, סך כל התחייבויות המבקשת מוערך בכ- 81 מיליון ₪, כנגד היקף נכסים גדול בהרבה כמתואר לעיל.

ב. מתווה הפעלת החברה בתקופת הקפאת החליכים ומימונה

¹ משועבד לטובת הבנק בינלאומי.

34. תקופת תוכנית השיקום המבוקשת הנה למשך שישה חודשים, מתוכם מבוקש בשלב זה עיכוב הליכים לתקופתה של 90 ימים עם אפשרות להארכתה. כעולה מתוכנית השיקום המצורפת לבקשה זו, החברה זקוקה להעמדת מקור חיצוני בהיקף המפורט בבקשה לצורך הפעלתה לפרק הזמן המבוקש, זוהי הנחת העבודה עליה מתבססת תכנית ההפעלה.

35. החברה מתכוונת להעמיד מקור זה באמצעות צד ג' לטובת חשבון החברה שיהיה מפוקח על ידי מנהל ההסדר, מייד בסמוך למתן צו עיכוב ההליכים לצורך גיבוש המקורות להפעלתה בפרק הזמן המבוקש.

36. מבוקש כי סכום זה יוכר במעמד הליך חדלות פירעון ויזכה לקדימות לפני פירעון כל חוב אחר.

37. תוכנית ההפעלה האמורה (הכוללת תזרים חזוי לתקופת הפעלה) מצורפת בזאת ומסומנת כנספח "5" לבקשה.

38. מבלי לגרוע מכל המפורט בתוכנית ההפעלה האמורה, ולשם הנוחות, להלן יינתנו מספר דגשים ביחס לעקרונותיה של תוכנית ההפעלה כדלקמן:

38.1. שימור פעילות חיונית בפרויקטים קיימים עד סיומם המלא ומסירתם לרוכשים ולבעלי הקרקע;

38.2. הבאת הפרויקטים לטופס 4 ומסירת הדירות שנמכרו;

38.3. שיווק ומימוש מלאי;

38.4. הגנה על נכסי החברה, נושיה, בעליה וערך הפרויקטים. הבטחת תשלומים שוטפים והבטחת תשלום ספקים וזאת עד השלמת הפרויקטים ומכירת זכויותיהם.

38.5. יצירת תקופה של יציבות לצורך גיבוש מתווה הסדר חוב או הכנסת משקיע.

39. כאמור לעיל, נכון למועד עריכת תוכנית זו לחברה מלאי לא מכור וזכאות לגביית סכומים נוספים בהיקף מינימלי של 87 מיליוני ₪ (כולל מע"מ). הנחת העבודה היא כי מימון הביניים ככל שיידרש, יאפשר לחברה לגבות את מלוא הכספים המגיעים לה מצדדי ג', וזאת בד בבד לסיומם המוחלט של הפרויקטים ומסירת הדירות לכלל הרוכשים ובעלי הזכויות.

40. בצ"מ - במסגרת תוכנית ההפעלה נלקחו בחשבון הוצאות בלתי צפויות מראש בהיקף של 400,000 בחודש.

41. ניהול הפרויקט יבוצע באמצעות בתקציב סגור כמפורט בתוכנית.

ג. האופק השיקומי ועדיפות ההסדר על הליכי פירוק או כינוס

42. כפי שעולה מכלל הנתונים שהובאו לעיל, ובהתאם ליעץ חשבונאי ומשפטי שקיבלתי קיימת היתכנות ממשית לגיבוש תכנית שיקום כלכלית משולבת, אשר תצמצם את הפגיעה בצדדים השונים להליך, ובפרט ציבור הרוכשים, הנושים, העובדים ויתר בעלי העניין.

43. המשך ההפעלה ושיקום החברה חיוני להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה ומניעת פגיעה בציבור רוכשי הדירות. מנגד, הפסקת פעילות החברה תגרום לפגיעה כלכלית חמורה, לאי ודאות וכן תוביל להשמדת ערך עבור נושיה. יתר על כן, אם חלילה תיכנס החברה גם לכאוס תפעולי קיים חשש ממשי כי הגרעון יעמיק עוד יותר, כל זאת לצד השפעה שלילית דרמטית על רוכשי הדירות, שעשויים להיוותר מול שוקת שבורה.

44. **בנוסף, הפעלת החברה בשלב זה הינה חיונית במטרה לשמור על החברה כעסק חי, דבר אשר ישמור את ערך נכסיה וישיא את קופת הנושים במכירת מלאי יחידות הדיור שצפוי להניב לחברה סכומים שיש בהם כדי לשרת את מלוא החובות.**

45. כמתואר בנספח 5, מתווה ההפעלה לא יפגע בנושים, ישמר וימנע השמדת ערך נכסי החברה ויגשים את מטרות הדין, ובראשן, שיקום התאגיד.

46. החברה סבורה כי מתווה השיקום הראשוני המפורט להלן, יסלול את הדרך לגיבוש תכנית שיקום כלכלית משולבת שתובא לאסיפות הנושים לקבלת עמדתם עליה.

47. אלה הן הפעולות הדרושות לצורך שיקומה של החברה:

47.1. **בשלב ראשון:** נדרשת החלטת בית המשפט הנכבד הדחופה במתן צו לעיכוב הליכים נגד החברה, מניעת פעולות חד צדדיות על ידי מי מהנושים, מניעת קיזוז או חילוט ערבויות בנקאיות;

47.2. **בשלב השני:** מנהל ההסדר יחד עם דירקטוריון החברה יגבש את חוות דעתו הראשונית לסיכויי השיקום של החברה בהתבסס על המתווה הראשוני המוצע;

47.3. **בשלב השלישי:** במשך תקופת עיכוב ההליכים תופעל החברה בפיקוח מנהל ההסדר וצוותו, במעקב הדרוש אחר הפעלתה השוטפת של החברה ובמקביל תפורסמנה המודעות הדרושות לשם כימות הנשייה וקציבת כוח ההצבעה של הנושים בידי מנהל ההסדר לקראת הכנת תכנית שיקום כלכלית משולבת לתחימת חובות העבר של החברה והסדרתם בהסדר נושים.

47.4. **בשלב הרביעי:** החברה, בסיוע מנהל ההסדר, תפעל בגיבוש תכנית שיקום כלכלי משולבת. תכנית שיקום זו תופץ לכלל הנושים 14 ימים לפני מועד כינוס אסיפות הנושים.

48. כמתואר בגוף הבקשה, קיימת חשיבות עליונה להיות החברה פעילה, הממשיכה למכור מלאי יח"ד תוך תיעול התמורה בהתאם לסדרי הנשייה, ושימור עודפים לצורך פירעון חובות המבקשת. המשך הפעילות כעסק חי, צפוי לאפשר לחברה לעמוד בפירעון חובותיה במלואם.

49. מנגד, בתרחיש מימוש מהיר של נכסי החברה במצבם הנוכחי יהווה השמדת ערך דרמטית, מטבעם של דברים.

50. יצוין, כי תכנית ההפעלה מתבססת בין היתר על שימוש בכספים המשועבדים לנושים המובטחים בנק ירושלים והבנק הבינלאומי. יחד עם האמור, בשים לב כי שווי הנכסים עולה בהרבה על יתרת החוב המשועבדת הרי שאין חשש כי שימוש כאמור יפגע זה בזכויות הנושים המובטחים, שכן שווי המלאי עולה עשרות מונים על יתרת החוב לנושים המובטחים כאמור (שווי של 87 מיליוני ₪ לכל הפחות אל מול מצבת נשייה מובטחת של 38.2 מיליוני ₪ בלבד), כך שיש בשווי המלאי כדי ליתן הגנה הולמת לנושים המובטחים בהתאם לדרישות הדין.

51. אשר על כן, החברה ובעל השליטה סבורים ומאמינים שמתווה תכנית הפירעון וההבראה שפורט לעיל הינו לטובת כלל הגורמים המעוניינים ועדיף עשרות מונים על חלופות הכינוס והפירוק.

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי הינו אמת.



משה שלמה סעדה

אישור עו"ד

אני הח"מ, א. קצין, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 13.11.2025 התייצב בפני מר משה שלמה סעדה המוכר לי אישית, ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה לעיל וחתם עליה בפני.

חן ביטון-לחב, עו"ד
ז'בוטינסקי 9 ב"ב
מ.ר. 46782 טל: 03-6868598

א. קצין, עו"ד

ייפוי כוח

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961

הח"מ, בית האלמוג בע"מ, ח.פ. 514326446 (להלן: "החברה") ומשה סעדה ת.ז. 56606387 (להלן: "בעל מניות") ממנה בזאת את עוה"ד נדב לב ואו אביחי אליהו ואו אחרים ממושרד נדב לב - משרד עורכי דין, לייצג אותנו לכל הקשור לשם הסדרת חובותינו לנושים שונים ובכלל זה במסגרת הליכי הסדר.

בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו מיופי הכוח רשאים לעשות ולנקוט בשמה ובמקומה בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, בכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו, כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, ערר, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, הוצל"פ, בתי דין למיניהם, רשויות המדינה לרבות רשם החברות, רשות המיסים, רשם המשכונות, משרדים ממשלתיים או מוסדות אחרים לרבות מוסדות תכנון ובנייה, הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. לגבות את סכום ההלוואה או כל סכום אחר בעל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
5. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
6. לנקוט את הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנוגע מהעניין הנ"ל.
7. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל, מאשר את מעשיהם או את מעשי ממלאי מקומם בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באה החברה על החתום, היום, 10.11.2025

חברה חב"מ

ח.פ. 514326446

חתימה [החברה]:

חתימה [משה סעדה אישי]:

נדב לב, עו"ד

NADAV LEV, ADV.

L.N. 47662

הנני מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל: