

אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd. אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

שם החברה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: erans@wblaw.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2022

תאריך הדוח: 16.3.2023

דיווח מונגש: [https://accessibility-docs.a-2-z.co.il/work/index?WorkSearch\[id\]=14109](https://accessibility-docs.a-2-z.co.il/work/index?WorkSearch[id]=14109)

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2022

חלק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2022

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

חלק ה' דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אז אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2022

תוכן עניינים

5	מבוא
	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
6	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
7	תחומי הפעילות של החברה
8	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
9	דיבידנדים
	חלק שני - מידע אחר
11	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
12	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
16	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
77	מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"
86	נכסים לא מוחשיים
86	הון אנושי
86	חומרי גלם וספקים
86	אחרים – נכס מסחרי להשכרה
	חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
87	הון חוזר
88	מימון
95	פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה
96	מיסוי
97	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
97	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
97	הסכמים מהותיים
97	הליכים משפטיים
98	יעדים ואסטרטגיה עסקית
98	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
99	דיון בגורמי סיכון

מבוא

1. בחלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם להלן:

החברה	-	אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
לפידות	-	לפידות קפיטל בע"מ.
אפריקה השקעות	-	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
דניה סיבוס	-	דניה סיבוס בע"מ.
רמ"י	-	רשות מקרקעי ישראל.

2. את חלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה, יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים של דוח תקופתי זה, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה יזוהה בדרך כלל באמירות כמו "החברה צופה", "החברה מצפה", "החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", וביטויים דומים.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח תקופתי זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המובא בדוח תקופתי זה, יכול שיסתמך על פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר נאמר בהם, כי הם נסמכים על מקורות הנחשבים מהימנים אולם כותביהם או עורכיהם אינם מתחייבים לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם. בעוד שהחברה מאמינה כי פרסומים אלו מהימנים, נכונות המידע בהם לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי.

בנוסף, התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח תקופתי זה להלן וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח תקופתי זה מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב, והחברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף בקשר למידע כאמור יתקבל אצלה, למעט כמתחייב על פי דין.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960¹ כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפיתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - אפריקה ישראל מגורים בע"מ².

1.2. בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) (להלן: "התשקיף מ-2006"). הנפקת המניות על פי התשקיף מ-2006 הייתה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה.

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") בכ- 50.88% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 25.2.2021 דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") הייתה בעלת השליטה בחברה, ואפריקה השקעות החזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס ומזכויות ההצבעה בה. כחלק מהליכי ההנפקה לציבור של דניה סיבוס, אשר הסתיימו ביום 28.2.2021, מכרה דניה סיבוס חלק ממניותיה לאפריקה השקעות ואת יתרת מניותיה חילקה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

בעקבות השלמת המהלך כאמור, נכנס לתוקפו הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין דניה סיבוס, וזאת בהתאם להודעתה של דניה סיבוס מיום 26.1.2021. 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. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עוד יצוין, כי ביום 20.1.2020 הושלם הסדר חוב של אפריקה השקעות (להלן: "מועד ההשלמה"). בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות, חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג (המחזיק בכ- 63.53% מהון המניות המונפק של לפידות), המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

¹ במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

² עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ-"AFRICA ISRAEL HOUSING LTD." לשמה הנוכחי של החברה באנגלית - "AFRICA ISRAEL RESIDNECES LTD."

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.11.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.8 להלן לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2022:

מסך בניה ממוצע צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	סה"כ יח"ד- חלק החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור/או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג הפרויקט
					חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	
2/5	בביצוע	128%	1,391	1,739	-	-	1,391	1,739	פרויקטים בביצוע
3/5	2023	27%	438	558	42	51	396	507	פרויקטים בתכנון
-	-	-	2,427	4,941	826	1,543	1,601	3,398	עתודות קרקע
-	-	-	3,372	5,553	1,840	2,849	1,532	2,704	פרויקטים מותלים
-	-	-	7,628	12,791	2,708	4,443	4,920	8,348	סה"כ

2.3. בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,643,536 ש"ח מחולק ל- 12,643,536 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

3.2. ביום 12.1.2021, מכרה דניה סיבוס 515,000 מניות רגילות של החברה, במסגרת מספר עסקאות מחוץ לבורסה, המהוות כ- 4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח.

3.3. ביום 28.2.2021 מכרה דניה סיבוס לאפריקה השקעות 1,478,635 ממניותיה, המהוות כ- 11.64% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לסך כולל של כ- 215 מיליון ש"ח. את יתרת מניותיה, המהוות כ- 40.24% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בשווי כולל של כ- 425 מיליון ש"ח, חילקה דניה סיבוס כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

3.4. ביום 22.4.2021 מכרה אפריקה השקעות, בעסקה אחת מחוץ לבורסה, 133,000 ממניותיה, המהוות כ- 1.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לסך כולל של כ- 23 מיליון ש"ח.

¹ שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו

4. דיבידנדים

4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, החברה חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
16.3.2021	60,000,000
2.9.2021	15,000,000
23.11.2021	15,000,000
5.4.2022	30,000,000
31.5.2022	10,000,000
30.8.2022	30,000,000
13.12.2022	14,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 1,127 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 16.3.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. עוד יצוין, כי סכום הדיבידנד תואם את מדיניות הדיבידנד של החברה, כמפורט להלן, ונקבע בשים לב לכך שחלק מרווחי החברה לשנת 2022 נובע מרווחי שיערוך, כמפורט בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2022. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

4.4. ביום 8.11.2021 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה של דיבידנד שנתי במזומן בסכום (ברוטו) בשיעור של כ- 50% מסכום הרווח הנקי השנתי (לאחר מס), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. מדיניות זו תחול בגין רווחי שנת 2021 ואילך.

חלוקת הדיבידנד במסגרת מדיניות זו יכול שתבצע בסכום אחד, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין שנה פלונית, או לשיעורין, באופן שוטף, על בסיס הדוחות הכספיים ביניים המתפרסמים במהלך שנה פלונית, בהתאם לסכום הרווח הנקי לתקופת הביניים, והשלמתו בהתאם

לסכום הרווח הנקי השנתי על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 במועד כל חלוקה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר, כי החלטה על ביצוע כל חלוקה כאמור תתקבל גם בשים לב לצרכי המימון, תזרים המזומנים, תכניות ההשקעה והתוכניות העסקיות של החברה וכן התניות פיננסיות שקיבלה על עצמה החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תפגע באופן מהותי ביכולת ביצוע תכניותיה של החברה ועמידה בצרכיה הקיימים והצפויים. דירקטוריון החברה שומר לעצמו את הזכות (בהתחשב בין היתר, בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין) לבחון מעת לעת מדיניות זו ובכלל זה לבטל, לשנות או לעדכן את מדיניות הדיבידנד.

4.5. מדיניות חלוקת דיבידנד איננה גורעת מסמכות החברה לבצע חלוקת דיבידנד החורגת ממדיניות זו, בין בדרך של חלוקה בסכומים גדולים או קטנים יותר מהאמור לעיל ובין בדרך של הימנעות מחלוקה או שינוי מועד החלוקה ו/או סכום החלוקה.

חלק שני - מידע אחר5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

5.1. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
1,483,360	1,363,820	1,171,115	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,314,834	1,152,550	963,072	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
168,526	192,548	205,498	רווח תפעולי
3,202,624	3,373,161	3,295,188	סך הנכסים
2,028,884	2,255,090	2,016,869	סך התחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
8,834	9,494	16,733	הכנסות מדמי שכירות
3,931	7,957	21,628	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
30,027	111,277	102,489	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
34,930	112,814	97,594	רווח לאחר מימון, נטו
473,089	649,889	817,459	סך הנכסים
335,062	396,137	419,192	סך התחייבויות

5.3. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 39ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
-	735	3,296	הכנסות מדמי שכירות
-	18	977	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
-	35,260	9,957	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	35,977	12,276	רווח לאחר מימון, נטו
-	80,200	90,200	סך הנכסים
-	8,275	11,098	סך התחייבויות

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1. הכלכלה בארץ¹

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2020	2021	2022	
1,423	1,578	1,756	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
146	155	166	תוצר לנפש (אלפי ש"ח)
-1.9%	8.6%	6.4%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ריאלי)
-4.1%	6.8%	4.4%	שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש
-0.7%	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה
0.10%	0.10%	3.25%	שיעור ריבית (סוף שנה)
0.5%	5.6%	4.8%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
*4.4%	5%	3.8%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
3.9441/3.215	3.5199/3.110	3.753/3.519	שע"ח אירו/דולר סוף שנה

* שיעור האבטלה הרחבה בתקופת הקורונה הגיע ל-18.2%, הכולל את הבלתי מועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם בגלל סיבות הקשורות בנגיף בתוספת הבלתי מועסקים.

6.2. אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

להלן יפורטו אירועים, מגמות, והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל הבניה למגורים בפרט:

6.2.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן.

החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדירור ולהתייקרות עלויות העבודה.

6.2.2 מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות "רמ"י", קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים כמפורט להלן, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2022 וינואר - מרץ 2023, על פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2023 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר. אגף הכלכלנית הראשית סקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש פברואר 2023 ועל דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל מחודש ינואר 2023. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

לרוכשים דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם, משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

יצוין, כי בשנת 2015 החליטה הממשלה להקים מטה דיור לאומי במשרד האוצר, שמטרתו להבטיח את יישום מדיניות הממשלה בתחום הדיור, תוך ריכוז של הגופים הממשלתיים השונים הפועלים בתחום זה, תחת משרד האוצר (להלן: "מטה הדיור").

מטה הדיור פעל לקיצור תהליכי התכנון, הרישוי, הגדלת היצע הקרקעות, הגדלת שיווק מקרקעין, הסרת חסמים ועוד. מטה הדיור חדל לפעול במהלך שנת 2020, ובמקומו פוצלו הסמכויות בן משרדי הממשלה השונים.

6.2.3 שער החליפין של השקל

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

6.2.4 הריבית במשק ושיעור האינפלציה

במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעורי האינפלציה ברחבי העולם במדינת ישראל בפרט. שיעור האינפלציה בישראל עלה לכדי שיעור שנתי של כ- 5.3%, עלייה חדה ביחס לשנים האחרונות. העלייה בשיעור האינפלציה הינה בשל אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, ובהם המלחמה בין רוסיה לאוקראינה שהובילה לעלויות משמעותיות במחירי החיטה והנפט בעולם כולו וכן בשל התפרצות המחודשת של נגיף הקורונה בסין שהובילה לעיכובים בשרשראות האספקה. בניסיון לרסן את האינפלציה החל בנק ישראל בהעלאות ריבית. בתקופת הדוח ולאחריה, העלה בנק ישראל את הריבית לרמה של 4.25%. לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2023 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 3%, ובשנה לאחר מכן על 2%. על פי תחזית זו, צפויה ריבית בנק ישראל לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

השפעות האינפלציה ושער הריבית על החברה:

א. עליית שיעור הריבית והאינפלציה במשק משפיעה, בין היתר, על לקיחת משכנתאות לרכישת דירות וכן על ביקושים מצד רוכשים לדירות חדשות. עליה בשיעור הריבית מייקרת את ההחזר החודשי של לוקחי המשכנתאות ומצמצמת את כוח הקניה שלהם. ראו סעיף 7.1 להלן.

ב. החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל מאחר וכל האשראים שהיא לוקחת מבנקים בליווי פרויקטים ומימון קרקע, הינם בריבית משתנה הצמודה לריבית הפריים. לפרטים בדבר היקפי אשראי של החברה בריבית משתנה ראו ביאור 16 ו-22 לדוחות הכספיים. הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל, עלולה להביא לגידול נוסף בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות.

ג. החברה חשופה לעליית האינפלציה בהלוואות צמודות שנטלה בפרוייקטים בדיור להשכרה. לפרטים ראו ביאור 16 ו-22 לדוחות הכספיים

ד. מאידך גיסא, לחברה יתרות נזילות גבוהות, וכן מזומנים רבים בפרוייקטים בליווי, בשל הריבית הגבוהה, גם הריבית על יתרות הזכות גבוהה, וממילא מעלה את הכנסות החברה מריבית.

בהקשר לכך, יש לציין, כי במהלך שנת 2022 הקטינה החברה את החוב המאוחד נטו שלה (התחייבויות בניכוי מזומנים) בלמעלה מ-600 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר היקף מזומנים ופירוט יתרות נזילות ראו ביאורים 6,5 ו-7 לדוחות הכספיים.

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הקיימת שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

6.2.5 המערכת הבנקאית

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

במהלך שנת 2017 נרשם שיפור ביכולת המוסדות הפיננסים להקצות אשראי לענף הנדל"ן גם בזכות תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכר בגין תשלומי המע"מ וגם בזכות תקנות בנושא מדידה והלימות הון שאפשרו הגדלת אשראי לפרוייקטים של בניה.

בצד הביקוש, האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע.

על אף עליית ריבית בנק ישראל, כאמור לעיל, החברה אינה רואה השפעה על היכולת שלה לקבל אשראים למימון פרווייקטים לפי הצורך, בשים לב לאיתנותה הפיננסית והיקף המזומנים הפנויים שלה.

6.2.6 שוק השכירות בישראל

על פי נתוני הלמ"ס, קרוב לשליש ממשקי הבית בישראל אינם מחזיקים דירה בבעלותם. במהלך השנים האחרונות, במקביל לעליות חדות במחירי הדירות, עלו גם מחירי שכר הדירה, אך בשיעור מתון יותר.

למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל, ושוק הדירות להשכרה מוחזק ברובו המכריע בידי משקיעים פרטיים בלבד, והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", וחוק עידוד השקעות הון. מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמה הוקמה לראשונה קרן ריט למגורים בשנת 2016 (וקרן נוספת הוקמה לפני כשנה). בשנים האחרונות גדל היקף מכרזי דיור להשכרה, ועוד גופים נכנסו לתחום. בעקבות עליית שיעור הריבית, ניכרת התמתנות בפעילות, ובהמשך לכך גם מחירי הקרקע במכרזי דיור להשכרה ירדו בשיעור ניכר.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בייזום של פרויקטים בישראל, המיועדים למגורים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת זכויות הבניה, הקמת המבנים ומכירת היחידות. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות. להלן יובא פירוט בדבר תחום פעילות זה.

פעילות פיתוח המקרקעין מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

7.1 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו¹

תחום פעילות הייזום למגורים מושפע, בנוסף לנתוני מאקרו כלליים כאמור בסעיף 6 לעיל, בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן.

להלן ריכוז נתונים עיקריים כלל ארציים (באלפי יח"ד):

2020	2021	2022	
107	151	111	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
39	56	40	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
17	37	18	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
14-כ	30-כ	10-כ	יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן
49.8	56.1	70.3	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
123.7	139	164	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
46.5	46.7	49.8	גמר בניה אוקטובר-ספטמבר
38.4	46.9	53.5	דירות חדשות שנותרו למכירה
6.4	8.3	12.6	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש אוקטובר-ספטמבר
4%	10.6%	17%	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. בשנת 2022 שיעור עליית המחירים, 17%, היה שיא של 12 שנים.

עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור וכן נבעה מסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון. על אף העובדה שהריבית הנמוכה והשפעותיה על שוק הדיור היא תופעה עולמית, עליית מחירי הדיור בישראל בולטת בחריפותה.

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

עם זאת, במהלך שנת 2022 חלה עלייה משמעותית בשיעורי האינפלציה בעולם ובישראל בפרט, כאשר שיעור האינפלציה השנתי באיחוד האירופי נאמד בכ- 10.1% ושיעור האינפלציה בארה"ב נאמד בכ- 7.1%. גם בישראל חלה עלייה בשיעור האינפלציה והוא עמד בשנת 2022 על כ- 5.3%, מעל לגבול העליון של היעד. חלק מהסיבות לעלייה בשיעור האינפלציה הן עיכובים בשרשראות האספקה שהחלו במשבר הקורונה בשנת 2020 וכן כתוצאה מהמלחמה באירופה בין אוקראינה ורוסיה שהביאה למשבר סחורות ועלייה במחירי האנרגיה בעולם.

על מנת לרסן את עליות המחירים, החלה מגמת העלאת שיעור הריבית בישראל ובעולם, כמפורט בסעיף 6.2.4 לעיל.

גורמים אלה הביאו לירידה בביקוש לדירות. לאורך המחצית השניה של שנת 2022 נרשמה ירידה משמעותית ועקבית במספר העסקאות ובהיקף המשכנתאות. על פי פרסומי הלמ"ס, גם בחודש ינואר 2023 המשיכה מגמת הירידה במכירת דירות חדשות בשיעור של 7.4% לעומת חודש דצמבר 2022. בנוסף לאמור לעיל, יוקר המחיה בכלל ויוקר הדיור בפרט, ממשיכים להוות כר נרחב לרעיונות ולתוכניות של הגופים השלטוניים במדינה במטרה לצנן את השוק, וזאת מבלי להביא את ההשפעה של העלאת שיעור הריבית של שוק הדיור. עוד לא ניתן לראות בצורה ברורה את ההשלכות של הפעולות הננקטות בענף, אשר את השפעתן על מחירי הדירות, נוכל לראות רק בעוד מספר שנים.

במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 - 2019 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" (וכן במסגרת תכנית "מחיר מטר" שבוטלה בהמשך). ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח (החברה זכתה במכרז הראשון בגליל ים בהרצליה ולאחר מכן במכרזים בשהם ובירושלים, כמפורט בסעיף 8 להלן).

יצוין, כי עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן". בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית הדיור של משרד השיכון "מחיר מטר 2.1" תכנית מחיר מטר מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית מציעה הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה.

בחודש דצמבר 2021 אושרה תכנית למתן מענקים לרוכשי דירה במסגרת תכנית 'מחיר מטר', במסגרתה יינתן מענק בגובה 40,000 ש"ח לזכאים שירכשו דירה במסגרת התוכנית, באזורים בהם מחיר הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, נמוך מ-100 אלף ש"ח ליחידת דיור, ללא מע"מ.

הקרקע לדיור במחיר מופחת במסגרת התוכנית תשווק רק למטרות בנייה רוויה בערים שבהן המחיר הממוצע למ"ר עומד על עד 20,000 ש"ח וביישובים שבהם החתך הסוציו-אקונומי לפי מדדי הלמ"ס הוא 4 ומטה.

ביום 12.6.2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דיור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025. במסגרת התוכנית נקבעו יעדים של 70 אלף התחלות בניה

בממוצע שנתי. תכנון 500,000 יח"ד חדשות במוסדות התכנון, פרסום 300,000 מכרזים ליח"ד, והצלחה של מכרזים ל- 180,000 יח"ד. עוד כללה התוכנית הטבות לזכאים, מעבר לשיטת בניה מתועשת, הגדלת תקנים ועוד.

