



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2023

תאריך: 13.3.2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd.

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2023

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2023 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

1. כללי

1.1 תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים (הכוללים, לעיתים, גם שטחי מסחר ומשרדים), על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין והחל ממועד זה הנכס נכלל במסגרת פעילות נכס מסחרי להשכרה – פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.

ביום 31.12.2023, התקשרה החברה בשלוש עסקאות וכן בהסכמים נלווים עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו- "גופי כלל", בהתאמה).

במסגרת זו, התקשרו החברה, חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ חברה בת של החברה (להלן: "אפריקה התחדשות") וכלל בהסכם השקעה באפריקה התחדשות, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות.

כמו כן, הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל-526,814 מניות, כמות מהווה לתאריך הדוח כ-4% מהון המניות המונפק שלה לאחר ההקצאה.

בנוסף, התקשרו החברה, חברה בשליטתה המלאה וכלל בהסכם שותפות, מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר עוסקת באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה), בה תרוכז פעילות החברה העתידית בפרק זמן שנקבע ועד סיום השקעה שנקבע (ובהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה).

לפרטים נוספים בקשר עם העסקאות האמורות, ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 937 מיליון ש"ח לעומת כ- 708 מיליון ש"ח וכ- 881 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

כלל הכנסות החברה בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 1,079 מיליון ש"ח לעומת כ- 963 מיליון ש"ח וכ- 1,114 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 241 מיליון ש"ח לעומת כ- 224 מיליון ש"ח וכ- 194 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 221 מיליון ש"ח לעומת כ- 247 מיליון ש"ח וכ- 214 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 171 מיליון ש"ח לעומת כ- 202 מיליון ש"ח וכ- 220 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.2 להלן.

1.3. צבר פרויקטים למגורים בביצוע ובשיווק

ליום 31.12.2023 מצויות בביצוע 1,449 יח"ד, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 1,022 יח"ד נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.12.2023	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.2023	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2023 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני רעננה ⁵	100%	82	81	235,050	91%	2024
סביוני העיר – המעיין 39, גבעתיים	100%	24	23	70,376	98%	2024
סביוני העיר- אנה פרנק 25, ר"ג	100%	18	18	50,779	97%	2024
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	88	85	190,128	34%	2025
סביוני העיר – בלוך-39, 41, ת"א	77%	24	12	32,270	7%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	128	127	305,679	67%	2025
סביון ואירוס נס ציונה	100%	216	206	322,843	53%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	115	291,048	44%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	222,023	32%	2025
חלומות וסביונים 2-קרית ביאליק	50%	114	65	49,752	59%	2025
סביוני נצר סירני, נס ציונה	50%	42	32	42,635	5%	2026
DUO TLV ⁷	70%	510	339	1,162,501	28%	2027
סה"כ		1,449	1,187	2,975,084		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
 2 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
 3 כולל חוזים חתומים בלבד (לרבות יחידות דיור אשר לגביהן נחתמו הסכמים מחייבים, והתמורה בגין התקבלה בנאמנות, וזאת עד להתקשרות בהסכם שוברים מול הבנק המעמיד אשראי לפרויקט), אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
 4 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
 5 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-234 מ"ר עיקרי.
 6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.
 7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2023 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.2023	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.12.2023	חלק החברה	שם הפרויקט
2027	222,799	104	161	100%	בוליביה 14, ירושלים ⁵
2027	11,111	4	64	100%	סביון גרדנס, נתניה
2027	1,966	1	34	50%	ז'בוטינסקי 135-137, ת"א
2027	84,766	31	148	100%	סביוני גבעת שמואל 1007, 1006 ⁶
2027	-	8-	192	100%	סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ⁷
2027	-	9-	125	100%	שדרות הסביונים, פ"ת
2029	-	11-	134	50%	SOHO (קדמת גונ), ירושלים ¹⁰
2029	4,108	1	163	93%	סמל צפון, ת"א
	324,750	141	1,021		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,470 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,328 יח"ד בהיקף כספי של 3,299,834 אלפי ש"ח (חלק החברה).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 נפתחו לשיווק 2 אתרים נוספים: "קיציס", ת"א ו"סביוני רמת שרת" בירושלים, הכוללים 376 יח"ד לשיווק.

