



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2024

תאריך: 11.3.2025

Africa Israel Residences Ltd. אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2024

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2024 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

1. כללי

1.1 תחום הפעילות

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

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

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

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 לתאריך הדוח, ככלל, הנכסים המסחריים הנוספים מיועדים למכירה ולפיכך מוחזקים כמלאי עסקי של קבוצת החברה. עם זאת, ביום 31.12.2024, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת ייעודית, והכל כמפורט להלן:

בשים לב להערכת החברה, כי המגמה התכנונית, התומכת בהקמתם של פרויקטים בעירוב שימושים תימשך ואף תגדל בהיקפיה, 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 לחברה ייעודית. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

המידע בדבר בחינת המהלך בדבר ריכוז הנכסים המניבים, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, ראשוני לבחינה, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי קבלת האישורים הנדרשים, ובכלל אלה אישורים של האורגנים של קבוצת החברה, אישורים של רשות המיסים להעברה בפטור ממס בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], אישור של גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים.

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה, בתקופת הדוח הביקוש לרכישת הדירות המשיך 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.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 863 מיליון ש"ח לעומת כ- 937 מיליון ש"ח וכ- 708 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

כלל הכנסות החברה בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 966 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,079 מיליון ש"ח וכ- 963 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 233 מיליון ש"ח לעומת כ- 241 מיליון ש"ח וכ- 224 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 235 מיליון ש"ח לעומת כ- 221 מיליון ש"ח וכ- 247 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 222 מיליון ש"ח לעומת כ- 171 מיליון ש"ח וכ- 202 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

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

1.3. צבר פרויקטים למגורים בביצוע ובשיווק

ליום 31.12.2024 מצויות בביצוע 2,479 יח"ד, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 694 יח"ד נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות כולל ²	מס' יח"ד לשיווק ³	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 31.12.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2024 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	75%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	184	128	128	308,244	95%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	216	361,834	86%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	77%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	66%	2025
חלומות וסביונים 2-קרית ביאליק	50%	114	114	114	90,440	93%	2025
סביוני העיר – בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	24%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	39	53,996	43%	2026
DUO TLV ⁸	70%	668	510	348	1,205,962	54%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	138	306,634	7%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	54	139,231	6%	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁰	100%	256	192	90	251,580	0.5%	2028
סביוני רמת שרת	50%	11278	278	20	33,974	3.5%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	50%	12217	140	56	88,264	2%	2029
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	25	75,192	14%	2027
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	2%	2027
סמל צפון מגרש 122, ת"א	93%	226	163	9	68,700	2%	2029
סה"כ		3,132	2,479	1,543	3,747,825		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
2 כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
3 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
4 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
5 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצויינים בטבלה זו.
6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.
7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.
8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.
9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.
10 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-110 מ"ר עיקרי.
11 בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, יחד עם זאת החברה מקדמת תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
12 בהתאם לתכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תביעה לתוספת 7 יח"ד.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע:

מועד סיום צפוי	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2024 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2024	מס' יח"ד בשיווק ליום 31.12.2024	מס' יחידות כולל	חלק החברה	שם הפרויקט
2028	26,519	9	34	68	50%	ז'בוטינסקי, 135-137 ת"א
2029	160,255	58	148	148	100%	סביוני גבעת שמואל 1007, 1006
2030	43,022	100	288	288	25%	אגמי בראשית- שלב א', נשר
2028	27,784	18	98	178	38%	קיציס, ת"א
2028	-	-	126	156	50%	גבראלוב, רחובות ¹
	257,580	185	694	838		סה"כ

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 3,173 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,728 יח"ד בהיקף כספי של 4,005,405 אלפי ש"ח (חלק החברה).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החלה החברה לשווק את פרויקט גבעת הכלניות, קריית אתא שלב א' הכולל 162 יח"ד לשיווק.