במסגרת התוכנית גם תוקן חוק המכר (דירות) לענין הצמדה למדד (ראו סעיף 2.2 להלן). בנוסף לאמור לעיל, ענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין בתחרות רבה ובפעילות מצד גורמים רבים ושונים. כך, בתחום זה ניתן לראות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית, חברות המתמקדות באזורים גיאוגרפיים ופעילות מקומית וכן התארגנויות בדרך של קבוצות רכישה ו/או יזמות עצמית.

עוד נבדלות המתחרות השונות באופן פעילותן - חברות המתמקדות בהקמתן של שכונות מגורים, חברות המתמקדות בפרויקטים בהיקפים מצומצמים וכן חברות הפועלות במסגרת של התחדשות עירונית.

בנוסף לאלה, ישנה השפעה מצד היצע דירות יד שנייה, הנמכרות על ידי משקיעים או משפרי דיור.

להלן הגורמים אשר יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום זה וברווחיותו:

א. ביקוש לדיור

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, ומשיעורי הריבית במשק.

כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, בשנת 2022 נרשמה ירידה במספר העסקאות הכולל בשיעור של 27%. במחצית השניה של 2022 הירידה היתה חדה יותר בשיעור של 42%. מגמת הירידה החלה אצל משקיעים החל מחודש דצמבר 2021, בעקבות העלאת מס הרכישה. החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בעסקאות גם בקרב רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור. במקביל, נרשמה ירידה נוספת ברכישות של משקיעים. על פי פרסומי משרד האוצר, בחודש דצמבר 2022 נרשמה ירידה מתונה של 3% ברכישות של משקיעים בהשוואה לדצמבר 2021, זאת לאחר שחודש דצמבר 21 רשם ירידה חדה של 52% בקרב רכישות משקיעים בהשוואה לחודש דצמבר 2020, וזאת בשל העלאת מס הרכישה.

יחד עם זאת, על פי פרסומי הלמ"ס נמכרו בחודשים נובמבר 2022 – ינואר 2023 8,380 דירות חדשות, עלייה של 9.7% לעומת ששלושת החודשים הקודמים. בחודש ינואר 2023 נמכרו 2,570 דירות חדשות, ירידה של 7.4% לעומת דצמבר 2022.

מבחינת מחירי הדירות, כאמור בטבלה לעיל, בשנת 2022 הגיע קצב עליית מחירי הדירות לשיא של 17%. אולם, קצב עליית המחירים התמתן ברבעון האחרון של שנת 2022 והסתכם בכ-1.6% בלבד, כאשר מחירי הדירות החדשות ירדו בתקופה זו בשיעור של כ-1.4%.

להערכת החברה, למרות הירידה בכמות העסקאות, עליית מחירי הדירות במהלך שנת 2022 נבעה מכך שהיצע הדירות אינו מצליח לעמוד בקצב הביקוש. גם עליית מחירי תשומות הבניה, תרמה לעליית מחירי הדירות. הירידה בכמות העסקאות בעיקר במחצית השנה של 2022 נבעה, ככל הנראה מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות, והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות. בשים לב, לעלייה החדה בריבית, העלייה באינפלציה ובמדד תשומות הבניה, ובאי ודאות ביחס למגמות, לא ניתן להעריך כיצד יתפתח השוק בשנת 2023 ובשנים הבאות.

פעולות הממשלה לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן

כאמור לעיל, בשנת 2020 הממשלה המשיכה ביישום תכנית מחיר למשתכן, ושיווקה קרקעות ברחבי הארץ במחיר דירה סופי הנמוך ממחיר השוק. התכנית נועדה להוזיל את מחירי הדירות לזכאים באמצעות הפחתת מחיר הקרקע לקבלנים הבונים ומשווקים את הדירות, ובאמצעות סבסוד ישיר של הוצאות הפיתוח או מענק לרוכשים. במסגרתה מתחייבים הקבלנים למכור את הדירות במחיר נמוך ממחיר השוק, אשר יקבע בתהליך המכרז.

עם זאת, כאמור בסעיף 7.1 לעיל, עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית דיור מחיר מטר 2.1.

ביום 25.6.2015 פורסמה החלטת ממשלה שעסקה בהתאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה להתמודדות עם משבר הדיור שבה הוחלט על הקמת "מטה הדיור" במשרד האוצר שמטרתו הגדלת ייצור הדיור והקטנת משך הבנייה. בשנת 2020 מטה הדיור הפסיק לפעול ופעילותו פוצלה בין משרדי הממשלה השונים, ראו סעיף 6.2.2 לעיל.

כאמור לעיל, בחודש יוני 2022 הציגה הממשלה תכנית דיור ממשלתית לשנים 2022-2025, על ידי משרד הפנים, משרד הבינוי ומשרד האוצר. התכנית נועדה להוביל להורדת מחירי הדיור בשוק הישראלי בטווח הקצר, באמצעות גידול מהיר בסך היצע הדירות לרכישה בשוק הישראלי. במסגרת התכנית נקבעו מספר צעדים לצורך הגדלת היצע הדיור, בין היתר, תקציבים ייעודיים, רפורמות, ויעדים ממשלתיים לתכנון ופיתוח. יצוין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את יישומה של התכנית, אם בכלל, ככול שתיושם וזאת לאור הקמתה של הממשלה החדשה בדצמבר 2022.

בנוסף, הוקמה החברה **דירה להשכיר** - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ שהינה חברה ממשלתית בבעלות המדינה, ושהוקמה על פי החלטת ממשלה לשם קידום נושא הדיור ובכלל זה הקמת דירות להשכרה. כל זאת במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור, ראו סעיף 8 להלן.

עוד ניתן לראות, תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, אשר נועדו להביא להגדלת היצע יחידות הדיור, וכן תיקוני חקיקה בדיני המסים.

ב. ענף המשכנתאות

היקף האשראי לדיור במערכת הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משקי הבית בישראל להלוואת הדיור חשופים לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות, אם כתוצאה מעלייה חדה ומהירה בשיעורי הריבית ואם כתוצאה ממיתון שעלול לפגוע ביכולת הרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם. בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות המגבילות את השוק לשיעורי מינוף וחשיפה לריבית משתנה בהיקף מוגבל וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות.

העלייה החדה בריבית בנק ישראל משפיעה באופן מהותי על שוק המשכנתאות מאחר ורכיב מהותי מההלוואה ניתן בריבית משתנה המושפעת מעליית האינפלציה ומעליית הריבית. העלייה בריבית מובילה גם להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכח הקניה של רוכשי הדירות. היקף נטילת המשכנתאות במחצית הראשונה של שנת 2022 היה במגמת עלייה והגיע לשיא של כ-13.5 מיליארד ₪ בחודש מרץ 2022. אולם עם עליית הריבית, החלה ירידה עקבית בהיקף המשכנתאות אשר הסתכם בחודש דצמבר 2022 בסך של כ-7.5 מיליארד ש"ח.

ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. בחודש ספטמבר 2021 אושרה במועצת מקרקעי ישראל תוכנית דיור חדשה - "מחיר מטרה 2.1". התוכנית שאושרה צפויה להציע מגוון פתרונות דיור מעודכנים ומתוקנים, תוך יישום לקחים ומסקנות שעלו מהפעלת תוכנית מחיר למשתכן. לפרטים בדבר עיקרי התוכנית ראו סעיף 7.1 לעיל.

בחודש ינואר 2016 אישר קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב-5 השנים הקרובות כ-130 אלף יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית גת, הרצליה ונתניה.

לפי מודל הסכמי הגג, המדינה נותנת לרשויות המקומיות תקציבים לפיתוח והקמת תשתיות, מוסדות ציבור וחינוך. במקביל הרשויות מתחייבות להסיר חסמי תכנון ולזרז את מתן היתרי הבניה לקבלנים הבונים במסגרת התוכנית. המודל נועד להביא לשיווק מאסיבי של יחידות דיור בהיקפים גדולים מאוד.

בנובמבר 2021 אשרה ועדת הפנים של הכנסת את הצעת חוק תוכנית כלכלית בנושא הסבת שטחי תעסוקה לטובת בנייה למגורים "הצעת חוק התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים), בנושא הסבת שטחי תעסוקה (משרדים ומפעלים) לטובת בנייה למגורים". בבסיס ההצעה של משרדי הפנים והאוצר עומדת המחשבה כי יש היצע גדול של שטחי משרדים, בייחוד באזור תל אביב, של עשרות שנים קדימה. כמו כן, יש הכרה בכך שנגיף הקורונה גרם לכך שעובדים רבים עוברים לעבוד מהבית

ולכן יש צמצום נוסף בביקוש לשטחי תעסוקה. כל אלה עומדים מול המחסור הגדול בשטחי מגורים. הצעד האופרטיבי שמציעה הממשלה הוא הקמת ועדת משנה למועצה הארצית לתכנון ובנייה שתפקידה יהיה לאשר תוכניות מפורטות המסבות שטחי תעסוקה (30% בכל מגרש) לטובת שטחי מגורים, יש להבהיר כי מדובר בבנייה של דירות "קטנות", בגודל 50 מ"ר.

בנוסף, במסגרת איתור החסמים לקידום ולמימוש תכניות דיוור, עולה כי פרויקטים רבים אינם מתקדמים בשל היעדר תשתית מספיקה לעומס התחבורה הצפוי לשרור בשכונות החדשות. במסגרת תכנית החומש לתחבורה לשנים 2017 - 2021 נחתמה תכנית ייעודית לפתרון חסמי הדיוור בהיקף של כ- 5 מיליארדי ש"ח, תכנית זו צפויה להביא להסרת חסמים עבור כ-140 אלף יחידות דיוור.

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע (במתכונת של "מחיר מטרה 2.1" כאמור). החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסת של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח. החברה מעריכה כי תהיה קיימת שונות (דיפרנציאציה) בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה.

על פי פרסומי הלמ"ס, בסוף ינואר 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-52,850 דירות, ומספר חודשי ההיצע היה 21.2 חודשים.

מבחינת התחלות בניה, בחודשים אוקטובר 2021 – ספטמבר 2022 הונפקו היתרי בניה עבור 80,260 יח"ד, עליה של כ-25.8% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת.

באותה תקופה החלה בנייתן של כ-70,250 דירות, עלייה של 15.6% לעומת אותה תקופה בשנה קודמת.

כ-4.1% מהתחלות הבניה (2,860 יח"ד) נבנות להשכרה. כ-18% (11,590 יח"ד) מהתחלות הבניה נבנות במסגרת התחדשות עירונית.

7.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים

השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף.

מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

כוח אדם

המחזורים בתוצר של ענף הבנייה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בתקופות גאות מספר המועסקים בענף עולה בחדות ובקצב מהיר יותר מהקצב בשאר המשק. אולם בדומה לתוצר הבנייה, גם משקל הענף בתעסוקה נמצא במגמת ירידה.

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

מיסוי מקרקעין¹

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור.

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקוני חקיקה שמטרתם להכביד על משקיעים בקניית דירה נוספת ולעודד מכירת דירות יד שניה, כך למשל שיעורי מס רכישה גבוהים על דירה שניה וצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.

עדכון מס רכישה לרוכשי דירה ראשונה

בעקבות העלייה החדה של מדד המחירים לצרכן לשנת 2021 אשר משקף אינפלציה של כ- 2.8%, רשות המיסים עדכנה מחדש את מדרגות מס הרכישה עבור רוכשי דירה ראשונה. כך למשל מעתה יהיה פטור מס רכישה מלא לרוכשים דירה ראשונה עד לתקרה של 1,805,545 ש"ח במקום 1,747,865 ש"ח אשר היה לפני התיקון.

בשלהי חודש נובמבר 2021 נכנס לתוקפו עדכון לחוק מיסוי מקרקעין בהתאם לתיקון לחוק, יעודכנו מדרגות מס רכישה על דירה שנייה משלוש לשתיים - ושיעור המס יעלה מ-5% ל-8%. המס לרוכשי דירה בשווי של עד 5.348 מיליון שקל יהיה 8%, במקום במדרגות של 5%-7%. רוכשי דירה שנייה בשווי הגבוה יותר ישלמו 10%, כפי שהיה עד כה.

הפחתה בשיעור מס השבח על קרקעות שנרכשו לפני 7.11.2001.

מטרת התיקון לעודד מכירת קרקעות לבנייה למגורים אשר נרכשו לפני ה-7 בנובמבר 2001, כלומר קרקעות הנמצאות במשך שנים רבות בידי בעליהן ונצמח עליהן שבח גבוה (אשר באופן רגיל יחויב במס של כ-40% מממוצע). התיקון, מציע לקבוע כהוראת שעה, שבמכירת קרקעות על ידי יחיד,

¹ התיאור בסעיף אינו מכסה את כלל שיעור המיסוי החלים בענף ואינו מהווה תחליף לייעוץ.

בתקופה של שלוש שנים, יחול שיעור מס של 25% על השבח הריאלי המיוחס לתקופה שמיום הרכישה ועד ליום ה-7 בנובמבר 2001 (במקום 47% כיום), ובלבד שבמהלך 8 השנים שלאחר הרכישה נבנו על הקרקע דירות המגורים שניתן לבנות לפי התב"ע החלה עליהן.

חוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקונים לחוק התכנון והבניה, שהבולט שבהם הוא תיקון המכונה "תקנת שבס-כחלון" לפיו, ועדות מקומיות לתכנון ובניה תהיינה רשאיות בהליך של הקלה לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבנייה בתנאים מסוימים. תוקף התיקון היה אמור לפוג ביום 1.1.2020, ובשל פיזור של הכנסת תוקפו הוארך אוטומטית עד לאמצע יוני 2020. בחודש יוני 2020 פג תוקף הוראת השעה. לפיכך, הובאה לאישור תקנה חדשה, המאפשרת לוועדות המקומיות להמשיך ולדון בבקשות להקלות מסוג זה, אם אלו הוגשו לפני מועד תפוגת הוראת השעה.

חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר" או "חוק המכר (דירות)") (להלן בס"ק זה: "מוכר"), כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב מוכר למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, קובע חוק המכר את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל.

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה.

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק אשר הרחיבו את אחריות המוכר, ביניהם, תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), אשר נכנס לתוקפו בחודש יולי 2022, המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר ל-40% מהתמורה החוזית, וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות כגון פיצוי של איחור במסירת הדירה.

תכנית מתאר ארצית 38

תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על תיקוניה חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תכנית מתאר הארצית עתידה להסתיים באוקטובר 2023, לאחר שהארכה בשנה, ותגובש מדיניות התחדשות עירונית חדשה. פרויקטי החיזוק יעשו במסגרת תכניות בניין עיר שבסמכות הרשות המקומית ולא בתכנית מתאר ארצית.

החלטת הממשלה לשיווק קרקעות בדרך של מנגנון "מחיר למשתכן"

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 - 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית.

חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, השתכ"ה-1965

פרויקט המכונה "פינוי ובינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי ובינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי ובינוי מוסדרת בחוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמעוררים דיירים בודדים בבתים משותפים המתנגדים להסכמי פינוי ובינוי למול רוב גורף של שאר דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעיתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי ובינוי כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

ועדת הפנים של הכנסת, אישרה באוקטובר 2021 את פרק ד' (התחדשות עירונית) במסגרת חוק ההסדרים. מדובר במהלך משמעותי שנועד לקדם את הליכי מימוש ההתחדשות העירונית (פינוי ובינוי).

בין החידושים שמציע הפרק שאושר יש להזכיר את הורדת אחוז ההסכמה לתביעת דיירים סרבנים. בשנת 2006, נחקק חוק פינוי ובינוי הקובע כי רוב של 80% מכל בעלי הדירות שמסכימים לעסקת פינוי ובינוי וחתמו על חוזה מכר, יוכלו לתבוע את מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה, באם בית המשפט יקבע כי מדובר בסירוב בלתי סביר. לפי התיקון שאושר, יופחת הרוב הדרוש לתביעת בעל דירה שלא מסכים לעסקת פינוי ובינוי לשני שלישים (66%) מבעלי הדירות.

תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי ובינוי) התשע"ב-2011, קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצאה לבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו.

7.3 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיות

כאמור, במחצית הראשונה של שנת 2022, נמשכה המגמה של עליית מחירי הדירות שחודשה בשנת 2019 והגיעה לשיאים חדשים בשנת 2022. לצד עליה במספר העסקאות, נרשמה יציבות בהיקף התחלות הבנייה. הריבית הנמוכה אשר שררה במשק המשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים.

ואולם, עם השינויים האינפלציוניים והעלאת שיעור הריבית, המחצית השנייה של שנת 2022 וכן חודשים ינואר ופברואר בשנת 2023, התאפיינו בירידה בביקושים ובכמות העסקאות. כך, גם ניכרת התמתנות בעליית מחירי הדירות, וקיימות הערכות כי מחירי הדירות צפויים אף לרדת.

להערכת החברה, בשים לב, לעלייה החדה בריבית, העלייה באינפלציה ובמדד תשומות הבניה, התוכניות השונות בקשר לענף הנדל"ן ובאי ודאות הקיימת במשק ביחס למגמות העתידיות, לא ניתן להעריך כיצד יתפתח השוק בשנת 2023 ובשנים הבאות.

7.4 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים של הענף הינו זוגות צעירים, משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים. לשם השוואה, בחודש דצמבר 2020, רכישות המשקיעים הסתכמו ב-2.5 אלף דירות, הרמה הגבוה ביותר של רכישות אלו מאז מרץ 2016, זאת על רקע הורדת מס רכישה על משקיעים בסוף יולי 2020. לעומת זאת, בחודש דצמבר 2021 נרשמה ירידה חדה של 52% ברכישת דירות על ידי משקיעים עקב העלאת מס הרכישה. בחודש דצמבר 2022 נרשמה ירידה מתונה של 3% ברכישת דירות על ידי משקיעים.

7.5 שינויים טכנולוגיים

ענף הבניה למגורים בישראל ידוע בשמרנותו בנושא קליטת טכנולוגיות בניה מתקדמות בהשוואה למקובל בעולם המערבי, כך שהייצור בענף מתבצע על ידי תשומות עבודה רבות יחסית. עם זאת, בשנים האחרונות נכנסו לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות והתפתח שוק להשכרת תבניות וציוד לבניה בשיטות מתועשות.

7.6 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

7.6.1 עתודות קרקע באזורי ביקוש - בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י ונדרשות לעבור הליכים טכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.

7.6.2 **מוניטין** - המוניטין והוותק מקנים יתרון, רוכשי דירות פוטנציאלים מערכים חברות ותיקות ובעלות יכולת מוכחת לאורך שנים רבות גם לאחר מעוד האכלוס.