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2024. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

³ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁴ מועד סיום - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצויינים בטבלה זו.

⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 500 מ"ר עיקרי.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.

⁸ ליום 31.12.2023 שווקו 17 יח"ד (בקשת רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ-50 מיליון ש"ח (חלק החברה).

⁹ ליום 31.12.2023 שווקו 7 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ-24 מיליון ש"ח (חלק החברה).

¹⁰ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 345 מ"ר עיקרי.

¹¹ ליום 31.12.2023 שווקו 4 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ-6.9 מיליון ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח):

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	סך המאזן
4,024,320	3,775,096	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
359,708	341,007	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
569,634	156,797	בשימוש בחשבונות ליווי
234,761	367,648	לקוחות ונכסים בגין חוזים
1,032,797	796,766	מלאי בניינים למכירה
67,950	106,489	נכסים שוטפים אחרים
724,780	863,641	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לז"א
559,100	642,356	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
414,753	444,112	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות
19,001	15,542	לפי שיטת השווי המאזני
41,836	40,738	מוניטין
907,718	826,304	נכסים בלתי שוטפים אחרים
568,406	346,729	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של
346,773	353,007	אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
833,264	783,354	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
1,368,159	1,465,702	התחייבויות שוטפות אחרות
		התחייבויות שאינן שוטפות
		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2

השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים – הירידה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר מפרעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, מפרעון הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 100 מיליון ש"ח, מתשלומי ריבית על הלוואות ואגרות חוב ומתשלום דיבידנדים בסך מצטבר של 78 מיליון ש"ח, בניכוי הון עצמי ועודפים שנמשכו מחשבונות הליווי.

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי – הירידה בסעיף מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובעת בעיקר ממשכת עודפים בפרויקטים.

מלאי בניינים למכירה – הירידה במלאי בניינים למכירה נובעת כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים וממכירות, בעיקר בפרויקטים "סביוני רעננה", "מגדלי סביון סיטי", נתניה, "סביוני גבעת שמואל" ו"סביון ואירוס", נס ציונה.

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך – הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מהשקעות ומיצירה לראשונה של התחייבות למוכרי מקרקעין לז"א כנגד מלאי מקרקעין בפרויקט בוליביה בירושלים בסך של כ- 75 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה – הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מעלויות בנייה שהושקעו בפרויקט מורדות ארנונה בירושלים וכן מהתאמת השווי ההוגן של פרויקטי דיור להשכרה בהרצליה ובמורדות ארנונה בירושלים, בהתאם להערכות שווי שבוצעו ליום 31.12.2023. לפרטים נוספים בקשר להערכת השווי שבוצעה לפרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו נספח א' להלן.

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – הגידול בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מחלק החברה בריווחי החברות הכלולות, בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקט דיור להשכרה בשהם.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים הקיטון ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מפרעון הלוואה בסך 100 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי. מנגד סווגו הלוואות בסך של כ- 35 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

התחייבויות שאינן שוטפות – הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ג' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח וכן מסיווג הלוואה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר. מנגד עליה הנובעת מיצירה לראשונה של התחייבות למוכרי מקרקעין לז"א כנגד מלאי מקרקעין בפרויקט בוליביה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח.

הון עצמי – הגידול בהון העצמי ליום 31.12.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מרווח לשנת 2023 בניכוי דיבידנד בסך מצטבר של 78 מיליון ש"ח ששולם בתקופת הדוח.

3. תוצאות פעילות

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

הנתונים לשנים שנסתיימו ביום 31.12.2023, 31.12.2022 וביום 31.12.2021 מוצגים בהתאם להוראות IFRS.