2. ניתוח המצב הכספי

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

31.12.2023	31.12.2024	
3,775,096	4,576,774	סך המאזן
341,007	322,174	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
156,797	309,432	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
367,648	501,263	לקוחות ונכסים בגין חוזים
796,766	1,328,158	מלאי בניינים למכירה
106,489	78,302	נכסים שוטפים אחרים
863,641	692,327	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
642,356	787,711	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
444,112	500,642	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15,542	11,949	מוניטין
40,738	44,816	נכסים בלתי שוטפים אחרים
826,304	1,047,574	אשראי מתאידיים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאידיים בנקאיים
346,729	331,270	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
353,007	579,998	התחייבויות שוטפות אחרות
783,354	673,710	התחייבויות שאינן שוטפות
1,465,702	1,944,222	סה"כ הון

¹ ליום 31.12.2024 שווקו 5 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale בהיקף כספי של כ- 4.9 מיליון ש"ח (חלק החברה).

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי – הגידול בסעיף מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ליום 31.12.2024 לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מגביה בהיקפים משמעותיים בפרויקטים "סביון גרדנס", נתניה, "שד' הסביונים", פ"ת, "מגדלי סביון סיטי" בנתניה, "סביוני גבעת שמואל" ו- "סביון ואירוס" בנס ציונה.

לקוחות ונכסים בגין חוזים - הגידול בלקוחות ונכסים בגין חוזים ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהתקדמות בביצוע והכרה בהכנסה בפרויקטים "DUO TLV", "סביוני גבעת שמואל", "סביון ואירוס", "חלומות וסביונים", "סביוני קטמון החדשה", "סביוני נצר" ו"סמל צפון" ומנגד יש קיטון בלקוחות פרויקט "סביוני רעננה" שהסתיים בתקופת הדוח ופרויקט "מגדלי סביון סיטי".

מלאי בניינים למכירה – הגידול במלאי בניינים למכירה נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סמל צפון" בתל אביב, "בוליביה 14" בירושלים, "סביון גרדנס" בנתניה ו- "סביוני השמורה" בנתניה ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (הכולל גם יצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקטים "סמל צפון", "סביון גרדנס" ו- "סביוני השמורה" בנתניה).

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך - הירידה בסעיף מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך ליום 31.12.2024 לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקטים "סמל צפון" בתל אביב, "בוליביה 14" בירושלים ו- "סביון גרדנס" ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה בניכוי תשלומים ע"ח רכישת מקרקעין באזור ובהרצליה.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה – הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31.12.2024 לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מעלויות בנייה שהושקעו בפרויקט מורדות ארנונה בירושלים וכן מהתאמת השווי ההוגן של פרויקטי דיור להשכרה בהרצליה ובמורדות ארנונה בירושלים, ונכס מסחרי במודיעין, בהתאם להערכות שווי שבוצעו ליום 31.12.2024. לפרטים נוספים בקשר להערכות השווי שבוצעו לפרויקטי דיור להשכרה בהרצליה ובירושלים, ראו נספח א' להלן.

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – הגידול
בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 31.12.2024 לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כתוצאה מהתקדמות בביצוע והכרה בהכנסה בפרויקטים "DUO TLV" ו-"סמל צפון" ומהתאמת שווי נדל"ן להשקעה בפרויקט דיור להשכרה בשהם שהינן בעלות הזכויות בפרויקטים האמורים, וכן מהגדלת הלוואות הבעלים לחברת קדמת גונן התחדשות עירונית בע"מ, בה מחזיקה אפריקה התחדשות ב- 50% מהזכויות.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 31.12.2024 לעומת 31.12.2023 נובע בעיקר מהנפקת נע"מ בסך 100 מיליון ש"ח, מהגדלת אשראי בפרויקטים "סמל צפון" ו-"DUO TLV" וכן מסיווג אשראי מתאגיד בנקאי מהתחייבויות שאינן שוטפות בגין מקרקעין באזור.