7.6.3 **יתרון לגודל** - חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולת נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחוז בנקאי.

7.6.4 **חוסן פיננסי** - ככל שחוסנה הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.

7.6.5 **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.

7.6.6 **הון אנושי** - רמת גבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.

7.6.7 **איכות** - איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור פעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.

7.7 שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.19 להלן.

7.8 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עיקר מחסומי הכניסה לתחום פעילות זה, בהיקפים ובאיכויות בהם פועלת החברה, הינם השקעה ראשונית של הון עצמי, מציאת מקורות מימון בנקאיים וידע מקצועי בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

היציאה מהתחום כרוכה במימוש מלאי הקרקעות של החברה. יכולת המימוש של קרקעות על ידי מכירתן הינה פועל יוצא, בין היתר, של מיקומן, מצבן התכנוני ומצב השוק. בנוסף, להערכת החברה, מחסום יציאה נוסף העומד בפני חברה אשר בוחנת יציאה מתחום הפעילות הינו התחייבויות לאחראיות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בניה.

7.9 מבנה התחרות בענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר מבנה התחרות בענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.16 להלן.

7.10 מוצרים ושירותיםכללי

הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה נובעות מחמישה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציית דירות; (3) מכירת מלאי מקרקעין; (4) הכנסות מהשכרה; ו- (5) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנזקפו בקשר עם אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון.

התקשרותה של החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעות במסגרת הסכמים עם יחידים או תאגידים במספר מתכונות, כאשר לכל מתכונת מאפיינים עיקריים הדומים במרבית העסקאות מאותו הסוג. השינויים בין העסקאות נובעים בעיקרם מההסכמות עם בעלי הזכויות בקרקע ומאפייניהם הייחודיים של המקרקעין והעסקה.

בחלק מהעסקאות, התקשרה החברה לרכישת קרקעות נעשית במסגרת הסכמי מכר מותנים. על פי רוב, רוכשת החברה, במסגרת הסכמי מכר מותנים, קרקעות, אשר תוכניות בנין העיר (להלן: "תב"ע") החלות לגביהן מחייבות שינוי לצורך הקמת מבנים המיועדים למגורים ובדרך כלל החברה מטפלת מול רשויות התכנון בשינוי הייעוד כאמור. כמו כן, במקרים מסוימים בהם התב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתאימים לאסטרטגיה העסקית של החברה, פועלת החברה לשינוי התב"ע על מנת להתאים את התכנון לאסטרטגיה שלה כאמור, ועל מנת להשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבניה¹, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

7.11 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל

לעניין סעיף זה:

"פרויקטים שהסתיימו" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו בשנת הדיווח או בשנים קודמות לה.

"פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מכירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.

"פרויקטים בביצוע" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם החלו אך טרם הושלמו.

"פרויקטים בתכנון" - פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח או פרויקטים לגביהם התקבל היתר.

¹ מובהר, כי בחלק מהמקרים לא מנצלת החברה את מלוא זכויות הבניה, הואיל ולדעת החברה, במקרים כאמור ניצול חלקי של זכויות הבניה, כדאי יותר מבחינה כלכלית. בחלק מהמקרים קובע ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין כי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות תישאר בידי הבעלים.

"**עתודות קרקע**" - קרקעות שהחברה מייעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

"**פרויקטים מותלים**" - קרקעות שהעסקאות בקשר עם רכישתן טרם נכנסו לתוקף.

"**חלק החברה**" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"**יח"ד לפי תב"ע בתוקף**" - הכוונה לכמות יחידות הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים.
 "יח"ד מכורות" - יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים¹, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

"**יח"ד נוספות לפי תכנון**" - הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיור (מעבר ליח"ד לפי תב"ע בתוקף) שמבקשת החברה לכלול בפרויקט, לפי תכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד) (לא כולל חלק הבעלים בעסקת הקומבינציה).

יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

¹ יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

7.11.1. נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו:

להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)¹.

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנתרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

א. נתונים מצרפיים:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0-6	22,386	4
7-12	-	-
13-18	1,872	1
19-24	*33,865	53
מעל 24	5,198	2
	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח	1

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

* כולל 52 יח"ד בעלות של 33,446 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022 בפרויקט חלומות וסביונים, קרית ביאליק המיועדות להשכרה, אשר מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת סעיף מלאי בניינים לזמן ארוך. ליום 31.12.2022, כל הדירות מושכרות.

¹ הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות.

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2022:

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליה"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת
סביוני השרון 9-11	כפר יונה	2014	12/19	02/22	100%	105	115	165,591	11,583	135,954	9,103	29,637	2,480	18%	21%	-	13.6
סביוני העיר, הפודים	רמת גן	2014	07/19	07/22	100%	24	85	49,863	5,689	42,264	4,592	7,598	1,097	15%	19%	22.8	23.7
סביוני העיר, קקל	גבעתיים	2017	05/20	07/22	100%	19	121	65,210	23,702	46,707	15,719	18,503	7,984	28%	34%	28	27.3
סביוני העיר, חצור	רמת גן	2017	06/20	11/22	100%	16	103	39,415	25,983	34,299	22,388	5,116	3,595	13%	14%	24.2	23.4
נרקיסים ב-ד 41,42,51	ראשון לציון	2017	07-12/22	10/22	50%	124	115	99,381	31,572	89,071	27,242	10,310	4,331	10%	14%	22.1	13.8
סביוני חריש 6-7	חריש	2015	03/21	12/22	100%	64	101	69,684	28,957	58,706	24,337	10,978	4,621	16%	16%	11.6	10.8

ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה בשנים קודמות, ומכירתם הושלמה בשנת 2022:

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו התקופה	הכנסות שהוכרו תקופה שוטפת	סך עלויות שהוכרו תקופה שוטפת	סך רווח גולמי שהוכר תקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר תקופה שוטפת
סביוני גבעת שמואל ב' 100-200	גבעת שמואל	100%	1	3,162	2,123	1,039	33%	20.8
סביוני חריש 3-5	חריש	100%	1	1,342	665	677	50%	13.6
סביוני רמת שרת 2	ירושלים	50%	1	1,515	1,266	249	16%	29.9

ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2022 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות המל"ד המיוחסת שנתרו במל"ד ליום 31.12.22	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו המל"ד ליום 31.12.22	יתרת יח"ד במל"ד	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המל"ד הבלתי מכור	שטח מסחר עיקריים במ"ר שנתרו במל"ד ליום 31.12.22	שנת 2022		מתום שנת 2022 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח		הכנסות צפויות מדירות במל"ד ליום 31.12.2022	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במל"ד
											מס חוזי מכירה שנתמו בפרויקט במ"ר	מס חוזי מכירה ממוצע במ"ר	מס חוזי מכירה שנתמו בפרויקט במ"ר	מס חוזי מכירה ממוצע במ"ר			
חצר הנביאים	ירושלים	2011	10/12	11/15	100%	3,331	114	1	39.4	-	-	-	1	48.8	4,486	1,155	26%
סביוני רמת שרת 1	ירושלים	2013	08/15	05/18 04/19	50%	1,867	191	1	15.1	-	-	-	-	-	2,882	1,016	35%
נרקיסים ג-ד מגרשים 9,6	ראשון לציון	2017	10-12/22	12/22	50%	1,061	124	1	26.6	-	-	-	11	22.3	1,650	589	36%
חלומות וסביונים א' להשכרה	קרית ביאליק	2015	09/17	01/21	50%	33,446	111	52	14.4	-	-	-	-	-	41,664	8,218	20%
חלומות וסביונים א'	קרית ביאליק	2015	09/17	01/21	50%	419	120	1	11.3	-	-	-	15	12.8	676	257	38%
סביון VIEW יחידות דיור	ירושלים	2014	06/17	12/22	100%	21,325	145	3	66.6	-	-	-	31	45.2	28,989	7,664	26%
מגדלי סביון סיטי 2-3	נתניה	2008	04/18	08/21	100%	1,872	135	1	21.0	-	-	-	2	19.7	2,840	968	34%
סה"כ						63,321		60							83,187	19,867	24%

ה. להלן פרטים נוספים אודות פרויקט גליל ים מחיר למשתכן שהקמתו הסתיימה בשנת 2021:

ביום 6.2.2020 התקבלה בידי החברה החלטת שמאי מכריע, ביחס להיטל ההשבחה החל על החברה בגין היתרי בניה הכוללים הקלות בפרויקט זה. השומה כוללת הפחתה של היטל ההשבחה שהוטל על החברה בגין אישור ההקלות לתוספת יחידות דיור (ללא תוספת שטח) בפרויקט, בהיקף של כ- 13 מיליון ש"ח. במסגרת הכרעתו, קיבל השמאי המכריע את טענתה העקרונית של החברה, כי בקביעת היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן, יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול זה (לרבות ובפרט המחיר למ"ר), וזאת, בניגוד לטענת הוועדה המקומית לפיה בקביעת שווי המקרקעין לצורך היטל ההשבחה, יש להתעלם מתנאי תכנית מחיר למשתכן (להלן: "המחלוקת"). לפיכך, אומדני העלויות הצפויים בפרויקט עודכנו בהתאמה להחלטת השמאי המכריע, וכפועל יוצא מכך, בשנת 2019 אומדן הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט הוגדל בכ- 13 מיליון ש"ח, מתוכו נכלל ברווח הגולמי שהוכר בפרויקט במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2019 סך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, על דרך של התאמה בדוחות הכספיים לאחר תקופת הדיווח. בדוחות הכספיים לשנים 2020 ו-2021 נכלל סך נוסף של כ-7.6 מ' ש"ח, וכ- 0.3 מ' ש"ח, בהתאמה ובסה"כ כ- 13 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2020 הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע. הדיון בפני ועדת הערר בסוגיית היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן הסתיים במהלך שנת 2021 וועדת הערר קיבלה את עמדתה העקרונית של החברה כי יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול מחיר למשתכן. יחד עם זאת, ועדת הערר דחתה את הערר שהגישה החברה בגין סוגיות כלליות נוספות. בחודש נובמבר 2021 הגישה הוועדה המקומית ערעור מנהלי בו חזרה על עמדתה שהציגה בוועדת הערר. החברה הגישה גם היא ערעור מנהלי בחודש אפריל 2022 על סוגיות שנדחו בערר. בחודש יולי 2022 נערך בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, דיון מקדמי. בחודש פברואר 2023 הגישה הוועדה המקומית השלמות לעיקרי טיעון, ובחודש מרץ הגישה החברה השלמות מטעמה. טרם נקבע דיון נוסף. להערכת החברה, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים (כמו גם החלטת השמאי המכריע וועדת הערר), בשים לב למערכת הנסיבות מושא המחלוקת, נימוקי החברה לגופה של המחלוקת טובים ונשענים על בסיס משפטי טוב.

7.11.2. נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט פרויקט חלומות וסביונים קרית ביאליק.

נתונים כלליים

בטבלה זו – כל הנתונים הכספיים באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

"מועד תחילת הפרויקט" - מועד רכישת הקרקע.

"מועד סיום צפוי" - מתייחס למועד ההשלמה הצפוי של הפרויקטים (קבלת טופס 4).

המידע המפורט בטבלה זו להלן בקשר עם מועד הסיום הצפוי של הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן, כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים להלן.

"יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט" - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בניכוי אשראי, בתוספת יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו, בתוספת מלאי במחירי מכירה ובניכוי עלויות לשלם עד גמר המלאי.

"שיעור הון עצמי" - מתייחס ליתרת הון עצמי, לא כולל הון עצמי שנמשך עד ליום 31.12.2022.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	
1,739	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
1,999,772	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
1,328,356	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
1,110,159	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
658	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
376	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
37	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים בביצוע- נתונים כלליים²¹

פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2022- נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)															
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד ממוצע מ"ר	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.22	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רוח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רוח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
סביון VIEW, ירושלים - מסחר ומשרדים	ירושלים	2014	06/17	2023	100%	-	-	96%	-	-	184,330	5%	72,854	40%	1149,000
מגדל סביון סיטי אנדריום 4-5	נתניה	2008	12/21	2024	100%	184	132	24%	112	16	307,737	18%	58,212	19%	80,500
DUO מגדלי סומייל	תל אביב	2007-2019	12/21	2027	70%	510	510	14%	329	181	2,420,097	25%	809,423	33%	850,000
סביוני העיר- אנה פרנק	רמת גן	2014	09/21	2023	100%	30	89	60%	18	-	52,833	13%	11,750	22%	15,000
סביוני העיר פטאי 13 גבעתיים	גבעתיים	2013	08/20	2023	100%	28	94	87%	16	-	47,697	13%	6,406	13%	12,000
סביוני העיר המעיין 39 גבעתיים	גבעתיים	2017	11/20	2023	100%	36	24	54%	21	3	75,467	19%	17,073	23%	25,000
סביוני קטמון החדשה סן מרטין	ירושלים	2017	12/21	2025	100%	88	88	4%	65	23	208,294	20%	60,198	29%	66,000
סביון ואירוס - נס ציונה	נס ציונה	2018	06/22	2024	100%	216	216	14%	185	31	365,730	0%	30,481	8%	62,000
סביוני גבעת שמואל 700	גבעת שמואל	/2002 2017	03/22	2024	100%	119	118	8%	105	14	308,297	18%	79,293	26%	70,000
סביוני גבעת שמואל 700	גבעת שמואל	/2002 2017	11/22	2025	100%	84	84	3%	72	12	226,435	-	60,359	27%	51,000
סביוני רעננה צפון	רעננה	2019	02/22	2024	100%	82	82	28%	76	6	250,049	-	62,896	25%	118,000
סביוני חריש 8-9	חריש	2015	11/21	2023	100%	62	62	77%	62	-	76,811	-	18,947	25%	35,000
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	09/22	2025	50%	114	114	21%	24	90	88,297	-	19,141	22%	46,000
הנרקיסים ב- יד 291,292,301	ראשון לציון	2017	07-12/20	2023	50%	126	126	100%	126	-	101,757	-	10,362	10%	115,500
הנרקיסים ג-ד 71,81,82	ראשון לציון	2017	10-12/20	2023	50%	152	152	94%	152	-	121,368	9.7%	10,961	9%	4,000
סה"כ						1,831	1,739		1,363	376	4,835,199		1,328,356	27%	1,599,000

1 כולל עודף משלבים שהסתיימו

פרויקטים בביצוע- נתונים צפויים

פרויקטים בביצוע ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																		
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2022			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.22	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.22	עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.22	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ			חוזים חתומים			חוזים לא חתומים		סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	
	קרקע היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט				אחרות	שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט				צפי מהמלאי הבלתי מכור
סביון ,VIEW ירושלים - מסחר ומשרדים	38,312	55,102	1,611	10,599	5,852	107,329	4,147	-	-	-	37.2 מסחר - משרדים - 21.7	107,070	77,260	177,471	6,859	2,712	6,859	40%
מגדל סביון סיטי 4-5 אנדריוס	72,515	53,050	-	6,566	117,394	50,691	198,834	-	17.6	18.4	121,085	140,314	140,314	64,738	196,661	44,165	242,999	18%
DUO מגדלי סומייל	659,597	90,548	68,758	69,877	721,894	112,521	1,498,153	-	48.1	58.2	347,218	824,638	824,638	160,616	1,011,241	761,328	2,259,481	34%
סביוני העיר- אנה פרנק	14,460	11,300	13	9,063	6,247	24,553	16,530	-	31.2	35.7	31,422	21,411	21,411	31,754	21,079	4,549	21,079	22%

2%	128	6,050	-	-	6,050	41,647	4,177	43,519	28.7	32.7	35.8	5,922	35,368	5,096	3,900	65	14,990	17,239	סביוני העיר פטאי 13 גבעתיים
23%	8,841	38,312	54.2	10,134	28,177	37,155	19,558	45,775	28.7	31.3	34.9	29,470	28,924	25,514	232	8	12,447	20,193	סביוני העיר המעיין 39 גבעתיים
29%	58,244	201,522	52.0	63,742	137,780	6,772	92,833	51,719	21.6	22.2	25.5	143,278	4,818	108,417	9,526	723	1,447	27,983	סביוני קטמון החדשה סן מרטין
8%	27,617	329,430	31.7	102,650	226,780	36,300	163,596	99,484	-	13.2	16.2	301,813	33,436	166,139	9,057	9,053	18,607	132,393	סביון ואירוס - נס ציונה
26%	73,434	285,127	29.9	45,234	239,893	23,170	123,139	139,924	-	21.7	22.0	211,693	17,311	118,452	17,531	3,198	10,665	79,158	סביוני גבעת שמואל 700 1005
27%	58,854	220,787	32.5	43,327	177,460	5,648	104,564	78,544	-	19.6	22.6	161,933	4,142	88,844	12,137	2,524	2,593	59,977	סביוני גבעת שמואל 500 1004
25%	47,182	186,987	43.0	25,819	161,168	63,062	152,445	71,784	-	25.2	26.3	139,805	47,348	83,824	12,450	0	7,986	82,893	סביוני רעננה צפון
25%	4,312	17,481	-	-	17,481	59,330	27,621	49,190	-	11.2	12.4	13,169	44,695	13,169	1,282	314	33,819	9,280	סביוני חריש 8-9
22%	18,149	84,315	6.9	70,450	13,865	3,982	12,374	5,473	-	-	13.7	66,166	2,990	40,299	2,072	180	12,866	13,739	חלומות וסביונים 2
10%	26	266	-	-	266	101,491	8,755	93,001	13.9	20.0	21.6	240	91,156	1	4,319	1,557	55,964	29,556	הנרקיסים ב- יד 291,292, 301
9%	617	7,012	-	-	7,012	114,357	22,972	98,396	15.8	20.1	21.2	6,395	104,013	5,927	4,941	1,521	63,838	34,181	הנרקיסים ג-ד 71,81,82
28%	1,110,159	3,907,706		1,655,935	2,251,771	927,492	1,795,658	1,383,605				2,797,547	709,295	1,507,069	173,552	89,525	445,222	1,291,476	סה"כ

ג. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2022 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט
11,104	14,626	18,149	21,671	25,194	חלומות וסביונים 2
11,104	14,626	18,149	21,671	25,194	סה"כ

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה					
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט
46,605	32,377	18,149	3,920	(10,308)	חלומות וסביונים 2
46,605	32,377	18,149	3,920	(10,308)	סה"כ

ד. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2022:

פרויקט מהותי- סביון View

פרטים	סעיף
סביון VIEW - (לשעבר בית מפא"י)	שם הפרויקט
רח' יפו 60 או רח' הנביאים 57 מרכז העיר ירושלים	מיקום הפרויקט
מגדל מגורים של 27 קומות הכולל 194 יח"ד, וכן בניין משרדים של 7 קומות בהיקף של כ- 4,800 מ"ר ושניהם מעל מרכז מסחרי סגור של 3 מפלסים בהיקף כולל של כ- 4,500 מ"ר וכן חניון של 2 מפלסים עבור 174 מקומות חניה.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שתי חלקות בשטח כולל של 3,458 מ"ר.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
הקמה של יחידות דיור הסתיימה בשנת 2022. הקמה של מסחר ומשרדים בשנת 2023.	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2022	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן ראשי- דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
חפירה 04/15, ביצוע 06/17	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
כמפורט מטה	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
תב"ע בתוקף. ביוני 2021 התקבל היתר בניה לקומה נוספת למשרדים.	נושאים מיוחדים

הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.
ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט שטרם נחתמו בגיבן חוזים מחייבים.