3.1. להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לרבעון שהסתיים ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2021	2022	2023	
213,487	190,415	880,818	708,038	936,998	הכנסות ממכירת דירות למגורים
5,333	3,413	1,163	177,473	10,271	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
1,623	3,077	186,887	6,892	11,833	הכנסות ממכירת מקרקעין
18,116	18,413	34,235	55,103	89,948	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
3,646	4,332	10,229	13,712	16,231	הכנסות מהשכרה
419	1,161	924	1,325	13,918	הכנסות מדמי ניהול
242,624	220,811	1,114,256	962,543	1,079,199	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
195,601	170,461	920,014	738,798	838,620	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
47,023	50,350	194,242	223,745	240,579	רווח גולמי
8,517	5,275	29,751	31,998	24,249	הוצאות מכירה ושיווק
6,927	7,251	28,738	30,340	31,259	הוצאות הנהלה וכלליות
(29,523)	(37,158)	(83,395)	(83,406)	(37,158)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(533)	144	5,548	(2,619)	1,092	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
61,635	74,838	213,600	247,432	221,137	רווח תפעולי
10,822	2,173	22,653	54,512	19,986	הוצאות מימון, נטו
10,181	17,260	81,189	52,485	17,575	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,889	14,936	52,365	43,902	47,264	מסים על ההכנסה
50,105	74,989	219,771	201,503	171,462	רווח לשנה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת, את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר.

בשל ההאטה שחלה בקצב השלמת הפרויקטים ברבעון הרביעי השנה, חלה ירידה בשיעור של כ- 40% בהכנסה ביחס לצפי החברה.

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	211,963	725,035	936,998	מכירת דירות למגורים
	4,265	6,006	10,271	מכירת שטחי מסחר
	9,940	1,893	11,833	מכירת מקרקעין
	-	89,948	89,948	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	14,971	1,260	16,231	הכנסות מהשכרה
	13,918	-	13,918	דמי ניהול
	(14,478)	14,478	-	שכר ואחרות
22%	<u>240,579</u>	<u>838,620</u>	<u>1,079,199</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
21%	148,123	559,915	708,038	מכירת דירות למגורים
	70,145	107,328	177,473	מכירת שטחי מסחר
	5,356	1,536	6,892	מכירת מקרקעין
	-	55,103	55,103	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	12,266	1,446	13,712	הכנסות מהשכרה
	1,325	-	1,325	דמי ניהול
	(13,470)	13,470	-	שכר ואחרות
23%	<u>223,745</u>	<u>738,798</u>	<u>962,543</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2021 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	159,721	721,097	880,818	מכירת דירות למגורים
	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר
	34,240	152,647	186,887	מכירת מקרקעין
	-	34,235	34,235	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	9,668	561	10,229	הכנסות מהשכרה
	924	-	924	דמי ניהול
	(11,113)	11,113	-	שכר ואחרות
17%	<u>194,242</u>	<u>920,014</u>	<u>1,114,256</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה :

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
187	48	752	233	סה"כ יח"ד ¹
				מתוכן:
182	48	666	233	מס' יחידות דיור שוק חופשי
5	-	86	-	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
490	130	1,884	656	היקף כספי כולל (מיליוני ש"ח)
425	112	1,662	582	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

עוד נציין כי, במהלך החודשים ינואר-מרץ 2024 התקשרה החברה ב- 113 בקשות לרכישת יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 413 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים). בנוסף, ליום 31.12.2023 קיימות 68 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים).

3.3. התפלגות מכירות 1-12/2023

שם הפרויקט	יח"ד שנמכרו	היקף כספי לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע ליח"ד כולל מע"מ (אלפי ש"ח)
בוליביה 14, ירושלים	53	115,585	2,552
סביוני גבעת שמואל	48	144,641	3,526
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	43	64,972	1,768
סביון ואירוס, נס ציונה	22	72,624	3,862
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	16	51,051	3,733
סביוני קטמון החדשה, ירושלים	13	30,619	2,756
סביוני נצר סירני, נס ציונה	12	36,296	3,539
DUO TLV	8	53,256	7,789
סביוני רעננה צפון	4	13,726	4,015
סביון גרדנס, נתניה	4	11,111	3,250
סביון ווי, ירושלים	3	32,330	12,609
סביוני העיר - מעיין 39, גבעתיים	1	3,376	3,950
בלוך 39-41, ת"א	1	4,712	5,513
סמל צפון, ת"א	1	4,429	5,182
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	1	3,932	4,600
פרוייקטים שהסתיימו	3	13,838	5,397
סה"כ	233	656,498	2,818

¹ כולל חלק השותפים.

