



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2-4

דוחות רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

5-6

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

7

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

8

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

9-10

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

11-80

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המוצגת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע (2) בקרות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 11 במרץ, 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוח שלו עליהם מיום 16 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

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 מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) והראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה הוא עניין מפתח בביקורת.

כפי שמתואר בביאורים 2.טו, 2.ז ו-4.א (1) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון: קרקע, היטלים ועלויות אשראי.

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בפרויקטים השונים והעלויות המיוחסות אליהם הם נושאים משמעותיים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הם מבוססים על שיקול דעתם של הנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי ובעלי מורכבות ושיקול דעת רב בכל הקשור להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, רווחים צפויים ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. בהתאם לכך, זיהינו את נושא הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה כעניין מפתח בביקורת.

להלן עיקרי הנהלים שביצענו כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה של החברה:

- בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן.
- בחינת נאותות המדיניות החשבונאית למדידת ההכרה בהכנסה ויישומה.
- דגימת חוזי מכר ונאותות רישומם בספרים.
- בחינת נאותות הטיפול ברכיבי המימון המשמעותי.
- בדיקות מבססות על תקציבי פרויקטים שיש בהם הכרה בהכנסה.
- בדיקות מבססות של עלויות והשוואה לתקציבי החברה.
- דגימת שיעורי השלמה שחישבה החברה ובחינה מול חישובים בלתי תלויים.
- ניתוח סבירות תוצאות הפרויקטים מול תקופות קודמות ומול דוחות ביצוע.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 והדוח שלנו מיום 11 במרץ, 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
11 במרץ, 2025

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
140,394	144,250	5	מזומנים ושווי מזומנים
156,797	309,432	6	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
200,613	177,924	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
102,668	70,073	8	חייבים ויתרות חובה
367,648	501,263	9	לקוחות ונכסים בגין חוזה
3,821	8,229		נכסי מיסים שוטפים
796,766	1,328,158	10	מלאי בניינים למכירה
<u>1,768,707</u>	<u>2,539,329</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
863,641	692,327	11	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
642,356	787,711	12	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
444,112	500,642	13	הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15,542	11,949		מוניטין
36,810	41,093	15	חייבים לזמן ארוך
3,928	3,723		רכוש קבוע
<u>2,006,389</u>	<u>2,037,445</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,775,096</u></u>	<u><u>4,576,774</u></u>		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 במרס 2025

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
826,304	1,047,574	16	מתאגידים בנקאיים ואחרים
122,216	135,582	17	קבלנים וספקים
107,711	66,779	18	זכאים ויתרות זכות
87,058	327,952	19	התחייבויות למוכרי מקרקעין
28,923	22,028	20	הפרשות
346,729	331,270	9	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
7,099	27,657		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,526,040</u>	<u>1,958,842</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
			אגרות חוב
341,298	213,103	21	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
259,589	322,275	22	התחייבויות פיננסיות ואחרות
84,346	12,923	23	התחייבויות בגין מיסים נדחים
95,312	122,822	33	התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>2,809</u>	<u>2,587</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>783,354</u>	<u>673,710</u>		סה"כ התחייבויות
<u>2,309,394</u>	<u>2,632,552</u>		הון
			הון מניות
12,643	12,655	24	פרמיה על מניות
228,959	228,959	24	כתבי אופציה
	25,466	24	יתרת עודפים
1,224,100	1,361,814	24	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	236,363	24	
<u>1,465,702</u>	<u>1,865,257</u>		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
<u>-</u>	<u>78,965</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,465,702</u>	<u>1,944,222</u>		סה"כ הון
<u>3,775,096</u>	<u>4,576,774</u>		סה"כ התחייבויות והון

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
962,543	1,079,199	966,476	27	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
738,798	838,620	733,955	28	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
223,745	240,579	232,521		רווח גולמי
31,998	24,249	26,314	29	הוצאות מכירה ושיווק
30,340	31,259	36,284	30	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(83,406)	(37,158)	(67,011)		רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
(2,619)	1,092	2,159		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
247,432	221,137	234,775		רווח תפעולי
(72,356)	(61,930)	(82,343)	31	הוצאות מימון
17,844	41,944	55,103	32	הכנסות מימון
(54,512)	(19,986)	(27,240)		הוצאות מימון, נטו
52,485	17,575	54,294		חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
245,405	218,726	261,829		רווח לפני מסים על ההכנסה
(43,902)	(47,264)	(40,236)	33	מסים על ההכנסה
201,503	171,462	221,593		רווח לשנה ורווח כולל לשנה
				מיוחס ל:
-	-	217,900		בעלי מניות החברה
-	-	3,693		זכויות שאינן מקנות שליטה
15.94	13.56	17.23		רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג.
15.94	13.56	17.16		רווח נקי בסיסי (בש"ח)
				רווח נקי מדולל (בש"ח)
				הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,643,536	12,643,536	12,643,536	34	בסיסי
12,643,536	12,643,536	12,694,813		מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת עודפים	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
1,465,702	-	1,465,702	1,224,100	-	-	228,959	12,643	יתרה ליום 1 בינואר 2024
221,593	3,693	217,900	217,900	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
(83,000)	-	(83,000)	(83,000)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
337,101	75,272	261,829	-	25,466	236,363	-	-	הקצאת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראו ביאור 14א')
-	-	-	(12)	-	-	-	12	מימוש כתבי אופציה
2,826	-	2,826	2,826	-	-	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
<u>1,944,222</u>	<u>78,965</u>	<u>1,865,257</u>	<u>1,361,814</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,655</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

סך הכל הון	יתרת עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,368,159	1,126,557	228,959	12,643	יתרה ליום 1 בינואר 2023
171,462	171,462	-	-	רווח כולל לשנה
(78,000)	(78,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
4,081	4,081	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
<u>1,465,702</u>	<u>1,224,100</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

סך הכל הון	יתרת עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,246,606	1,005,004	228,959	12,643	יתרה ליום 1 בינואר 2022
201,503	201,503	-	-	רווח כולל לשנה
(84,000)	(84,000)	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
4,050	4,050	-	-	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
<u>1,368,159</u>	<u>1,126,557</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
201,503	171,462	221,593
(115,628)	(59,731)	(298,927)
(83,406)	(37,158)	(67,011)
1,849	4,702	4,989
(52,485)	(17,575)	(54,294)
19,277	(4,689)	(9,561)
4,050	4,081	2,826
32,416	17,292	29,756
43,902	47,264	40,236
51,478	125,648	(130,393)
4,605	(24,775)	34,349
85,077	(132,887)	(133,615)
634,246	(35,725)	104,557
24,672	45,850	13,366
(8,615)	5,550	14,921
(3,853)	(19,637)	(6,895)
(1,047)	(172)	(222)
735,085	(161,796)	26,461
(19,629)	(19,630)	1,424
766,934	(55,778)	(102,508)
(2,092)	(7,765)	(346)
(10,835)	(41,032)	(73,479)
(942)	(1,177)	(1,191)
(4,815)	44,997	32,250
(100,488)	412,837	(152,635)
11,576	29,331	27,651
24,578	40,886	(42,870)
(83,018)	478,077	(210,620)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 שינוי בסעיף מלאי מקרקעין
התאמות לסעיפי רווח והפסד:
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה פחת והפחתות
 חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות מיסים על ההכנסה

שינוי בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה
 שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה
 שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
 שינוי בקבלנים וספקים
 שינוי בזכאים ויתרות זכות
 שינוי בהפרשות
 שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מיסים על הכנסה, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין ואחרים, נטו
 השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה רכישת רכוש קבוע
 מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ריבית שהתקבלה
 פרעון (השקעה) בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(129,799)	(130,691)	(130,691)
(424,056)	(21,715)	298,952
3,897	-	154,207
(84,000)	(78,000)	(83,000)
(48,863)	(102,729)	(185,592)
-	-	337,100
(53,397)	(67,557)	(73,992)
(736,218)	(400,692)	316,984
(52,302)	21,607	3,856
171,089	118,787	140,394
118,787	140,394	144,250

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 דיבידנד ששולם
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 תמורה מהקצאת מניות בחברה מאוחדת והנפקת כתבי אופציה
 למניות לבעלי מניות שאינן מקנות זכויות שליטה (ראו ביאור
 14א')

ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תאור כללי של החברה ופעילותה

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניה ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים (הכוללים, לעיתים, גם שטחי מסחר ומשרדים). הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. במסגרת פעילות זו פועלת החברה להקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

לתאריך הדוח אפריקה ישראל השקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") מחזיקה בכ- 50.84% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

ב. בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה, בתקופת הדוח הביקוש לרכישת הדירות המשך להיות גבוה והעבודה באתרי החברה ממשיכה. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים למסירת דירות בפרויקטים של החברה או צמצום תקופת האיחור במסירה, אשר מקורה בקשיים שנגרמו בשל סגירת אתרי בניה, צמצום כוח האדם (בשל איסור כניסה של עובדים פלשתינים) וייקור עלויות הביצוע, בוחנת החברה דרישות תשלום שקיבלה מקבלנים ביחס למספר פרויקטים בסכומים לא מהותיים, ולהערכת החברה העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה וההוצאות לצמצומו אינם צפויים להיות מהותיים. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך מצטבר של כ- 9.3 מיליון ש"ח לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), וזאת בגין 3 פרויקטים בהם משמשת דניה סיבוס קבלן ראשי. בנוסף, אושר תשלום לשני קבלנים נוספים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. להסרת ספק מובהר, כי לתאריך הדוח, התקבלו דרישות נוספות והחברה בוחנת דרישות כאמור.

ג. ביום 31.12.2024, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת יעודית, והכל כמפורט להלן:

לתאריך הדוח, עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החברה מחזיקה (במישרין ובעקיפין) במספר פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. בהתאם, לחברה שני תחומי פעילות בדוחותיה הכספיים. האחד, ייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור (לרבות במתכונת של התחדשות עירונית); והשני, הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה". בנוסף לאלה, לתאריך הדוח, החברה מחזיקה בזכויות בנכס מסחרי במודיעין המושכר לצדדים שלישיים.

כמו כן, פועלת החברה להקמתם של נכסים מסחריים ו/או נכסי תעסוקה נוספים, והכל במסגרת פרויקטים קיימים של החברה שעיקרם למגורים (להלן: "הנכסים המסחריים הנוספים").

יצוין, כי ככלל, הנכסים המסחריים הנוספים מיועדים למכירה ולפיכך מוחזקים כמלאי עסקי של קבוצת החברה. בשנים לב להערכת החברה, כי המגמה התכנונית, התומכת בהקמתם של פרויקטים בעירוב שימושים תימשך ואף תגדל בהיקפה, יחול גידול בנכסים המסחריים אותם תקים קבוצת החברה. לפיכך, הסמיך הדירקטוריון את הנהלת החברה לבחון את ריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה ייעודית ולבצע שינוי מבני (ככל הנדרש) בקבוצת החברה לצורך ריכוז של הנכסים המניבים המוקמים על ידי קבוצת החברה. לצורך זאת, ולשם בחינת המהלך האמור מול צדדים שלישיים, ובכלל אלה, רשות המיסים, גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לחתום על הסכם בין חברות בקבוצת החברה, להעברת הנכסים המסחריים הנוספים וכן חלק מהנכסים הנוספים המוחזקים על ידי החברה כנכסים מניבים. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

ביאור 1 - כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה (המשך)

הגדרות:	ד.
	בדוחות כספיים אלה -
(1) החברה	- אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל.
(2) הקבוצה	- החברה והחברות הבנות שלה, כהגדרתן להלן.
(3) אפריקה ישראל וקבוצת אפריקה ישראל	- חברת אפריקה ישראל להשקעות בערבון מוגבל (להלן - אפריקה השקעות) וחברות בנות שלה (חברת האם).
(4) לפידות	- חברת לפידות קפיטל בערבון מוגבל (להלן - לפידות). בעלת השליטה בעקיפין של החברה.
(4) דניה סיבוס	- חברת דניה סיבוס בע"מ (חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, חברת האם עד ליום 28.2.2021).
(5) צדדים קשורים	- כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
(6) בעלי שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
(7) בעלי ענין	- כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968
(8) מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
(9) דולר	- דולר של ארה"ב.
(10) חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
(11) חברות מאוחדות/חברות בנות	- חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS Accounting Standards") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות (IASB). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומכשירים פיננסיים מסויימים, כולל מכשירים נגזרים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של כל אחת מחברות הקבוצה ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה. נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי ותקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה בדרך כלל על שנה, ועשויה להימשך לרוב עד שלוש שנים, למעט פרויקט "סמל דרום" לגביו תקופת המחזור התפעולי צפויה להימשך שש שנים, לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו גם ביאור 10'ג' לדוחות הכספיים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו (בעיקר מלאי בניינים למכירה ואשראי מתאגידים בנקאיים) והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

החברה צופה כי מתוך הנכסים השוטפים סך של כ- 1,239,539 אלפי ש"ח ומתוך ההתחייבויות השוטפות סך של כ- 1,079,218 אלפי ש"ח יוממשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח. תקופת המחזור התפעולי של החברה בקשר עם נכסים להשכרה הינה 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ו. מזמנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרוייקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי.

ז. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר: "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו, המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה משותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. (ראה סעיף י'). "פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות ביד החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ח. עלויות אשראי:

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה) אשר הכנתם עד למועד בו הוכשר הנכס לייעודו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים (כולל נדל"ן להשקעה), מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו. רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

י. מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף ח'.

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות לבין שווי המימוש נטו.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי בניינים למכירה נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שווייה ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם מוכרת בדוח על המצב הכספי בגובה שווייה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד מדי תקופה. שינויים בגין ערך הזמן מטופלים בהתאם לאמור בסעיף ח'.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות:

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה, מימון שהוון) וכן יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקטים.

יא. מלאי מקרקעין:

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות (הכוללת הוצאות פיתוח והכשרה ועלויות אשראי שהונו). העלות של המקרקעין אינה עולה על שווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך עסקים רגיל של הפרויקט למגורים הצפוי להיות מוקם על המקרקעין בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט למגורים ובניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

יב. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבני מגורים להשכרה ומסחר וכן מבנה בהקמה המיועד להשכרה למגורים. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה, לרבות עלויות אשראי מהוונות. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן (רמה 3). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי של החברה כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או ההפסד הנדחה יזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (הכוללים בעיקר הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות).

(4) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

י.ד. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו לציבור כמו גם יתרות ספקים, זכאים, הפרשות והתחייבות תמורות למוכרי מקרקעין מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר היא מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים (בעיקר דירות למגורים).

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים.

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד.

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל הכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(1) הכנסה ממכירת דירות (המשך):

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה:

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

נכס בגין חוזה

נכס בגין חוזה מוצג כאשר החברה מבצעת העברה לאורך זמן של הדירה ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונה של התמורה, למעט סכומים המוצגים כלקוחות. זכות החברה לנכס בגין חוזה מותנית בהעברת הדירה ללקוח.

התחייבות בגין חוזה

התחייבות בגין חוזה מוצגת כאשר קיימת לחברה מחויבות להעביר את הדירה ללקוח שבגינה החברה קיבלה תמורה מהלקוח או כאשר חל מועד פירעונה של התמורה, כמוקדם מביניהם.