המשך - פרויקט מהותי- סביון View

מצב תכנוני ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	12,097	194	ל.ר
שטחי מסחר ומשרדים	2,750	-	ל.ר
	3,781		
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	ל.ר	ל.ר

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
193,035	194,134	193,986	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	תלמוט עוניז
32,067	36,267	43,428	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, ואגרות	
132,777	230,802	278,996	עלויות מצטברות בגין בניה	
8,158	8,158	8,158	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
366,037	469,361	524,568	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
647	(403)	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	טלמוט לוחימו ותלמוט סאומ עוניז
8,402	4,544	31	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
143,304	55,921	18,077	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
152,353	60,062	18,108	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
50.5%	81%	יחידות דיור - 100% מסחר ומשרדים - 96%	שיעור השלמה הנדסי/כספי (לא כולל קרקע) (%)	
2022	2022	2022-2023	מועד השלמת בניה צפוי	

המשך - פרויקט מהותי- סביון View

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
12	46	31	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
600	3,503	2,146	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	2750	שטחי מסחר (מ"ר)	
38	39	3820	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	44.3	שטחי מסחר	
-	-	37	שטחי משרדים (מ"ר)	
113	159	191	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,809	11,312	13,543	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	2,750	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	3,820	שטחי משרדים (מ"ר)	
34	36	36	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	37	שטחי מסחר	
617,598	643,935	707,332	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
254,838	392,862	678,343	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
41%	61%	98%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

81	35	3	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
6,141	2,638	436	יחידות דיור (מ"ר)	
2,750	2,750	-	מסחר (מ"ר)	
3,781	3,781	-	משרדים (מ"ר)	
247,563	259,028	21,325		יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו
	1			מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
	48.1			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
528,623	671,483	עד ליום האחרון של 2022
149,720	6,860	שנת 2023
678,343	678,343	סה"כ

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	באלפי ש"ח
617,598	643,935	707,332	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
518,390	529,423	542,676	עלויות פרויקט צפויות
99,208	114,512	164,656	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
19,096	50,673	156,992	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
80,112	63,839	7,664	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
16%	18%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
37.6	41	66.5	מחיר ממוצע למ"ר לפיו מגורים
30.1	33.7	37.2	מסחרי
13	13	21.7	משרדים

המשך - פרויקט מהותי- סביון View

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
4,766	6,215	7,665	9,114	10,564	מגורים
-	-	-	-	-	מסחרי
-	-	-	-	-	משרדים
8,746	8,205	7,665	7,124	6,584	מגורים
-	-	-	-	-	מסחרי
-	-	-	-	-	משרדים

השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם ליווי		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
216,336	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
9/2014	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
250,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
250,000	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
קבלת היתרים, השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם הליווי.	תניות מרכזיות אחרות:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse:	
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בטחונות:	

בתחילת חודש אוקטובר 2019, בשל אי עמידתו המתמשכת של הקבלן המבצע בהתחייבויותיו כלפי החברה, אשר הובילו, בין היתר, לעיכוב בלוחות הזמנים לביצוע פרויקט סביון View, הוסכם עם הקבלן האמור על סיום ההתקשרות עמו (לעיל ולהלן: "הקבלן היוצא"). עד לסיום ההתקשרות עם הקבלן היוצא, בוצעו בפרויקט סביון View עבודות דיפון וחפירה, ביצוע עבודות השלד עד מפלס הקרקע (ברובם) וחלק מעבודות החשמל והאינסטלציה בתחום זה. ביום 1.1.2020 (לאחר קבלת אישורן של וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה), אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם קבלנות להשלמת העבודות בפרויקט סביון View עם דניה סיבוס וכן הסכם למתן שירותים נוספים. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לפרק ד', פרטים נוספים על החברה, להלן.

המשך - פרויקט מהותי- סביון View

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

כמו כן, ביום 30.6.2022 התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי התעסוקה בפרויקט סביון View בירושלים, בתמורה לסך של 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. שטחי התעסוקה האמורים צפויים להימסר במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 3.7.2022 (מס' אסמכתא: 082306-01-2022). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

DUO סמל דרום

פרטים	סעיף
DUO סמל דרום	שם הפרויקט
צומת הרחובות אבן גבירול-ארלזורוב-בן סרוק בתל אביב	מיקום הפרויקט
הקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות (50 קומות מגורים) ו-668 יח"ד, מתחם מסחר בשלוש קומות בשטח של כ- 13,000 מ"ר ברוטו (כולל מסחר במרתף 1) ומרתפי חניה בשטח של כ- 47,000 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט
כ- 52%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלים פרטיים	ציון שמות השותפים לפרויקט
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת"א כ- 10 דונם)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מסחר ומגורים מתוכננים לשנת 2027	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2027	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
ביום 14.8.2022 נחתם הסכם קבלן ראשי עם אלקטרה בניה ודניה סיבוס.	הסכמים עם קבלני ביצוע
מבוצעות עבודות דיפון וחפירה. התקבל היתר מלא לפרויקט בחודש דצמבר 2021	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
(1)הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור ג'10(7) לדוחות הכספיים;(2)הסכם הקמת מבנה ציבור שנחתם ביום 11.3.2021 בין העירייה, החברות המיזם המשותף וקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO; (3) הסכם חכירת שטחי המרתפים עם עיריית ת"א; (4) תוספת להסכם השיתוף בין החברות ובעלי הזכויות הנוספים בקשר עם מתן לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO.	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור ג'10(7) לדוחות הכספיים. הסכם חכירת שצ"פ עם עיריית ת"א.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
קבלת אישור לתיאום הנדסי הושלם. בגבול הפרויקט קיים תשתית של נתע – לאורך רחוב ארלזורוב ובמפגש אבן גבירול- ארלזורוב, בגבול עם רחוב בן סרוק- הקמה של מנהרה תת קרקעית באחריות העירייה.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
הושלם פינוי של מחזיק בשטחי גישה בבעלות העירייה.	נושאים מיוחדים

המשך - DUO סמל דרום

מצב תכנוני נוכחי		
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)
כולל שבס 30% ותוספת מטרים לפי תיקון כחלון	668	65,107 מ"ר עיקרי
		9,620 מ"ר עיקרי
		1,070 מ"ר עיקרי
		סוג מלאי
		יחידות דיור
		שטחי מסחר
		מבנה ציבור

מבנה האחזקה בפרויקט:

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד DUO סמל דרום	שטחי מסחר DUO סמל דרום מ"ר	עלויות בספרים (חלק החברה) אלפי ש"ח	יתרת הלוואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.22 (חלק החברה) אלפי ש"ח	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.50%	2007	135	1,862	196,346	66,243	שווי מאזני
אפרירים בע"מ	40%	2015	101.6	1,444	89,915	30,739	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	67.7	962	62,455	11,121	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015	205.7	3,005	540,063	277,608	מלאי בניינים למכירה
		2019					
אחרים	-		158	2,347	-	-	-
סה"כ			668	9,620	888,780	385,711	

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	
511,737	621,632	659,597	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
19,385	64,924	69,877	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
20,193	40,330	90,548	עלויות מצטברות בגין בניה	
60,811	68,270	68,758	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
612,126	795,156	888,780	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו
88,311	13,025	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
107,512	59,586	61,667	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
640,905	667,998	660,228	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
7,969	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
844,697	740,609	721,895	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	6%	14%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	עלויות שטרם הושקעו
2027			מועד השלמת בניה צפוי	

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירים בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן "השותפים"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

הנתונים לעיל ולהלן מתייחסים לחלק השותפים בפרויקט, המהווה כ-74.26% מהזכויות במגרשים.

המשך - DUO סמל דרום

שנת 2021	שנת 2022		
202	127	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
19,369	11,111	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
48	59	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)
-	-	שטחי מסחר	
202	329	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
19,369	30,480	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
48	52	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)
-	-	שטחי מסחר	
2,420,097	2,420,097	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
654,001	1,174,709	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
32%	54%	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
308	181	יחידות דיור	
31,095	19,984	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
754,543	776,259		יתרת עלויות שטרם הוכרו
	5		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
	60.9		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	באלפי ש"ח
1,939,222	2,204,017	2,420,097	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
1,456,823	1,535,764	1,610,674	עלויות פרויקט צפויות
482,399	668,253	809,423	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	17,275	48,095	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
482,399	650,978	761,328	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
25%	30%	33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
50	63	67	מגורים
30	30	43	מסחרי
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)

המשך - DUO סמל דרום

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
569,446	619,683	669,920	720,157	770,394	מגורים
67,975	79,692	91,408	103,124	114,841	מסחר
729,733	699,920	669,920	640,013	610,106	מגורים
97,617	94,513	91,408	88,303	85,198	מסחר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון	
385,711	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2022
509,198	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2021
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
11/2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
מסגרת אשראי כספי 400,634 מסגרת ערבויות חוק מכר 584,664	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
237,525	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
הקצן תיפרע עד לחודש אפריל 2023, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.	תניות מרכזיות אחרות:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות	בטוחות:

לפרטים בדבר התקשרות המיזם המשותף בהסכם ליווי, ראו ביאור 10ג' (10) לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט סטס סמל דרום, ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, ומיום 17.3.2019, ומיום 30.5.2019 ומיום 24.10.2019 (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537, 2015-01-024430, 2016-01-096529, 2016-01-122149, 2017-01-111270, 2019-01-012741, 2019-01-022744, 2019-01-053596 ו- 2019-01-090594, בהתאמה).

המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

לפרטים בקשר עם הסכם הקבלנות מושא פרויקט סטס סמל דרום, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

פרטים	סעיף
סביוני גבעת שמואל	שם הפרויקט
צפון גבעת שמואל	מיקום הפרויקט
עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ- 2,500 מ"ר מסחר.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה בחברת פרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2012-2017	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
שלב א' (מגרש 103-130 יח"ד)-2018 שלב ב' (מגרש 102-130 יח"ד)- בניין 100 (65 יח"ד) 2019. בניין 200 (65 יח"ד)-2020 מגרש 1001- נמכר לקרן ריט אקונה. מגרש 1005- יצא לשיווק ב-05.2021 התקבל היתר ברבעון 1 2022 מגרש 1004- יצא לשיווק ב-10.2021, צפי לקבלת היתר ברבעון 2 2022. מגרשים 1006 ו 1007 – מועד סיום ביצוע צפוי 2026	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
-	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן מבצע מגרש 103,102- עץ השקד. קבלן מבצע 1004,1005- דניה סיבוס. קבלן מבצע מגרש 1004- טרם נבחר	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' מגרש 103-130 יח"ד-1.8.16 שלב ב' מגרש 102-130 יח"ד-23.7.17 מגרשים 1004 ו 1005 – שנת 2022 מגרש 1006 ו 1007 – שנת 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו- "השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.	נושאים מיוחדים

המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

מצב תכנוני ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	76,980	695	-
שטחי מסחר ומשרדים	2,500	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	עד היום התקבלו היתרים ל- 463 יח"ד (30,272 מ"ר עיקרי)

פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד	סעיף
שלב א (300, 400)	הסתיים	130	7.10.1 ד'
שלב ב (100,200)	הסתיים	130	7.10.1 ד'
מגרשים 1004 ו 1005	בביצוע	203	7.10.2 ב'
מגרשים 1006 ו 1007	עתודות	148	7.11.4
סה"כ		611	

שלב א' ושלב ב' - הסתיימו, לפרטים נוספים ראה 7.10.1 ג'-ד'.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	מגרשים 1004 ו-1005 - בביצוע
108,357	109,552	139,135	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,659	3,970	29,668	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	13,258	עלויות מצטברות בגין בניה
4,361	4,562	5,722	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
114,377	118,084	187,783	סה"כ עלות מצטברת בספרים
24,851	27,772	(3,947)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
18,641	33,865	11,302	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
194,813	202,940	199,941	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,588	984	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
239,833	265,561	207,296	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	-	6%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2,024	מועד השלמת בניה צפוי

המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

שנת 2022	1004,1005 בביצוע	
534,608	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
461,645	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
86%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
12	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,439	יחידות דיור (מ"ר)	
-	מסחר (מ"ר)	
331,492	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו	
5	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
25.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

שנת 2021	שנת 2022	באלפי ש"ח
508,392	534,608	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
383,645	395,079	עלויות פרויקט צפויות
124,747	139,529	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
124,747	139,529	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
25%	26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
21.5	30	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
-	-	

שנת 2021	שנת 2022	מגרישים 1006 ו-1007 - עתודה	
93,362	93,382	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
685	3,516	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
772	3,282	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
94,819	100,180	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
21,739	20,853	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
158,553	32,876	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
30,150	133,783	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,558	10,010	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
218,999	197,522	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2021	שנת 2022	באלפי ש"ח
396,453	346,962	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
313,819	229,876	עלויות פרויקט צפויות
82,635	117,086	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
82,635	117,086	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
21%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
20.3	20.3	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
20	20	מסחר

המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
78,057	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
185,880	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2012-2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
78,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
הקרן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה		מועדי פירעון קרן וריבית:
הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב		תניות פיננסיות מרכזיות:
"הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי."		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבדים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל		בטוחות:

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

לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות להקמת בניין מגורים על גבי מגרש 1004 ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

7.11.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2023.

"חלק החברה בפרויקט" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"יח"ד בפרויקט - הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן.

"סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו" - הכוונה לחלק החברה בפרויקט כולו לאחר השלמת הליכי התכנון שבכוונת החברה לבצע (כולל יח"ד הכלולות בתוכניות ו/או בבקשות שטרם נכנסו לתוקף ו/או טרם אושרו, לפי הענין). יובהר, כי בהתאם המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד.

אחוז הרווח הגולמי המפורט בטבלה שלהלן מחושב ביחס להכנסות הצפויות. לחברה יש קושי לצפות את הרווח הגולמי, הואיל ושיעור הרווח תלוי בגורמים שחלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ואין וודאות כי יתממש. בהקשר זה יובהר כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה בפרויקטים סמוכים של החברה וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת על חוזי קבלנות חתומים ו/או הוצאות שהוציאה החברה בפרויקטים בסגנון דומה. עוד יובהר כי לא נערך היוון של תזרים המזומנים לאורך חיי הפרויקט.

ב. פרויקטים בתכנון-נתונים צפויים

פרויקטים בתכנון-נתונים כלליים על הפרויקטים												
יח"ד בפרויקט				יח"ד כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.12.2022	מועד רכישת הקרע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
מ"ר מוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר מוצע ליח"ד	יח"ד לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה									
80	161	80	161	216	100%	-	2026	2023	6,297	2018	ירושלים	בוליביה 14
101	42	101	42	42	50%	-	2025	2023	3,611	2011	נס ציונה	סביוני נצר 31
107	159	127	122	143	93%	הסכם מימון קרע	2028	2023	267,066	,2007 ,2015 2020	תל אביב	סמל צפון-מגרש 122
77	31	101	24	24	65%	הסכם מימון קרע	2028	2023			תל אביב	סמל צפון-מגרש 123
67	24	67	24	49	77%	-	2024	2023	4,901	2019	תל אביב	סביוני העיר-בלוך 39-41
99	141	93	134	210	50%	-	2027	2023	3,055	2020	ירושלים	קדמת גון שלב א'
	558		507	684					284,930			סה"כ

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח הוכר גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2022			מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	מגורים/ מסחר	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2022				שם
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות והתשלוי המלאי הבלתי מכור ²	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו: (א)	מספר חוזים מוקדמים חתומים				תכנון ואחרות	בנייה	עלויות מימון שהונחו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	
24%	87,587	360,248	26.9	237,011	101,096	6,122	51	26.7	מגורים/ מסחר	266,364	4,508	-	-	1,789	בוליביה 14, ירושלים
			32.1	16,020	-	-	-	-							
26%	19,201	72,836	25.2	25,367	27,471	1,923	23	26.3	מגורים/ תעסוקה	50,024	964	-	-	2,647	סביוני נצר 31, נס ציונה
			18.9	18,075			-	-							
28%	347,973	1,230,373	70.6	1,230,373	-	-	-	-	-	615,334	5,521	-	18,233	243,313	סמל צפון
28%	23,311	84,718	72.7	51,749	30,700	2,269	12	62.19	-	56,506	4,670	-	-	231	סביוני העיר- בלוך 39-41
24%	44,633	187,635	28.9	180,859	-	-	-	-	מגורים/ מסחר	139,948	2,692	-	22	341	קדמת גונן שלב א'
			39.3	6,776											
27%	522,705	1,935,810		1,766,230	159,267	10,314	86			1,128,176	18,355	-	18,255	248,321	סה"כ

² מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2022

ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2022 נמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם).

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
62,283	74,935	87,587	100,239	112,891	בוליביה 14	פרויקטים בתכנון:
14,857	17,029	19,201	21,373	23,545	סביוני נצר 31	
18,137	20,724	23,311	25,898	28,485	סביוני העיר-בלוך 39-41	
95,277	112,688	130,099	147,510	164,921	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
97,801	92,694	87,587	82,480	77,373	בוליביה 14	פרויקטים בתכנון:
22,616	20,908	19,201	17,493	15,785	סביוני נצר 31	
27,496	25,403	23,311	21,218	19,126	סביוני העיר-בלוך 39-41	
147,913	139,005	130,099	121,191	112,284	סה"כ	

הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט. ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיר בפרויקט שטרם נחתמו בגיבן חוזים מחייבים.

1
2

ה. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מתכננת ליום 31.12.2022

סמל צפון

פרטים	סעיף
סמל צפון	שם הפרויקט
צומת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב	מיקום הפרויקט
הקמת מגדל מגורים בן 50 קומות מגורים ו-226 יח"ד, במגרש 122, ובניין בבנייה מירקמית בן 8 קומות מגורים במגרש 123. ומרתפי חניה בשטח של כ- 16,500 מ"ר	תיאור קצר של הפרויקט
כ- 88%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלים פרטיים	ציון שמות השותפים לפרויקט
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מגרש 122 – 2,871 מ"ר, מגרש 123 – 1,644 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2028	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2028	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
-	הסכמים עם קבלני ביצוע
2022	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד). רכישת זכויות במסגרת הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 122 לפי תוכנית תא/מק/2988/ב "סמל צפון".	זכויות משפטיות בקרקע
הסכמי קומבינציה וישירותי בניה ביחס לכ- 43% מהזכויות במגרש 122.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
השלמת פינוי של מחזיקים בתחומי המגרשים ובמגרשי תוכנית נוספים.	נושאים מיוחדים

מגרש 122

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	21,510 מ"ר עיקרי	174	-
מבנה ציבור	מ"ר עיקרי	-	-

מצב תכנוני לאחר שינוי מתכונן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	23,990 מ"ר עיקרי	226	כולל שבס 30% ותוספת מטרים לפי תיקון כחלון
מבנה ציבור	כ- 1,771 מ"ר עיקרי		

מגרש 123

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	2,140 מ"ר עיקרי	24	-

סמל צפון (המשך)

מצב תכנוני לאחר שינוי מתכונן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	2,536 מ"ר עיקרי	31	כולל שבס 30% ותוספת מטרים לפי תיקון כחלון

מבנה האחזקה בפרויקט:

מגרש 122					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיווק	אחוז בשיווק
אפירם בעמ	2.07%	3.61	4.69	4.69	3.0%
מגדלי סומייל בעמ	1.4%	2.41	3.12	3.12	2.0%
רמנח	7.8%	13.55	17.60	17.60	11.1%
אפריקה מגורים (נרכש מקגמ)	2.1%	3.61	4.68	4.68	3.0%
אפריקה מגורים רכישה	43.6%	75.88	98.56	98.56	62.2%
אפריקה מגורים קומבינציה	25.5%	44.40	57.67	29.70	18.8%
שירותי בניה	17.6%	30.55	39.68		
סה"כ	100.0%	174.0	226.0	158	100.0%

מגרש 123					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיווק	
אפירם בעמ	37.5%	9.00	11.63	11.63	11.63
מגדלי סומייל בעמ	25.0%	6.00	7.75	7.75	7.75
אפריקה מגורים	37.5%	9.00	11.63	11.63	11.63
סה"כ	100.0%	24	31	31	31

DUO סמל צפון - אלפי ש"ח			
שנת 2021	שנת 2022		
247,353	243,313	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהוצעו
6,014	5,521	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
11,945	18,233	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
265,312	267,067	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
	84,471	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הוצעו חלומה
	54,497	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
	458,252	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
	18,113	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
596,628	615,333	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2028	2028	מועד השלמת בניה צפוי	

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן ביחד "השותפים"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

סמל צפון (המשך)

שנת 2021	שנת 2022	באלפי ₪
1,213,737	1,230,373	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
861,940	882,400	עלויות פרויקט צפויות
351,797	347,973	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
351,797	347,973	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
29%	28%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
63.5	68.3	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי
-	-	מסחר/משרדים
		שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מעמ)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
167,750	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
166,750	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2021
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
167,750	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא על הזכויות במקרקעין	בטחונות:	

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

פרטים נוספים:

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2908/ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין" ו-"ההליך", בהתאמה), כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ-425 מיליון ש"ח. בהתאם, שילמה החברה כ-185 מיליון ש"ח בתמורה לזכויות במקרקעין המהוות כ-76 יחידות דיור. רכישת המקרקעין הושלמה ביום 6.12.2020. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 27.1.2020, מיום 10.5.2020 ומיום 7.12.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-008866, 2020-01-045426 ו-2020-01-132708, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. בנוסף מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ-23 יחידות דיור נוספות וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין בהיקף כולל של כ-75 יחידות דיור נוספות.

לפרטים בקשר עם הסכם לביצוע עבודות חפירה, דיפון, ביסוס ורפסודה, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

7.11.4 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו-"פרויקטים מותלים")

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה במלאי קרקעות בעתודה (להלן: "קרקעות בעתודה"). כמו כן, מתכננת החברה פרויקטים של התחדשות עירונית וכן פרויקטים שהעסקאות בקשר עמן טרם נכנסו לתוקף (להלן: "פרויקטים של התחדשות עירונית" ו"פרויקטים מותלים"). למען הסר ספק מובהר, כי הקמת הפרויקטים כאמור והנתונים המפורטים להלן, המתייחסים למספר היחידות והעלות הצפויה של הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, והם מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (1) החברה תקבל החלטה לעשות שימוש בקרקעות בעתודה או יתקיימו התנאים המתלים לכניסת הפרויקטים המותלים לתוקף, לפי הענין; (2) בהתאם לציפיות החברה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (3) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש החברה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל יחידות הדיור ו/או בתכנון יחידות הדיור, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה החברה; (4) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (5) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות החברה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי במספר היחידות ו/או בעלויות שהחברה צופה.

להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בין השנים 2024-2026 הינם מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה.

א. עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים															
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצעם צפוי להתחיל בשנים 2024-2026			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקי)		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר													
תב"ע בתוקף	335 יח"ד+ מ"ר 43,530 למסחר ותעסוקה	288 יח"ד+ מ"ר 43,530 למסחר ותעסוקה	34,320	20%	55,482	280,419	25%	623	-	363	-	260	2019	נשר	נשר שלב א'
תב"ע בתוקף	270	278	17,353	19%	24,867	128,742	25%	601	-	350	-	250	2019	נשר	נשר שלב ב'
תב"ע בתוקף	1,512 יח"ד+ מ"ר 45,152 למסחר ותעסוקה	1,354 יח"ד+ מ"ר 45,152 למסחר ותעסוקה	77,669	-	-	-	25%	2,927	-	1,707	-	1,220	2019	נשר	נשר שלב ג'
תב"ע בתוקף	148 יח"ד+2,500 מ"ר למסחר	148 יח"ד+2,500 מ"ר למסחר	13,212	21%	88,398	427,100	100%	100,180	-	3516	3,282	93,382	2012/2017	גבעת שמואל שמואל	גבעת שמואל 1006 1007
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות כ- 22%)	467	412	41,100	18%	115,036	624,712	100%	6,309	-	1,672	-	4,637	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות
תב"ע בתוקף	310	256	43,927	16%	88,637	547,292	51%	70,653	-	2,430	4,715	63,508	2008	הרצליה	אולפני הרצליה
תב"ע בתוקף	278 יח"ד מסחר+ 700 מ"ר מסחר	278 יח"ד מסחר+ 700 מ"ר מסחר	3,627	29%	113,013	384,000	50%	44,379	-	5,083	1,240	38,056	2018	ירושלים	רמת שרת
תב"ע בתוקף	124	124	-	-	-	-	100%	5,021	-	1,572	-	3,449	2014	פתח תקווה	הרב פינטו

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים – המשך

זכויות בנייה		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2023-2025			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
					שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי (חלקנו)	הכנסות צפויות (חלקנו)		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר													
תב"ע בתוקף ל- 97 יח"ד (כולל בעלים). אושרה להפקדה תב"ע ל- 29 יח"ד נוספות.	64	49	4,800	23%	38,855	169,117	100%	1,017	-	1,747	-	3,104	2020	נתניה	נתניה רזנוסור	
תב"ע בתוקף.	60	60	3,395 מ"ר, מתכם 1000 למגורים	23%	22,743	98,267	67%	15,855	-	1209	-	14,646	2005	רמת גן	רמת מרפא	
תב"ע מתארת ללא איחוד וחלוקה בתוקף המייעדת את המקרקעין למגורים. תוכנית לאיחוד וחלוקה נמצאת בהכנה. (עסקת קומבינצית תמורות כ- 15%)	230	-	6,763	-	-	-	100%	1,381	-	451	-	930	2003	ביאליק על הפארק-אפק	ביאליק על הפארק-אפק	
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית.	120	-	39,058	-	-	-	100%	56,849	-	2	-	56,847	2018	הוד השרון	הוד השרון - עפרון	
זכות לרכישה מרמ" בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י.	145	145	7,707	-	-	-	50%	14,558	-	-	-	14,558	2020	רמת השרון	פרדס בחסכון	
התוכנית אושרה להפקדה בתנאים בועדה המחוזית	730 יח"ד+ 3,300 מ"ר שטח עיקרי מסחר+ 11,060 מ"ר עיקרי תעסוקה+ 230 יח"ד בדיור מוגן	-	55,000	29%	188,123	657,164	34%	132,530	-	98	-	132,432	2021	אזור	אזור	
	24	-	6,261	-	-	-	100%	128	-	128	-	-	2016	הוד השרון	הוד השרון	
התכנית נמצאת בשלבי פרה-רולינג בועדה המחוזית.	118 יח"ד+ 24,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	-	-	-	-	50%	620	-	271	-	349	2022	הרצליה	הרצליה רמגור	
תב"ע בתוקף. נחתם הסכם למכירת המקרקעין, בכפוף לקיום תנאים מתלים.	6	6	1,262	-	-	-	100%	1,253	-	6	28	840	2015	חריש	חריש ה'	
	4,941	3,398		22%	735,153	3,316,812		454,883	-	20,605	9,265	428,468			סה"כ	

ב. עתודות מקרקעין נוספות

המקרקעין	סוג הזכויות ¹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו- 18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

ג. להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2022:אולפני הרצליה

בהמשך לסעיף 7.10.5.ב לדוח התקופתי לשנת 2018 שפורסם ביום 17.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-022843), בחודש אוקטובר 2019 חתמו הצדדים על פרוטוקול מימוש עסקה. בנוסף, חתמו היזמים על הסכם חכירה מתוקן מול רמ"י וביום 13.7.2020 שילמו על פי המפרט הכספי בשומת רמ"י סך של כ- 96 מיליון ש"ח (חלק החברה 51%). תשלום זה מהווה מקדמה על חשבון התמורות העתידיות בהתאם לתנאים שסוכמו. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

7.11.5 להלן ריכוז נתונים על פרויקטים של התחדשות עירוני ופרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

א. המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.

בטבלה זו -

"חלק החברה בפרויקט" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

1 הכוונה לסוג הזכויות שהחברה רכשה. זכויות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.
2 על חלק מזכויות הבעלות של החברה רשומה חכירה ל- 999 שנים לטובת חברת הבת של החברה, מדין כרמל בע"מ.

"מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט" - הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן (לא כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה).

הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל ודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בין השנים 2024-2026 הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

ב. פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים-נתונים

פרויקטים מותלים ואחרים														
מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	כמות יח"ד לפיני	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2023-2025			מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות הקרקע בספרים 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	מס' היחידות הכולל אשר לחול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
				שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)								
תב"ע בתוקף	150	98%	פינוי בינוי	25%	107,917	424,137	2028	2024	623	270	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ב'
תב"ע בתוקף	150	84%	פינוי בינוי	25%	107,917	424,137	2030	2026	623	270	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ג'
תב"ע בתוקף	168	80%	פינוי בינוי	29%	154,336	540,554	2027	2024	13,275	336	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות קרית אונו
תב"ע בתוקף	120	77%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	215	179	2020	100%	לוד	לאה גולדברג- שלב א'
תב"ע בתוקף. כולל תוספת מתוכננת של 104 יח"ד	-	77%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	325	270	2020	100%	לוד	לאה גולדברג- שלב ב'
תב"ע בתוקף	32	80%	תמ"א 38	35%	36,453	103,936	2026	2024	597	36	2020	50%	תל אביב	ז'בוטינסקי 135- 137 - ת"א
תב"ע בתוקף	80	95%	תמ"א 38	23%	34,893	153,854	2027	2024	1336	98	2019	38%	תל אביב	קיצים 16-26
התוכנית אושרה למתן תוקף	66	94%	פינוי בינוי	23%	48,168	211,642	2028	2024	527	138	2018	50%	הרצליה	הכוזרי
תב"ע בתוקף	128	88%	פינוי בינוי	24%	99,440	418,986	2028	2024	2156.5	192	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור- שלב א
תב"ע בתוקף	-	88%	פינוי בינוי	24%	99,440	418,986	2029	2025	2156.5	192	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור- שלב ב
אושרה למתן תוקף בתנאים	118	89%	פינוי בינוי	26%	98,915	376,704	2028	2025	454	348	2021	100%	חיפה	מתחם חיל הים
החברה מקדמת חתימות בעלי הדירות על נספח להסכם לצורך עמידה בתנאי סף בועדה המקומית	96	60%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	770	288	2018	100%	נתניה	פנחס לבון
הומלצה להפקדה בתנאים	161	74%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	68	328	2020	50%	רמת גן	אבא הלל

פרויקטים מותלים ואחרים (המשך)														
מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	כמות יח"ד לפינוי	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2023-2025			מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות הקרקע בספרים 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
				שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)								
הוגשה תוכנית סטטוטורית לעיריה	39	80%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	478	70	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
	21	100%	תמ"א 38	-	-	-	-	-	100	61	2018	50%	בת ים	ארלזורב 24
דיון בועדה העצמאית המקומית המיוחדת בתאום מול העירייה. בנוסף: 40,000 מ"ר משרדים ו+4,600 מ"ר מסחר	96	87%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	1,242	154	2018	100%	תל אביב	דרך השלום-71 75
תב"ע בתוקף	48	92%	פינוי בינוי	22%	93,000	415,977	2028	2025	564	157	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחם B
תב"ע בתוקף	72	83%	פינוי בינוי							258	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחם C
בדיונים מול העירייה	59	62%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	106	2022	100%	רמת גן	מטולה 9-11
תב"ע במסלול רשויות. לפני דיון בהתנגדויות	42	74%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	93	2022	100%	מזכרת בתיה	מתחם השוטרים
תב"ע בתוקף	133	61%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	348	2022	100%	ירושלים	מתחם הנורית
הומלצה להפקדה בתנאים על ידי הועדה המקומית. העירייה הביעה הסכמה להגשת תוכנית סטטוטורית לועדה המקומית	-	-	קומביניציה	-	-	-	-	-	805	394	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף.	-	-	קומביניציה	-	-	-	-	-	-	67	2021	100%	ירושלים	דינמוטר
	-	-	קומביניציה	-	-	-	-	-	-	140	2021	100%	חדרה	רזנוסר חדרה
	1,915			25%	880,479	3,488,913			26,405	5,553				סה"כ

7.11.6 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים

אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית") הינה חברת בת בבעלות מלאה, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית פינוי בינוי ובמסגרת תכנית מתאר ארצית 38.

אפריקה התחדשות עירונית מרכזת את פעילותה של קבוצת החברה בפרויקט "פינוי בינוי", לרבות במסגרת פרויקטים בהם התקשרה החברה עם מספר יזמים שונים בהסכמים לקידום פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי". במסגרת התקשרויות אלה פועלת קבוצת החברה, באמצעות אותם יזמים, ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים השונים בהם פועלת קבוצת החברה, לפיה יפנו הדיירים את דירתם הישנה, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם. מימושם של הפרויקטים מותנה, בין היתר, באישור תוכנית בנין עיר חדשה (ככל שאין תכנית בנין עיר תקפה המאפשרת את מימוש הפרויקט); בקבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מהמקרקעין ופינויים בפועל; בתחולת פרק חמישי 4: פינוי ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963; בפטור מהיטל השבחה ומע"מ; בפטור מתשלומים כלשהם לרמ"י וכיו"ב תנאים לפי העניין.

בדרך כלל, בתמורה לפעילותם, זכאים היזמים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לפרויקט, לסכום בשיעור שנקבע מהתקבולים שיתקבלו בפועל ממכירת כל או חלק מיחידות הדיור בפרויקט שאינן יחידות חלופיות למפונים. לתאריך הדוח, החברה פועלת במספר מתחמים באזור גוש דן והשרון.

בנוסף, במסגרת פעילותה, אפריקה התחדשות עירונית פועלת באופן שוטף לאיתור נכסים, אשר עומדים בדרישות הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובפרט התמקדות בתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש), עסקאות "מכר חלקי" (עסקאות קומבינציה), בדרך כלל באזור מרכז הארץ. בהתאם להוראות תמ"א 38/2, רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר עומד בדרישות תמ"א 38, כמפורט לעיל, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובאופן כאמור, ניתנה האפשרות לניצול מלוא הזכויות במבנים.

עם איתורו של נכס פוטנציאלי, מתחילה אפריקה התחדשות עירונית במשא ומתן מול בעלי היחידות בנכס הפוטנציאלי או נציגיהם ו/או באי כוחם, ככל שישנם (להלן: "הדיירים"), ובמקביל לכך, מתחילה אפריקה התחדשות עירונית בביצוען של בדיקות נדרשות להבנת החברה, ובכלל זה בדיקת היתכנות קניינית, תכנונית, מדידת מקרקעין ובדיקות נוספות של יועצים מטעמה. במקרים בהם בדיקת היתכנות כלכלית ראשונה ושימות הפרויקט להוצאתו לפועל מעלה כי הנכס הפוטנציאלי צפוי לעמוד בסטנדרט הרווחיות המקובל, אפריקה התחדשות עירונית, מקבלת החלטה עקרונית להמשיך בקידום הפרויקט, לאחריה מתקשרת אפריקה התחדשות עירונית עם הדיירים בהסכמים מפורטים.

במסגרת ההסכמים המחייבים, נקבעים תנאים מתלים שונים, אשר אי קיומם במסגרת הזמן שנקבעה לכך בהסכם יביא לפקיעת ההסכם. התנאי העיקרי בעניין זה הינו אישור תכנית הבינוי שהכינה אפריקה התחדשות עירונית, ואשר סוכמה עם הדיירים, על ידי הוועדה המקומית לתכנון לבנייה. הואיל ואישור

הבקשות להיתרי הבנייה הינו בדרך של הקלה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה בשילוב עם הוראות הדין בנוגע לאישור תכניות של תמ"א 38, אין וודאות כי התכניות שהוכנו על יד אפריקה התחדשות עירונית ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל.

להלן ריכוז נתונים בקשר עם פרויקטים בשיווק טרם ביצוע, במסגרת פעילות פינוי בינוי ותמ"א 138 של אפריקה התחדשות עירונית, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך הדוח (ואשר נכללים גם בטבלאות בפרקים הקודמים):

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני אפריקה התחדשות עירונית בתאריך הדוח, ומשך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם אפריקה התחדשות עירונית, לתאריך הדוח. בטבלה זו -

שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	שווי חוזי של מכירות	סה"כ מכור	סה"כ יח"ד בפרויקט		מספר פרויקטים	מיקום	הפרויקט
						לא כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה			
בביצוע	25%	95,427	288,863	310,414	120	146	216	4	גבעתיים, ירושלים, ר"ג	פרויקטים בביצוע
2023	25%	110,898	334,068	140,186	63	326	482	3	ירושלים, ת"א	פרויקטים בתכנון
2024 ואילך	-	-	-	-	-	5,149	7,173	22	ת"א, בת-ים, קרית אונו, ר"ג, נתניה, ירושלים, הרצליה, חיפה, ב"ש, לוד, חדרה	עתודות ופרויקטים שלא נחתמו במלואם
				450,600	183	5,621	7,871	28		סה"כ

"סה"כ יח"ד בפרויקט" - הכוונה ליחידות דיור שאפריקה התחדשות עירונית הינה בעלת הזכויות בהן, כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים הדיירים. הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.3 זה לעיל. כל הפרויקטים משווקים תחת המותג "סבינו העיר".