3.4 השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בעיקר בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דירור להשכרה". פרויקטים של דירור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מספר יחידות דירור	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דירור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס
דירור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס
דירור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 705 מ"ר למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס
סה"כ		800			

לפרטים נוספים בדבר תוצאות מגזר ייזום דירור להשכרה ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים.

פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין. שיעור התפוסה למועד הדוח הינו 84%.

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
שדרות הסביונים	מודיעין	3,165	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים.

3.5 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 24,249 אלפי ש"ח לעומת כ- 31,998 אלפי ש"ח וכ- 29,751 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

הקיסון בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת נובע בעיקר מעלויות קמפיין לפרויקט "DUO TLV" בשנת 2022 וכן מעלויות תיווך שנזקפו לרווח והפסד בגין מכירת שטחי המסחר והמשרדים בפרויקט "סביון VIEW", ירושלים ברבעון השני של שנת 2022. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" צמצמה החברה את הוצאות הפרסום ברבעון הרביעי לשנת 2023.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות התקן הבינלאומי IFRS 15, ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

3.6 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 31,259 אלפי ש"ח לעומת כ- 30,340 אלפי ש"ח וכ- 28,738 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות בהתאם לתוכנית תגמול הוני. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 5.4 להלן.

3.7 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שם הפרויקט	חלק החברה	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (חלק החברה)	רווח בניכוי הוצאות מיסים	הצגה בדוח על הרווח הכולל
דיר להשכרה גלילים	50%	24,422	21,736	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
מורדות ארנונה (א.מ. פיתוח)	100%	11,636	10,356	
מודיעין (מסחר)	100%	1,100	847	
דיר להשכרה שוהם	50%	11,855	10,551	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
סה"כ		49,013	43,490	

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר השכרת נכסים ראו באור 39 לדוחות הכספיים.

3.8 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 19,986 אלפי ש"ח, לעומת כ- 54,512 אלפי ש"ח וכ- 22,653 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

הקיסון בהוצאות המימון נובע בעיקר מעליות שיערים בבורסה בשנת 2023, שהשפיעו על שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה, לעומת ירידות השערים בשנת 2022. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 10.7 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בשנת 2022 והכנסות מימון בסך כ- 12.7 מיליון ש"ח בשנת 2021.

בשנים 2023, 2022 ו- 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3%, כ- 5.3% וכ- 2.4% בהתאמה. כתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות מימון בגין עליית מדד המחירים לצרכן בשנת 2023 בסך של כ- 4,743 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך כ- 7,155 והוצאות מימון בסך כ- 3,168 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

3.9 מיסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 47,264 אלפי ש"ח לעומת כ- 43,902 אלפי ש"ח וכ- 52,365 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

4. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,079,199	220,811	302,484	325,369	230,535	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
838,620	170,461	239,502	249,694	178,963	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
240,579	50,350	62,982	75,675	51,572	רווח גולמי
24,249	5,275	6,978	5,831	6,165	הוצאות מכירה ושיווק
31,259	7,251	7,910	8,332	7,766	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(37,158)	(37,158)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,092	144	732	307	(91)	הוצאות אחרות
221,137	74,838	47,362	61,205	37,732	רווח מפעולות רגילות
(61,930)	(13,353)	(15,675)	(17,202)	(15,700)	הוצאות מימון
41,944	11,180	11,475	12,395	6,894	הכנסות מימון
(19,986)	(2,173)	(4,200)	(4,807)	(8,806)	הוצאות מימון, נטו
17,575	17,260	973	(2,263)	1,605	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
218,726	89,925	44,135	54,135	30,531	רווח לפני מסים על ההכנסה
(47,264)	(14,936)	(10,832)	(14,101)	(7,395)	מסים על ההכנסה
171,462	74,989	33,303	40,034	23,136	רווח נקי
13.56	5.93	2.63	3.17	1.83	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. (בש"ח)

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2023, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,465,702	39%	הון עצמי
783,354	21%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,526,040	40%	התחייבויות שוטפות
3,775,096	100%	

5.2. כ- 39% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 43% בנטרול התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,303 מיליוני ש"ח, המהווים כ- 61% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2023 הגיע ל- 1.16 (לעומת 1.24 ליום 31.12.2022).

