



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2022

תאריך: 16.3.2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd.

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2022

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2022 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 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.

1.2 תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים בשנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 708 מיליון ש"ח לעומת כ- 882 מיליון ש"ח וכ- 1,283 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

כלל הכנסות החברה בשנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 963 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,114 מיליון ש"ח וכ- 1,343 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 224 מיליון ש"ח לעומת כ- 194 מיליון ש"ח וכ- 191 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 247 מיליון ש"ח לעומת כ- 214 מיליון ש"ח וכ- 158 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 202 מיליון ש"ח לעומת כ- 220 מיליון ש"ח וכ- 103 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

1.3. צבר פרויקטים למגורים בביצוע ובשיווק

ליום 31.12.2022 מצויות בביצוע 1,739 יח"ד, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 227 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 31.12.2022	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.2022	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני חריש 8-9	100%	62	62	75,656	77%	2023
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים ג'ד' (הנרקיסים), ראשון לציון. מגרשים 8,7	50%	152	152	119,528	94%	2023
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים ב'ד' (הנרקיסים), ראשון לציון. מגרשים 30,29	50%	126	126	100,300	99%	2023
סביוני העיר – המעיין 39, גבעתיים	100%	24	21	63,547	54%	2023
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	16	45,488	87%	2023
סביוני העיר- אנה פרנק 25, ר"ג	100%	18	18	50,779	60%	2024
סביוני רעננה ⁵	100%	82	76	217,893	28%	2024
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	128	112	257,568	24%	2024
סביון ואירוס – מחיר למשתכן נס ציונה	100%	216	185	256,910	14%	2024
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	105	258,508	8%	2024
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	72	179,215	3%	2025
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	88	65	137,674	4%	2025
חלומות וסביונים 2- קרית ביאליק	50%	114	24	18,740	21%	2025
DUO TLV ⁷	70%	510	329	1,111,107	14%	2027
סה"כ		1,739	1,363	2,892,913		

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:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.12.2022	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.2022	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני נצר סירני, נס ציונה	50%	42	23	29,381	2025
סביוני העיר - בלוך 39-41 ת"א	77%	24	12	32,277	2025
בוליביה 14, ירושלים	100%	161	51	107,214	2027
סה"כ		227	86	168,872	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 1,966 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,449 יח"ד בהיקף כספי של 3,061,785 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

31.12.2021	31.12.2022	
4,077,008	4,024,320	סך המאזן
426,472	359,708	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
469,146	569,634	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
319,838	234,761	בשימוש בחשבונות ליווי
877,748	1,032,797	לקוחות ונכסים בגין חוזים
77,471	67,950	מלאי בניינים למכירה
1,004,468	724,780	נכסים שוטפים אחרים
462,500	559,100	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לד"א
378,637	414,753	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
19,683	19,001	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מוניטין
41,045	41,836	נכסים בלתי שוטפים אחרים
1,124,211	907,718	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
202,796	568,406	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
265,780	346,773	התחייבויות שוטפות אחרות
1,237,615	833,264	התחייבויות שאינן שוטפות
1,246,606	1,368,159	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2023. 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.

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים – הקיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מפירעון קרן וריבית בגין אג"ח סדרות ג' – ה' בסך של כ- 148 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנדים בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח, בניכוי עודפים שנמשכו מהפרויקטים.

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי – הגידול בסעיף מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים DUO TLV, סביוני רעננה, סביוני גבעת שמואל ואחרים, אשר הופקדו בחשבונות הפרויקטים עם חתימה על הסכמי שוברים או הסכמי ליווי, ובניכוי עודפים שנמשכו מחשבונות הליווי.

מלאי בניינים למכירה – הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סביוני גבעת שמואל" מגרשים 1005 ו-1004, "סביון ואירוס", נס ציונה, "סביוני קטמון החדשה", ירושלים ו"חלומות וסביונים", קרית ביאליק, ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה וכן מיצירת התחייבויות למוכרי מקרקעין כנגד מלאי בניינים למכירה בגין הפרויקט "סביוני רעננה צפון".

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך – הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סביוני גבעת שמואל" מגרשים 1005 ו-1004, "סביון ואירוס", נס ציונה, "סביוני קטמון החדשה", ירושלים ו"חלומות וסביונים", קרית ביאליק, למלאי בניינים למכירה עם קבלת היתרי הבניה המלאים בתקופת הדוח.

נדל"ן להשקעה – הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר נובע בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקטי דיור להשכרה בהרצליה ובמורדות ארנונה וכן שטחי מסחר במודיעין, בהתאם להערכות שווי שבוצעו ליום 31.12.2022. 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 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מחלק החברה בריווחי החברות הכלולות, בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקט דיור להשכרה בשהם וכן מהכרה ברווח בפרויקט "מתחמי הסביונים" בראשל"צ.

אשראי מתאגידים ונכסיהם וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים – הקיטון ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מפירעון הלוואות פרויקטים מתקבולי הפרויקט (בעיקר בפרויקטים "DUO TLV", "סביון VIEW", ירושלים ו"סביוני גבעת שמואל").

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ג' ו-ה' בסך של כ-130 מיליון ש"ח וכן מסיווג הלוואות בסך של כ-200 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

הון עצמי - הגידול בהון העצמי ליום 31.12.2022 לעומת 31.12.2021 נובע בעיקר מרווח לשנת 2022 בניכוי דיבידנד בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח ששולם בתקופת הדוח.

3. תוצאות פעילות

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

הנתונים לשנים שנסתיימו ביום 31.12.2022, 31.12.2021 וביום 31.12.2020 מוצגים בהתאם להוראות IFRS15.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
1,279,124	880,818	708,038	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	186,887	6,892	הכנסות ממכירת מקרקעין
4,010	1,163	177,473	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
51,172	34,235	55,103	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
8,834	10,229	13,712	הכנסות מהשכרה
150	924	1,325	הכנסות מדמי ניהול
1,343,290	1,114,256	962,543	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
1,151,820	920,014	738,798	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
191,470	194,242	223,745	רווח גולמי
26,408	29,751	31,998	הוצאות מכירה ושיווק
25,466	28,738	30,340	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,438)	(83,395)	(83,406)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,725	5,548	(2,619)	הוצאות(הכנסות) אחרות, נטו
158,309	213,600	247,432	רווח תפעולי
44,008	22,653	54,512	הוצאות מימון, נטו
17,324	81,189	52,485	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המזאני
29,057	52,365	43,902	מסים על ההכנסה
102,568	219,771	201,503	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.

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

אחוז רווח		רווח	עלויות	הכנסות	
גולמי	גולמי	גולמי			
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
	12,266	1,446	13,712		בעסקאות קומבינציית דירות
	1,325	-	1,325		הכנסות מהשכרה
					דמי ניהול
	(13,470)	13,470	-		שכר ואחרות
23%	<u>223,745</u>	<u>738,799</u>	<u>962,543</u>		סה"כ

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

אחוז רווח		רווח	עלויות	הכנסות	
גולמי	גולמי	גולמי			
18%	159,721	721,097	880,818		מכירת דירות למגורים
	802	361	1,163		מכירת שטחי מסחר
18%	34,240	152,647	186,887		מכירת מקרקעין
	-	34,235	34,235		ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
	9,668	561	10,229		בעסקאות קומבינציית דירות
	924	-	924		הכנסות מהשכרה
					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 התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2020

(באלפי ש"ח):

אחוז רווח		רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%		190,621	1,088,503	1,279,124	מכירת דירות למגורים
		165	3,845	4,010	מכירת שטחי מסחר
		-	51,172	51,172	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציית דירות
		8,316	518	8,834	הכנסות מהשכרה
		150	-	150	דמי ניהול
		(7,782)	7,782	-	שכר ואחרות
14%		<u>191,470</u>	<u>1,151,820</u>	<u>1,343,290</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		
2021	2022	2021	2022	
350	187	908	752	סה"כ יח"ד ¹
				מתוכן:
274	182	832	666	מס' יחידות דיור שוק חופשי
76	5	76	86	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
904	490	2,627	1,884	היקף כספי כולל (מיליוני ש"ח)
757	425	2,107	1,662	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

נציין כי בשנת 2021 מתוך 908 חוזים שנחתמו, 127 חוזים שנחתמו היו בהמשך לפריסייל שבוצע בפרויקט DUO בסוף שנת 2020.

עוד נציין, כי במהלך החודשים ינואר-מרץ 2023 (עד בסמוך לתאריך הדוח) נחתמו 62 חוזים לרכישת יחידות דיור באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים). בנוסף, למועד דוח זה קיימות 29 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים.

¹ כולל חלק השותפים.

השכרת נכסים

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

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

פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר (כ-3,165 מ"ר) בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין, ולמועד הדוח החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. שיעור התפוסה למועד הדוח הינו 78%.

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 13,712 אלפי ש"ח לעומת כ- 10,229 אלפי ש"ח וכ- 8,834 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו-2020, בהתאמה.

הוצאות מכירה ושיווק 3.3

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 31,998 אלפי ש"ח לעומת כ- 29,751 אלפי ש"ח וכ- 26,408 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו-2020, בהתאמה.

הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת נובע בעיקר מעלויות קמפיין לפרויקט "DUO TLV" שנערך ברבעון השני של שנת 2022 וכן מעמלות מכירה שנזקפו לרווח והפסד בגין מכירת שטחי המסחר והמשרדים בפרויקט "סביון VIEW", ירושלים.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15, ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

הוצאות הנהלה וכלליות 3.4

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 30,340 אלפי ש"ח לעומת כ- 28,738 אלפי ש"ח וכ- 25,466 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו-2020, 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.

3.5. רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שם הפרויקט	חלק החברה	שווי הוגן ליום 31.12.2022 (חלק החברה)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 (חלק החברה)	רווח בניכוי הוצאות מיסים	הצגה בדוח על הרווח הכולל
דיוור להשכרה גליל ים	50%	353,500	66,930	59,568	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
מורדות ארנונה (א.מ. פיתוח)	100%	115,400	6,519	5,802	
מודיעין (מסחר)	100%	90,200	9,957	7,667	
דיוור להשכרה שוהם	50%	292,800	29,040	25,846	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
סה"כ			112,446	98,882	

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בקשר לפרויקטים במודיעין, גליל ים ומורדות ארנונה בסך של כ- 83,406 אלפי ש"ח, לעומת כ- 83,395 וכ- 20,438 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח זה להלן.

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

3.6. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 54,512 אלפי ש"ח, לעומת כ- 22,653 אלפי ש"ח וכ- 44,008 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מירידות שערים בבורסה שהשפיע על שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה, מעליית שיעור האינפלציה שהשפיע על הלוואה לזמן ארוך של פרויקט דיוור להשכרה ומעליית ריבית הפריים.

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 12.7 מיליון ש"ח והוצאות מימון בסך כ- 7.7 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 5.3% לעומת עלייה בשיעור של כ- 2.4% וירידה בשיעור של כ- 0.6% בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה. כתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות מימון בגין עליית מדד המחירים לצרכן בשנת 2022 בסך של כ- 7,155 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך כ- 3,168 והכנסות מימון בסך כ- 760 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

3.7 מיסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 43,902 אלפי ש"ח לעומת כ- 52,365 אלפי ש"ח וכ- 29,057 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו-2020, בהתאמה.

4. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2022 (באלפי ש"ח):

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
962,543	242,624	221,395	322,951	175,573	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
738,798	195,601	172,228	230,753	140,216	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
223,745	47,023	49,167	92,198	35,357	רווח גולמי
31,998	8,517	4,311	12,480	6,690	הוצאות מכירה ושיווק
30,340	6,927	7,767	8,543	7,103	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(83,406)	(29,523)	-	(53,883)	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(2,619)	(533)	(572)	(771)	(743)	הכנסות אחרות
247,432	61,635	37,661	125,829	22,307	רווח תפעולי
(72,356)	(14,941)	(20,966)	(18,465)	(17,984)	הוצאות מימון
17,844	4,119	7,544	3,245	2,936	הכנסות מימון
(54,512)	(10,822)	(13,422)	(15,220)	(15,048)	הוצאות מימון, נטו
52,485	10,181	10,721	16,418	15,165	חלק בריווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
245,405	60,994	34,960	127,027	22,424	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(43,902)	(10,889)	(7,197)	(22,047)	(3,769)	מיסים על ההכנסה
201,503	50,105	27,763	104,980	18,655	רווח נקי
15.94	3.96	2.20	8.30	1.48	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)

5. בזילות ומקורות מימון

5.1 להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2022, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,368,159	34%	הון עצמי
833,264	21%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,822,897	45%	התחייבויות שוטפות
<u>4,024,320</u>	100%	

5.2 כ- 34% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 40% בנטרול התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,316 מיליוני ש"ח, המהווים כ- 58% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2022 הגיע ל- 1.24 (לעומת 1.36 ליום 31.12.2021).

5.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
	רווח לשנה
201,503	התאמות
<u>(34,397)</u>	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
167,106	קיטון בהון חוזר
735,085	פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
24,578	קיטון ביתרות המזומנים
52,302	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
979,071	עליה במקרקעין
	גידול בהון החוזר
115,628	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
10,835	פירעון אגרות חוב
84,000	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
129,799	מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
	גידול בבטוחות סחירות, נטו
100,488	גידול ברכוש קבוע
4,815	ריבית ששולמה, נטו
942	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
41,821	הלוואות שניתנו, נטו
469,022	מס הכנסה ששולם, נטו
2,092	
19,629	
979,071	סה"כ שימושים

5.4 לעניין אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 13 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:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
171,089	118,787	מזומנים ושווי מזומנים
469,146	569,634	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	240,921	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 31.12.2022, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

6.1. ביום 6.2.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית חברת בת בבעלות מלאה של החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לקבוצת החברה ו/או למי מטעמה (להלן: "**השותף**") בהסכם קבלנות בפרויקט התחדשות עירונית ברחוב בלוך בתל אביב (להלן: "**הסכם הקבלנות**") עם פורמה פרויקטים בע"מ (להלן: "**פורמה**"), חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות של דניה סיבוס בע"מ חברה שבשליטת בעל השליטה בחברה (להלן: "**דניה סיבוס**"). בהתאם להוראות הסכם הקבלנות תבצע פורמה את עבודות ההקמה של בניין מגורי בוטיק, בהתאם להוראות תמ"א 38/2 ברחוב בלוך בתל אביב (להלן: "**הפרויקט**") ובכלל זאת עבודות הריסה, חפירה ודיפון, עבודות פיתוח קרקע בתחום המגרש עבודות הקמת הבניין וחניון תת קרקעי (להלן: "**העבודות**") וכן מסירת הדירות לאפריקה התחדשות עירונית ו/או לכל מי שאפריקה התחדשות עירונית תורה לה, והכול בהתאם להוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין. במסגרת פרויקט זה התקשרו החברה (המחזיקה 73% מהפרויקט) והשותף (המחזיק 23% מהפרויקט) עם בעלי יחידות הדיור בשני בנייני מגורים ברחוב בלוך בתל אביב בהסכם לפיו יהרסו הבניינים הקיימים ויקימו תחתם שני בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע כל אחד,

האחד בן 24 יח"ד והשני בן 25 יח"ד בשטח כולל של 4,474 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 2 קומות בשטח של כ- 2029 מ"ר (לעיל ולהלן: "הפרויקט") הפרויקט יבוצע בתנאי "עד מפתח" ובתמורה לשירותים שתעניק פורמה למיזם המשותף, תהיה זכאית פורמה לתמורה פאושלית כוללת וסופית בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות"). בשים לב לחלקה של אפריקה התחדשות עירונית בפרויקט, חלקה בתמורת הסכם הקבלנות יעמוד על סך של כ- 37 מיליון ש"ח בלבד, ובתוספת מע"מ כדין. בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, פורמה תשלם את העבודות הנדרשות בקשר עם הפרויקט (כולל אכלוס הדיירים), תוך 29 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 7.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013995). המידע המובא בדוח המידי נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.2 ביום 10.3.2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 5.4.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-02885) המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.3 ביום 5.4.2022, התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון View בירושלים, בתמורה לסך של כ- 102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. שטחי המסחר האמורים צפויים להימסר במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 ד' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 והדוח המידי של החברה מיום 6.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-036606). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.4 ביום 8.5.2022, הקצתה החברה 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של החברה, לעובדי החברה לרבות מנכ"ל החברה ונושאי משרה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מימים 13.3.2022, 8.5.2022 ומיום 9.5.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-028879, 2022-01-045213 ו- 2022-01-045684, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

להשלמת התמונה יצוין, כי במהלך עד לתאריך הדוח 3 ניצעים סיימו את העסקתם בחברה ולפיכך פקעו כתבי האופציה שהוקצו עבורם. בהתאם, לתאריך הדוח, יתרת כתבי האופציה מסתכמת ב- 254,600 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 254,600 מניות רגילות של החברה.

6.5 ביום 10.5.2022 התקשרה החברה, באמצעות גבעת שמואל החדשה בע"מ, בהסכמי מכר עם תאגיד שאינו קשור לחברה או למי מטעמה, מכוחם תירכשנה 50 דירות בפרויקט סביון גבעת שמואל, בתמורה לסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח. מועד המסירה הצפוי הינו חודש מאי 2025.

6.6 ביום 15.5.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 10 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 31.5.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.5.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058837). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

- 6.7. ביום 14.6.2022 הודיעה החברה כי היא מצויה בשלבים ראשוניים של משא ומתן עם חברת מגוריט ישראל בע"מ למכירת זכויותיה של החברה (50%) בפרויקט דיור להשכרה גליל ים בתמורה לסך של 370-380 מיליון ש"ח כפי שיסוכם בין הצדדים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-060150). יצוין, כי במהלך תקופת הדוח לא חלה התקדמות במשא ומתן בין הצדדים, ולמועד פרסום הדוח הצדדים אינם מקיימים דיונים בנושא.
- 6.8. ביום 30.6.2022, התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי התעסוקה בפרויקט סביון VIEW בירושלים (להלן: "הממכר" ו- "הפרויקט", בהתאמה). הממכר כולל שטחי משרדים בשטח בנוי של כ- 4,800 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) וכן 11 מקומות חניה בחניון הפרויקט ומחסן, וזאת בתמורה לסך של 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדיון. בגין העסקה רשמה החברה רווח נקי, המוערך בכ- 30 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 6.4.2022 ומיום 3.7.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-036606 ו- 2022-01-082306, בהתאמה) המידע המובא בדוחות האמורים לעיל נכללים בזאת על דרך של הפניה.
- 6.9. ביום 19.7.2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה סיבוס ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדיון - בשים לב לחלקה של דניה סיבוס במיזם המשותף וחלק החברה בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם ע"י החברה לדניה סיבוס מסתכם לסך של כ- 231,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדיון. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-071971). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.10. ביום 14.8.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 30.8.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 15.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083583). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.11. ביום 14.8.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בע"מ חברת בת בבעלות מלאה של החברה (בס"ק זה להלן: "חברת הבת"), בהסכם קבלנות (להלן: "הסכם קבלנות") עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס את עבודות ההקמה לשלב ד' בפרויקט סביון גבעת שמואל (להלן: "שלב ד" ו- "פרויקט גבעת שמואל", בהתאמה) ומסירת הדירות לחברת הבת ו/או לכל מי שחברת הבת תורה לה, והכול בהתאם להוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין (להלן: "השירותים"), שלב ד'

כולל הקמתו של בניין מגורים אחד בן 84 יחידות דיור, המתנשא לגובה של 18 קומות בשטח כולל של כ- 12,600 מ"ר וכן חניות תת קרקעי בשטח כולל של כ- 6,800 מ"ר, בתמורה לשירותים אשר יסופקו בפועל, תשלם חברת הבת, מחיר פאושלי וסופי העומד על סך של כ- 85.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש יוני 2022, בתוספת מע"מ כדון. לפרטים נוספים ראו הדוח המייד של החברה מיום 14.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083499). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.12. ביום 17.8.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט דיור להשכרה – מורדות ארנונה בירושלים (להלן: "פרויקט מורדות ארנונה"), להקמתן של 204 יחידות דיור במסגרת 9 בניינים, בשטח של כ- 25,000 מ"ר, מסחר בשטח של 500 מ"ר, מרתפי חניה בשטח נוסף של כ- 14,000 מ"ר ועבודות פיתוח, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדון. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המייד של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו- 2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

6.13. ביום 29.8.2022 התקשר מיזם משותף, בו מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, בהסכם לעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות המחזיקים בקרקע בהרצליה אשר שטחה הכולל הינו כ- 24.5 דונם (להלן: "הקרקע"). למען השלמת התמונה יצוין כי למועד הדוח, ייעוד הקרקע הינו שטחי תעסוקה יחד עם זאת בעלי הזכויות בקרקע פועלים לקידומה של תכנית מפורטת יחד עם הגורמים הרלוונטיים, להקמתן של מאות יחידות דיור ועשרות אלפי מ"ר של מסחר ותעסוקה, להערכת החברה, עלות ההקמה של הפרויקט צפויה להסתכם לכ- 600 מיליון ש"ח שחלקה של החברה יהיה כ- 300 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המייד של החברה מיום 30.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-089562). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.14. ביום 13.11.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 14 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 13.12.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המייד של החברה מיום 14.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136330). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.15. ביום 13.11.2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה והשותפים בפרויקט סמל צפון בהסכם עם גאו דניה בע"מ, בחרה בשליטתה של דניה סיבוס (להלן: "גאו דניה"), לביצוע עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה, בתמורה לסך של כ- 36.5 מיליון ש"ח (חלק החברה בתמורה, בשים לב לחלקה בפרויקט – כ- 27.64 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדון. לפרטים נוספים ראו הדוח המייד של החברה מיום 14.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136321). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.16. ביום 29.12.2022 נחתם ע"י החברה הסכם ליווי בין החברה (בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות) (ביחד להלן: "**המיזם המשותף**") המחזיקה בכ- 75% בפרויקט "DUO", לבין קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים (להלן: "**התאגידים המלווים**") לצורך מימון הקמת פרויקט "DUO" (להלן: "**האשראי**"), האשראי כולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7% (להלן: "**ריבית מסגרת האשראי**") והאשראי יועמד לאחר מילוי תנאים מקובלים וישמש בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו למיזם המשותף על ידי אחד מהתאגידים המלווים למימון רכישת הקרקע מושא פרויקט "DUO". בנוסף, התקשר המיזם המשותף בהסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח עם הבנק, סך אשר יועמד על ידי המיזם המשותף לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ- 25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO. עם התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO, תחזיר קבוצת הרכישה למיזם המשותף את הסכום האמור, והמיזם המשותף יפרע סכום זה לבנק, וזאת לא יאוחר מיום 31.12.2023. לפרטים נוספים לגבי המיזם המשותף ראו סעיף 7.11.2 ד' לפרק תיאור עסקי החברה. לפרטים נוספים לגבי הסכם הליווי ראו הדוח המידי שפורסם ביום 1.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000166). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 588 אלפי ש"ח.

8. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 27 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 ינואר 2022, לאחר שנדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

תכנית העבודה לשנת 2023, אשר נגזרה מתכנית העבודה הרב שנתית, אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרץ 2023, לאחר שנדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

10.4. ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל בתקופת הדיווח.

10.5. היקף העסקה:

בשנת 2022 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 2022, הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה, לחברות הבנות ולפעילויות משותפות, כמפורט להלן:

2021'	2022'	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
480	480	סומך חייקין ושות'

11.2. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2021'	2022'	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
92	22	סומך חייקין ושות'
-	30	בריטמן אלמגור זהר ושות' (עד ליום 23.7.2020)

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.

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.

לפרטים נוספים ראו סעיף 7.18 לחלק א' - תיאור עסקי החברה, לעיל.

13. אירועים לאחר תאריך המאזן

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.

¹ תשקיף מדף, יעוץ ושירותי מס.

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
כן	כן	רישום למסחר בבורסה (כן/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- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2026 ו- 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- 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2025.	מועדי תשלום קרן
266,399	339,015	ע.ג. נומינלי ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח)
263,639	336,912	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח)
1,612	2,350	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח)
244,394	333,998	שווי שוק ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח)

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

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

פרטי הנאמן:

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

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המיידני של החברה מיום 29.12.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-124530). 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 31.12.2022:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים
עיתוי ההערכה	31.12.2022
תאריך התוקף	31.12.2022
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2022	353,500
31.12.2021	286,500
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 58 (מפוקח) ל- 83 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה שהם
עיתוי ההערכה	31.12.2022
תאריך התוקף	31.12.2022
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2022	292,800
31.12.2021	254,100
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 49.5 (מפוקח) ל- 59.4 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.