התחייבויות שאינן שוטפות – הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.12.2024 לעומת
יום 31.12.2023 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ- 131 מיליון ש"ח, מסיווג ההתחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט "בוליביה 14" בירושלים מהתחייבויות שאינן שוטפות להתחייבויות שוטפות בניכוי הגדלת אשראי עבור רכישות מקרקעין בהרצליה וסיווג אשראי לז"ק מתאגיד בנקאי להתחייבויות שאינן שוטפות עקב הסכמה על הארכת מועד הפירעון.

הון עצמי – הגידול בהון העצמי ליום 31.12.2024 לעומת 31.12.2023 נובע מהרווח השנתי
בניכוי דיבידנדים ומהתמורה בגין הקצאת מניות אפריקה התחדשות עירונית לכלל חברה לביטוח. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 א' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024.

3. תוצאות פעילות

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, IFRS Accounting Standards. הנתונים לשנים שנסיימו ביום 31.12.2024, 31.12.2023 וביום 31.12.2022 מוצגים בהתאם להוראות IFRS Accounting Standards.

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

לרבעון שהסתיים ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2022	2023	2024
190,415	232,244	708,038	936,998	863,377
3,413	-	6,892	11,833	-
3,077	1,379	177,473	10,271	13,951
18,413	15,593	55,103	89,948	57,237
4,332	4,260	13,712	16,231	17,912
1,161	2,962	1,325	13,918	13,999
220,811	256,438	962,543	1,079,199	966,476
170,461	193,855	738,798	838,620	733,955
50,350	62,583	223,745	240,579	232,521
5,275	7,069	31,998	24,249	26,314
7,251	9,091	30,340	31,259	36,284
(37,158)	(67,011)	(83,406)	(37,158)	(67,011)
144	749	(2,619)	1,092	2,159
74,838	112,685	247,432	221,137	234,775
2,173	8,731	54,512	19,986	27,240
17,260	40,931	52,485	17,575	54,294
14,936	18,908	43,902	47,264	40,236
74,989	125,977	201,503	171,462	221,593
74,989	124,862	201,503	171,462	217,900
-	1,115	-	-	3,693

הכנסות ממכירת דירות למגורים
הכנסות ממכירת מקרקעין
הכנסות ממכירת שטחי מסחר
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
בעסקאות קומבינציה
הכנסות מהשכרה
הכנסות מדמי ניהול
סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
רווח גולמי
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
רווח תפעולי
הוצאות מיומן, נטו
חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המזאני
מסים על ההכנסה
רווח לתקופה
רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה
רווח נקי לתקופה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

3.2 הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

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

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

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	260,842	756,294	1,017,135	מכירת דירות למגורים
	7,410	6,541	13,951	מכירת שטחי מסחר
	(77)	77	-	מכירת מקרקעין
	1,803	56,047	57,849	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	26,360	1,771	28,131	הכנסות מהשכרה
	13,999	-	13,999	דמי ניהול
	(13,054)	13,054		שכר ואחרות
	(64,762)	(99,827)	(164,589)	בניכי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
24%	<u>232,520</u>	<u>733,956</u>	<u>966,476</u>	סה"כ

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

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	239,522	787,420	1,026,942	מכירת דירות למגורים
	4,265	6,006	10,271	מכירת שטחי מסחר
	9,940	1,893	11,833	מכירת מקרקעין
	-	89,948	89,948	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	24,117	1,894	26,011	הכנסות מהשכרה
	13,918	-	13,918	דמי ניהול
	(14,478)	14,478	-	שכר ואחרות
	(36,705)	(63,019)	(99,724)	בניכי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22%	<u>240,579</u>	<u>838,620</u>	<u>1,079,199</u>	סה"כ

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

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
20%	183,744	746,577	930,321	מכירת דירות למגורים
	70,145	107,328	177,473	מכירת שטחי מסחר
	5,356	1,536	6,892	מכירת מקרקעין
	-	55,103	55,103	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	17,092	2,937	20,029	הכנסות מהשכרה
	1,325	-	1,325	דמי ניהול
	(13,470)	13,470	-	שכר ואחרות
	(40,447)	(188,153)	(228,600)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
23%	223,745	738,798	962,543	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
48	215	233	535	סה"כ יח"ד ²
130	535	656	1,505	היקף כספי כולל (מיליוני ש"ח)
112	332	582	1,093	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

ליום 31.12.2024 קיימות 38 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים) בהיקף כספי כולל של כ- 131 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). עוד נציין כי, במהלך החודשים ינואר-פברואר 2025 התקשרה החברה ב- 82 בקשות לרכישת יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 221 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים).

¹ חוזים חתומים בלבד ובכל חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

² כולל חלק השותפים.

שם הפרויקט	יח"ד שנמכרו	היקף כספי לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע ליח"ד כולל מע"מ (אלפי ש"ח)
אגמי בראשית, נשר	100	172,090	2,013
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה	95	264,163	3,253
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	60	143,188	3,669
שדרת הסביונים, פ"ת	55	143,633	3,055
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	48	80,185	1,955
בוליביה 14, ירושלים	36	89,352	2,904
סביוני גבעת שמואל	31	88,253	3,331
סביוני רמת שרת, ירושלים	25	87,078	4,075
סביון גרדנס, נתניה	23	70,688	3,596
קיצים, ת"א	18	74,091	4,816
DUO TLV	9	63,863	8,302
סמל צפון, ת"א	8	69,642	10,185
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	8	49,107	7,182
סביון ואירוס, נס ציונה	7	27,991	4,679
סביוני נצר סירני, נס ציונה	5	15,286	3,577
בלוך 39-41, ת"א	3	12,949	5,050
סביוני קטמון החדשה, ירושלים	3	5,562	2,169
סביוני העיר - מעיין 39, גבעתיים	1	3,205	3,750
סה"כ	535	1,505,281	3,292

3.4 השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה (בעצמה או באמצעות חברות בשליטתה) מתמקדת בעיקר בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". הכנסות מהשכרה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 28,131 אלפי ש"ח לעומת כ- 26,011 אלפי ש"ח וכ- 20,029 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה (סכום זה כולל סך של 10,219 אלפי ש"ח, 9,780 אלפי ש"ח, ו- 6,317 אלפי ש"ח לשנים 2023, 2024 ו- 2022, בהתאמה, המוצג לפי שיטת השווי המאזני).

להלן פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח (כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

שם פרויקט	מיקום	מספר יחידות דיור	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 2024 (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	10,625
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	10,219
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 523 מ"ר למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע	-
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס	1,221
סה"כ		800				

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

להלן פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-12/2024	שיעור תפוסה
שדרות הסביונים	מודיעין	3,165	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	6,066	83%

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

3.5 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 26,314 אלפי ש"ח לעומת כ- 24,249 אלפי ש"ח וכ- 31,998 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה. הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה המצטברת ביחס לשנת 2023 נובע בעיקר מכך שבעקבות מלחמת "חרבות ברזל" צמצמה החברה את הוצאות הפרסום ברבעון הרביעי לשנת 2023.

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

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

3.6 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 36,284 אלפי ש"ח לעומת כ- 31,259 אלפי ש"ח וכ- 30,340 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקשרות בהסכם שירותים נוספים עם לפידות קפיטל בע"מ בסך של כ- 800 אלפי ש"ח וכן מדמי ניהול בגין שנת 2023, בסך של כ- 900 אלפי ש"ח שנרשמו בתקופת הדוח, עם קבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 23.1.2024.

בנוסף, גדל סך היקף התרומות שתרמה החברה בתקופה.

3.7 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שם הפרויקט	חלק החברה	רווח לפני מס באלפי ש"ח	רווח בניכוי הוצאות מיסים באלפי ש"ח	הצגה בדוח על הרווח הכולל
דיור להשכרה גליל ים	50%	26,601	23,675	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
מורדות ארנונה (א.מ. פיתוח)	100%	35,860	31,915	
מודיעין (מסחר)	100%	4,550	3,504	
דיור להשכרה שוהם	50%	28,415	25,289	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
סה"כ		95,426	84,383	

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

לפרטים בקשר עם הערכות השווי של פרויקט דיור להשכרה גליל ים ופרויקט דיור להשכרה שהם, ראו נספח א' להלן.

3.8 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 27,240 אלפי ש"ח לעומת כ- 19,986 אלפי ש"ח וכ- 54,512 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

השינוי בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע, מגידול בהוצאות מימון בנקאיות וירידה בהכנסות ריבית מפקדונות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, עקב התקדמות בביצוע ופתיחת פרויקטים חדשים אשר קוזז מגידול בהכנסות בתיק ניירות הערך של החברה, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, וכן מריבית מס הכנסה שהתקבלה והחזר ריבית רמ"י שהתקבלה בפרויקט "אולפני הרצליה".

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 10.7 מיליון ש"ח בשנת 2023 והוצאות מימון בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בשנת 2022. בשנים 2024, 2023 ו- 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.43%, כ- 3.34% וכ- 5.3% בהתאמה. כתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות מימון בגין עליית מדד המחירים לצרכן בשנת 2024 בסך של כ- 5,032 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ- 4,743 אלפי ש"ח וכ- 7,155 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

מיסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 40,236 אלפי ש"ח לעומת כ- 47,264 אלפי ש"ח וכ- 43,902 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

4. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2024 (באלפי ש"ח):

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
966,476	256,438	257,498	244,366	208,174	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
733,955	193,855	192,984	184,628	162,488	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
232,521	62,583	64,514	59,738	45,686	רווח גולמי
26,314	7,069	6,834	6,560	5,851	הוצאות מכירה ושיווק
36,284	9,091	9,674	8,576	8,943	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(67,011)	(67,011)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,159	749	529	259	622	הוצאות אחרות
234,775	112,685	47,477	44,343	30,270	רווח מפעולות רגילות
(82,343)	(25,918)	(21,408)	(19,674)	(15,343)	הוצאות מימון
55,103	17,187	17,391	7,744	12,781	הכנסות מימון
(27,240)	(8,731)	(4,017)	(11,930)	(2,562)	הוצאות מימון, נטו
54,294	40,931	2,312	7,880	3,171	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
261,829	144,885	45,772	40,293	30,879	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(40,236)	(18,908)	(8,234)	(5,618)	(7,476)	מיסים על ההכנסה
221,593	125,977	37,538	34,675	23,403	רווח לשנה ורווח כולל לשנה
217,900	124,862	36,186	33,922	22,930	מיוחס ל:
3,693	1,115	1,352	753	473	בעלי מניות החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ב. (בש"ח)
17.23	9.88	2.86	2.68	1.81	בסיסי
17.16	9.44	2.86	2.68	1.81	מדולל

5. בדילת ומקורות מימון

5.1 להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2024, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,944,222	42%	הון עצמי
673,710	15%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,958,842	43%	התחייבויות שוטפות
4,576,774	100%	

5.2 כ- 42% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 44% בנטרול התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,808 מיליוני ש"ח, המהווים כ- 61% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2024 הגיע ל- 1.3 (לעומת 1.16 ליום 31.12.2023).

5.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
221,593	רווח לשנה
<u>(53,059)</u>	התאמות
	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
168,534	קיטון בהון חוזר
26,461	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
32,250	החזר מס הכנסה
1,424	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
267,567	תמורה מהקצאת מניות בחברה מאוחדת והנפקת כתבי אופציה למניות לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
337,100	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
833,336	עליה במקרקעין
	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
298,927	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
73,479	פירעון אגרות חוב
83,000	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
130,691	גידול ברכוש קבוע
	ריבית ששולמה, נטו
152,635	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
1,191	הלוואות שניתנו, נטו
46,341	גידול ביתרות המזומנים
42,870	סה"כ שימושים
346	
3,856	
833,336	

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

5.5 להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות

ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
140,394	144,250	מזומנים ושווי 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

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

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת וכן הון חוזר חיובי.

עם זאת, להערכת דירקטוריון החברה, תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע בהכרח על בעיית מזילות או העדר יכולת פירעון, והוא נובע, בעיקרו, מהיותה חברה העוסקת בפיתוח מקרקעין למגורים ולאור כללי הדיווח החשבונאי, כדלקמן:

על פי כללי החשבונאות, הוצאות החברה בגין רכישת מקרקעין מסווגות כתזרים מזומנים מפעילות שוטפת אף שהמקרקעין עצמם מסווגים, עד לתחילת ביצוע הפרויקט, כנכס לא שוטף, דבר המשפיע לרעה על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת;

מעבר לאמור לעיל, דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנים 2025 - 2026 ובהסתמך על כך, קבע כי אין חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בתקופה האמורה בהגיע מועד קיומן, וזאת בשים לב לאמור לעיל וכן מהנימוקים הבאים:

א. לחברה יתרת מזומנים ובטוחות סחירות בסך של כ- 322 מיליון ש"ח.

ב. לחברה זכויות במקרקעין אשר מומנו ממקורות עצמיים ולפיכך ניתן לשעבדן לצורך קבלת מימון.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

6.1. ביום 9.1.2024, לאחר התקיימותם של התנאים המתלים, לרבות סיכום נוסח הנספחים וקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ למניות שינבעו מאופציות כלל, הושלמו העסקאות עם קבוצת כלל המפורטות בסעיף 1 לפרק תיאור עסקי החברה לעיל.

- 6.2. ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה. לפרטים נוספים ראו ס' 12 להלן.
- 6.3. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק לפידות לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצונים), בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"); (ב) שירותים נוספים (כהגדרתם בתקנה 22 לפרק פרטים הנוספים על החברה להלן), בתמורה לסכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.4. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס, לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניה סיבוס לחברה באמצעות נושאי משרה ועובדים במי מהן שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם (לרבות שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים), בהיקף מצטבר של 120% משרה, בתמורה לסכום רבעוני של 113,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.5. ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023 וביום 29.11.2023 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023 וביום 19.11.2023, את חידוש תוקפו של כתב התחייבות לשיפוי מאת החברה למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005197), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.6. ביום 13.3.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 16.4.2024.
- 6.7. ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,077 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה בחברה. כתבי האופציה האמורים הוקצו ביום 26.3.2024, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמורים.

- 6.8. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכמי ליווי להקמת פרויקט "סמל צפון", ראו סעיף 15 לחלק עדכון תיאור עסקי החברה לעיל.
- 6.9. ביום 2.5.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 13.3.2024 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 7.3.2024 את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של פרויקט "סביון גרדנס" בנתניה, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). יצוין, כי קודם לאישור כאמור, התקשרה החברה בהסכם לעבודות חפירה ודיפון עם דניה סיבוס, בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון).
- 6.10. בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי החברה היתר בניה מלא למגרש 122 ולמגרש 123 בפרויקט "סמל צפון" (להלן: "הפרויקט"), הסמוך לפרויקט "DUO TLV" של החברה (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.
- 6.11. ביום 22.5.2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 18.6.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.
- 6.12. לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית של מניות החברה ותכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 4 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.
- 6.13. ביום 15.8.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ביום 12.8.2024, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בהסכם קבלנות עם פורמה פרויקטים בע"מ (להלן: "פורמה"), חברה בבעלותה המלאה של דניה סיבוס, מכוחו תשמש פורמה כקבלן ההקמה של פרויקט ז'בוטינסקי 135 – 137 בתל אביב, בו מחזיקה אפריקה התחדשות ב- 50% מהזכויות במסגרת של מיזם משותף עם צד שלישי שאינו קשור לאפריקה התחדשות ו/או לחברה ו/או למי מטעמן (להלן: "השותף") להקמתן של 68 יחידות דיור במסגרת מבנה אחד בן שני אגפים בן 9 קומות מגורים, בתמורה לסך של כ- 92.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדיון וצמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2024 (חלק אפריקה התחדשות – כ- 46 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-083715), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.14. ביום 15.8.2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 10.9.2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.
- 6.15. ביום 24.9.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורו של דירקטוריון החברה ואישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה

סיבוס, לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן ההקמה של פרויקט גבעת הכלניות בקרית אתא, להקמתן של עד 617 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ- 561.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד תשומות הבניה לחודש יולי 2024 וכן תמורה נוספת בסכום השווה ל- 30% מההפרש החיובי בין מחיר המכירה הממוצע בפועל למטר רבוע לבין סך של 19,500 ש"ח (צמוד למדד) למטר רבוע בגין יחידות הדיור שתשווקנה על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 18.8.2024 ודוח תוצאות האסיפה מיום 24.9.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-083691 ו- 2024-01-605536, בהתאמה), המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.16. ביום 19.11.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 9,503 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 9,503 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בחברה.

6.17. ביום 19.11.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 20 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 12.12.2024.

6.18. ביום 19.11.2024, הודיע מר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, ביום 13.3.2025. לפרטים נוספים, ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 20.11.2024 ומיום 18.2.2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-617080 ו- 2025-01-011522, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.19. 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. לפרטים נוספים, ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 23.12.2024 ומיום 18.2.2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-626305 ו- 2025-01-011523, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.20. ביום 31.12.2024, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת יעודית. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לעיל.

היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 1,555 אלפי ש"ח. מתוכם כ- 1,400 אלפי ש"ח תרומה לטובת שיפוץ בתיהם של תושבי עוטף עזה, אשר נפגעו במהלך מלחמת חרבות ברזל.

8. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 20 ישיבות של דירקטוריון החברה וועדותיו.

9. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

- 9.1. בהמשך להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות חוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.
- 9.2. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה.
- 9.3. להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:
- 9.3.1. יעקב לוקסנבורג - מכהן כיו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.2. אריאל שפיר - מכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ, רואה חשבון מוסמך. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.3. אמיר תירוש - מכהן כמנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ וכן לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.4. עמית וסאל - מכהן כמנהל כספים של לפידות קפיטל בע"מ וכן אפריקה ישראל להשקעות בע"מ וחברות פרטיות בשליטתה. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.5. יפית גריאני - בוגרת כלכלה סטטיסטיקה וחקר ביצועים ומוסמכת במנהל עסקים (התמחות במימון). מכהנת כמנהל למנכ"ל ומנהלת חטיבת לקוחות עסקיים בחברת ישראלכרט בע"מ, לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.6. ישראל קורט (עד ליום 31.10.2024) - כיהן כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון בקבוצת ה. שטרן. רואה חשבון מוסמך, לפרטים בקשר עם היותו דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.7. מאיר יעקובסון (החל מיום 6.11.2024) - בנקאי השקעות. כיהן במספר תפקידי ניהול בחברות פיננסיות ותאגידיים. בוגר כלכלה וחשבונאות. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

10. דיווח על פעילות מבקר פנים

10.1. פרטי המבקר הפנימי:

בחודש נובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גברת אירנה בן יקר, רו"ח מוסמכת ושותפה בפירמה הייעוץ וראיית החשבון Deloitte שם מכהנת כראש היחידה לשירות הדירקטוריון. אירנה בעלת ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים ומעניקה שירותי ביקורת פנים באמצעות פירמת הייעוץ וראיית החשבון Deloitte.

בחודש אוגוסט 2024, אישר דירקטוריון את מינויה של גברת הגר יוסופוב, במקומה של אירנה בן יקר. הגר יוסופוב הינה מנהלת בכירה בפירמת הייעוץ וראיית החשבון Deloitte ובעלת ניסיון רב שנים בביקורת פנים. הגר משמשת כמבקרת פנים במינוי במספר חברות ציבוריות ופרטיות, ונכללה בצוות הביקורת החל מיוני 2022 ובמסגרת זו ניהלה את תיק הביקורת של החברה. הביקורת נערכת על פי תקני ביקורת פנימית מקובלים ובינלאומיים, המפורסמים מעת לעת על ידי לשכת המבקרים העולמית IIA וכן בהתאם לאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992.

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

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

10.2. זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

10.3. תוכנית העבודה:

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית על ידי המבקר הפנימי, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרץ 2023, לאחר שנדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת. תכנית העבודה לשנת 2024, אשר נגזרה מתכנית העבודה הרב שנתית, אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרץ 2024, לאחר שנדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

10.4. ביקורות בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל בתקופת הדיווח.

10.5. היקף העסקה:

בשנת 2024 היקף שעות הביקורת הסתכם לכדי 680 שעות.

10.6. גישה למידע:

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

10.7. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

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

10.8. תגמול:

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

11. רואה החשבון המבקר

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

בשנת 2024, הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שנתינו לחברה, לחברות הבנות ולפעילויות משותפות, כמפורט להלן:

2023 ¹	2024	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
256	515	EY (החל מיום 11.1.2024)
300	-	סומך חייקין ושות' (עד ליום 11.1.2024)

11.2. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2023 ¹	2024	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
-	180	EY (החל מיום 11.1.2024)
15	-	סומך חייקין ושות' (עד ליום 11.1.2024)

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

¹ תשקיף מדף, יעוץ ושירותי מס.

11.4. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 11.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של משרד EY ישראל - ארנסט אנד יאנג (להלן: "EY") כרואי החשבון המבקרים של החברה. יודגש, כי עם אישור מינויים של EY, הסתיימה כהונתם של סומך חייקין ושות' כרואי החשבון המבקרים של החברה.

12. מדיניות התגמול

ביום 23.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול המעודכנת"). מדיניות התגמול המעודכנת נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תוכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה.

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

13. אירועים לאחר תאריך המאזן

13.1. ביום 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. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 27.2.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013630). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

13.2. ביום 11.3.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 27.4.2025. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016312). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

13.3. 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 פרויקט SOHO קדמת גונן בירושלים. החברה פועלת לזימון אסיפת בעלי מניות.

13.4. 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. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016311). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

14. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

ה'	ד'	סדרה
9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)	19.12.2017 (וכן הרחבת סדרה מחודש פברואר 2019 והרחבת הסדרה מחודש מאי 2019)	מועד הנפקה
159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)	204,753 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 110,000 והרחבה נוספת בסך של כ- 40,000)	סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)
קבועה	קבועה	סוג ריבית
אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות	סוג הצמדה קרן + ריבית
2.4%	2.75%	ריבית נקובה
כן	כן	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)
אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020	אחת לחצי שנה מיום 31.3.2018	מועדי תשלום ריבית
7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב- 31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 – 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום ביום 31.3.2026 ו- 31.3.2027.	(א) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2024 ו- 31.3.2025; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2025.	מועדי תשלום קרן
254,816	89,215	ע.ג. נומינלי ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)
253,641	89,095	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)
1,541	618	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)
246,331	89,357	שווי שוק ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)

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

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

פרטי הנאמן:

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

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המיידני של החברה מיום 26.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627688). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

15. עובדי החברה

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

מיכאל קליין

מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 31.12.2024:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים
עיתוי ההערכה	31.12.2024
תאריך התוקף	31.12.2024
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2024	405,000
31.12.2023	378,000
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע ונסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 5%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 66 (מפוקח) ל- 87 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 1%.

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה שהם
עיתוי ההערכה	31.12.2024
תאריך התוקף	31.12.2024
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2024	334,800
31.12.2023	305,750
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע ונסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 5%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 54 (מפוקח) ל- 63 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 1%.

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה
עיתוי ההערכה	31.12.2024
תאריך התוקף	31.12.2024
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2024	286,510
31.12.2023	172,855
זיהוי מעריך השווי	גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין, שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין. שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. למיטב ידיעת החברה השמאים הינם בעלי ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון ששימש את מערכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6%-5%, בהתאמה שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 56 (מפוקח) ל- 69 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 2%.