5.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
171,462	רווח לשנה
<u>13,917</u>	התאמות
185,379	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
40,886	פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
44,997	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
412,837	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
<u>684,099</u>	
סה"כ מקורות	
השימוש במזומנים	
59,731	עליה במקרקעין
161,796	גידול בהון החוזר
41,032	השקעה בנדל"ן להשקעה
78,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
130,691	פירעון אגרות חוב
1,177	גידול ברכוש קבוע
38,226	ריבית ששולמה, נטו
124,444	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
7,765	הלוואות שניתנו, נטו
19,630	מס הכנסה ששולם, נטו
<u>21,607</u>	גידול ביתרות המזומנים
<u>684,099</u>	סה"כ שימושים

5.4. לעניין אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 14 להלן.

5.5. להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):¹

<u>ליום 31 בדצמבר 2022</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
118,787	140,394	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	156,797	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	200,613	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על תאגידים לפרסם את פירוט התחייבויותיהם במהלך השנתיים שלאחר מועד הדוח הכספי, ואת המקורות הכספיים מהם הם צופים לפרוע את התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי"). בהתאם לתקנה הנ"ל, פרסום דוח תזרים חזוי נדרש מתאגידים בהם התקיימו "סימני אזהרה". התקנה הנ"ל קובעת רשימה של ארבעה "סימני אזהרה" כאמור.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 6.1 ביום 19.1.2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 10.1.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה עם בנו של בעל השליטה בחברה, בתפקיד רפרנט שיווק ומנהל מערכות מידע דיגיטלי בהיקף של 80% משרה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 22.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008461). המידע המובא בדוח האמור הכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך הדוח, סיים העובד את העסקתו בחברה.
- 6.2 ביום 19.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 20.4.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.3 ביום 21.5.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 15.6.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054222). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.4 ביום 15.8.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 22 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 12.9.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094476). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.5 ביום 15.8.2023, אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת, תשלום גמול לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת דירקטוריון בסך השווה לסכומם הקבוע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094479), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

- 6.6. ביום 15.8.2023, בשים לב להוראות תכנית התגמול ההוני ומדיניות התגמול של החברה, העניקה החברה 29,378 כתבי אופציה, מתוך המאגר של 505,740 אופציות, הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של החברה, ל- 2 נושאי משרה כפופי מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094485). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.7. ביום 29.11.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 20 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 19.12.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 30.11.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-108649). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.8. ביום 31.12.2023 הוארכה התקופה להשלמת התנאים המוקדמים להעמדת המימון המלא מכוח הסכם הליווי לצורך מימון הקמת פרויקט "סמל" דרום עד ליום 31.3.2024. בנוסף, הוארך מועד הפירעון של אשראי ייעודי שהועמד לחברה עד ליום 31.3.2024. לפרטים נוספים ראו ס' 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 31.12.2023.
- 6.9. ביום 31.12.2023 התקשרו קבוצת החברה עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל") בעסקאות ובהסכמים נלווים, כמפורט בסעיף 1 לעיל.

היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 727 אלפי ש"ח.

8. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 25 ישיבות של דירקטוריון החברה וועדותיו.

9. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

- 9.1. בהמשך להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות חוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים.
- קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.
- 9.2. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה.
- 9.3. להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

- 9.3.1. יעקב לוקסנבורג - מכהן כיו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.2. אריאל שפיר - מכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ, רואה חשבון מוסמך. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.3. אמיר תירוש - מכהן כמנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ וכן לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.4. עמית וסאל - מכהן כמנהל כספים של לפידות קפיטל בע"מ וכן אפריקה ישראל להשקעות בע"מ וחברות פרטיות בשליטתה. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.5. יפית גריאני - בוגרת כלכלה סטטיסטיקה וחקר ביצועים ומוסמכת במנהל עסקים (התמחות במימון). מכהנת כמנהל למנכ"ל ומנהלת חטיבת לקוחות עסקיים בחברת ישראלכרט בע"מ, לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.6. ישראל קורט - כיהן כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון בקבוצת ה. שטרן. רואה חשבון מוסמך, לפרטים בקשר עם היותו דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

10. דיווח על פעילות מבקר פנים

10.1. פרטי המבקר הפנימי:

בחדש נובמבר, 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גברת אירנה בן יקר, רו"ח מוסמכת ושותפה בפירמה הייעוץ וראיית החשבון Deloitte שם מכהנת כראש היחידה לשירות הדירקטוריון. אירנה בעלת ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים ומעניקה שירותי ביקורת פנים באמצעות פירמת הייעוץ וראיית החשבון Deloitte הביקורת נערכת על פי תקני ביקורת פנימית מקובלים ובינלאומיים, המפורסמים מעת לעת על ידי לשכת המבקרים העולמית IIA וכן בהתאם לאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992.

המבקר הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"); בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

לפרטים נוספים אודות המבקר הפנימית ובין היתר, פירוט השכלתה וניסיונה המקצועי - ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

10.2. זרות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

10.3. תוכנית העבודה:

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית על ידי המבקר הפנימי, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרץ 2023, לאחר שנדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

תכנית העבודה לשנת 2024, אשר נגזרה מתכנית העבודה הרב שנתית, אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרץ 2024, לאחר שנדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

10.4. ביקורות בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל בתקופת הדיווח.

10.5. היקף העסקה:

בשנת 2023 היקף שעות הביקורת הסתכם לכדי 680 שעות.

10.6. גישה למידע:

החברה אפשרה למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מידע שבבעלות החברה בתאגידים שבשליטתה לרבות לנתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

10.7. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

10.8. תגמול:

שכר הטרחה עבור עבודת הביקורת הינו 170 אלפי ש"ח לשנה.

11. רואה החשבון המבקר

11.1. שכר טרחה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס

בשנת 2023, הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה, לחברות הבנות ולפעילויות משותפות, כמפורט להלן:

2022 ¹	2023 ¹	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
480	300	סומך חייקין ושות' (עד ליום 11.1.2024)
-	263	EY (החל מיום 11.1.2024)

11.2. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2022 ¹	2023 ¹	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
22	15	סומך חייקין ושות' (עד ליום 11.1.2024)

11.3. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים, ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

11.4. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 11.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של משרד EY ישראל - ארנסט אנד יאנג (להלן: "EY") כרואי החשבון המבקרים של החברה.

יודגש, כי עם אישור מינויים של EY, הסתיימה כהונתם של סומך חייקין ושות' כרואי החשבון המבקרים של החברה.

12. מדיניות התגמול

ביום 13.9.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תוכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה. ככלל, לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, על מנת לייצר איזון הולם בין "תיאבון הסיכון" לבין כובד האחריות הניהולית, המשקל היחסי שניתן למרכיב המשתנה, המושפע מהתוצאות העסקיות של החברה, על היקף התגמול של נושא המשרה, הולך ועולה במעלה ההיררכיה הניהולית.

ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול המעודכנת"). מדיניות התגמול המעודכנת נקבעה, בין

¹ תשקיף מדף, יעוץ ושירותי מס.

היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תוכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 7.18 לחלק א' - תיאור עסקי החברה, לעיל וכן הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

13. אירועים לאחר תאריך המאזן

13.1. ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה. לפרטים נוספים ראו ס' 12 לדוח הדירקטוריון לעיל.