העלות בספרי אפריקה התחדשות עירונית ליום 31.12.2022 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 88 מיליון ש"ח.

¹ פרטים נוספים בדבר פרויקטים בביצוע של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ראה סעיף 7.11.2.

7.11.7 מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח):

מידע על אשראי ליווי הפרויקט						שם
?Non-Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
לא	1,200,000	320,120	950,000	249,990	250,000	סביון VIEW, ירושלים
לא	488,000	265,519	388,000	96,766	100,000	חריש
לא	667,961	125,495	383,621	6,732	284,340	סומייל דרום
לא	349,000	157,793	300,000	49,000	49,000	סביוני גבעת שמואל מגרש 1005
לא	210,000	51,453	130,000	80,000	80,000	סביוני גבעת שמואל מגרש 1004
לא	78,057	-	-	-	78,057	סביוני גבעת שמואל החדשה קרקע
לא	62,583	-	1,419	-	61,164	רמת שרת**
לא	231,240	107,947	231,240	59,000	59,000	סביון קטמון החדשה
לא	104,000	15,787	104,000	5,000	5,000	המעין 39, גבעתיים
לא	92,769	5,738	92,769	15,000	15,000	פטאי 13, גבעתיים
לא	77,227	14,099	77,227	16,878	16,878	אנה פרנק 25, רמת גן
לא	198,250	3,575	198,250	48,750	48,750	א.מ.ד. ס. הנרקיסים ב, יד
לא	227,000	33,152	227,000	3,429	5,000	א.מ.ד. ס. הנרקיסים ג, ד
לא	100,000	28,192	100,000	-	-	סביוני רעננה צפון
לא	146,000	101,521	146,000	-	-	חלומות וסביונים קרית ביאליק ¹
לא	340,000	102,296	206,000	112,131	134,000	סביון ואירוס (מחיר למשתכן נס ציונה)
לא	409,150	157,090	409,150	100,528	100,528	מגדלי סביון סיטי
לא	34,837	-	-	-	34,837	עפרון, הוד השרון
לא	172,194	49,550	102,584	3,367	69,610	סומייל, רמ-נח
לא	86,168	25,940	53,704	1,725	32,464	סומייל, אפרירם
לא	58,974	21,617	44,754	3,099	14,220	סומייל, מגדלי סומייל
לא	166,750	-	-	-	166,750	סומייל, צפון
לא	100,000	-	-	-	100,000	אזור
לא	54,029	-	2,897	29	54,029	אולפני הרצליה
לא	10,169	-	-	-	10,169	רמת מרפא

טווח ריבית אשראי פיננסי פלוס 0.2 ועד פריים פלוס 1.25.

ליום 31.12.2022 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.

בחודש ינואר 2023 נחתם הסכם ליווי לפרויקט בוליביה 14, ירושלים, הכולל מסגרת אשראי פיננסי בסך 45 מ' ש"ח ותקרת אשראי ערבויות בסך 497 מ' ש"ח.

¹ ליווי פתוח

להלן טבלה המרכזת את ההשקעות בחברות בת מהותיות וחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל¹:

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכנית החברה	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכנית החברה	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2022	חלק החברה ברוח (הפסד) 2022	חלק החברה ברוח (הפסד) 2021	חלק החברה ברוח (הפסד) 2020	חלק החברה ברוח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2022	דיבידנד מצטבר שחולק עד ליום 31.12.2022	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2022	הלוואות בעלים ליום 31.12.2022
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	25,704	1,529	454	(1,361)	(9,265)	-	16,439	28,971
רמנח בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	53,983	5,405	338	(2,412)	(19,186)	-	34,797	57,192
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת-פרויקטים בהקמה ופרויקטים בעתודה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת-פרויקטים בהקמה ופרויקטים בעתודה)	11	(274)	181	(1,741)	11,387	(13,600)	(2,202)	3,263
אפרירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	8,810	822	(561)	(1,124)	(6,095)	-	2,715	51,506
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	לפרטים ראו סעיף 7.11.1 לעיל (בבצוע- הנרקיסים)	לפרטים ראו סעיף 7.11.1 לעיל (פרויקט בבצוע- הנרקיסים)	-	19,952	18,167	14,383	58,134	-	58,134	-
קדמת גונן בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל	1,500	(791)	(514)	-	(1,306)	-	709	25,642
ביתא רוטשילד בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.5 לעיל	לפרטים ראו סעיף 7.11.5 לעיל	-	(15)	(2)	-	(18)	-	(15)	1,947
מגדלי הרקפת בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.5 לעיל (פרויקט הצבר הרקפות)	לפרטים ראו סעיף 7.11.5 לעיל (פרויקט הצבר הרקפות)	11,736	(63)	(15)	-	(78)	-	11,673	2,191

¹ בהתאם למדיניות קבוצת החברה, החל מיום 1.1.2008, חברות המוחזקות בשיעור של 50% או פחות אינן מאוחדות עוד.

נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ- מקב"ת גני יהודה

לפרטים בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו סעיף 7.10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 שפורסם ביום 13.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019626). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

7.11.8 קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2020, מכרה החברה ארבע קרקעות בלבד, כמפורט להלן.

- א. ביום 8.8.2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במגרש 16 בדרך חברון, שכונת ארנונה בירושלים, בתמורה לסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.
- ב. כאמור בסעיף 7.10.4 ג לעיל, בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 ג לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.
- ג. ביום 14.9.2021 הושלמה התקשרותה של חברה בת בבעלותה ובשליטה מלאה של החברה, המקימה את פרויקט "סביוני גבעת שמואל" בהסכמים עם קרן ריט למגורים אשר אינה קשורה לקבוצת החברה ו/או למי מטעמה בקשר עם מכירת זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 81 בגוש 6191 בגבעת שמואל, בתמורה לסך של כ- 85 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). עוד התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסן שהוקמו בסמוך למקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן בהסכם ניהול מכוחו תעניק חברת הבת שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין אשר יוקם על המקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ- 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (כפוף להתאמות) והחזר הוצאות בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 9.8.2021 ומיום 19.9.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-062902 ו- 2021-01-079621, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.
- ד. ביום 21.6.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בפרויקט גני תקווה, בתמורה לסך של כ- 15.8 מיליון ש"ח.
- ה. ביום 24.7.2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בתא שטח 1603 לפי תכנית 307-0453258, המהווה חלק מחלקה 50 בגוש 9250 בחריש, בתמורה לסך של כ- 4.75 מיליון ש"ח. תוקפו של ההסכם והשלמת העסקה מותלים בקיום תנאים, אשר למועד דוח זה טרם התקיימו.

7.11.9 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2022, 31.12.2021 וליום 31.12.2020 הסתכמה בסך של כ- 47,584 אלפי ש"ח, כ- 51,437 אלפי ש"ח וכ- 48,129 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2022 נבעה בעיקר מ"סביון view", "סביון חריש", "סביון גליל ים" ו"סביון גבעת שמואל". ההפרשה ליום 31.12.2021 נבעה בעיקר מ"סביון גליל ים", "סביון חריש" "מגדל סביון סיטי", "סביון העיר" ו"סביון גבעת שמואל. ההפרשה ליום 31.12.2020 נבעה בעיקר מ"שדרות הסביונים", "סביון חריש" "סביון גבעת שמואל", "סביון השרון" ו"סביון העיר".

במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.2 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2022 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווים בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	5,774	1,033	1,069	1,175
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	1,658	1,358	-	-

7.12 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים (חלוקה על פי אתרים), אשר שיעורן כאמור מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה (באלפי ש"ח ובאחוז מכלל הכנסות החברה):

אתרי פרויקטים	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022	
	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח
סביון view	5%	69,649	16%	183,499	24%	172,942
סביון חריש	7%	91,448	8%	90,005	12%	85,475
מגדלי סביון סיטי (אנדריוס)	9%	117,479	12%	129,991	11%	79,074
מחיר למשתכן, הרצליה, מתחם ד'	26%	353,802	8%	84,835	-	-

7.13 לקוחות

הכנסות החברה בתחום הבניה למגורים נובעות ממספר רב של רוכשי דירות. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה.

7.14 שיווק והפצה

החברה משווקת דירות למגורים ברחבי הארץ, על פי רוב תחת המותג "סביונים", לרוב באמצעות מערך השיווק שלה. בנוסף, בחלק מהמקרים מקבלת החברה שירותי שיווק ומכירות מגורמי חוץ.

אנשי המכירות פועלים, בדרך כלל, ממשרדי המכירות הממוקמים באתר הפרויקט.

הפרויקטים הכלולים בתחום פעילות זה מבוצעים בחלקם באמצעות עסקאות משותפות של החברה ביחד עם יזם נוסף.

בחלק מהעסקאות המשותפות מנהלת החברה את שיווק הפרויקט בתמורה לשיעור מסוים מתקבולי המכירות.

הפרויקטים משווקים לרוב על פי תוכנית שיווקית מלאה, הכוללת, בין היתר, ניתוח של הסביבה השיווקית הנלמדת באמצעות סקרי שוק, ניתוח של נקודות חוזק וחולשה, הזדמנויות וסיכונים של הפרויקט וכיו"ב. על בסיס התוכנית השיווקית כאמור, מחליטה החברה על האסטרטגיה השיווקית לאותו הפרויקט וממנה נגזרת גם האסטרטגיה הפרסומית שתלווה את אותו הפרויקט.

אמצעי נוסף בו עושה החברה שימוש במסגרת מאמצי השיווק שלה, הוא שימוש במבצעי פרסום תדמיתיים ברמה ארצית ומבצעי מכירות רחבי היקף אשר מטרתם, בין השאר, להחדיר לתודעת הציבור את פעילות החברה והפרויקטים אותם היא משווקת ובגדר כך לקדם את קצב ושיעור המכירות.

7.15 צבר הזמנות

להלן פילוח צבר ההזמנות של החברה (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2022		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
377,999	200,838	רבעון 1 שנת 2023
37,894	224,296	רבעון 2 שנת 2023
72,352	211,373	רבעון 3 שנת 2023
33,786	266,617	רבעון 4 שנת 2023
439,091	444,269	שנת 2024
340,029	243,650	שנת 2025
366,178	-	שנת 2026 ואילך

להלן פילוח צבר ההזמנות של חברות כלולות (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2022		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
27,615	21,503	רבעון 1 שנת 2023
16,194	16,461	רבעון 2 שנת 2023
15,122	15,941	רבעון 3 שנת 2023
3,056	17,635	רבעון 4 שנת 2023
25,476	78,211	שנת 2024
28,053	101,624	שנת 2025
265,561	185,853	שנת 2026 ואילך

מובהר, כי המידע המובא בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות החברה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון של החברה בפעילותה, כמפורט בסעיף 23 להלן.

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(כ) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמו לשנת 2022 בכ- 708,039 אלפי ש"ח ולשנת 2021 בכ- 880,818 אלפי ש"ח.

7.16 תחרות

ענף הנדל"ן בישראל בכלל וענף הבניה למגורים בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. מספר החברות בענף זה הבונות מאות יחידות דיור בזמן נתון, כדוגמת החברה, הינו קטן יחסית בעוד שמספר החברות הבינוניות והקטנות אשר בונות מספר קטן יותר של יחידות דיור בטווח זמן נתון, הינו רב. מתחריה העיקריים של החברה בתחום פעילותה, ולמיטב ידיעתה, נמנות חברות כמו: "אזורים", "שיכון ובינוי", "אשדר" ו-"ח.ח. דמרי". חלקה של החברה בענף הבניה למגורים במגזר הפרטי בישראל, לתאריך הדוח, עומד על אחוזים בודדים, בדומה לחברות הנזכרות לעיל.

החברה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל יזם-קבלן אשר בונה באותו מתחם גיאוגרפי בו היא בונה וכן יזמים-קבלנים נוספים אשר בונים באזורים העשויים להוות תחליף ראוי לאזור בו היא בונה. פעילות המתחרים נבדקת על ידי החברה על בסיס קבוע, בין השאר, באמצעות סקרי שוק (המכונים סקרי "לקוח סמוי") ובאמצעות סקירה של אמצעי המדיה הקיימים על מנת להיות מעודכנים בפעילות המתחרים, למרות זאת החברה רואה עצמה כמובילת שוק בכל אתר בו היא פועלת ומכוונת את

פעולותיה על פי החלטת הנהלת החברה בכל אתר.

אחד הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה של החברה בתחום פעילות זה בישראל הינו השימוש בסימן המסחר "סביונים" הידוע בקרב קהל הרוכשים הפוטנציאלי כמותג לבניה ולפיתוח איכותיים.

7.17 נכסים לא מוחשיים

לחברה ולאפריקה השקעות מוניטין רב שנים בבניית שכונות מגורים בארץ. המותג "סביונים" מזהה עם שכונות המגורים הנבנות על ידי החברה ועל ידי אפריקה השקעות (לפרויקטים השונים של החברה ישנם שמות המזהים עם כל פרויקט).

הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

7.18 הון אנושי

כללי

על פי הסכמים בכתב ובעל-פה, זכאים עובדי החברה לשכר, נלוות ותנאים סוציאליים מקובלים. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי החברה תישא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. אנשי מכירות זכאים, בנוסף, למענקים בגין מכירות בהתאם למנגנון שנקבע עימם.

עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בשיעור של 6.5% מהשכר ברוטו בקופות גמל ו/או לקרן פנסיה. מרבית העובדים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות בשיעור של 7.5% מהשכר ברוטו. בנוסף, נוהגת החברה לרכוש עבור מנהלים ועובדים בכירים פוליסת ביטוח אובדן כושר עבודה בעלות חודשית של עד 2.5% מהשכר ברוטו. התחייבויות החברה לעובדים בגין סיום יחסי עובד - מעסיק מכוסות בחלקן באמצעות הפרשות שוטפות לקופות פיצויים אישיות. יתרת הסכומים בגין התחייבויות כאמור הופרשה בספרי החברה. מסוף שנת 2008 מחתימה החברה את עובדיה החדשים על חוזים הכוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה, כגון: דיווח נוכחות, החזר הוצאות אישיות, החזר הוצאות בגין נסיעות עבודה, החזר הוצאות בגין שימוש במכשירים סולריים, יציאה לימי עיון וקורסים וכיו"ב.

החברה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות, בין היתר, באמצעות:

הדרכות - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה.

בתחילת כל שנה מתבצע על ידי החברה הליך אבחון של צרכי ההדרכה בחברה, ובעקבותיו נבנות תוכניות הדרכה התואמות את צרכי החברה.

תוכניות תגמול לעובדים - לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמרץ את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלבנטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה.

רווחה - החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.

ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת (להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול ראו דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 6.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-085704) (להלן: "דוח הזימון") ודוח התוצאות מיום 13.9.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-100662) (להלן: "דוח התוצאות"), לרבות מדיניות התגמול המצורפת כנספח א' לדוח האמור. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

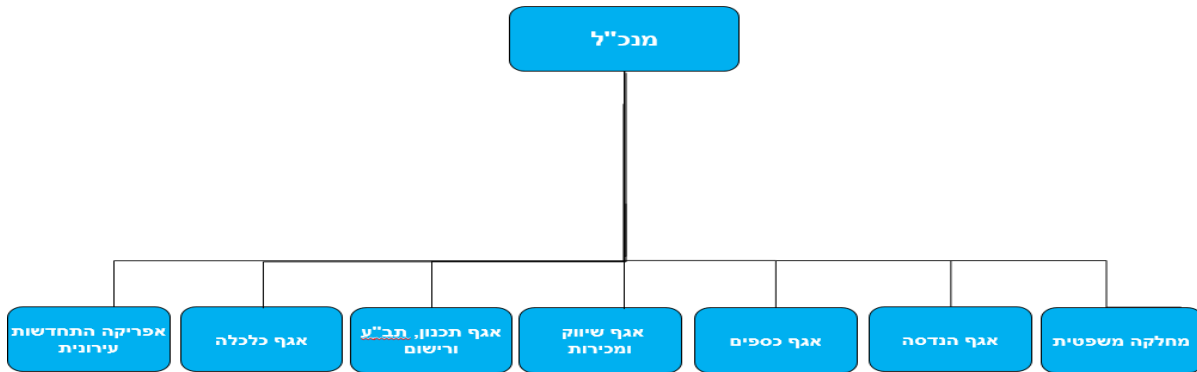
לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 22(1)(ב) ו-(ג) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

הסכם ניהול

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, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2020, ומכוחו הוסכם כי דניה סיבוס בעצמה ו/או באמצעות אפריקה השקעות ו/או חברות בת שלה, תעניק לחברה שירותי דירקטורים ושירותי חשבות שכר וכוח אדם. מנגד, הוסכם כי החברה תעניק לדניה סיבוס שירותי שיווק לפרויקט "מחיר למשתכן" באשקלון. יצוין, כי עם השלמת מכירת מניותיה לאפריקה השקעות, כמתואר בסעיף 1.2 לעיל, הומחו זכויותיה והתחייבויותיה של דניה סיבוס בקשר עם שירותי הדירקטורים לאפריקה השקעות. יתר השירותים המוענקים על ידי דניה סיבוס והחברה ממשיכים ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוח הזימון ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך של הפניה.

7.18.1 להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של החברה, לתאריך הדוח:



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2022 בהתאם למבנה דלעיל הינו 61 עובדים (לעומת 58 עובדים ליום 31.12.2021 ו- 54 עובדים ליום 31.12.2020), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
5	5	5	לשכת מנכ"ל
12	11	13	הנדסה
1	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
20	19	19	כספים בקרה ומחשוב
6	6	6	תכנון ורישום מקרקעין
9	9	8	שיווק, פרסום ומכירות
1	6	7	מחלקה משפטית

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית מספר העובדים ליום 31.12.2022 הינו 9 עובדים.

7.18.2 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (אשר כיהן עד אותו מועד כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו 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. ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, עדכון השכר החודשי של מר קליין לסך של 95,000 ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048478, בהתאמה), את דוח הזימון, את דוח התוצאות וכן את הדוחות המידיים מיום 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-014274, 2021-01-025426). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה, לרבות בקשר עם עדכון שכרו החודשי, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

7.18.3 תנאי כהונתו של 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. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-071980), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה. לפרטים בדבר תנאי הכהונה של סגן יו"ר הדירקטוריון של החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

7.18.4 מענקים

לפרטים בקשר עם מענקים אשר שולמו לנושאי משרה בגין שנת 2021, ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, להלן.

בהתאם לאמור בהסכם העסקתו של מנכ"ל החברה ובשים לב לעקרונות הקבועים במדיניות התגמול, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה על עדכון מדדי נוסחת המענק השנתי של מנכ"ל החברה לשנת 2021 ואילך. בנוסף, בהתאם לאמור בהסכם השירותים של סגן יו"ר הדירקטוריון ובשים לב לעקרונות הקבועים במדיניות התגמול, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשרר את נוסחת המענק השנתי של סגן יו"ר הדירקטוריון לשנת 2021 ואילך. לפרטים ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד.

7.18.5 תכנית תגמול הוני

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תכנית תגמול הוני לנושאי משרה, מנהלים ועובדים של החברה ו/או של חברה בת של החברה, בהיקף של עד 505,740 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 505,740 מניות רגילות של החברה. בנוסף, במועד האמור, החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, בשלב זה, על פי התכנית, 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות (כפוף להתאמות, כמפורט בתכנית), מתוכם 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, והיתרה לנושאי משרה, מנהלים ועובדים של החברה ו/או חברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028876) ודוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028879). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. ביום 8.5.2022 הוקצו לניצעים כתבי האופציה. למועד הדוח, כמות כתבי האופציה

המוקצים עומדת על 254,600 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 254,600 מניות רגילות של החברה, וזאת לאחר פקיעת 32,400 כתבי אופציה בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

7.19 חומרי גלם וספקים

במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרת זו עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; עם קבלנים (בדרך כלל ראשיים) בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מזוג אויר וכיו"ב). התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלבנטי. להערכת החברה, נוכח החלופות הקיימות בשוק אין לה תלות במי מהספקים. החברה אינה מתקשרת, בדרך כלל, בפעילותה במישורין עם ספקי חומרי הגלם, וההתקשרויות כאמור נעשות על ידי קבלנים אשר בשירותיהם החברה עושה שימוש, כאמור לעיל. בין הקבלנים עמם פועלת החברה, נמנית דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה). בשנים 2022, 2021 ו-2020, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 450,550 אלפי ש"ח, כ- 513,356 אלפי ש"ח, וכ- 640,370 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 126,826 אלפי ש"ח, כ- 197,987 אלפי ש"ח וכ- 219,045 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2022 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה.	כן	126,826	28%	לא	חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה (לשעבר, החברה האם של החברה ¹)

לפרטים בקשר עם התקשרויותיה של החברה בהסכמים עם דניה סיבוס, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי להלן.

¹ לפרטים בדבר העברת אחזקותיה של דניה סיבוס בחברה, לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות, ראו סעיף 1.2 לעיל.

8. מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

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

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

יצוין, כי הפרויקטים בהרצליה ובשוהם הינם מיזמים משותפים של החברה ואפי נכסים בע"מ (לשעבר אפריקה ישראל נכסים בע"מ; להלן: "אפי נכסים"), חברה שעד ליום 4.3.2019 היתה בשליטתה של אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה.

8.1 מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו¹

תחום הדיור להשכרה בישראל, עד לפני מספר שנים, לא הוסדר באופן רשמי. במהלך שנת 2014, החלה המדינה, לרבות באמצעות גופים מטעמה, לשווק קרקעות בדרך של מכרז על מחיר הקרקע, המיועדות להקמה של יחידות דיור להשכרה. בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה במכרז נדרש להשכיר 25% מיחידות הדיור בפרויקט כאמור לזכאים, הנקבעים על ידי משרד השיכון, בתמורה לסך השווה ל- 80% מדמי השכירות כפי שנקבעים על ידי השמאי הממשלתי. יתרת יחידות הדיור מושכרות בשוק החופשי. במסגרת המכרזים אף נקבעים שיעור עליית דמי השכירות האפשרי, תקופות השכירות וחדושן וכדומה.

למיטב ידיעת החברה, למעט מספר תאגידים ממשלתיים כגון: עמיגור-2000 (99) בע"מ ועמיר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל פועלים גופים קטנים (או יחידים) היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, מנהלים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה למגורים. מרבית הנדל"ן המניב למגורים בישראל מוחזק ומושכר באופן ישיר על ידי גופים קטנים (או יחידים) בכל רחבי הארץ. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות הרכישה וההקמה ממקורות עצמאיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים כגון בנקים וקרנות ריט למגורים שהוקמו בשנים האחרונות.

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

יצוין, כי שלב ההקמה של פרויקט "דיור להשכרה" הינו זהה להקמה של נדל"ן למגורים שאינו במסגרת פרויקט "דיור להשכרה", זאת, בין היתר, בשל האפשרות של מכירת יחידות הדיור שבפרויקט "דיור להשכרה" בחלוף תקופה הקבועה מראש במסגרת תנאי המכרז. לסקירה של מספר גורמים עיקריים שלדעת החברה משפיעים ישירות על תחום הבניה למגורים בארץ ראו סעיף 7.1.1 לעיל.

8.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הדיור להשכרה

בנוסף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, בקשר עם ההשפעות של מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים, ואשר עלולים להשפיע על תחום הדיור להשכרה, בין בשלב ההקמה של הפרויקטים לדיור להשכרה ו/או בשל מכירת יחידות הדיור, בתום התקופה להשכרה של פרויקטים אלה, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

8.2.1. כוח אדם

בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, על החברה לספק שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה. לצורך זה, החברה מתקשרת בהסכמים עם חברות ניהול ותחזוקה. בנוסף, ולצורך השכרת הדירות אשר מושכרות בשוק החופשי, מתקשרת החברה בהסכמים עם מתווכי נדל"ן לצורך איתור שוכרים.

8.2.2. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

בהתאם לתנאי המכרז ישלם היזם אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב על פי כל דין.

תשלומי הארנונה - השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב והגז.

8.2.3. חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות")

הוראות חוק השכירות מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות מפרט, בין היתר, את החובות המוטלים על המשכיר ואת החובות המוטלים על השוכר. במסגרת זו, קובע חוק השכירות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות.

8.2.4 חוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ז-2017

בחודש יולי 2017 נכנס לתוקף תיקון חוק השכירות והשאלה, תיקון החוק מבקש להסדיר את מערכת היחסים בין שוכר ומשכיר, להגדיר מהי דירה ראויה למגורים, לקבוע הוראות ביחס לבטוחות הניתנות במסגרת הסכם שכירות וכדומה.

8.2.5 פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק העידוד")

פרק זה לחוק העידוד, החל על בניינים אשר לפחות מחצית משטחם מיועד להשכרה למגורים לתקופה שלא תפחת מחמש שנים מתוך שבע השנים שלאחר תום הבנייה או מיום אישור הבניין כבניין מאושר להשכרה, מעניק הטבות מס, הן בגין הכנסות מדמי שכירות והן בעת מכירתן.

בחודש נובמבר 2021 תוקן חוק העידוד. בתיקון לחוק העידוד הוסף מסלול הטבות חדש, אשר יחליף בהדרגה את מסלול ההטבות הקיים, ובו יינתנו, מצד אחד הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום, אך מצד שני בתנאים מחמירים יותר. במסגרת התיקון לחוק, בין היתר, הוארכה את תקופת ההשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות וכן נקבעה הפחתה דיפרנציאלית של המס על ההכנסות הנובעות ממכירה או השכרה של הדירות. מטרת החוק היא עידוד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. פרק 'שביעי' 1 לחוק מעניק הטבות מס למשקיעים בנכס מאושר המשמש להשכרת דירות ועונה להגדרת 'בניין להשכרה' או 'בניין חדש להשכרה' בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק.

8.2.6 תקנות לעידוד השקעות הון (מתן פטור מתשלום אגרת היתר בניה לבניינים להשכרה), התשל"א-1971

בהתאם לסמכותו על פי דין, שר הפנים התקין תקנות לפיהן ניתן פטור ממחצית סכום אגרות הבנייה עבור חלק הבניין שמיועד להשכרה על פי חוק העידוד.

8.2.7 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

במסגרת חוק התכנון והבניה נקבעו הוראות שתכליתן הגדלת היצע הדירות להשכרה. כך למשל, נקבע כי בסמכות ועדה מקומית עצמאית תהא מוסמכת לאשר הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים לצורך 'השכרה לטווח ארוך', בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בחוק. כמו כן החוק מאפשר הסבת שטחים המיועדים לתעסוקה או למסחר לשימוש של דיור בהישג יד, תוך הגדלת שטחי הבנייה למגורים.

8.2.8 תקנות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015

במאי 2015 פורסמה הוראת השעה, המגדירה את התקופה שבה ישמשו יחידות הדיור לדיור בהישג יד להשכרה, וקובעת דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשולמים בשוק החופשי, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי, ובתוספת דמי ניהול ואחזקה.

8.3. שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיור להשכרה**היצע הדיור**

לשינויים במחירי הרכישה של דירות מגורים בישראל ומספר המשכורות הנדרש לרכישה כאמור כמו גם היצע הדירות להשכרה, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה.

לפרטים בדבר היצע הדירות וצעדי הממשלה בשוק הדיור ראו סעיף 7.1 לעיל.

8.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הדיור להשכרה להערכת החברה

- א. מיקום הפרויקט, רמות הביקוש בסביבתו ומחירי השכירות;
- ב. זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים;
- ג. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים);
- ד. איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון;
- ה. אורך ותנאי חוזי השכירות;
- ו. איכות ואיתנות השוכרים;
- ז. הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים;
- ח. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה;
- ט. מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הייזום למגורים ובתחום ההשכרה.

8.5. שינויים במערך חומרי הגלם לתחום הדיור להשכרה

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.19 לעיל.

בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

8.6. מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, להערכת החברה, אלו הם חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

8.6.1. חסמי כניסה

- יכולת פיננסית ויכולת מימונית;
- ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;

- ידע בפיתוח פרויקט נדל"ן למגורים;
- יכולת ניהולית של נכסים מושכרים;
- יכולת שיווק.

8.6.2. חסמי היציאה

מימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת. עם זאת, בהתאם לתנאי המכרז של פרויקטים מסוג דיור להשכרה, קיימת מגבלה על מכירת יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופה של 20 שנה, אשר במהלכה נדרש הזוכה במכרז לתפעל את הנכס ולהשכיר את יחידות הדיור בו, בין אם לזכאים ובין אם בשוק החופשי וכן סיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת המתחם, בהפעלתו ובתחזוקתו.

8.7. מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו

ראו סעיף 8.12 להלן.

8.8. פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה

8.8.1. פרויקט גליל ים - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בעל 273 יחידות דיור אשר ממוקם על קרקע בהרצליה, אכלוס הפרויקט החל בשנים 2016 - 2017. הדירות בפרויקט יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה"). במהלך תקופת ההשכרה, נדרשת החברה להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש דמי השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. בחלוף תקופת ההשכרה, רשאית החברה יחד עם אפי נכסים, למכור את יחידות הדיור בפרויקט ו/או להשכירן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתן של החברה ואפי נכסים.

כאמור לעיל, החברה פועלת במסגרת של מיזם משותף עם אפי נכסים, כאשר לכל צד 50% מהזכויות והחובות במיזם. במסגרת ההסכמות בין הצדדים, התחייב כל צד להעמיד את חלקו בערביות הנדרשות לצורך הגשת ההצעה, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת ההצעה במכרז לפי תקציב שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לשיעור אחזקותיו הצפוי במיזם המשותף.

עוד הוסכם, כי אם הצדדים יקבלו החלטה על גורם נוסף למיזם המשותף, הדבר יעשה, כך שלאחר הצטרפותו של הגורם הנוסף כאמור, יחזיקו הצדדים בשיעור זהה של זכויות וחובות במיזם המשותף. במסגרת המיזם המשותף הוקמה ועדת היגוי אשר מונה 4 חברים, 2 נציגים לכל צד, כאשר החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד על ידי נציגי שני הצדדים המשתתפים בדיון, ותחייבנה את שני הצדדים.

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק למיזם המשותף שירותים בהתאם לחלוקה המפורטת להלן: החברה תעניק שירותי ניהול תכנון ביצוע ורישוי, ניהול שיווק ואכלוס ראשוני (להלן: "אכלוס ראשון").

אפי נכסים תעניק לחברה הייעודית שירותי ניהול כספי, ולאחר אכלוס ראשון, גם שירותי ניהול תפעול, ובכלל זאת, ניהול שיווק, ניהול אכלוס, ניהול השכרות וניהול אחזקה.

לאורך כל תקופת הפרויקט ישלם המיזם המשותף לצדדים דמי ניהול, כפי שייקבע מעת לעת, אשר יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

הצדדים יהיו אחראים, בהתאם ליחס אחזקותיהם בחברה הייעודית, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס limited recourse project finance, לרבות לטובת ההתמודדות במכרז, תכנונו, הקמתו ותפעולו של הפרויקט האמור. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 13.4.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-045198). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.8.2 **דיוור להשכרה שוהם** - ביום 7.1.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפי נכסים, לפיו החברה ואפי נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 7.1.2018 ומיום 22.1.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-002172 ו- 2018-01-006963). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. הפרויקט מוצג בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31.12.2022 הפרויקט מאוכלס. להלן מידע נוסף (הנתונים מוצגים לפי חלק החברה 50% בפרויקט) בקשר עם פרויקט דיוור להשכרה שוהם:

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים (חלק החברה)
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
15	15	15	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
60,535	57,358	11,577	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
133,600	254,100	292,800	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)
75,472	19,300	1,000	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)

75,472	19,300	1,000	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)
9,588	63,142	29,040	רווח משערך
-	49%	99%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות
-	-	9,547	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (באלפי ש"ח)

8.8.3. **דיוור להשכרה ארנונה** - ביום 3.10.2019 הוכרזה הצעתה של החברה באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיוור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים (בס"ק זה להלן: "**המכרז**" ו- "**הפרויקט**" או "**פרויקט מורדות ארנונה**", בהתאמה). בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך מוערך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של 705 מ"ר לפני הקלות.

ביום 25.12.2019, הושלמה התקשרותה של חברת הבת בבעלותה המלאה בהסכם לרכישת המקרקעין.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידים מימים 3.10.2019 ו- 25.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-085971 ו- 2019-01-124276). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 17.8.2022 אישרה אסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ו- ועדת הביקורת), את 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 לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המיידים של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו- 2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

להלן מידע נוסף בקשר עם פרויקט מורדות ארנונה:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	פרמטרים (חלק החברה)
18	18	18	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
1,956	2,367	13,080	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש"ח)
88,300	95,800	115,400	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)

6,159	5,135	6,519	רווח משערוך
5,000	10,000	120,000	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
220,460	231,090	266,592	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

רווחי שערוך:

רווח משערוך			
שנה	גלילים	שוהם	מורדות ארנונה
2020	14,279	9,589	6,159
2021	43,000	63,350	5,135
2022	66,930	29,040	6,519

להלן הכנסות צפויות בגין פרויקטי דיור להשכרה (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה):

תקופת ההכרה בהכנסה	בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
רבעון 1 שנת 2023	4,738	84	7.70	4,738	60	5.00
רבעון 2 שנת 2023	4,092	173	18.45	4,353	88	7.50
רבעון 3 שנת 2023	2,268	42	5.56	3,764	3	0.27
רבעון 4 שנת 2023	2,268	9	0.85	3,764	2	0.93
שנת 2024	8,133	16	1.39	14,978	11	0.18
שנת 2025	7,675	22	2.72	14,686	8	1.64
שנת 2026	6,894	152	11.93	14,445	103	8.18
ואילך	1,543	43	3.62	53,562	266	28.53
סה"כ	37,611	541	52.23	114,291	541	52.23

8.9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

ראה סעיפים 5.2 ו-8.8 לעיל לפילוח הכנסות החברה בתחום "הדיור להשכרה".

8.10. לקוחות

החברה משכירה את דירות הפרויקט ליחידים, בין אם שוכרים "זכאים", השוכרים את יחידות הדיור בשכירות מופחתת כאמור, ובין אם לשוכרים אשר התקשרו עם החברה בהסכם שכירות בתנאי השוק. בשל הפיזור הרב של השוכרים וכן הביקושים הקיימים לדירות להשכרה, לא קיימת לחברה תלות באיזה מלקוחותיה בתחום "הדיור להשכרה".

8.11. שיווק והפצה

החברה משווקת את יחידות הדיור בפרויקט באופן עצמאי במסגרת המיזם וכן פועלת באמצעות מתווכים וזאת לצורך איתור שוכרים ליחידות הדיור המוצעות בשוק החופשי. יצוין, כי שוכרים "זכאים" מופנים אל החברה על ידי משרד השיכון.

8.12. תחרות

למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה.

בנוסף, בשנת 2016 תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלות שתי קרנות ריט.

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;

גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;

איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר;

המוניטין של המשכיר.

בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

החברה מתעתדת להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות גם באמצעות ניהול מקצועי, תפעול והשקעה בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, וכן באמצעות שיתוף פעולה עם אפי נכסים

אשר מהווה שחקנית ותיקה בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, החברה ואפי נכסים נהנות מיתרונה היחסי של דניה סיבוס, חברה מקבוצת אפריקה השקעות, אשר אמונה על עבודות הקבלנות בהקמת הפרויקט.

9. נכסים לא מוחשיים

ראו סעיף 7.17 לעיל.

10. הון אנושי

ראו סעיף 7.18 לעיל.

11. חומרי גלם וספקים

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.19 לעיל. בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

12. אחרים - נכס מסחרי להשכרה

12.1. החברה הקימה, במסגרת פרויקט שדרות הסביונים מודיעין, שטח מסחרי המיועד להשכרה לחנויות (להלן: "הנכס המסחרי") ולמועד הדוח, החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. הנכס המסחרי, בן 3,165 מ"ר, מחולק ל- 29 חנויות.

12.2. גורמי הצלחה קריטיים: גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; מיקום הנכס המסחרי; קרבה לקהל היעד; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); אפשרויות חניה; חלוקת שטחים יעילה בתוך הנכס המסחרי; היצע מרכזים מסחריים באזור; זמינות השירותים בנכס המסחרי (שעות פתיחה וימי פתיחה); מיצוב הנכס המסחרי והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה; תמהיל מגוון של חנויות, קיום מוקדי בידור ופנאי בנכס המסחרי כמוקדי משיכה ללקוחות.

12.3. יצוין, כי לחברה אין שוכר "עוגן", ולמועד הדוח, אין אף שוכר שההכנסות ממנו עולות על 10% מהכנסות החברה מפעילות זו. שיעור התפוסה ליום 31.12.2022 הינו 78.1%. השוכרים הינם לקוחות עסקיים השוכרים את החנויות בנכס המסחרי לצרכי מסחר, מזון ושירותים.

12.4. לצורך השכרת הנכס המסחרי, החברה נעזרת במתווכים מקומיים/ באנשי שיווק מטעמה, המציעים את החנויות בנכס המסחרי לשוכרים פוטנציאליים, ומלווים אותם עד לחתימה על הסכם השכירות. הסכם השכירות, לרוב, הינו לתקופה של 8 עד 12 שנים, תקופה מקובלת להסכמי שכירות לנכסים מסחריים. מחיר השכירות למ"ר (ממוצע) המשתקף מהסכמי השכירות הינו כ- 167 ש"ח למ"ר.

12.5. בהתאם להערכת מעריך שווי חיצוני, שוויו של הנכס המסחרי ליום 31.12.2022 הינו 90.2 מיליוני ש"ח.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

13. הון חוזר

תחום הבניה למגורים

13.1. תמורת המכירות נגבית מרוכשי הדירות לאורך חיי הפרויקט, כאשר בעת החתימה על חוזה הרכישה משלם רוכש הדירה, בדרך כלל, כ- 15% עד 20% משווי הדירה ואילו היתרה משולמת במהלך ביצוע הפרויקט.

13.2. להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, מעניקה החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות). החברה מקבלת, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. החברה אינה מקבלת, בחלק מן המקרים, ערבויות מדניה סיבוס.

13.3. יחס ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 הינו 1.24.

13.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2022 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

13.5. ליום 31.12.2022 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

ס"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,484,082	(780,768)	2,264,850	נכסים שוטפים
728,503	(1,094,394)	1,822,897	התחייבויות שוטפות
755,579		441,953	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
2.04		1.24	יחס הון חוזר

13.6. בתקופת האשראי הממוצעת מספקים של החברה לא חל שינוי מהותי בשלוש השנים האחרונות.

תחום הדיור להשכרה

החברה נוהגת לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים שלה מראש, לתקופה שבין חודש לשנה, ומכאן נובע כי אינה נוהגת לתת אשראי לשוכרים במהלך העסקים הרגיל. להבטחת התשלומים המגיעים לחברה בגין הסכמי השכירות ו/או הניהול נוהגת החברה לדרוש, במסגרת ההסכמים עם השוכרים, הפקדת בטחונות (כגון ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, פיקדונות ושטרי חוב).

14. מימון**14.1. כללי**

14.1.1. לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקטים המוקמים על ידה¹, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב. ליום 31.12.2022, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 378 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2022, על סך של כ- 596 מיליון ש"ח).

14.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2022, בסך של 966,349 אלפי ש"ח וליום 31.12.2021, בסך של כ- 1,202,773 אלפי ש"ח.

ההסכמים הנוגעים לשעבודים כאמור כוללים, בין היתר, הוראות בדבר איסור דיספוזיציה מכל סוג של הנכסים המשועבדים (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד); איסור על מתן הלוואות ו/או פירעון הלוואות ללא אישור המלווה; איסור על שינוי מבנה ו/או שינוי שליטה ו/או שינוי בהרכב הון המניות ו/או שינוי במספר מחזיקי המניות וכיו"ב. בנוסף, כוללים הסדרי המימון הוראות מקובלות לפיהן במקרים מסוימים קיימת למלווה זכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי לרבות אירועים של חדלות פירעון ו/או הרעה במצב הלווה ו/או הפרה של ההסכמים עם המלווה.

14.1.3. ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה 204,753,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ד') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.75%. לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.
 - ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.
- ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, על פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

¹ האשראי הבנקאי מועמד לחברה במסגרת ליווי בנקאי ומובטח בשעבודים. בחלק מהמקרים שיעבדה החברה בנוסף, בין היתר, גם כספים, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

14.1.4. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה כוללת של 38.88 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117264), את דוח תוצאות הנפקה מיום 19.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117792), את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 12.2.2019 (אסמכתא: 2019-01-012304), את דוח תוצאות הנפקה מיום 13.2.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-012628) וכן את תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות מימים 21.5.2019 ו- 23.5.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-043089 ו- 2019-01-049918, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

14.1.5. ביום 6.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ה') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.4%.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

14.1.6. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 99.6 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, ובתמורה כוללת של 129.4 מיליון ש"ח וזאת ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 4.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011140), את דוח תוצאות הנפקה מיום 5.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011599), את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 24.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093021) ואת דוח תוצאות הנפקה מיום 26.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093627). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

14.1.7. ביום 29.8.2022 פרסמה החברה תשקיף מדף.

14.2. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2022, ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח):

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	סוג האשראי
386,161	575,404	342,575	אשראי בנקאי-זמן קצר
500,803	452,303	402,408	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
-	-	-	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
987,314	862,786	742,562	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2022, ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח):

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	סוג האשראי
557,114	773,938	506,424	אשראי בנקאי-זמן קצר
661,180	601,444	402,408	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
-	-	-	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
987,314	877,928	758,069	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

ג. להלן טבלה המפרטת את החוב סולו של החברה (באלפי ש"ח):

31.12.2021	31.3.2022	30.6.2022	30.09.2022	31.12.2022	
1,890,493	1,777,067	1,642,188	1,552,658	1,487,545	חוב ברוטו
758,557	687,098	558,371	535,904	711,967	מזומן
1,131,936	1,089,969	1,083,817	1,016,754	775,578	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2022, ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2020 הסתכמה בסך של כ- 929 מיליון ש"ח, כ- 896 מיליון ש"ח וכ- 409 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידיים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2022:

סך יתרת האשראי	סוג האשראי
(אלפי ש"ח)	
600,552	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
908,832	יתרות בגין אשראי בנקאי
157,517	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
-	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
1,666,901	סה"כ התחייבויות:
597,142	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,612,816	ערבויות חוק מכר

14.2.1. להלן תנאי אשראי בנקאי המיועד לשימוש ייחודי בידי החברה, בחלוקה לפי פרויקטים:

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2022
"סומייל", "ת"א"; "סביוני גבעת שמואל", גבעת שמואל; מחיר למשתכן נס ציונה; קרקע אזור "הוד השרון"; דיור להשכרה ארנונה,"	ש"ח	פריים	פלוס 0.7% - פלוס 0.2%	743,865
"רמת מרפא", "ר"ג"; "ירושלים"; "אולפני הרצליה"	ש"ח	פריים	פלוס 0.8% - פלוס 1.25%	64,100

14.2.2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 13 להסברי הדירקטוריון.

14.3. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2020, 2021 ו- 2022 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2020		שנת 2021		שנת 2022		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
4.70%	-	-	-	-	-	שקלים צמוד מדד
2.95%	-	2.83%	-	2.85%	-	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
2.50%	-	1.80%	-	-	-	שקלים צמוד מדד

שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2020		שנת 2021		שנת 2022		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
מקורות שאינם בנקאיים						
3.72%	-	0.00%	-	0.00%	-	שקלים צמוד מדד
3.19%	-	3.14%	-	3.11%	-	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
2.50%	-	1.80%	-	-	-	שקלים לא צמוד

14.4. מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

14.4.1. אמות מידה פיננסיות

א. ליום 31.12.2022 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ראו ביאור 21א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראו ביאור 21א(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו ביאור 12א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בשוהם, ראו ביאור 12ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

ג. לתאריך הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות שנקבעו בהסכמי הליווי עליהם חתמה ואף תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה לא ביקש להעמיד הלוואות שניתנו לחברה לפירעון מייד.

14.4.2. מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

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 הרלבנטי, 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 במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. ליווי בנקאי מבוצע, בדרך כלל, בשיטה של "פרויקט סגור": החברה (או העסקה המשותפת לפי הענין) פותחת חשבון בנק (או מספר חשבונות בנק) הייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במרבית המקרים, בהם ניתן האשראי כאמור לחברה ביחד עם שותף, אחראים החברה והשותף לאשראי כאמור לחוד (ולא יחד). יחד עם זאת, במרבית המקרים, השעבוד המבטיח את האשראי חל על כל הנכס כך שהבנק יוכל לממש את כל הנכס כולו גם במקרה ורק אחד מהשותפים לא עמד בתנאי השעבוד (cross default). אולם, במקרה כזה הבנק רשאי להיפרע רק מחלקו היחסי של השותף בתמורה ממימוש הנכס. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה. בנוסף מעמיד הבנק המלווה את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות. על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה ו/או העסקה המשותפת שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. הגדלת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט.

סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי נקבע במסגרת משא ומתן עם הבנק המלווה. בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי בדרך כלל בין כ- 10% ל- 30% מסך העלויות הצפויות של אותו שלב.

כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, בחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או יעדי המכירות שנקבעים.

14.4.3. האשראי כאמור לעיל ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין שנרכשו ושעבוד כל הזכויות האחרות של החברה (או העסקה המשותפת, לפי העניין) בפרויקט, לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית המשולמת בגין האשראי, נדרשת החברה ו/או העסקה המשותפת לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי, עמלה בגין הוצאת ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות וכיו"ב.

14.4.4. שעבודים

כאמור בסעיף 14.4.2 לעיל, בדרך כלל, האשראי הבנקאי שניתן לחברה, הינו כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד של הזכויות במקרקעין, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב.

14.5. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 ועד סמוך לתאריך**הדוח**

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2022 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

14.6. מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 16.3.2023, ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 בכ- 1,845 מיליון ש"ח, בכ- 1,845 מיליון ש"ח ובכ- 1,987 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה החברה ליום 16.3.2023, ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 לסך של כ- 1,038 מיליון ש"ח, כ- 1,052 מיליון ש"ח וכ- 1,495 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2022 הינו: כ- 442 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 624 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2021 הינו: כ- 774 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 736 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר.

מסגרות האשראי האמורות ברובן ניתנות לחברה במסגרת פרויקטים בליווי בנקאי סגור.

לכל פרויקט בליווי בנקאי קיימת מסגרת אשראי ספציפית אשר אינה ניתנת לניצול שלא במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ליווי בנקאי בשיטה של "פרויקט סגור" ראו סעיף 13.3.2 לעיל.

14.7. אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2022, ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2020 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 909 מיליון ש"ח, כ- 1,375 מיליון ש"ח וכ- 1,218 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

סוג ההצמדה	טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה		
	שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022
שקלי	3%-1%	2.85%-1.8%	6%-1.8%
	פריים פלוס 0.2% - פריים פלוס 1.25%		

14.8. ערבויות

ליום 31.12.2022 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,613 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 597 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2021 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,126 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 637 מיליון ש"ח.

15. פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 31.12.2022:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2022 כ- 339 מיליון ש"ח)	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2022 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,368.1 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 36.18%. 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- 700 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 השעבודים השוטפים.	
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2022 כ- 278 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2022 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,368.1 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 36.18%. בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $36.18\% = 775,578 / 2,143,737$ 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	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 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.	
3	מסגרת אשראי כספית, וערבויות חוק מכר בסך של כ- 877 מיליון ש"ח לצורך מימון פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2' לדוח התקופתי ¹ .	תאגיד בנקאי	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפרעון (קרו) עד לחודש אפריל 2023. הריבית תיפרע מדי תקופה.		כנגד ההלוואה שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין וכן העמידה בטוחות נוספות.

15.1.1. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2022, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

לפרטים בקשר עם מצבת ההתחייבויות החברה, ראו הדוח המידי של החברה מיום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023812). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

16. מיסוי

16.1. לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

16.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

16.3. שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

16.4. שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2017.

16.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

¹ בחודש דצמבר 2022 נחתם הסכם ליווי לפרויקט DUO סמל דרום. למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המיקדמיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11 לעיל.

17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

- 17.1. להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחום פעילותה של החברה בשני מישורים עיקריים:
- 17.2. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות של הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.
- 17.3. הגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיו"ב.
- 17.4. החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידיים של החברה.
- לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.1.1 ו- 8.2 לעיל.

19. הסכמים מהותיים

- 19.1. הסכם שירותים - לפרטים בקשר עם הסכם שירותים בין החברה לבין דניה סיבוס/ אפריקה השקעות, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.
- 19.2. הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין - לפרטים בקשר עם הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.
- 19.3. הסכם לשימוש בסימן מסחר
- לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 7.16 לעיל.
- 19.4. לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפי נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 8.8 לעיל.

20. הליכים משפטיים

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

21. יעדים ואסטרטגיה עסקית**תחום הבניה למגורים**

- 21.1. החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל.
- 21.2. בכוונת החברה להמשיך ולהגדיל את היקפי הפעילות הן כפועל יוצא של הבשלת צבר הקרקעות שעומד לרשותה והן על ידי המשך רכישה והשבחה של קרקעות חדשות (לרבות במסגרת מכרזי "מחיר מופחת" ו- "דיור להשכרה").
- 21.3. החברה רואה כיעד אסטרטגי את הובלת ענף היזמות לבניית מגורים בארץ.
- 21.4. החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.
- 21.5. חברת אפריקה התחדשות עירונית אשר בבעלות החברה, צפויה להפעיל במהלך השנה מספר פרויקטים ולהגדיל את היקף הפעילות והתקשרות עם בעלי קרקע חדשים.
- 21.6. החברה רואה לפניה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.
- 21.7. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה. במקביל בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה והכל על מנת למקסם את רווח החברה לטובת בעלי המניות שלה.

תחום הדיור להשכרה

- 21.8. החברה תמשיך ותבחן כניסה לפרויקטים נוספים של דיור להשכרה.

22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה**תחום הבניה למגורים**

- 22.1. בכוונת החברה להמשיך בבניה ובשיווק של הפרויקטים הקיימים. במקביל שוקדת החברה על פתיחת מתחמי בניה חדשים תוך בחינה מדוקדקת של צרכיה וצרכי השוק כפי שאלה מזוהים על ידה.
- 22.2. אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.
- 22.3. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות, בין במסגרת עסקאות קונבנציונאליות ובין אם במסגרת מכרזי דיור להשכרה ו/או מחיר למשתכן, על פי צרכיה ומנהלת משאים ומתנים בהתאם ו/או משתתפת במכרזים. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

22.4. כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף 20 זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית של החברה בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

נדל"ן מניב

22.5. כוונת החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, הן במסגרת של השתתפות במכרזים נוספים בתחום הדיור להשכרה והן במסגרת תפעול והחזקה של נכסים מסחריים, המוקמים כחלק מפרויקטים למגורים של החברה.

22.6. כוונת החברה להמשיך ולמסור חזקות בדירות הפרויקט ליתרת השוכרים אשר עימם התקשרה החברה בהסכם שכירות.

23. דיון לגבי גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

23.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

23.1.1. חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

לתאריך הדוח, לחברה אין חשיפה מהותית לשינויים בשערי מטבעות זרים. החברה מוכרת את הדירות כשמחיריהן נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. עם זאת, בענף (ובגדר כך, גם לחברה) ישנם רוכשים תושבי חוץ ששינויים בשערי חליפין ובעיקר התחזקות השקל יכולים לפגוע ביכולתם/כדאיותם לרכישת דירה בארץ.

23.1.2. שינוי במדד המחירים לצרכן

הלואה של החברה ממוסד פיננסי צמודה למדד המחירים לצרכן, לפיכך החברה חשופה לעליה במדד המחירים לצרכן, אשר עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה.

23.1.3. שינויים בשערי ריביות במשק

לחברה אשראי בריבית משתנה, לפיכך עליה בשערי ריביות עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה. יחד עם זאת, לחברה יתרונות נזילות בהיקף של מאות מיליונים ולכן הכנסות המימון מקזזות מהותית את הוצאות המימון.

23.1.4. האטה כלכלית

האטה כלכלית עולמית או תוך משקית עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור.

23.1.5. המצב הביטחוני בישראל

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת למשל, בירידה בביקושים ליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.

23.1.6. נזקי רעידת אדמה

החברה מבטחת את כלל הפרויקטים בביצוע בביטוח כנגד נזקי רעידת אדמה ובמקרה שכזה תהיה מחויבת רק בהשתתפות עצמית.

23.1.7. שינויים במחירי בטוחות סחירות

לחברה בטוחות סחירות אשר ירידה במחירהן עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה.

23.1.8. סיכוני סייבר

לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשוב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמויות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. קבוצות פליליות, קבוצות פעילים חברתיים וגורמים לאומניים נוהגים לשים להם למטרה חברות העושות שימוש במערכות מחשוב. אמנם החברה לא חוותה אירועי סייבר מהותיים, אולם היא התנסתה בעבר במתקפות סייבר ברמות שונות, ללא השפעה ניכרת. החברה מקיימת תכנית עבודה שנתית להגנת סייבר ולצמצום סיכונים תוך שימוש באמצעי מניעה, איתור ותגובה. עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר. לחברה כיסוי ביטוחי כנגד נזקי סייבר.

23.2. גורמי סיכון ענפיים**א. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל**

החברה חשופה לפעולות הרגולטור בכל הקשור לענף הנדל"ן. בשנים האחרונות התגברה פעילות הרגולציה בענף, בין היתר, בהיבטי מיסוי, משכנתאות, היצע קרקעות ופעולות יזומות להפחתת מחירי הדיור.

23.2.1. שינוי במדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעלייה 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 פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

23.2.2. זמינות חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה, ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם.

23.2.3. סיכון תפעולי מול קבלני המשנה

אי עמידת קבלני המשנה בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע אל מול החברה חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות.

23.2.4. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

23.2.5. גילוי עתיקות במקרקעי החברה

גילוי עתיקות במקרקעי החברה עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות וזאת, בין השאר, עקב עיכובים בבניה ו/או עקב הצורך בביצוע חפירות נוספות ו/או הצורך בתכנון המחודש של הפרויקט.

23.2.6. ירידה במחירי השכירות

ירידת הביקוש לדירות מגורים במשולב עם החרפת התחרות על ידי משכירים קיימים ו/או פוטנציאליים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

23.2.7. ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מדירות הפרויקט.

א. שינוי חקיקה ותקינה

לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח ממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

ב. ירידה במחירי הדירות

ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגוע בתוצאותיה בכספיות.

23.3. בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של החברה, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם על פעילותה של החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
גורמי סיכון מאקרו כלכליים			
X			מטבעות שונים
	X		שינויים בשיעורי הריבית
X			האטה כלכלית
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן
	X		המצב הביטחוני
	X		נזקי רעידת אדמה
X			שינויים במחירי בטוחות סחירות
X			סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים			
	X		התערבות גורמים רגולטורים בענף
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
X			זמינות חומרי גלם
	X		סיכון תפעולי מול קבלני הביצוע
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח
X			גילוי עתיקות במקרקעי החברה
X			ירידה במחירי השכירות
X			ירידה בכושר התשלומים של השוכרים
	X		שינוי חקיקה ותקינה
	X		ירידה במחירי הדירות