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס בגין חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

קיומו של רכיב מימון משמעותי :

לאורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

עסקת קומבינציה:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר הקרקע, מוכרת לפי שוויה ההוגן במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות בגין חוזה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(1) הכנסה ממכירת דירות (המשך):

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות:

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד

ביצוע שירותי הבניה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף. החברה זוקפת את הוצאות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. החברה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.

עלויות:

הקבוצה מכירה בעלויות המתייחסות למחויבות ביצוע שקוימו או קוימו באופן חלקי בחוזה בעת התהוותן. עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות למתווכים) מוכרות ככנס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

(2) הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה הנמדד בדרך כלל בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהסכם הניהול.

טז. הפרשות:

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה והפרשות להליכים משפטיים מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של הפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בכנס, בגין ההשבה, עד לגובה הפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

יז. עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד הענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל מועד דיווח, עד מועד הסילוק. כל שינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות נזקף כהוצאת שכר ברווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
360.91	142.85	143.24	3.647	31 בדצמבר, 2024
351.69	138.37	138.50	3.627	31 בדצמבר, 2023
344.92	134.39	134.02	3.519	31 בדצמבר, 2022
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לשנה שנסתיימה:
2.6	3.2	3.4	0.6	ביום 31 בדצמבר, 2024
2.0	3.0	3.3	3.1	ביום 31 בדצמבר, 2023
5.0	5.3	5.3	13.2	ביום 31 בדצמבר, 2022

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (measures performance management-defined) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה, להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים

בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת החברה השפעתם הצפויה הינה משמעותית:

(1) תקציב עלויות חזוי ואמידת שיעור השלמה:

החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקט בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור השלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות, העלויות והרווח מהפרויקטים.

(2) אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין:

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים שממנו נגזרים התשלומים למוכרי המקרקעין. אומדנים אלו מבוססים על מחירוים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק. ראה ביאור 19.

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים (המשך):

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה / נדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצגים לפי שוויים הוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה קבעה את השווי הוגן תוך שימוש בשילוב גישות השוואה וההכנסה, בהתאמות הנדרשות.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית הנדרש למימון, פרמיית הסיכון של הפרויקט, מרכיב הגרט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ- 787.7 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 הוא כ- 642.4 מיליון ש"ח).

בשנים 2024, 2023 ו- 2022 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 67 מיליון ש"ח, כ- 37 מיליון ש"ח וכ- 83 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ראה ביאור 12.

ב. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות הרגילים. החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר לאשראי בנקאי שניתן לה, ראה ביאור 16ד'.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,524	14,662
118,870	129,588
140,394	144,250

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ביאור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,746	72,502	מזומנים ויתרות בבנקים
59,490	236,148	פקדונות בבנקים
40,783	-	אגרות חוב
778	782	מטבע חוץ
<u>156,797</u>	<u>309,432</u>	

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ביאור 7 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
81,057	67,552	0.1-5.5	אגרות חוב מדינה
48,560	54,369		מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
70,996	56,003	0.1-8	אגרות חוב קונצרניות
<u>200,613</u>	<u>177,924</u>		

לפרטים נוספים ראו ביאור 38.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,169	5,077	חייבים בגין מקרקעין
2,807	1,513	צדדים קשורים
2,478	3,705	חייבים בגין דמי ניהול מעסקאות משותפות
411	234	חייבים בגין דמי ניהול - צד קשור
20,048	19,303	הלוואות לזמן קצר (*)
17,755	17,277	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
28,522	6,537	מוסדות
1,034	35	הכנסות לקבל
5,829	4,727	נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
14,615	11,665	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>102,668</u>	<u>70,073</u>	

(*) ליום 31.12.2024 היתרה כוללת הלוואות בסך של כ-19,100 אלפי ש"ח, הנושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של 7.95% - 1%.

ביאור 9 - לקוחות ונכסים בגין חוזים, מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים:

תנועה לשנת		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
234,761	367,648	יתרה לתחילת השנה
50,532	90,393	התאמה מצטברת
82,355	43,222	נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
367,648	501,263	יתרה לסוף השנה

ב. מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים:

תנועה לשנת		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
568,406	346,729	יתרה לתחילת השנה
116,628	103,387	התאמה מצטברת
608,966	758,482	מקדמות אשר התקבלו השנה
(947,271)	(877,328)	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
346,729	331,270	יתרה לסוף השנה

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
796,766	1,328,158	מלאי בניינים למכירה

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומבינציה: בשנת 2024 ובשנת 2023 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 258,905 אלפי ש"ח - 33,035 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. Duo סמל דרום

(1) בחודש נובמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם עם רמ-נח בע"מ (להלן - בס"ק זה: "רמ-נח") ובעלי מניות בה ובהסכם עם מגדלי סומייל בע"מ (להלן - "מגדלי סומייל"), לפיהם רכשה החברה 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח מבעלי מניות בה, וכן קיבלה בהקצאה 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל.

רמ-נח ומגדלי סומייל הינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם תכנית מתאר מס' 2988/תא - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן - "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.

לרמ-נח, זכויות לכ- 107 יח"ד ו- 1,975 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 13 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

(1) המשך

בד בבד עם החתימה על ההסכמים כאמור, נחתם הסכם עסקה משותפת (להלן - "הסכם העסקה המשותפת") בין החברה לבין רמ-נח, מגדלי סומייל ואפריים בע"מ (חברה ש-40% מהון המניות המונפק שלה הוחזק על ידי אפריקה השקעות, להלן - "אפריים"). לפרטים נוספים בקשר עם הסכם העסקה המשותפת והתוספות לו ראה ס"ק (7) להלן.

(2) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפריים, המהוות 40% מהון המניות של אפריים, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפריים, בתמורה לסך של כ-40.3 מיליון ש"ח.

(3) ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל-140.5 מיליון ש"ח.

ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו-"ההסכם", בהתאמה), לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב (ראה סעיף (4)) כנגד המוכר ונתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.

ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים.

(4) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד החברה ואחרים וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין ולחילופין לתשלום פיצויים בגובה 10 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2015 הגישה עיריית תל אביב תביעה כנגד החברה וכנגד נתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויות בגין חלק מתוך המקרקעין.

ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ-238 מיליון ש"ח.

במסגרת הליך גישור, הגיעו הצדדים להסדר גישור לפיו, לצורך סילוק סופי ומוחלט של כל הטענות ו/או הדרישות ו/או העילות הנובעות מהתביעות המתוארות בסעיף (4) זה, הוסכם כי אפריים ומגדלי סומייל ישלמו לצד השלישי סך של 500,000 ש"ח כל אחת, בתוספת מע"מ. הסדר הגישור קיבל תוקף של פסק דין ביום 3.12.2024 ובגדרו נדחו התביעות.

(5) ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו-"הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ-62.4 יחידות דיור וכ-1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ-19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.

ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה החברה לעירייה סך של כ-192 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על החברה. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין. התמורה שולמה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.

(6) למועד הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ-510 יח"ד, מתוכן חלק החברה כ-358 יח"ד.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

(7) בחודשים נובמבר 2020 ודצמבר 2020 נחתמו הסכמים משלימים להסכם העסקה המשותפת בין בעלי הזכויות במתחם מיום 29.11.2007 (להלן ביחד: "הסכם השיתוף").

על פי הסכם השיתוף, יחסי השיתוף בין הצדדים להסכם השיתוף יוגבלו אך ורק למטרת זכויות השותפים, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.

הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט החל מיום 1.1.2020 בהתאם לחלקי הצדדים.

ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט עבור השותפים, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, עבור רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרים (להלן ביחד: "החברות") יבוצע על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי. תמורת הניהול כאמור ישלמו החברות לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ. בנוסף ישלמו יתר השותפים דמי ניהול לחברה כמפורט בהסכם.

(8) ביום 30.12.2021 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא לפרויקט DUO סמל דרום. נכון ליום 31.12.2024 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

(9) ביום 29.12.2022 נחתם על ידי החברה הסכם ליווי בין החברה ובאמצעות רמ-נח, אפרים ומגדלי סומייל (ביחד, להלן: "המיזם המשותף") המחזיקה בכ- 75% בפרויקט DUO סמל דרום 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").

יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו למיזם המשותף על ידי אחד מהתאגידים המלווים (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט DUO.

האשראי הועמד לחברה לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע וכן על הזכויות בפרויקט DUO, וכן חתימה על הסכם מימון בניה של השותפים בפרויקט DUO המחזיקים בכ- 25% מהשטחים המיועדים למסחר והתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו.

בנוסף, העמידה החברה ערבות, לטובת התאגידים המלווים, וזאת להבטחת התחייבויות החברות המוחזקות, וזאת בשים לב לשיעור החזקתיה בחברות אלה.

בנוסף, התקשר המיזם המשותף בהסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח עם הבנק, סך אשר הועמד 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. ביום 31.12.2023 הוארכה התקופה להשלמת התנאים המוקדמים להעמדת המימון המלא מכוח הסכם הליווי לצורך מימון הקמת פרויקט DUO עד ליום 31.3.2024. בנוסף, הוארך מועד הפירעון של האשראי הייעודי בסך 100 מיליון ש"ח שהועמד למיזם המשותף עד ליום 31.3.2024. להשלמת התמונה יצוין, כי ככל וקבוצת הרכישה לא תשיג מימון לחלקה בפרויקט DUO עד למועד האמור, נקבעו מספר חלופות בקשר עם המשך העמדת אשראי ואופן מימון חלקה של קבוצת הרכישה בעלויות להפרויקט בכללותו.

יצוין, כי להבטחת פירעון האשראי האמור לבנק, העמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום, כאשר מנגד, לצורך הבטחת פירעון ההלוואה האמורה על ידי קבוצת הרכישה, תירשם משכנתא שניה על זכויות קבוצת הרכישה בקרקע ובפרויקט לטובת המיזם המשותף (לאחר משכנתא לטובת הבנק).

ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידים.

ביום 31.3.2024 התקשרו המיזם המשותף והבנק, בתוספת מס' 2 לכתב העמדת מסגרת אשראי (להלן: "התוספת") ביחס להסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח. יצוין, כי המיזם המשותף העמיד את האשראי לטובת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט DUO.

בהתאם להוראות התוספת, תוקף מסגרת האשראי יוארך עד ליום 31.12.2027 או עד למועד התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO (להלן: "הסכם המימון של הקבוצה") (כאמור בדוחות הקודמים), לפי המוקדם (להלן: "המועד הקובע"). באמצעות האשראי מושא הסכם המימון של הקבוצה, יפרעו חברי קבוצת הרכישה את ההלוואה אשר הועמדה להם על ידי המיזם המשותף.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

(9) המשך

עוד נקבע, כי במועד הקובע, חלף מסגרת האשראי האמורה לעיל, תועמד למיזם המשותף מסגרת אשראי חדשה, בסך של 51 מיליון ש"ח, אשר תשמש את המיזם המשותף לצורך מימון חלקם של חלק מיחיד קבוצת הרכישה (כאמור בדוחות הקודמים) אשר לא יכללו בהסכם המימון של הקבוצה. מסגרת האשראי המעודכנת תעמוד בתוקפה עד לתום ביצוע הפרויקט.

(10) 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 כדין - 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 כדין.

(11) ביום 21.12.21 נתקבלה אצל החברה שומת היטל ההשבחה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, שעניינה חיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין הידועים כחלקות 1471 ו- 1472 בגוש 6213 במתחם סמל דרום בתל אביב. ביום 5.3.2025 התקבלה השמאות המכרעת ע"י השמאית המכריעה, לאחר תיקון טעויות סופר, אשר כוללת הפחתה של היטל ההשבחה במחירים מתואמים עבור חלק היזמים בסך של כ- 78 מיליון ש"ח למועד הקובע.

ביום 5.4.2022 התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון view בירושלים (להלן: "הממכר" ו-"הפרויקט", בהתאמה). הממכר כולל שטחי מסחר בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות), זכויות בייעוד מסחר בשטח כולל של 4,300 מ"ר וכן 10 מקומות חניה בחניון הפרויקט. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". בתמורה לממכר שילם הקונה סך של כ- 102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בגין העסקה, רשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2022 רווח נקי בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 30.6.22 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה או לבעלי השליטה (להלן בסעיף זה: "הרוכשת") בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי התעסוקה בפרויקט. הממכר כולל שטחי משרדים בשטח בנוי של כ- 4,800 (שטח עיקרי ושירות) וכן 11 מקומות חניה בחניון הפרויקט ומחסן. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". תמורת הממכר הינה 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בגין העסקה, רשמה החברה רווח נקי, בסך של כ- 32 מיליון ש"ח, מתוכו הוכר בשנת 2022 סך של כ- 31 מיליון ש"ח.

בשנת 2023 הסתיימה הקמתו של הפרויקט ומכירת הדירות ושטחי המסחר והמשרדים בפרויקט.

ד. מחיר למשתכן נס ציונה

ביום 30.8.2018, פורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרקע"), במסגרתו הוכרזה החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) (להלן: "החברה המוחזקת") כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיור").

על פי תנאי המכרז, 90% מיחידות הדיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה (כולל יח"ד שיאושרו על פי שבס) תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

תמורת הקרקע, שילמה החברה המוחזקת סך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 18 מיליון ש"ח באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה.

נכון ליום 31.12.2024 שווקו כל הדירות בפרויקט והפרויקט נמצא בשלבי ביצוע.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ה. מחיר למשתכן מתחם הנרקיסים, ראשון לציון

ביום 24.4.2017 הגישה השותפות של החברה ושל דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה לשעבר, הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").

ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה

(לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").

על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

החברה ודניה סיבוס פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, שילמה השותפות סך כולל של כ- 239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקים.

בשנת 2023 הסתיימה בנייתם ושיווקם של כל המגרשים בפרויקט.

הנתונים בקשר עם הפרויקטים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ד. סמל צפון

ביום 10.10.2019, הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין כ- 174 יחידות דיור.

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח.

בהמשך, ביום 10.5.2020, לאחר אישור בית המשפט, נחתם ההסכם לרכישת חלק ממגרש 122 ב"סמל צפון" בתל אביב, מכוחו רכשה החברה כ- 76 יחידות דיור תמורת סך של כ- 185 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה. התשלום האחרון בוצע ביום 6.12.2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי בנוסף, מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור כמפורט לעיל, וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור.

ביום 4.1.2023 נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

ביום 31.3.2024 נחתמו הסכמי ליווי בין החברה (בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף"), בגין כל אחד ממגרשים 122 ו- 123 המרכיבים את פרויקט סמל צפון, בו מחזיקה החברה בכ- 88% מהיחידות לשיווק בפרויקט לבין תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), לצורך מימון הקמת פרויקט סמל צפון (להלן: "האשראי").

האשראי כולל בעיקרו מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של עד 1.22 מיליארד ש"ח (מתוכו סך של 1.06 מיליארד בגין מגרש 122), מסגרת אשראי כספי בסך של עד כ- 550 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 480 מיליון ש"ח בגין מגרש 122), מסגרת בגין בטוחות עבור בעלי הקרקע (בעסקת קומבינציה ושירותי בניה) בסך כולל של עד כ- 450 מיליון ש"ח (המיוחס במלואו למגרש 122). האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7% עד 1% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").

יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו לחברה על ידי התאגיד הבנקאי (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט סמל צפון.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ו. סמל צפון (המשך)

האשראי יועמד לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע ובפרויקט וכן שעבוד זכויות בעלי הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי. בהתאם להוראות הסכם הליווי, החברה אחראית כלפי התאגיד הבנקאי לפירעון מלוא הסכומים האמורים (לרבות בגין החברות המוחזקות כאמור). יצוין, כי אחריות החברות המוחזקות בקשר עם מימון מגרש 122 מוגבלת לתמורה אשר תתקבל עם מימוש הבטוחות המשמשות להבטחת פירעון המימון כאמור. בנוסף, יעמיד התאגיד הבנקאי אשראי מקדמי למימון תשלום אגרות, היטלים ועבודות דיפון וחפירה בסך כולל של עד כ- 125 מיליון ש"ח, עד 31.12.2024, אשר חלקו ייפרע עם חתימתם של בעלי הקרקע על הסכמים למימון עם התאגיד הבנקאי. למועד הדוח החברה והתאגיד הבנקאי פועלים להארכת המועדים להתקיימותם של התנאים המקדמיים והמועד לפירעון ההלוואה. להסרת ספק, למועד זה, ההלוואה אינה מועמדת לפירעון מיידי.

ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידי. בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי החברה היתר בניה מלא למגרש 122 ולמגרש 123 ביחד, להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, הפרויקט יכלול 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים.

נכון ליום 31.12.2024 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

ז. רמת שרת

בחודש מרס 2008 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכם להקצאת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (להלן - "פ.א."). כמו כן נקבע בהסכם כי הצדדים ישתפו פעולה באמצעות פ.א. לשם הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים, כמפורט בהסכם.

פ.א. זכתה במרכז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ- 71.5 מיליון ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז.

בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק החברה לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והניהול הכספי של הפרויקט, תמורת סך השווה ל- 2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ.

בשנת 2021 הסתיים שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד.

נכון ליום 31.12.2024, שלב ב' של הפרויקט, הכולל 278 יח"ד, הינו בשיווק ובביצוע.

הנתונים בקשר עם פרויקט זה מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

א. הצגה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
829,884	659,023
33,757	33,304
863,641	692,327
20,963	23,061

מלאי מקרקעין
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

למידע בדבר שעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ב. חלק ממלאי המקרקעין נחכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י). זכויות אלה טרם הועברו על שם החברה וזאת מסיבות טכניות. למרבית הקרקעות נחתם עם רמ"י הסכם פיתוח, לפיו על החברה לבצע על הקרקעות הנ"ל עבודות פיתוח ובניה בתום שלוש עד שש שנים.

ג. בשנת 2023 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-74,804 אלפי ש"ח.

ד. סביוני גבעת שמואל

ביום 15.2.2012 התקשרה החברה בהסכם השקעה (להלן בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") עם גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן בס"ז: "גבעת שמואל החדשה") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לחברה, תמורת התחייבות החברה לשלם את ערכן הנקוב במועד אישור התב"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.ג., אשר תהווה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת גבעת שמואל החדשה.

הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה.

ביום 30.12.2013 התקבל בחברה נוסח של הודעת הוועדה המחוזית בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ-270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת) (להלן: "התב"ע המתוקנת") בקשר עם פרויקט זה. ביום 7.1.2014 התפרסמה הודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת.

ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה החזיקה החברה באותו מועד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל החדשה.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל החדשה הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, אוחדו נכסיה התחייבויות ותוצאותיה של גבעת שמואל החדשה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לאור צירוף העסקים אשר הושג בשלבים, שבמסגרתו הושגה שליטה בחברה, נמדדים הנכסים וההתחייבויות של גבעת שמואל החדשה בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת הפרש בין ערכם בספרים של השקעת החברה בגבעת שמואל החדשה טרם צירוף העסקים לבין השווי הוגן במועד צירוף העסקים לרווח והפסד.

כתוצאה מהרכישה הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה מוניטין בסך של כ-37 מיליון, הנובע מיצירת התחייבות מסים נדחים במסגרת צירוף העסקים וכן מהטבת המס הגלומה בעסקת מניות על פני רכישת מקרקעין.

ביום 14.6.2018 אושרה למתן תוקף תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ-4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים.

ביום 8.8.2021, התקשרה גבעת שמואל החדשה, בהסכמים עם קרן ריט למגורים בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש עליו ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-85 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסנים שנבנו בסמוך למקרקעין, בתמורה של לסך של כ-1.1 מיליון ש"ח. בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, מכוחו תעניק גבעת שמואל החדשה שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין וכן של החניון המשותף בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח, וכן תהיה זכאית להחזר הוצאות שהוציאה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח.

עוד נקבע, כי במקרה בו שווי יחידות הדיור על המקרקעין, בהתאם להערכת שווי של שמאי מוסכם, ישקף עליית שווי עודפות מעל עליה ריאלית של 1.5% לשנה ביחס למחיר השוק כפי שנקבע בהסכם, גבעת שמואל החדשה תהיה זכאית למענק בסך השווה למחצית מהסכום העולה כאמור.

ביום 14.9.2021, הושלמה התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בהסכם למכירת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל והתמורה בגין התקבלה במלואה.

בחודש דצמבר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם הניהול, מכוחה תעניק גבעת שמואל החדשה שירותי ניהול שיווק וניהול גבייה בתמורה לדמי ניהול, כמפורט בהסכם. ליום 31.12.2024 המגרש שנמכר נמצא בשלב ביצוע ושיווק.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ד. סביוני גבעת שמואל (המשך)

ליום 31.12.2024 הסתיים ביצועם של שלבים א' וב', הכוללים 260 יחידות דיור. לגבעת שמואל החדשה בשלבי ביצוע 203 יחידות דיור נוספות, ובשלב תכנון 148 יחידות דיור ו-2,500 מ"ר מסחר.

ליום 31.12.2024 החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגידים בנקאיים. ראו ביאור 37.

ה. רמת השרון

ביום 25.2.2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שונים) של החברה ושל נוה שוסטר בע"מ (להלן: "נוה שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בהסכם לרכישת זכויות חכירה במגרש ברמת השרון, עליו ניתן להקים 145 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף של כ-250 מ"ר (להלן: "זכות הרכישה" ו-"המגרש", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך שומת המגרש של רמ"י (להלן: "דמי החכירה המהוונים") ובתוספת הוצאות פיתוח לרשות המקומית.

בתמורה לרכישת זכות הרכישה, שילמו החברה ונוה שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (חלקה של החברה 50%, בתוספת מע"מ כדין ושולם ממקורותיה העצמיים של החברה).

ו. SOHO קדמת גון פינוי בינוי

ביום 28.10.2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, במערכת הסכמים (להלן: "ההסכמים"), ובכלל זאת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (להלן: "המניות הנמכרות") וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ-1,000 יחידות דיור וכ-1,600 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").

ביום 31.12.2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת המניות המהוות 50% מהון המניות המונפק וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ-1,000 יחידות דיור וכ-1,300 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של כ-94% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט (100% מחתימותיהם של בעלי הזכויות בשלב א'). הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ביום 31.12.2024 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא לשלב א' בפרויקט, להקמת 210 יחידות דיור. נכון ליום 31.12.2024 שלב א' של הפרויקט בשיווק ובביצוע. למקרקעין תב"ע בתוקף לכ-840 יחידות דיור נוספות.

ביום 11.3.2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה באמצעות חברת הפרויקט בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי בשלב א' של הפרויקט, בתמורה לסכום פאושלי של 238 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש מאי 2024 (חלק החברה 119 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדין.

ז. הצבר קרית אונו פינוי בינוי

ביום 9.6.2021 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם הצבר בקרית אונו מצד שלישי. לאחר רכישת המניות הנרכשות, יחזיקו כל אחד מבין אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות המוכר ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת הפרויקט.

על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 504 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט, הינו 336 יחידות דיור לשיווק.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ז. הצבר קרית אונו פינוי בינוי (המשך)

בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה, חלקו שולם עם הגעה ל- 80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט.

בהסכם נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי בפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים, כולל מנגנוני דילול במקרה בו צד מעמיד מקורות כאמור מעבר לשיעור הנדרש ממנו על פי הסדרים אלה.

אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות הנוסף יהיו זכאים לדמי ניהול בשיעורים מקובלים בגין שירותים אשר יוענקו על ידם לחברת הפרויקט.

הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ח. אזור

ביום 13.7.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישתם של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). המקרקעין נרכשו מידי שניים מבין בעלי הזכויות במקרקעין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה, המחזיקים במצטבר בכ- 67.4% מהזכויות במקרקעין (להלן, ביחד: "המוכרות"). כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מבין שתי המוכרות הוכפף לקבלת אישור בית המשפט המחוזי, אשר התקבל ביום 12.9.2021.

התמורה כפופה להתאמה עתידית, בהתאם למספר יחידות הדיור שאושר במסגרת התכנית החדשה.

בימים 26.12.2023 ו-1.2.2024 התקשרה החברה עם המוכרות בהסכמים לרכישתם של כ- 26% נוספים מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה").

תשלום התמורה מומן מתוך מקורותיה העצמיים של החברה וכן באמצעות הלוואות בנקאיות.

הפרויקט צפוי לכלול כ- 770 יחידות דיור וכ- 34,000 מ"ר מסחר ותעסוקה.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

ט. נתניה 542

ביום 16.8.2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותן של החברה ואפריקה התחדשות עירונית, ביחד עם קרן להשקעות בנדל"ן (להלן: "היזמים"), בחלקים שווים ביניהם, בהסכם עם צדדים שלישיים המחזיקים במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר, מתוך מתחם הידוע כמתחם 3 במסמך מדיניות תכנונית שהוכנה על רקע תכנית נת/542 א, לרכישת זכויותיהם של בעלי הזכויות במתחם בדרך של עסקת קומבינציה.

שיעור הקומבינציה בגין זכויות הבעלים האמורים, יעמוד על כ- 37% מיחידות הדיור (כפוף להתאמות שנקבעו בהסכם) ו- 45% משטחי המסחר. בנוסף, יעניקו היזמים שירותי בניה למי מבעלי הזכויות שיבחרו בכך, בהיקף של עד 15% מכלל יחידות הדיור של בעלי הזכויות, בשים לב לשיעורי הקומבינציה. עוד נקבעו הוראות להתאמת שיעורי הקומבינציה, בשים לב, בין היתר, לשיעור רווח יזמי מינימלי מוסכם; וכן זכות לבעלי הזכויות לבטל את ההסכם ככל ששיעור הקומבינציה פוחת משיעור מינימלי מוסכם.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי אישור תב"ע.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. נדל"ן להשקעה בהרצליה:

ביום 9.4.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים (להלן: "אפי נכסים") חברה שהיתה אז בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בהסכם עקרונות לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. נדל"ן להשקעה בהרצליה (המשך):

בכפוף לזכייה באיזה מהמכרזים, הצדדים יפעלו להקמתה של חברה ייעודית/ שותפות/ עסקה משותפת ו/או מיזם משותף, בחלקים שווים ביניהם, אשר תוקם לצורך התקשרות עם המזמין בהסכמים לרכישת המתחמים, שיכללו התחייבויות להקמה ולתפעול של הפרויקטים.

החברה ואפי נכסים רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של 273 יחידות דיור, אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. בתום תקופת ההשכרה יהיו רשאיות החברה ואפי נכסים למכור את הדירות בשוק החופשי.

החברה מציגה את חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות בקשר עם הקרקע בהרצליה כפעילות משותפת בהתאם להוראות IFRS 11 "הסדרים משותפים".

בהתאם לתנאי המכרז יושכרו 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח לזכאים, והיתרה תושכר בשוק החופשי. שכר הדירה המפוקח מוגדר כ-80% מהערכת השמאי הממשלתי. דמי השכירות לזכאים יוצמדו למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו אחת ל-3 שנים בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. לגבי הדירות שיושכרו בשוק החופשי, קיימת אפשרות העלאת שכ"ד עד 5% בכל 5 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן.

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2024 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

ביום 15.1.2015 התקשרו החברה ואפי נכסים (להלן, ביחד: "הלוות") בהסכם מימון עם גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין הצדדים למיזם המשותף ו/או לבעלת השליטה בהן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, לפי התקדמות הפרויקט (ליווי סגור). ההלוואה הועמדה לתקופה של כ-24.25 שנים, כאשר כ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. שיעור ריבית ההלוואה בשנת 2024 הינה בטווח של 2.33%-3.73%. ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים; (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט (LLCR) יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין בהרצליה נשאו הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטוחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

ההתקשרות בהסכם המימון אושרה על ידי האורגנים של החברה ושל אפי נכסים, בהתאם לנדרש על פי דין.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 66 (מפוקח) לכ- 87 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 1%. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 63 (מפוקח) ל- 85 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 1%.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה בשוהם:

ביום 7.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה הכירה של מקרקעין בשוהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

ביום 8.1.2018, הגישו אפי נכסים והחברה את הצעתם לרכישת קרקע בשוהם.
ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

החברה ואפי נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "שותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. בהתאם לתנאי ההצעה, השותפות רכשה את הקרקע ותפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

תמורת הקרקע, שילמה השותפות סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ואפי נכסים, על פי חלקם. נכון למועד הדוח שילמה השותפות את מלוא התמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת הפרויקט, התקבלו טופסי 4 ומיד בסמוך לכך החלה השכרת יחידות הדיור.

ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

ביום 4.11.2021 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים (להלן: "המלווים"), לקבלת מימון לפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווים העמידו מימון עבור הפרויקט בסך 320 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/יפירע באופן שוטף ויתרתה ביום 31.12.2029. בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות לענין יחסי כיסוי כדלקמן:

1. ה- DSCR (היחס בין סך תזרים המזומנים הזמין לבין הסך הנדרש לשירות החוב) כפי שנקבע במועד חישוב (ככלל, תום כל רבעון קלנדרי) - עבור 12 החודשים האחרונים קודם למועד החישוב (ה- DSCR ההיסטורי) - לא יפחת מ- 1.2;
2. ה- DSCR כפי שנקבע במועד חישוב עבור 12 החודשים הבאים ממועד החישוב ואילך (ה- DSCR החזוי) - לא יפחת מ- 1.2;
3. ה- DSCR הממוצע (ממוצע ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;
4. ה- DSCR המינימאלי (ה- DSCR הנמוך ביותר מבין ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;

כמו כן, נקבעו בהסכם ההלוואה עילות להעמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי הלוואה מסוג זה.

להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווים, בין היתר, כל זכויות השותפות במקרקעין נשאו הפרויקט, שעבוד קבוע על כלל נכסי השותפות, שעבודים קבועים על זכויות החברה וזכויות אפי נכסים בשותפות וכן ניתנה ערבות מאת השותפים (החברה ואפי נכסים) לפירעון ההלוואות.

ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.
נכון למועד הדוחות הכספיים הסתיימו עבודות ההקמה.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור היוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 54.3 (מפוקח) ל- 63.4 ש"ח למ"ר. עליית מחירי דירות שנתית 1%.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור היוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52.9 (מפוקח) ל- 61.5 ש"ח למ"ר.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה בהקמה בירושלים:

ביום 3.10.2019 נתקבלה הודעה מטעם דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לפיה הצעתה של החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.

בהתאם לתנאי ההצעה, רכשה החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות טכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

ביום 25.12.2019 הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת המקרקעין. התמורה בגין המקרקעין שולמה ממקורותיה העצמאיים של החברה וכן מאשראי מתאגיד בנקאי, בהיקף כולל של כ- 64 מיליון ש"ח (בנוסף למסגרת ערבויות שנתקבלה, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח), אשר ישמש גם לצורך הוצאות הפיתוח.

ביום 17.8.2022 אושרה התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט מורדות ארנונה, בתמורה לסכום פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין.

בחודש ספטמבר 2023 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט בסכום כולל של 292 מיליון ש"ח למימון ההקמה (כולל הקרקע) של הפרויקט.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו- 5%, בהתאמה, יתרת שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 11.8%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 56 (מפוקח) ל- 69 ש"ח למ"ר.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 5.5% ו- 5%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 14.8%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52.2 (מפוקח) ל- 64.5 ש"ח למ"ר.

ד. נדל"ן להשקעה במודיעין:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין להשכרה. לאור השינוי בשימוש בנכס, החברה סיווגה את עלויות הנכס מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף נדל"ן להשקעה. נכון למועד ההחלטה חלק משטחי המסחר מושכרים לצדדי ג'.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31.12.2024 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7%-8.5% בהתאמה (8.5% לחניון מזדמנים), שכ"ד ממוצע למ"ר הינו כ- 171 ש"ח למ"ר.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31.12.2023 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7%-8% בהתאמה, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו כ- 168 ש"ח למ"ר.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2023			2024			
סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה (1)	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה (1)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
559,100	443,657	115,443	642,356	469,501	172,855	יתרה לתחילת השנה
41,032	322	40,710	73,479	549	72,930	תוספות במהלך השנה:
5,066	-	5,066	4,865	-	4,865	עלויות שהושקעו
37,158	25,522	11,636	67,011	31,151	35,860	עלויות מימון שהווננו
642,356	469,501	172,855	787,711	501,201	286,510	התאמת שווי הוגן (2)
						יתרה לסוף השנה

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן.

(2) רמה 3 במדרג השווי ההוגן.

ו. סכומים שהוכרו בדוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
12,564	15,031	16,691
1,374	1,147	948
11,190	13,884	15,743

הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה

הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)

סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה

ביאור 13 - הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פירוט בדבר השקעות והלוואות בעסקאות משותפות ובחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10, ג' 110.

רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10, ג' 110.

אפרירם בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של החברה הינו 40%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10, ג' 110.

פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10, ג' 110.

ביאור 13 - הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א.מ.ד.מ. מחיר למשתכן (לשעבר א.מ.ד.מ. הנרקיסים) שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי דניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות- ראה ביאור 10'ה'.

אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי אפי נכסים, חברה שהיתה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות - ראה ביאור 12'ב'.

אפריקה ישראל דיור להשכרה - שותפות אחזקה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי אפי נכסים, חברה שהיתה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%.

קדמת גוגן - אפריקה התחדשות בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בירושלים. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11'ו'.

ביתא רוטשילד בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בחיפה.

מגדלי הרקפת בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בקרית אונו. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11'ז'.

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
210,230	266,363	שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
99,598	100,599	עלות השקעה
134,284	133,680	רווחים שנצברו ממועד הרכישה בניכוי דיבידנדים שהתקבלו
444,112	500,642	

ב. מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לפי חלק הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
428,407	629,279	נכסים שוטפים
399,312	365,801	נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
(211,739)	(310,631)	התחייבויות שוטפות
(260,261)	(322,927)	התחייבויות לא שוטפות
355,719	361,522	נכסים בניכוי התחייבויות, נטו

ביאור 13 - הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. חלק הקבוצה ברווחי עסקאות משותפות וחברות כלולות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
105,711	35,155	109,002	רווחים
52,485	17,575	54,294	חלק החברה ברווחים

ד. שטרי הון והלוואות הנמדדות בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
76,639	82,096	שטרי הון
133,591	184,267	הלוואות
210,230	266,363	

לימים 31.12.2024 ו- 31.12.2023 שיעור ההיוון ששימש לחישוב השווי ההוגן הינו 6.35% ו-6.6%, בהתאמה.

ה. תנאי שטרי ההון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים ליום 31 בדצמבר 2024	
2023	2024	בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
155,053	266,363	0-9	ללא הצמדה
55,177	-		בהצמדה למדד
210,230	266,363		

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לעסקאות משותפות ראה ביאור 37ג'.

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות

א. חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ:

חברה בת בבעלות 80% של החברה, עוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 ובנוסף מרכזת אפריקה התחדשות עירונית את פעילותה של הקבוצה בפרויקטי "פינוי בינוי".

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), אשר עיקריהם כמפורט להלן:

הסכם ההשקעה בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ("הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות"): החברה, אפריקה התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם השקעה באפריקה התחדשות עירונית, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות עירונית לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות").

במסגרת זו הוסכם, כי במועד השלמת העסקה, תפרע חברת ההתחדשות הלוואות בעלים שהעמידה לה החברה (לרבות באמצעות חברה בת שלה), בסכום כולל של כ- 150 מיליון ש"ח.

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות (המשך)

א. חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (המשך):

בנוסף, כולל הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות הוראות מקובלות בנוגע להתחייבות החברה לשפות את כלל עקב נזקים שייגרמו לה בקרות אירועים מסוימים, לרבות בשל אי נכונות או שלמות מצגים הכלולים בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, וכן בשל מס שיוטל על חברת ההתחדשות וחברות מוחזקות על ידי בגין התקופה שקדמה למועד השלמת העסקה. התחייבות החברה לשיפוי מוגבלת לסכום תמורת המניות הנרכשות. בהמשך להתקשרות בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, התקשרו החברה וכלל בהסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות, זאת להסדרת יחסי החברה וכלל כבעלות מניות בחברת ההתחדשות. במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות נקבעו, בין היתר, מגבלות מקובלות על העברת מניות בחברת ההתחדשות וכן הוראות בקשר למינוי דירקטורים, קבלת החלטות בנושאים מסוימים שנקבעו בהסכם והוראות לעניין מימון הפעילות. הסכם בעלי המניות יעמוד בתוקפו כל עוד הצדדים (לרבות נעברים מותרים שלהם) מחזיקים במניות חברת ההתחדשות או שחברת ההתחדשות תהפוך לציבורית, שאז תעמוד לכלל רק זכות ההצטרפות במכירת השליטה בחברת ההתחדשות, למעט הוראות אשר תוקפן מותנה בהחזקה, על ידי כלל, של לפחות 10% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות.

עסקת האופציות:

במסגרת זו, הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות בכמות, שמהווה לתאריך הדוח כ- 4% מהון המניות המונפק שלה לאחר ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחד מהאופציות נקבע על 240 ש"ח (בכפוף להתאמות מקובלות, כגון דיבידנדים, הצעת זכויות, איחוד וחלוקה של הון המניות). כתבי האופציה ניתנים למימוש החל ממועד הקצאתם ועד לחלוף 42 חודשים ממועד ההקצאה. השווי ההוגן של האופציות הינו בסך של כ-25,466 אלפי ש"ח.

ביום 9.1.2024 הושלמו העסקאות המפורטות לעיל.

ב. חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ - ראה ביאור 11ד'.

ג. א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור 10ד'.

ד. א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור 12ג'.

ה. אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ:

חברה בת בבעלות מלאה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פיניו בינוי בנתניה.

במהלך שנת 2024 החלה חברת הבת בביצוע שלב א' בפרויקט. שיווק יחידות הדיור החל בשנת 2023.

ו. בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל, 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 לתקופה שנקבעה בהסכם ובהיקף שנקבע בהסכם (בהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה).

חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה של החברה תשמש כשותף הכללי של השותפות (להלן: "השותף הכללי"), ואילו החברה וכלל יהיו שותפים מוגבלים בשותפות: החברה בשיעור של 70% מהזכויות בשותפות (כולל חלק השותף הכללי) וכלל בשיעור של 30% מהזכויות בשותפות.

ביום 1.7.2024, התקשרו החברה, השותף הכללי וכלל, בתיקון להסכם השותפות, מכוחו יחזיקו החברה והשותף הכללי ב- 80% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 70%) ואילו גופי כלל ב- 20% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 30%). יצוין, כי השינוי בשיעור הזכויות נובע בשל מגבלות רגולטוריות.

סכום ההשקעה ההונית הכוללת בשותפות תעמוד על סך מצטבר של עד מיליארד ש"ח, וזאת לאורך תקופה שלא תעלה על 57 חודשים. תקופת השותפות תסתיים רק לאחר מכירת 95% מנכסי השותפות ומסירה של 90% לפחות מכלל יחידות הדיור בפרויקטים של השותפות. נקבעו הוראות לענין חלוקת רווחי השותפות, כאשר השותף הכללי יהיה זכאי לדמי הצלחה בשיעור של 15% - 18% (תלוי ביצועים) מרווחי השותפות בגין כל פרויקט, בכפוף לכך שסכומי החלוקה המיוחסים לפרויקט, ישקפו לשותפים המוגבלים תשואה פנימית שנתית ממוצעת על השקעתם בשותפות המיוחסת לפרויקט בשיעור מינימלי מוסכם.

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות (המשך)

1. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
38,907	315,864	100	80	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
177,982	136,661	100	100	גבעת שמואל החדשה בע"מ
6,127	11,935	100	100	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
24,700	58,395	100	100	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
1,681	561	100	100	אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ

פרטים בדבר הלוואות ושטרי הון שהועמדו לחברות בנות:

ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
134,246	553	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
77,593	136,393	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
50,613	53,226	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
6,496	56,867	אפריקה התחדשות- פרויקט שניאור בע"מ
<u>268,948</u>	<u>247,039</u>	

תנאי הלוואות ושטרי הון:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
77,593	136,393	-	ללא הצמדה
191,355	110,646	5.18	ללא הצמדה
<u>268,948</u>	<u>247,039</u>		

- (1) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים, ראה ביאור 37ג'.
- (2) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.
- (3) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.
- (4) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות (המשך)

ז. פירוט הפעילויות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2024:

חלק החברה	שם הפרויקט
%	
50	סביוני נצר סירני
50	חלמות וסביונים קרית ביאליק
66.7	סביוני ארנונה
67	רמת מרפא
40.33	מתחם סמל
51	אולפני הרצליה
50	דיור להשכרה-גליל ים
25	אגמי בראשית, נשר
37.5	קיצים
50	ז'בוטינסקי 13
50	גבריאלוב, רחובות
77	בלוך, ת"א

הפעילויות המשותפות לעיל, פועלות בתחום הייזום למגורים ודיור להשכרה ונחשבות השקעות אסטרטגיות לפעילות העסקית של החברה ופועלות בישראל.

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2023	2024	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2024	
		%	
			הלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת
14,365	15,446	4.10	צמוד למדד המחירים לצרכן
12,930	16,078	2.25	אחרים
27,295	31,524		
			נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת
			אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד לדולר ארה"ב (2)
9,515	9,569	8.1	
36,810	41,093		

(1) סעיף חייבים לזמן ארוך כלל בעבר הלוואות שיתרתן בספרים ליום 31.12.2012 הסתכמה לסך של כ-20,492 אלפי ש"ח, אשר העמידה החברה לתאגיד בלתי קשור (להלן: "הלווה") בקשר למכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בו זכה הלווה (להלן: חוזה המקב"ת). ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. מועד פירעון ההלוואות נקבע לחול בתוך 14 יום ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל.

יודגש, כי לתאריך הדוחות הכספיים, השתתפותה של החברה בפרויקט תלויה בלווה, ואין לה יכולת או זכות חוזית או משפטית אחרת להבטיח את השתתפותה בפרויקט. לחברה אף לא הוקנו, בין בהסכם ובין על דרך "הבנות" אחרות, כל זכויות, סמכויות או הרשאות מטעמו של הלווה: לא לעניין השתתפות החברה בדיונים של אורגני הלווה, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמו של הלווה לא לעניין ישיבות דיונים מול רמ"י, וכן לא הוקנו לחברה זכויות מינוי דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון הלווה. אשר על כן, ולמרות שהחברה קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין ללווה, לתאריך הדוחות הכספיים, מחויבות, לרבות מחויבות משתמעת כלשהי, לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

(1) המשך

כבטחון להחזר ההלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהון המניות בחברה הלווה, מחצית מאחזקותיו בחברה הלווה לטובת החברה. כמו כן קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בלווה. פרט לכך, נרשם לטובת החברה, ברשם החברות, שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של הלווה כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום.

ביום 24.1.2011 התקבל אצל הלווה מכתב מאת רמ"י (להלן: "מכתב רמ"י"). במכתב רמ"י, הודיע רמ"י ללווה כי הוא לא יאזכר לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.

בתגובה, שלח הלווה לרמ"י ביום 3.2.2011 מכתב. במכתבו טען הלווה, בין היתר, כי התנהגות רמ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא המשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפנייתיו הרבות של הלווה וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותו מכל זכויותיו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת ליהנות מפרי עמלו רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה ניסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, הלווה הודיע לרמ"י כי באם לא יחזור בו ממכתב רמ"י, הוא לא יחסם מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביום 28.5.2013 קיבלה החברה הודעה מהלווה לפיה קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר וכי בניסיונות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין הלווה לבין רמ"י בקשר עם זכאותו של הלווה לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. ביום 5 ביוני, 2013 השיבו יועציה המשפטיים של הלווה להודעתה של רמ"י, כי הלווה דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של רמ"י ומדגיש כי עמדתו היא שנשמרת ללווה אופציית הרכישה גם אם לא הושג אישור התב"ע עד לתום תקופת הרשות לתכנון. עם זאת, לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של הלווה לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר לקשיים התכנוניים נוספים שהתעוררו ביחס למקרקעין, לא היה באפשרות החברה להעריך את סיכויי ההצלחה של הלווה בתביעות שהוא עשוי להגיש נגד רמ"י לאכיפה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, ולפיכך סברה הנהלת החברה, שאין ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה החברה ללווה לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגין, ועל כן רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לשנת 2013, בגובה סכום ההלוואות שהיה רשום בספריה של החברה אז, בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח (כ-15.4 מיליון ש"ח בנטרול השפעת המס).

להסרת ספק מובהר, כי ביצוע הפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

בחודש אפריל 2015 הגיעה החברה להסכמות עם שובל אייל לשיתוף פעולה ומתן הלוואה עד לסך של כ-1.9 מיליון ש"ח בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה. בהמשך לאמור, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגישה שובל אייל תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח. התביעה הועברה להליך גישור ונקבע מגשר. הליך הגישור נכשל.

בתאריך 14.12.2021 הודיעה רמ"י לבית המשפט כי נסיון נוסף להסדר בין הצדדים לא צלח בשלב זה.

בתאריך 26.12.2021 נחתם בין רמ"י לבין הלווה הסדר ביניים לפיו רמ"י ימנע מלשווק מגרשים מסויימים במתחם עד לקבלת פסק דין חלוט בהליך המשפטי, וזאת כדי לאפשר לחברה לממש סעד אכיפה אם וככל שיתקבל.

בתחילת חודש פברואר 2022 הגישה הלווה בקשה להגדיל את סכום התביעה לסך של 500 מיליון ש"ח.

בתאריך 23.02.2022 הגישה רמ"י את תגובתה לביהמ"ש בה היא מבקשת לדחות את הבקשה לתיקון סכום התביעה. התיק נקבע לדין קדם משפט ביום 22.3.2022 ובמסגרתו תידון בין היתר הבקשה לתיקון סכום התביעה. ביום 7.3.2022 וביום 14.4.2022 התקיים דיון בבית המשפט, במהלכו נעתר בית המשפט לבקשה לתיקון סכום התביעה. ביום 19.1.2023 הגישה שובל תצהיר עדות ראשית וחוות דעת מטעמה. דיוני ההוכחות בתיק התקיימו בחודש יולי 2024, והתיק קבוע כיום להגשת סיכומים. המועד להגשת סיכומי התובעת הוא 16.3.2025.

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

(2) אגרות החוב צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור 8.1% לשנה, המשולמת פעמיים בשנה. אגרות החוב עומדות לפדיון בתקופה של 74 שנה מתום תקופת הדיווח.

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2023	2024	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
			אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני שירות אחרים:
5,260	5,867	-	משיכות יתר
338,173	626,998	4.9-7.95	אשראי לא צמוד
82,906	102,197		אשראי מצדדים קשורים
			חלויות שוטפות:
269,273	182,878	2.33-6.35	בגין הלוואות
130,692	129,634	2.4-2.75	בגין אגרות חוב
<u>826,304</u>	<u>1,047,574</u>		

ב. ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 1,119,712 ו- 939,244 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם ביאור 22.

ג. בטחונות ושעבודים: ראה ביאור 36.

ד. אמות מידה פיננסיות:

- (1) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ד' מחודש דצמבר 2017 ראו ביאור 21א(2).
- (2) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ה' מחודש פברואר 2020 ראו ביאור 21א(3).
- (3) יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה.
- (4) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם גוף מוסדי לקבלת מימון לתכנון והקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה מחודש ינואר 2015 ראו ביאור 12א'.
- (5) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ששותפות אפריקה ישראל דיור להשכרה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים לקבלת מימון לפרויקט דיור להשכרה בשהם מחודש נובמבר 2021 ראו ביאור 12ב'.

ביאור 17 - קבלנים וספקים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119,322	121,097	קבלנים וספקים (*)
2,894	14,485	המחאות לפירעון
<u>122,216</u>	<u>135,582</u>	

(*) תקופת האשראי הממוצעת הניתנת בגין קבלת שירותי בניה היא 60 יום. הקבוצה מנהלת תוכנית לפיה כל היתרות ישולמו בתקופת האשראי הקבועה.

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,636	9,712	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
22,079	3,763	זכאים בגין קרקע
9,247	9,769	הוצאות לשלם
488	29,979	מוסדות
58,881	3,080	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין (1)
8,379	10,476	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>107,711</u>	<u>66,779</u>	

(1) כולל סך של כ- 2.9 מיליון ש"ח בגין פיקדון חלף ערבות מדניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

ביאור 19 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2023	2024	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2024	
		%	
13,871	33,292		במסגרת עסקאות פינוי בינוי וותמ"א 38
62,981	284,303		במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
9,377	9,500		אחרות
829	857	8	אחרות - צמוד מדד
<u>87,058</u>	<u>327,952</u>		

ב. הסכומים המוצגים לעיל הינם בגין התחייבויות חוזיות שהתגבשו מול מוכרי המקרקעין לתשלום שיעורים מסויימים מתקבולי מכירת יחידות ו/או להעברת שטחים בפרויקטים שיוקמו על המקרקעין.

ג. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,947	21,052
976	976
<u>28,923</u>	<u>22,028</u>

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה
הליכים משפטיים (*)

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 35.

ב. תנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר אלפי ש"ח
28,923	976	27,947
10,604	-	10,604
(16,544)	-	(16,544)
(955)		(955)
<u>22,028</u>	<u>976</u>	<u>21,052</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 21 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2024		ריבית אפקטיבית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב	תעודת התחייבות
לא שוטף	שוטף						אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח		%			%			
-	89,095	3.29	(2)	30/09 וב- .31/03	2.75	לא צמוד	89,215	סדרה ד'
213,103	40,539	2.71	(3)	30/09 וב- .31/03	2.4	לא צמוד	254,816	סדרה ה'

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A1, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש דצמבר 2024.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(2) ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 18.12.2017, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 25.08.16, 204,753,000 אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ד'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מיתרת הקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025;

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 204,753 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 202,881 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 620 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.

ביום 13.2.2019 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12.2.2019, בהתאם לתשקיף מיום 25.8.2016, אשר תוקפו הוארך עד ליום 24.8.2019, 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 961 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 105.7 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 103,709 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 23.5.2019 הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 38.88 מיליון ש"ח, וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה. התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 38,650 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(3) ביום 9.2.2020 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4.2.2020, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 20.8.2019, 159,564,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026 ו- 31.3.2027.

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות בדוח על המצב הכספי של החברה: (א) לפירעון הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלוים עומדת זכות חזרה אל החברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).
² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(3) המשך

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שיעקרו הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו² (CAP) לא יעלה על 75%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 730 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה

תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 159,564 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 158,114 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 26.8.2020 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24.8.2020, 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 996 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 129.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 128,296 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(4) למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ד') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שלפידות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2024:

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
129,634	2025 - חלות שוטפת
107,139	2026
107,140	2027
(1,176)	פרמיה (ניכיון) בניכוי הוצאות הנפקה
342,737	

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו): (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל גוף אחר שיעקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה לחברה (דהיינו, הלוואות אשר למלוים עומדת זכות חזרה לחברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות) אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בשליטתה) והשקעות לזמן קצר כפי שיפיעו במאזן החברה.

² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט בדוח על המצב הכספי בדוחותיה הכספיים של החברה (סולו).

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ג. ביום 22.5.2024, החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. התכנית נקבעה לתקופה שתסתיים ביום 22.5.2025. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכח תכנית הרכישה האמורה.

ביאור 22 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2024
2023	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
382,165	353,489	5.18-6.8
146,697	151,664	2.33-3.73
(269,273)	(182,878)	
<u>259,589</u>	<u>322,275</u>	

הלוואות

ללא הצמדה

צמוד למדד המחירים לצרכן (1)

בניכוי חלויות שוטפות

(1) היתרה כוללת אשראי בגין מלאי מקרקעין, ראה גם ביאור 16ב'.

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2024:

ליום 31 בדצמבר

2024

אלפי ש"ח

182,878

160,495

3,622

3,451

154,708

505,153

2025 - חלות שוטפת

2026

2027

2028

2029 והילך

ג. בטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 23 - התחייבויות פיננסיות ואחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2024
2023	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
73,072	-	
10,958	11,332	8
1,145	2,448	
(829)	(857)	8
<u>84,346</u>	<u>12,923</u>	

התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך

התחייבות בגין הסדר חכירה מימונית - צמוד למדד

התחייבויות בגין ערבויות, ראה באור 36ג'.

בניכוי חלויות שוטפות

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 23 - התחייבויות פיננסיות ואחרות (המשך)

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
857	2025 - חלות שוטפת
857	2026
2,287	2027
857	2028
8,922	שנה חמישית ואילך
12,923	
13,780	

ביאור 24 - הון

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי מניות	אלפי מניות
30,000	30,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
228,959	228,959	12,643	12,655	12,643	12,655

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. שנפרעו במלואן

ג. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למיני הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ד. ביום 21.5.2023, החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח.

ה. לפרטים נוספים בדבר תכנית האופציות ראו ביאור 26.

ביאור 25 - דיבידנדים

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 11.3.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.98 ש"ח למניה).

בשנת 2024 החברה חילקה דיבידנדים בסך 83,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (6.56 ש"ח למניה).

בשנת 2023 החברה חילקה דיבידנדים בסך 78,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (6.16 ש"ח למניה).

בשנת 2022 החברה חילקה דיבידנדים בסך 84,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (6.64 ש"ח למניה).

ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות

ביום 10.3.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 8.3.2022 תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים של החברה, התכנית חלה על הקצאתן של עד 505,740 אופציות סך הכל, הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ע.ג. (להלן: "מניה רגילה"). במועד אישור התוכנית החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, על פי התכנית, לנאמן 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות, מתוך 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל החברה ו- 118,800 כתבי אופציה ל- 6 נושאי משרה כפופי מנכ"ל. ביום 26.4.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הענקת האופציות למנכ"ל.

האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 4 מנות שוות (להלן: "מנה/ מנות"), החל מהמועדים כלהלן (להלן: "מועד/י ההבשלה"): המנה הראשונה תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השנייה תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השלישית תבשיל בחלוף 48 חודשים ממועד ההקצאה; המנה האחרונה, תבשיל בחלוף 60 חודשים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחת מהמנות השונות ("מחיר המימוש") ייקבע על בסיס ממוצע שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה, במהלך 30 יום שקדמו למועד ההחלטה על הענקת האופציות לניצע ("השער הממוצע"), כדלקמן: המנה הראשונה - השער הממוצע בתוספת 2.5%; המנה השנייה - השער הממוצע בתוספת 5%; המנה השלישית - השער הממוצע בתוספת 7.5%; המנה הרביעית - השער הממוצע בתוספת 10%.

כל מנה תהיה ניתנת למימוש בהליך נטו, "נטול מזומן" (cashless) החל ממועד ההבשלה שלה ועד לתום 72 חודשים ממועד ההקצאה ("תקופת המימוש"), ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק עד מועד המימוש בחברה או בחברה בת של החברה. במקרה של הפסקת העסקה בשל מכל סיבה שהיא - תישמר הזכות למימוש מנה שמועד ההבשלה שלה קדם למועד סיום ההעסקה, וזאת למשך עד 180 יום ממועד סיום ההעסקה או תום תקופת המימוש, לפי המוקדם. האופציות שלא ימומשו עד לתום תקופת המימוש

יפקעו, לא יקנו עוד לניצע זכות כלשהי, ויחזרו למאגר. התכנית כוללת מנגנונים מקובלים להגנת זכויות הניצעים בשל אירועים הוניים שיחולו במהלך תקופת התכנית. התכנית תתנהל במסלול רווח הון באמצעות נאמן, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה והתקנות שנקבעו מכוחו.

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. השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 18.8
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	212.1
מחיר מימוש	226-242
תנודתיות צפויה	32.6%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	1.54%

ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 29,378 כתבי אופציה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של החברה. השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 2
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	172.7
מחיר מימוש	190-204
תנודתיות צפויה	38.5%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.93%

ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 12,077 כתבי אופציה לנושאת משרה כפופת מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של החברה.

ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.2
פרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	226.2
מחיר מימוש	237.5-254.9
תנודתיות צפויה	39.95%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.03%

ביום 19.11.2024, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 9,503 כתבי אופציה לנושא משרה כפוף מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 9,503 מניות רגילות של החברה.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.2
פרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	278
מחיר מימוש	284.95-305.8
תנודתיות צפויה	41.01%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.5%

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות
233.80	254,600	229.37	242,678
197.20	29,378	267.85	21,580
233.80	(41,300)	239.62	(37,902)
-	-	225.54	(51,600)
<u>229.37</u>	<u>242,678</u>	<u>233.06</u>	<u>174,756</u>
-	-	225.54	1,100
<u>4.49</u>		<u>3.70</u>	
<u>190-204</u>		<u>225.54-305.8</u>	

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה הוענקו חולטו מומשו

קיימות במחזור לתום התקופה

ניתנות למימוש בתום התקופה

הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי

טווח מחירי המימוש

(*) עסקת תשלום מבוסס מניות הניתנת לסילוק באמצעות מניות החברה. סך ההוצאה שהוכרה בגין האופציות בשנת 2024 הינה בסך של 2,826 אלפי ש"ח (בשנת 2023 – 4,081 אלפי ש"ח ובשנת 2022 - 4,050 אלפי ש"ח).

ביום 11.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 22,018 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה בחברה. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים.

ביאור 27 - הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
708,038	936,998	863,377	ממכירת דירות למגורים
177,473	10,271	13,951	ממכירת שטחי מסחר
6,892	11,833	-	ממכירת מלאי מקרקעין, ראה באור 10.
55,103	89,948	57,237	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
1,325	13,918	13,999	מדמי ניהול
13,712	16,231	17,912	מהשכרת נכסים
<u>962,543</u>	<u>1,079,199</u>	<u>966,476</u>	

ביאור 28 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
559,916	725,035	657,760	ממכירת דירות למגורים
107,328	6,006	6,541	ממכירת שטחי מסחר
1,536	1,893	77	ממכירת מלאי מקרקעין, ראה באור 10.
55,103	89,948	55,464	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
1,446	1,260	1,059	מהשכרה
13,469	14,478	13,054	שכר ואחרות
<u>738,798</u>	<u>838,620</u>	<u>733,955</u>	

ביאור 29 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,399	19,878	21,936	פרסום ושיווק
4,027	3,666	3,735	משכורות והוצאות נלוות
230	407	356	פחת והפחתות
342	298	287	תשלום מבוסס מניות
<u>31,998</u>	<u>24,249</u>	<u>26,314</u>	

ביאור 30 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,853	16,378	16,993	משכורות והוצאות נלוות
361	250	-	דמי ניהול לאפריקה השקעות
-	-	1,824	דמי ניהול ללפידות קפיטל (ראה ביאור 35 ג'4)
366	181	697	דמי ניהול לדניה סיבוס (ראה ביאור 35 ג'3)
2,286	2,037	2,386	תשלום מבוסס מניות
1,638	1,629	1,523	גמול דירקטורים
749	836	920	פחת והפחתות
(101)	(83)	(83)	תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות
10,188	10,031	12,024	הוצאות אחרות
<u>30,340</u>	<u>31,259</u>	<u>36,284</u>	

ביאור 31 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,953	3,593	10,062	הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
65,231	77,623	91,992	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך וקצר
15,032	-	-	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
5,670	6,743	8,215	הוצאות ריבית אחרות
88,886	87,959	110,269	סה"כ הוצאות מימון
(16,530)	(26,029)	(27,926)	בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים (ראה ביאורים 11, 12)
<u>72,356</u>	<u>61,930</u>	<u>82,343</u>	סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

להלן טבלה המרכזת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

יתרה ל 31.12.2024	שינויים אחרים(ב)	מיונים	תזרים מזומנים מפעילות מימון(א)	יתרה ל 1.1.2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
213,103	1,438	1,058	(130,691)	341,298	אגרות חוב
322,275	8,633	94,071	(31,385)	259,589	הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א
<u>1,047,574</u>	<u>17,447</u>	<u>(95,129)</u>	<u>298,952</u>	<u>826,304</u>	אשראי ז"ק
יתרה ל 31.12.2023	שינויים אחרים(ב)	מיונים	תזרים מזומנים מפעילות מימון(א)	יתרה ל 1.1.2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
341,298	2,129	-	(130,691)	469,860	אגרות חוב
259,589	7,653	65,342	(102,729)	289,323	הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א
<u>826,304</u>	<u>5,643</u>	<u>(65,342)</u>	<u>(21,715)</u>	<u>907,718</u>	אשראי ז"ק

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילות מימון.

(ב) כולל ריבית שנצברה וריבית ששולמה.

ביאור 32 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
769	164	-	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
4,034	17,486	12,262	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
-	10,667	13,332	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
4,749	6,593	12,961	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
1,986	2,559	3,942	הכנסות מרכיב מימון משמעותי בעסקאות
2,286	318	4,062	הכנסות ריבית ממס הכנסה
4,020	4,157	8,544	הכנסות ריבית אחרות
17,844	41,944	55,103	סה"כ הכנסות מימון

ביאור 33 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי מס ושיעור מס:

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2024, 2023 ו-2022 הינו 23%, למעט האמור בסעיף ה' להלן. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2018.

ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים הכלולות ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
40,642	9,976	12,726	מסים שוטפים
3,128	37,288	27,510	מסים נדחים
132	-	-	מסים בגין שנים קודמות
43,902	47,264	40,236	

ג. ההפרשים העיקריים בין המס התיאורטי על הרווח המדווח לפני מסים על ההכנסה לבין סכום ההפרשה למיסים כפי שנזקפה בשנת החשבון:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
245,405	218,726	261,829	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח
23%	23%	23%	שעור המס הסטטוטורי
56,443	50,307	60,221	המס התיאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח
2,379	2,700	2,898	הוצאות לא מוכרות, נטו
(1,521)	(309)	(5,180)	חלק בהפסדי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
132	-	-	מסים בגין שנים קודמות
(11,579)	(6,125)	(11,281)	השפעת השינוי בשיעור המס והבדלים בשיעור המס
(1,018)	-	-	ניצול הטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
406	635	(4,421)	הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים והשפעות מדד על בסיס הנכסים
(451)	(238)	(1,054)	הכנסות פטורות
(889)	294	(947)	אחרות
(12,541)	(3,043)	(19,985)	
43,902	47,264	40,236	הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח

ביאור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים:

(1) הרכב נכסי (התחייבויות) מס נדחה נטו, מפורטים להלן:

סך הכל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	ניירות ערך סחירים אלפי ש"ח	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	רווחים והוצאות	יתרה ליום 1 בינואר 2022
				בגין עבודות בניה אלפי ש"ח	
(54,896)	(32,277)	-	1,300	(23,919)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(3,128)	(13,565)	4,434	(251)	6,254	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(58,024)	(45,842)	4,434	1,049	(17,665)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(37,288)	(5,523)	(1,079)	(38)	(30,648)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(95,312)	(51,365)	3,355	1,011	(48,313)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(27,510)	(6,549)	(1,587)	31	(19,405)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(122,822)	(57,914)	1,768	1,042	(67,718)	

(2) המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
95,312	122,822

בנכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים
בהתחייבויות לא שוטפות - עתודה למס

(3) לחברה הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ-6.8 מיליון ש"ח.

בנוסף, לחברה הפסדים בשיעור מס מיוחד לפי חוק עידוד השקעות הון המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ-45.7 מיליון ש"ח.

לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה ובגין הפרשים זמניים אחרים בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ה. פטורים והקלות במסים:

בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, בהקמת "בנין חדש להשכרה" שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. ליום 31.12.2024 אושרו תוכניות להקמת בנין חדש להשכרה בהתאם לאמור בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה, עבור 50 יח"ד בפרויקט "חלומות וסביונים", קרית ביאליק, עבור פרויקט דיור להשכרה בשוהם וכן עבור פרויקט מורדות ארנונה בירושלים.

ביאור 34 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
201,503	171,462	217,900

רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
באלפים	באלפים	באלפים
12,644	12,644	12,644
12,644	12,644	12,695

מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב

רווח בסיסי למניה

רווח מדולל למניה

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,259	19,654
976	976

היקף כספי של התביעות

הפרשות לתביעות

(2) לפרטים בדבר תביעה בקשר עם מתחם סמל דרום ראה ביאור 10ג(11).

(3) פרט לאמור בסעיף 2, כנגד הקבוצה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 20.8 מיליון ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

הנהלת הקבוצה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה סכום הפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.

ב. התקשרויות:

(1) בשנת 2024 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 531 יחידות דיור בהיקף של כ- 1,483 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,081 מיליון ש"ח), לעומת 233 יחידות דיור בשנת 2023 בהיקף של כ- 656 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 582 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 4,519 מיליון ש"ח (בשנת 2023 – 2,048 מיליון ש"ח).

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 1,724 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 3,994 מיליון ש"ח.

(2) קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת ומסירת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) ביום 26.1.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי דירקטוריון דניה סיבוס אישר מתווה חלופי לתיחום פעילות בין החברות, אשר נכנס לתוקפו עם הנפקת דניה סיבוס ומחליף את ההסדר שהיה קיים עד לאותו מועד.

בהתאם להסדר האמור, התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה.

להלן עיקרי ההסדר החדש:

(א) דניה סיבוס התחייבה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים. לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין בייעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכנית בניין עיר ליייעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

כמו כן, התחייבה דניה סיבוס, שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

(ב) על אף האמור לעיל, דניה סיבוס תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים (להלן: "החריגים"), כדלקמן:

(1) במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור (להלן: "פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט להלן.

(2) במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור ללפידות (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לדניה סיבוס לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לדניה סיבוס (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת החברה) בהתאם למנגנון המפורט להלן.

יובהר כי, ככל שהחברה תאשר את הצעת ההשתתפות ותיכנס בנעלי דניה סיבוס ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה דניה סיבוס מחוייבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו דניה סיבוס החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם החיצוני, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שהחברה תיכנס לשותפות זו עם היזם החיצוני כאמור.

(3) במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פינוי בינוי" (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט עולה על 30, תציע דניה סיבוס לחברה להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרויקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת החברה) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט להלן.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(1) המשך

(ג) בכל מקום בו נדרשת דניה סיבוס לפנות בהצעה לחברה להשתתף בפרוייקט כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(1) דניה סיבוס תמסור לחברה הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת ההשתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

(2) החברה תודיע לדניה סיבוס בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה בתוך פרק הזמן הקבוע לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, ודניה סיבוס תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד החברה.

(ד) אם דניה סיבוס תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי ההסדר החדש, כמתואר לעיל, תפנה דניה סיבוס לחברה תוך מתן הצעת השתתפות, כאמור לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לחברה באופן שהשתתפותה בייזום הפרוייקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת החברה).

(ה) החריגים כמתואר לעיל, לא יחולו ביחס לפרוייקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרוייקט אחר של החברה (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרוייקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיור בשני הפרוייקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

(ו) התחייבות דניה סיבוס לא תחול ביחס לפרוייקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר החדש ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר החדש, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי דניה סיבוס ביעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם ביעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר החדש.

(ז) ההסדר יחול על פעילות דניה סיבוס בתחומי מדינת ישראל בלבד.

(ח) ההסדר יסתיים מאליו במצב בו החברה ו/או דניה סיבוס תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

(2) בשנת 2022, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 798 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-645 מיליון ש"ח).

בשנת 2023, התקשרה החברה, עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות בהיקף כולל של כ- 6 מיליון ש"ח.

בשנת 2024, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 809 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 763 מיליון ש"ח).

ביום 11.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של חברה בשליטה משותפת של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט קדמת גונן בתמורה לסכום פאושלי של 238 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש מאי 2024 (לתאריך הדוח 250 מיליון ש"ח, חלק החברה 125 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדין.

בכונת החברה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס במסגרת פעילותה בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרוייקטים וזאת במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים. ההתקשרויות עם דניה סיבוס תובאנה לאישורים כנדרש בעסקאות עם בעל עניין.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(3) ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם דניה סיבוס.

בהתאם להסכם השירותים עם דניה, בתוקף החל מיום 1.7.2020 מעניקה ותעניק דניה סיבוס לחברה, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, שירותי דירקטורים, ושירותי חשבות שכר וכוח אדם. מנגד, תעניק החברה לדניה סיבוס שירותי שיווק לפרויקט "מחיר למשתכן" באשקלון, והכל בתמורה ובתנאים להלן:

(א) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם דניה סיבוס או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, אך לא כולל דירקטורים חיצוניים) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים.

(2) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים (דהיינו, שירותי חשבות שכר וכוח אדם), תשלם החברה לדניה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 84,375 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים").

(3) תמורת שירותי השיווק

בתמורה למתן שירותי השיווק, תשלם דניה לחברה את התמורה המפורטת בנספח ב' להסכם השירותים בגין כל יחידת דיור שתימכר בפרויקט (דהיינו, סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור "מחיר למשתכן", סך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור "שוק חופשי", ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרויקט), כשהסכומים המפורטים יהיו צמודים לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת שירותי השיווק").

(ב) ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם הנפקת דניה סיבוס, ראה גם סעיף 4 להלן.

(ג) ביום 30.6.2023 הגיעה תקופת הסכם השירותים הקיים לסיימה, לפיכך ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים חדש עם דניה סיבוס.

בהתאם להסכם השירותים עם דניה, בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניה סיבוס לחברה ולחברות בת שלה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, שירותי חשבות שכר וכוח אדם בתמורה לתשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

- (4) ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם ניהול עם לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. בהתאם להסכם השירותים, לפידות מתחייבת להעניק לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים כמפורט להלן (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותים נוספים הכוללים ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של החברה ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי החברה (להלן, ביחד: "קבוצת החברה"); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת החברה ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת החברה; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים המעמידים אשראים ו/או שבהם מופקדים פיקדונות של קבוצת החברה, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת החברה, והכל תוך היעזרות בקשרים ובניסיון של לפידות ו/או של מי מטעמה כאמור (להלן: "השירותים הנוספים").
- בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לפידות, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם לפידות או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרוב, למעט דירקטורים חיצוניים, דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים המעניקים לחברה שירותים מכוח הסכם שירותים אישי, אך לא יותר מעבור ארבעה דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. בתמורה למתן השירותים הנוספים תשלם החברה לפידות סכום כולל של 65,000 ש"ח לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.
- תמורת השירותים תשולם לפידות בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.
- (5) בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם על פיו התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין פרויקטים אשר פורטו בהסכם, אשר בחלקם יש לחברה זכויות במקרקעין ובחלקם אין לחברה זכויות במקרקעין (להלן - "הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים. החברה התחייבה, בהתאם, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.
- עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לחברה את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות כאמור, אזי תקיים החברה את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב".
- הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006, עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה.
- (6) ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר (כהגדרתו להלן), ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה של החברה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בשיעור העולה על 50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. סימן המסחר הוגדר כסימני המסחר בגין הלוגו של אפריקה השקעות וכן סימן המסחר "סביונים", על כל הטיותיו וצורותיו, הרשומים בתחומי פעילותה של אפריקה השקעות בתאריך הדוח (לעיל ולהלן: "סימן המסחר"). הסכם זה נכנס לתוקף עם רישומן של מניות החברה למסחר בבורסה בחודש יוני 2006.
- ביחס לסימן המסחר "סביונים" זכות השימוש שהוענקה לחברה הינה לשימוש בסימן מסחר זה במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, ככל שהחברה תמצא לנכון. עוד נקבע, כי אפריקה השקעות לא תעניק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לחברות בת או קשורות לאפריקה השקעות, שניירות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף ויימצאו בידי הציבור, זכות שימוש בסימן המסחר "סביונים", בתחום הבניה למגורים.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(7) ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין. השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה. ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2020. בתמורה לשירותי הרישום, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 83 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 35 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

(8) ביום 10.5.2016 אישר דירקטוריון החברה, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה למנכ"ל החברה ולדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי הקודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה.

ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, הענקת כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה. נוסח ותנאי כתב השיפוי זהים לנוסח ותנאי כתב השיפוי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.11.2016, לנושאי משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה בחברה.

החלטת השיפוי תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים ממועד אישורה. כמו כן, כתב השיפוי, אשר יוענק לפי החלטת השיפוי, יעמוד בתוקפו עד לתום 3 שנים ממועד הענקתו בפועל.

ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים.

(9) ביום 21.1.2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2021 ועד ליום 31.1.2023 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 275 אלפי ש"ח.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 70 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 67 אלפי ש"ח.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(9) המשך:

ביום 26.1.2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2022 ועד ליום 30.6.2023, כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 109 אלפי דולר ארה"ב.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 29 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 28.6.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.7.2023 ועד ליום 30.6.2024, כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 69 אלפי דולר ארה"ב.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על כהונה של נושאי משרה בחברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 18 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 17.11.2024, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.12.2024 ועד יום 30.11.2025 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם עד 20 מיליון דולר. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 280 אלפי ש"ח.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(9) המשך:

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 73 אלפי ש"ח.

(10) (א) למועד הדוח, החברה ודניה סיבוס התקשרו בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, בהסכם שכירות, לפיו שוכרות החברה ודניה סיבוס משרדים בשטח כולל של 830 מ"ר (להלן: "השטח הקיים"), בבניין משרדים באור יהודה (להלן: "בניין המשרדים"), כאשר השטח המשמש את החברה נמצא במלואו בקומה הראשונה של בניין המשרדים ואילו של דניה סיבוס, על פני קומת הכניסה והקומה הראשונה.

(ב) לאור צרכי החברה וצרכיה של דניה סיבוס, בחנו החברה ודניה סיבוס שכירת שטחים נוספים בבניין המשרדים, וסיכמו עם המשכיר על שכירת 625 מ"ר נוספים בקומת הכניסה בבניין המשרדים מתוכם 166 מ"ר המיוחסים לחברה (להלן: "השטח בקומת הכניסה") וזאת, על פי דרישת המשכיר, בתמורה לסכום העולה על דמי השכירות בגין השטח הקיים למשך 5 שנים (לא כולל עלות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה לצרכי החברה) (להלן: "דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה").

(ג) על מנת שלא לייצר הפרדה פיזית בין מחלקות שונות של מטה קבוצת החברה, נענתה דניה סיבוס לבקשתה של החברה, לפנות חלקים ממשרדיה בקומה הראשונה, בהיקף של 238 מ"ר (להלן: "השטח המפונה"), ולשכור את מלוא השטח בקומת הכניסה, בכפוף לכך, שהחברה תישא בהפרש בין דמי השכירות בגין השטח המפונה (הזהים לדמי השכירות בגין השטח הקיים) לבין דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה וכן תישא בעלויות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה ותרכוש מדניה סיבוס את הריהוט והציוד אשר נכלל בשטח המפונה (להלן: "ההסדר להחלפת השטחים"). השטח המפונה ישמש את החברה ועוד ישמש את חברת הבת המאוחדת של החברה, חלק משרדים נוספים אשר משמשים אותה.

על פי ההסכמה להחלפת השטחים, החברה תישא בעלות דמי השכירות בגין השטח המפונה וכן תשפה את דניה סיבוס בגין הפרש בין דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה לעומת דמי השכירות בגין השטח המפונה. בנוסף, תרכוש החברה מאת דניה סיבוס את הציוד והריהוט בשטח המפונה, בתמורה לסך של 155 אלפי ש"ח, וכן תישא בעלויות התאמה של השטח בקומת הכניסה בסך של כ- 80 אלפי ש"ח. בשים לב לכל התשלומים האמורים ולמשך תקופת השכירות, תישא החברה בעלות כוללת, למשך כל תקופת השכירות האמורות, של כ- 1.15 מיליון ש"ח (מבלי להביא בחשבון את עלות התאמת השטח החלופי לצרכי החברה, בהתאם להתקשרויות בהן תתקשר החברה עם צדדים שלישיים), חלק עלות של כ- 1.55 מיליון ש"ח.

(11) ביום 19.11.2024, הודיע מר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, ביום 13.3.2025.

(12) ביום 22.12.2024, החליט דירקטוריון החברה על מינויה של הגב' רונית אשד-לוי, מנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, לתפקיד מנכ"לית החברה, זאת החל מיום 14.3.2025.

(13) ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום מענק למר מיכה קליין, מנכ"ל החברה היוצא, כאמור לעיל, וכן את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד-לוי כמנכ"לית החברה. ביום 7.4.2025 עתידה להתכנס אסיפת בעלי מניות של החברה לאשר כל אחת מההחלטות המפורטות לעיל.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות או פיקדונות חלף ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 2,918 מיליוני ש"ח.

ביאור 36 - שעבודים ובטחונות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
939,244	1,223,434
355,404	734,126

התחייבויות מובטחות של החברה:

אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלו החברה וחברות המוחזקות על ידה מבנקים, שועבדו זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור. בחלק מהפרויקטים שיעבדה החברה בנוסף גם כספים, שטרות וניירות ערך המופקדים בבנק, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

ליום 31 בדצמבר 2023, 2024 ו-2022 חברת האם של החברה הינה אפריקה ישראל השקעות בע"מ, בעלת השליטה בעקיפין של החברה הינה חברת לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 1א.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) בין אפריקה השקעות וחברות הקבוצה לבין החברה בוצעו מספר עסקאות במהלך השנה כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
361	250	-
-	-	1,824
366	181	697
(45)	-	-
(101)	(83)	(83)
30	56	-
770	564	564
202,852	276,853	305,663
4,749	6,593	12,961
12	-	7
309	116	157

- (1) דמי ניהול לאפריקה ישראל
- (2) דמי ניהול לפידות קפיטל
- (3) דמי ניהול לדניה סיבוס
- (4) דמי ניהול מדניה סיבוס
- (5) דמי ניהול מאפריקה ישראל בגין שירותי כלכלה, תב"ע ורישום מקרקעין
- (6) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
- (7) שירותים שהתקבלו מסגן יו"ר הדירקטוריון
- (8) תשלומים לדניה סיבוס
- (9) הכנסות ריבית מצדדים קשורים
- (10) תשלומים לסאני תקשורת
- (11) הוצאות כ"א

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(2) לפרטים בנוגע להתקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור ג'35.

1. ביום 19.1.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 10.1.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה עם מר שחר לוקסנבורג (להלן: "העובד") בנו של מר יעקב לוקסנבורג בעל השליטה, בתפקיד רפרנט שיווק ומנהל מערכות מידע דיגיטלי בהיקף של 80% משרה. בתמורה, זכאי העובד לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 9,600 ש"ח. בנוסף, זכאי לתנאים נלווים כמקובל בחברה. לתאריך הדוח, סיים העובד את העסקתו בחברה.

ג. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
174,604	175,043	חובות לזמן ארוך
171,480	175,043	יתרת החוב
374,816	559,083	סכום הערבות
374,816	559,083	חובות שוטפים
		יתרת החוב
		סכום הערבות

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב לחברות מאוחדות:

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,297 מליון ש"ח לקיום חובותיה (לרבות הלוואות, משיכת יתר וערבויות ואחרות) של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 833 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מליון ש"ח לקיום חובותיה (לרבות הלוואות, משיכת יתר וערבויות ואחרות) של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 356 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 400 מליון ש"ח לקיום חובותיה (לרבות הלוואות, משיכת יתר וערבויות ואחרות) של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 312 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 350 מליון ש"ח לקיום חובותיה (לרבות הלוואות, משיכת יתר וערבויות ואחרות) של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 20 מליון ש"ח.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית השנתית ליום 31 בדצמבר 2024	
2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
			(1) בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים
			במסגרת הנכסים השוטפים -
			חייבים ויתרות חובה בגין דמי ניהול מצד קשור
411	232		במסגרת התחייבויות שוטפות -
			קבלנים וספקים
28,357	62,432		זכאים ויתרות זכות
58,881	3,080		הלוואות מצדדים קשורים
82,906	102,197		
170,144	167,709		
			(2) חברות כלולות
			במסגרת הנכסים השוטפים -
			הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
210,230	266,363	0-9	יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון
273,511	266,363		

כל העסקאות עם בעלי עניין נערכו בתנאים מסחריים רגילים.

ד. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,625	12,340	10,889	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים
8	8	8	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
1,268	1,005	1,042	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
5	4	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
353	344	346	ביטוח חבות נושאי משרה
17	18	22	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ה. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (שכיהן כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל ככהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה מעודכן עם מר קליין החל מיום 1.6.2020. ביום 19.11.2024, הודיע מר קליין, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, ביום 13.3.2025.

הסכם העסקת מנכ"ל:

תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל של החברה:

(1) תקופת העסקתו כמנכ"ל החברה החלה ביום 1.6.2020 והינה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את העסקתו של מנכ"ל החברה לסיימה בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, בכפוף לחריגים המקובלים.

(2)

ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את עדכון השכר החודשי של מנכ"ל החברה, לסך של 95 אלפי ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021.

(3) **נלוות והפרשות:**

(א) החברה תעמיד לשימושו של מנכ"ל החברה רכב אשר עלותו (תשלום ליסינג חודשי, לא כולל מע"מ, או שווה ערך לו), כדלקמן: החל מיום 1.1.2021 - 8,000 ש"ח (להלן: "רכב החברה") וכן תישא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת רכב החברה ובגילום המס בשיעור של 90% משווי השימוש ברכב החברה.

(ב) מנכ"ל החברה זכאי ל-23 ימי חופשה בשנה, בתוספת של יום חופשה נוסף לכל שנה עד למקסימום של 26 ימי חופשה בשנה ו-14 ימי הבראה בשנה (החל משנת 2021); על פי התעריף המקובל בחברה) וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה למנכ"ל החברה, דהיינו: טלפון סלולרי, החזר הוצאות במהלך ביצוע תפקידו, בהתאם לנוהלי החברה ובמסגרת הסביר, כיסוי עלות בדיקת סקר רפואי אחת לשנה וכן קו טלפון ומנוי לעיתון יומי.

(ג) בנוסף, יערכו בקשר עם העסקתו של מנכ"ל החברה הפרשות על חשבון החברה ומנכ"ל החברה לביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קופת גמל (לפי העניין), פיצויי פיטורים ואובדן כושר עבודה וכן הפרשות לקרן השתלמות, והכל בשיעורים המקובלים.

(4) **מענקים:**

מנכ"ל החברה יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שייקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידת מנכ"ל החברה ביעדים שייקבעו כאמור (להלן: "הבונוס השנתי") ובכפוף למדיניות התגמול בתוקף של החברה.

בהתאם להסכם העסקה, יהא זכאי מנכ"ל החברה למענק שנתי בשיעור מסויים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה.

לגבי השנים משנת 2021 ואילך, סכום הרווח המינימאלי ייקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון עד לתום חודש אפריל בכל שנה קלנדרית, ובלבד, שסכום הרווח המינימאלי כאמור ישקף תשואה על ההון העצמי של החברה בשיעור של 4% לפחות, כאמור במדיניות התגמול של החברה.

הבונוס השנתי לא יעלה על סך של עד 12 משכורות ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי לא הסתיימו יחסי העבודה בין הצדדים.

למען הסר ספק, אין באמור לעיל למנוע הענקת בונוס מיוחד בשיקול דעת למנכ"ל החברה, בהיקף של עד 3 משכורות נוספות, בהתאם להוראות מדיניות התגמול ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ה. (המשך)

(5) סיום העסקת המנכ"ל:

הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין.

עם סיום העסקתו בחברה מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין, מנכ"ל החברה יהא זכאי למענק פרישה/הסתגלות בגובה שתי משכורות (ללא הפרשות, נלוות או כל הטבה אחרת). בנוסף, מנכ"ל החברה יהא זכאי לקבלת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה ובניכוי כספי הביטוח הפנסיוני שהצטברו לזכותו בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתו הייתה בניסבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים, בכפוף לכך שמילא את חובותיו להעברת תפקיד מסודרת ותקינה בתקופת ההודעה המוקדמת, ובכפוף לכך שלא הפר את הסכם ההעסקה בהפרה מהותית.

(6) ביום 19.11.2024 הודיע מיכה קליין (להלן: "המנכ"ל היוצא") על כוונתו לסיים את תפקידו והוא יסיים את תפקידו בחברה ביום 13.3.2025.

כמפורט בסעיף (5) לעיל, עם פרישתו זכאי המנכ"ל היוצא לשחרור הקופות שלו וכן לתשלום השלמת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה, בסך של כ- 150 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי המנכ"ל היוצא למענק פרישה מובטח בגובה 2 משכורות, בהיקף של כ- 220 אלפי ש"ח (להלן: "מענק הפרישה המובטח"). להשלמת התמונה יצוין, כי בנוסף לאמור לעיל, ביום 18.2.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, להאיץ את מועד ההבשלה של 13,400 האופציות הכלולות במנה השנייה של המנכ"ל היוצא למועד סיום כהונתו ולהאריך את תקופת המימוש שלהן (שאלמלא כן היו פוקעות במועד סיום כהונתו) עד ליום 10.9.2025 (180 יום לאחר מועד סיום כהונתו), וזאת בהתאם לסמכות הנתונה לו בתכנית התגמול ההוני של נושאי משרה בחברה (להלן: "סמכות ההרחבה") מכוחה הוקצו למנכ"ל היוצא אופציות, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה ביום 26.4.2022 (להסרת ספק מובהר, כי יתרת האופציות שהוקצו למנכ"ל היוצא (מנה שלישיית ומנה רביעית) – יפקעו במועד סיום כהונתו, ויחזרו למאגר תכנית התגמול ההוני).

בנוסף, ביום 18.2.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה ובכפוף לאישורה של האסיפה הכללית, תשלום מענק פרישה מיוחד בסך של 780,000 ש"ח.

ו. ביום 22.12.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' רונית אשד לוי, המכהנת לתאריך דוח זה כמנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בשליטתה של החברה (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית"), לתפקיד מנכ"לית החברה. בשים לב למועד סיום כהונתו של המנכ"ל היוצא, מנכ"לית החברה עתידה להיכנס לתפקידה ביום 14.3.2025.

ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, את תנאי העסקתה של מנכ"לית החברה בגין כהונתה בתפקידה זה.

הסכם העסקת מנכ"לית:

תנאי כהונתה והעסקתה של מנכ"לית החברה:

(1) תקופת העסקתה כמנכ"לית החברה תחל ביום 14.3.2025 והינה בלתי קצובה. במהלך 12 החודשים הראשונים לכהונתה, כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסימום בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, בכפוף לחריגים המקובלים. לאחר 12 החודשים הראשונים לכהונתה - בהודעה מוקדמת בת 90 ימים מראש, בכפוף לחריגים המקובלים.

(2) שכרה החודשי של מנכ"לית החברה יעמוד על כ-75,000 (שבעים וחמישה אלף) ש"ח ברוטו (לעיל ולהלן: "המשכורת"). (וזאת, מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות). במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 יוסכם על עדכון המשכורת, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

1. (המשך)

(3) נלוות והפרשות:

(א) החברה תעמיד לשימושה של מנכ"לית החברה רכב אשר עלותו (תשלום ליסינג חודשי, לא כולל מע"מ, או שווה ערך לו), לא תעלה על 9,200 ש"ח (צמוד למדד חודש דצמבר 2024) (להלן: "רכב החברה") וכן תישא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת רכב החברה ובגילום המס בשיעור של 90% משווי השימוש ברכב החברה.

(ב) מנכ"לית החברה זכאית ל- 26 ימי חופשה בשנה, הניתנים לצבירה של עד 60 יום, ו- 14 ימי הבראה בשנה (על פי התעריף המקובל בחברה) וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה לתפקיד מנכ"ל, דהיינו: טלפון סלולרי, החזר הוצאות במהלך ביצוע תפקידה, בהתאם לנוהלי החברה ובמסגרת הסביר, כיסוי עלות בדיקת סקר רפואי אחת לשנה וכן קו טלפון ומנוי לעיתון יומי.

(ג) בנוסף, יערכו בקשר עם העסקתה של מנכ"לית החברה הפרשות על חשבון החברה ומנכ"לית החברה, לפי העניין, לביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קופת גמל (כפי שייקבע), פיצויי פיטורים ואובדן כושר עבודה וכן הפרשות לקרן השתלמות, והכל בשיעורים המקובלים.

(4) מענקים:

המנכ"לית תהיה זכאית לבונוס שנתי, בהתאם ליעדים שייקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ולעמידת מנכ"לית החברה ביעדים שייקבעו כאמור. הבונוס השנתי לא יעלה על סך של עד 12 משכורות ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי לא הסתיימו יחסי העבודה בין הצדדים. להסרת ספק מובהר, כי קביעת היעדים תיעשה בהתאם למדיניות התגמול. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכאותה של מנכ"לית החברה למענק שנתי בגין שנת 2024, בקשר עם כהונתה כמנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית, בהתאם להסכם העסקתה בחברה זו.

(5) סיום העסקת מנכ"לית החברה

כאמור לעיל, במהלך 12 החודשים הראשונים לכהונתה, כל צד רשאי להביא את הסכם העסקה לסיימו בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, ולאחר 12 החודשים הראשונים לכהונתה – בהודעה מוקדמת בת 90 ימים מראש, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין.

עם סיום העסקתה בחברה מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לאשר למנכ"לית החברה עד ארבע משכורות כמענק פרישה (ללא הפרשות, נלוות או כל הטבה אחרת), בשים לב לתקופת כהונתה, ביצועי החברה בתקופה זו, תרומתה להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה ונסיבות פרישתה של מנכ"לית החברה.

בנוסף, מנכ"לית החברה תהא זכאית לקבלת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתה האחרונה ובניכוי כספי הביטוח הפנסיוני שהצטברו לזכותה בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתה הייתה בנסיבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים, בכפוף לכך שמילאה את חובותיה להעברת תפקיד מסודרת ותקינה בתקופת ההודעה המוקדמת, ובכפוף לכך שלא הפרה את הסכם העסקה בהפרה מהותית.

2. הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

ביום 23.7.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר אריאל שפיר כדירקטור בחברה וכסגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. כמו כן, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. במסגרת זו, יהיה אחראי סגן יו"ר הדירקטוריון, בין היתר, לשמש כגורם המתאם בין מנכ"ל החברה לדירקטוריון, לפקח מטעם הדירקטוריון על ניהול החברה וחברות הבת ולבצע מטלות מיוחדות שיוטלו עליו על ידי דירקטוריון החברה (להלן: "שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון").

בהמשך לכך, אישר דירקטוריון החברה, באותו המועד לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון (להלן: "הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון"), לתקופה שאינה קצובה.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ז. (המשך)
פרטים עיקריים אודות הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

בגין כהונתו, בהיקף של 70 שעות חודשיות, יהא סגן יו"ר הדירקטוריון זכאי החל מיום 23.7.2020 לתמורה חודשית בסך של 45,000 (ארבעים וחמישה אלף) ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (ככל שיחול) (להלן: "התמורה החודשית"). בנוסף, סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידת סגן יו"ר הדירקטוריון ביעדים שייקבעו כאמור (להלן: "הבונוס השנתי") ובכפוף למדיניות התגמול בתוקף של החברה.

סגן יו"ר הדירקטוריון יהא זכאי לבונוס שנתי בשיעור מסויים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובהתאם לרווח מינימלי שיקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון. סכום הרווח המינימלי ייקבע על ידם עד לתום חודש אפריל בכל שנה קלנדרית, ובלבד, שסכום הרווח המינימלי כאמור ישקף תשואה על ההון העצמי של החברה בשיעור של 4% לפחות, כאמור במדיניות התגמול של החברה.

הבונוס השנתי, לא יעלה על סך של עד 12 פעמים התמורה החודשית, ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי סגן יו"ר הדירקטוריון מכהן בתפקיד. סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי להחזר הוצאות מסוימות והכל כפי שנקבע בהסכם השירותים עימו. בנוסף במסגרת הסכם השירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון נקבעו התנאים במסגרתם תסתיים כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח והפסד מוצגים בביאור 2.

ב. מדיניות ניהול ההון:

ראה ביאור 4ב'.

ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
210,230	266,363
36,810	41,093
247,040	307,456
140,394	144,250
156,797	309,432
200,613	177,924
367,648	501,263
74,311	48,034
939,763	1,180,903
1,186,803	1,488,359
684,088	545,853
1,099,854	1,306,112
1,145	2,448
1,785,087	1,854,413

נכסים פיננסיים

נכסים שאינם שוטפים -

הלוואות לחברות כלולות

חייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים -

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

לקוחות

חייבים

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות

ערבויות לחברות כלולות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. פעילותיה של החברה במהלך העסקים הרגיל חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים ובעיקר סיכוני אשראי, סיכון נזילות וסיכוני שוק (שינויים בשוק הנדל"ן, סיכון מדד תשומות הבניה, סיכוני מדד המחירים לצרכן וסיכוני ריבית) כמפורט לעיל.

תכנית ניהול סיכונים של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה.

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם צד נגדי לעסקה לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות.

החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכב תיק ההשקעות.

לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה ביאור 7.

חייבים בגין דמי ניהול נגבים בעיקר משותפים בעסקאות משותפות ומצדדים קשורים בעסקאות אשר בדרך כלל החברה מנהלת ולכן לחברה סיכון האשראי נמוך בגין יתרות אלו.

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה ביאור 15.

החשיפה המירבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
140,394	144,250	מזומנים ושוי מזומנים
156,797	309,432	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
200,613	177,924	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
74,311	54,909	חייבים
367,648	501,263	לקוחות
210,230	266,363	הלוואות לחברות כלולות
36,810	41,093	חייבים לזמן ארוך
<u>1,186,803</u>	<u>1,495,234</u>	

(2) ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מנהל את סיכון הנזילות ביחס לדרישות הנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(3) הסכמי ליווי בנקאי:

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"). במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועד את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולים המכירות לכשיתקבלו.

להלן מועדי הפרעון של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

מערך	2-5 שנים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
באלפי ש"ח					
28,213	87,578	176,597	373	292,761	266,363
3,626	28,916	-	3,761	36,304	31,524
62,114	1,566	1,566	783	66,028	9,569
<u>93,953</u>	<u>118,060</u>	<u>178,163</u>	<u>4,917</u>	<u>395,093</u>	<u>307,456</u>
-	108,421	110,992	136,605	356,018	342,737
188,835	28,887	181,807	187,772	587,300	505,153
-	2,448	-	-	2,448	2,448
7,904	857	1,714	857	11,332	11,332
<u>196,739</u>	<u>140,613</u>	<u>294,512</u>	<u>325,234</u>	<u>957,089</u>	<u>861,670</u>
ליום 31 בדצמבר 2024					
נכסים לא שוטפים					
הלוואות לחברות כלולות					
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת					
נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת					
התחייבויות לא שוטפות					
אגרות חוב					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים					
התחייבויות אחרות					
התחייבויות למוכרי מקרקעין					
ליום 31 בדצמבר 2023					
נכסים לא שוטפים					
הלוואות לחברות כלולות					
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת					
נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת					
התחייבויות לא שוטפות					
אגרות חוב					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים					
התחייבויות אחרות					
התחייבויות למוכרי מקרקעין					
33,099	-	206,159	100	239,358	210,230
27,378	-	5,010	-	32,388	27,295
61,535	1,320	1,320	660	64,835	9,515
<u>122,012</u>	<u>1,320</u>	<u>212,489</u>	<u>760</u>	<u>336,581</u>	<u>247,040</u>
-	108,421	247,597	141,076	497,094	471,990
187,133	27,344	116,039	277,502	608,018	528,862
1,145	-	-	-	1,145	1,145
66,320	1,658	1,658	73,901	143,537	84,030
<u>254,598</u>	<u>137,423</u>	<u>365,294</u>	<u>492,479</u>	<u>1,249,794</u>	<u>1,086,027</u>

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(4) סיכוני מחיר:

(א) תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה, והמדיניות בניהול סיכוני השוק:

להלן פירוט סיכוני מחיר עיקריים, שהחברה חשופה להם במהלך פעילותה:

(1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה הלוואות מאחרים צמודות למדד בסך כ- 152 מיליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

(2) שינויים בשערי ריביות - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. ליום 31 בדצמבר 2024 אשראי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה הינו בסך של כ-1,057,337 אלפי ש"ח. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

(3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 178 מיליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(4) שינויים בעלות תשומות הבניה - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה.

על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

(5) שינויים במחירי דירות - החברה חשופה לשינוי במחירי דירות, אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיה למוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים. עלייה במחירי דירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

הלוואות או עסקאות מימון נלקחות או נעשות על ידי החברה בעיקר במטבע שקלי לא צמוד. הלוואות אלו, נושאות ריבית בשיעורים נמוכים ואינן חשופות לעלייה במדד המחירים לצרכן. הלוואות אלו ניתנות לפרעון בכל עת, בהתאם לתזרים החברה הנגזר מקצב קבלת תקבולי המכירות למול קצב עלויות הבניה.

התקבולים מרוכשי דירות צמודים למדד תשומות הבניה באופן חלקי ובכך מקטינה החברה את חשיפתה להשפעת השינוי במדד על עלויות הבניה.

על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים במחירי בטוחות סחירות החברה משקיעה בעיקר במלוות ממשלתיים קצרי מועד ובאגרות חוב ממשלתיות וכן באגרות חוב קונצרניות של חברות בדרוג גבוה (A ומעלה).

(ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

בחברה, האחראי על ניהול סיכוני שוק פיננסיים הוא מר אהרן פרנקל (סמנכ"ל הכספים בחברה). בגדר סמכויותיו אחראי מר אהרן פרנקל לדיווח הנושא להנהלת החברה והדירקטוריון ולביצוע הנחיותיהם.

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון מעת לעת ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות רווח והפסד לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר 2024				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(1,211)	(606)	606	1,211	ניירות ערך סחירים
(309)	(154)	154	309	חייבים לזמן ארוך
2,968	1,484	(1,484)	(2,968)	הלוואות מאחרים
292	146	(146)	(292)	התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר 2023				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(51)	(26)	26	51	חייבים ויתרות חובה
(1,454)	(727)	727	1,454	ניירות ערך סחירים
(287)	(144)	144	287	חייבים לזמן ארוך
(2,461)	(1,230)	1,230	2,461	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,873	1,436	(1,436)	(2,873)	הלוואות מאחרים
280	140	(140)	(280)	התחייבויות פיננסיות אחרות

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

31 בדצמבר 2024			מכשירים פיננסיים
0.5%	1%	2%	
אלפי ש"ח			
105	(211)	(422)	ניירות ערך סחירים
(29)	59	117	משיכות יתר
(219)	438	875	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(52)	104	209	הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר 2023			מכשירים פיננסיים
0.5%	1%	2%	
אלפי ש"ח			
77	(154)	(309)	ניירות ערך סחירים
(26)	53	105	משיכות יתר
(42)	84	168	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(12)	23	46	הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(3) רגישות לשינויים בשער החליפין בין הדולר לבין הש"ח:

31 בדצמבר 2024				
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה				
(5,585)	(2,793)	2,793	5,585	מזומנים ושווי מזומנים
(78)	(39)	39	78	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(12)	(6)	6	12	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
(11)	(5)	5	11	חייבים
(957)	(478)	478	957	חייבים לזמן ארוך

31 בדצמבר 2023				
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה				
(23)	(11)	11	23	מזומנים ושווי מזומנים
(78)	(39)	39	78	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(12)	(6)	6	12	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
(11)	(5)	5	11	חייבים
(952)	(476)	476	952	חייבים לזמן ארוך

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(4) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2024				
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(3,889)	(1,944)	1,944	3,889	מכשירים פיננסיים לקוחות ונכסים בגין חוזה קבלנים וספקים
1,915	958	(958)	(1,915)	

31 בדצמבר 2023				
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(772)	(386)	386	772	מכשירים פיננסיים לקוחות ונכסים בגין חוזה קבלנים וספקים
1,857	929	(929)	(1,857)	

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,603	9,515	11,168	9,569	חייבים לזמן ארוך (רמה 1)
(134,122)	(146,697)	(136,650)	(151,664)	התחייבויות אחרות (רמה 2)
(458,726)	(475,051)	(335,688)	(344,897)	אגרות חוב (רמה 1)

(*) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים ההוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.
- רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של המכשיר בכללותו.

שווין ההוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 31 בדצמבר 2024	
רמה 3	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	177,924
266,363	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2023	
רמה 3	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	200,613
-	40,783
210,230	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
ניירות ערך סחירים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
הלוואות לחברות כלולות

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך):

תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ברמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
196,301	210,230
7,336	43,172
6,593	12,961
<u>210,230</u>	<u>266,363</u>

יתרה לתחילת השנה
 הלואות שניתנו (שנפרעו), נטו
 הכנסות ריבית והתאמת שווי הוגן
 יתרה לסוף השנה

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
		דולר	תשומות הבניה	צמוד למדד	צמוד למדד
אלפי ש"ח					
144,250	-	55,851	-	-	88,399
309,432	-	782	-	-	308,650
177,924	54,814	117	-	60,563	62,430
501,263	-	-	194,428	-	306,835
54,909	-	106	-	-	54,803
266,363	-	-	-	-	266,363
41,093	-	9,569	-	15,446	16,078
<u>1,495,234</u>	<u>54,814</u>	<u>66,425</u>	<u>194,428</u>	<u>76,009</u>	<u>1,103,558</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
 מוגבלים בשימוש בחשבונות
 ליווי
 ניירות ערך סחירים
 לקוחות ונכסים בגין חוזים
 חייבים

נכסים לא שוטפים

הלואות לחברות כלולות
 חייבים לזמן ארוך

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024			
מטבע ישראלי			
סה"כ	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד
	תשומות הבנייה	המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח			
1,047,574	-	3,278	1,044,296
135,582	95,771	-	39,811
66,779	-	-	66,779
22,028	-	-	22,028
34,149	-	857	33,392
213,103	-	-	213,103
322,275	-	148,386	173,889
12,923	-	10,475	2,448
<u>1,854,413</u>	<u>95,771</u>	<u>162,996</u>	<u>1,595,646</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
קבלנים וספקים
זכאים
הפרשות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות

ליום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ	מטבע ישראלי		
		דולר	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח					
140,394	-	229	-	-	140,165
156,797	-	778	-	-	156,019
200,613	48,980	124	-	72,693	78,816
367,648	-	-	38,576	-	329,072
74,311	-	106	-	2,567	71,638
210,230	-	-	-	123,040	87,190
36,810	-	9,515	-	14,365	12,930
<u>1,186,803</u>	<u>48,980</u>	<u>10,752</u>	<u>38,576</u>	<u>212,665</u>	<u>875,830</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושוי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים
אחרים מוגבלים בשימוש
בחשבונות ליווי
ניירות ערך סחירים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות כלולות
חייבים לזמן ארוך

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023				
מטבע ישראלי				
סה"כ	צמוד למדד	צמוד למדד	לא צמוד	
	תשומות הבנייה	המחירים לצרכן		התחייבויות שוטפות
אלפי ש"ח				
826,304	-	3,065	823,239	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
122,216	92,859	-	29,357	קבלנים וספקים
107,711	-	-	107,711	זכאים
28,923	-	-	28,923	הפרשות
14,700	-	829	13,871	התחייבויות למוכרי מקרקעין
				התחייבויות לא שוטפות
341,298	-	-	341,298	אגרות חוב
259,589	-	143,632	115,957	הלוואות מתאגידים בנקאיים
84,346	-	10,129	74,217	התחייבויות פיננסיות ואחרות
1,785,087	92,859	157,655	1,534,573	

ביאור 39 - מגזרים

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילותה העיקרית של החברה הינה תחת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר ייזום והפעלת נכסים להשכרה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS8:

מגזר יזמות פרויקטים – איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל.

מגזר ייזום דיור להשכרה – הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל.

מגזר אחרים – שטחי מסחר להשכרה בפרויקט מודיעין.

נכסים לא מיוחסים והתאמות - פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של החברה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מידע אודות נתוני המגזרים ביחס לפעילויות משותפות מוצג לפי חלקה של החברה. רווחי המגזרים נמדדים על בסיס רווח לאחר הוצאות מימון נטו.

ב. שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

במסגרת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים קובצו נתוני המגזרים המפיקים הכנסותיהם מאיתור ורכישת קרקעות, הקמה, מכירה ושיווק של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים בתחום יזמות פרויקטים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים. כמו כן שיעורי הרווחיות הינם דומים.

ביאור 39 - מגזרים (המשך):

ב. שיקולי הדעת שיישמה הנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם בתחום הבניה למגורים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה, אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים חלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וחקיקה רלבנטית נוספת. כמו כן הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר יזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

ג. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין. פעילות זו אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה לימים 31.12.2022-31.12.2024. לפיכך, נתונים אודות הנכס המסחרי להשכרה הוצגו כמגזרים אחרים.

ד. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

ס"ה כ	נכסים לא מיוחסים והתאמות		ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
	אחרים	אלפי ש"ח			
966,476	(164,589)	6,066	22,065	1,102,934	הכנסות מחיצוניים
232,520	(77,816)	5,758	20,602	283,976	רווח גולמי
207,534	(117,844)	10,309	95,153	219,917	רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
(40,236)	19,928	(2,371)	(10,467)	(47,326)	מסים על ההכנסה
82,343	2,096	-	16,213	64,034	הוצאות מימון
(55,103)	(10,618)	-	-	(44,485)	הכנסות מימון
					פריט מהותי שאינו במזומן:
67,011	(28,415)	4,550	90,876	-	שערוך נדל"ן להשקעה
4,576,774	(405,854)	96,200	1,069,809	3,816,620	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2024
2,632,552	(167,122)	14,709	609,787	2,175,178	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 39 - מגזרים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ	נכסים לא מיוחסים והתאמות	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
		אלפי ש"ח			
1,079,199	(99,724)	4,917	21,094	1,152,912	הכנסות מחיצוניים
240,579	(51,183)	4,364	19,753	267,645	רווח גולמי
201,151	(79,792)	5,392	52,234	223,317	רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
(47,264)	15,872	(1,240)	(5,746)	(56,150)	מסים על ההכנסה
61,930	11,474	-	15,262	35,194	הוצאות מימון
(41,944)	(11,945)	-	-	(29,999)	הכנסות מימון
37,158	(11,855)	1,100	47,913	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
3,775,096	(193,245)	91,500	913,775	2,963,066	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2023
2,309,394	(11,157)	12,338	517,841	1,790,372	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ	נכסים לא מיוחסים	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
		אלפי ש"ח			
962,544	(228,600)	3,296	16,733	1,171,115	הכנסות מחיצוניים
223,745	(53,917)	2,540	14,552	260,570	רווח גולמי
192,920	(132,381)	12,276	97,594	215,431	רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
(43,902)	24,479	(2,823)	(10,735)	(54,823)	מסים על ההכנסה
72,356	27,918	-	18,968	25,470	הוצאות מימון
(17,844)	(975)	-	-	(16,869)	הכנסות מימון
83,406	(29,040)	9,957	102,489	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
4,024,320	(178,527)	90,200	817,459	3,295,188	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2022
2,656,161	209,002	11,098	419,192	2,016,869	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2022