13.2. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק לפידות לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצונים), בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"); שירותים נוספים (כהגדרתם בתקנה 22 לפרק פרטים הנוספים על החברה להלן), בתמורה לסכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

13.3. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניס סיבוס לחברה באמצעות נושאי משרה ועובדים במי מהן שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם (לרבות שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים), בהיקף מצטבר של 120% משרה, בתמורה לסכום רבעוני של 113,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

13.4. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את חידוש תוקפו של כתב התחייבות לשיפוי מאת החברה למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

13.5. ביום 13.3.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 16.4.2024. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידית של החברה המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

13.6. ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט האמור, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). יצוין, כי קודם לאישור כאמור, התקשרה החברה בהסכם לעבודות חפירה ודיפון עם דניה סיבוס, בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

13.7. ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,077 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה בחברה. כתבי האופציה האמורים יוקצו לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמורים.

14. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

ה'	ד'	סדרה
9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)	19.12.2017 (וכן הרחבת סדרה מחודש פברואר 2019 והרחבת הסדרה מחודש מאי 2019)	מועד הנפקה
159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)	204,753 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 110,000 והרחבה נוספת בסך של כ- 40,000)	סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)
קבועה	קבועה	סוג ריבית
אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות	סוג הצמדה קרן + ריבית
2.4%	2.75%	ריבית נקובה

¹ לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
² אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

ה'	ד'	סדרה
ק	ק	רישום למסחר בבורסה (ק/לא)
אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020	אחת לחצי שנה מיום 31.3.2018	מועדי תשלום ריבית
7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב- 31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 – 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2021 ו- 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2023 ו- 14% (ג) 31.3.2024; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2025 ו- 31.3.2026 תשלום ביום 31.3.2027.	(א) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2024 ו- (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2025.	מועדי תשלום קרן
260,608	214,115	ע.נ. נומינלי ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)
258,648	213,343	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)
1,576	1,484	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)
246,795	211,931	שווי שוק ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)

סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

פרטי הנאמן:

ה' - ד'	סדרה
שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	שם הנאמן
אורי לזר	שם האחראי על הסדרה:
	דרכי התקשרות:
03-6237777	טלפון:
03-5613824	פקס:
ori@slcpa.co.il	דוא"ל:
יגאל אלון 94, תל אביב	כתובת למשלוח דואר:

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המיידני של החברה מיום 28.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-117865). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

15. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

מיכאל קליין

מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 31.12.2023:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים
עיתוי ההערכה	31.12.2023
תאריך התוקף	31.12.2023
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2023	378,000
31.12.2022	353,500
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע ונסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 5%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 63 (מפוקח) ל- 85 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.

יצוין, כי הערכת השווי לפרויקט דיור להשכרה "גליל ים" (להלן: "הערכת השווי" ו- "הפרויקט", בהתאמה) מקיימת את הדרישות הכמותיות כהערכת שווי מהותית מאוד, בשים לב למבחן המאזני, לפיו שווי הפרויקט ליום 31.12.2023 עולה על 10% מסך המאזן של קבוצת החברה לתאריך המאזן. עם זאת, בדיון הדירקטוריון מיום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה שלא לצרף את הערכת השווי, הואיל ובמהלך שנת 2022 הערכת השווי של הפרויקט לא עלתה לכדי הערכת שווי מהותית מאוד ואינה צפויה לעלות לכדי הערכת שווי מהותית מאוד בשנת 2024. להערכת החברה, בשים לב לקצב פתיחת הפרויקטים במהלך שנת 2023, אשר היה נמוך מהמקובל בקבוצת החברה, בין היתר בשל פריצתה של מלחמת חרבות ברזל, חל קיטון בסך הנכסים של החברה, הערכת השווי מקיימת את המבחן המאזני.

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה שהם
עיתוי ההערכה	31.12.2023
תאריך התוקף	31.12.2023
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2023	305,750
31.12.2022	292,800, יתרת תקציב ההקמה כ- 1,050 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע ונסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים,

גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי	
שיעור היוון 5%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52.9 (מפוקח) ל- 61.6 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות