



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2-5

דוחות רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

6-7

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

8

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

9

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

10-11

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

12-79

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה ובקרו בהתבסס על תיאור קצר וברור של הקריטריונים אשר בהתבסס עליהם בוצעה הביקורת. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 13 במרץ, 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

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

הדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשתי השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוח שלו עליהם מיום 16 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגות.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר, 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה הוא עניין מפתח בביקורת.

כפי שמתואר בביאורים ט2. ו-4א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון: קרקע, היטלים ועלויות אשראי.

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

כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו:

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

- בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן.
- בחינת נאותות המדיניות החשבונאית למדידת ההכרה בהכנסה.
- דגימת חוזי מכר ונאותות רישומן בספרים.
- בדיקות מבססות של עלויות והשוואה לתקציבי החברה.
- דגימת שיעורי השלמה שחישבה החברה.
- ניתוח סבירות תוצאות הפרויקטים מול תקופות קודמות ומול דוחות ביצוע.
- בנוסף, בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 והדוח שלנו מיום 13 במרץ, 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
118,787	140,394	5	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	156,797	6	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	200,613	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
65,450	102,668	8	חייבים ויתרות חובה
234,761	367,648	9	לקוחות ונכסים בגין חוזים
2,500	3,821		נכסי מיסים שוטפים
1,032,797	796,766	10	מלאי בניינים למכירה
<u>2,264,850</u>	<u>1,768,707</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
724,780	863,641	11	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
559,100	642,356	12	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
414,753	444,112	13	הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,001	15,542	11 ו'	מוניטין
2,707	-	33	נכסי מיסים נדחים
35,135	36,810	15	חייבים לזמן ארוך
3,994	3,928		רכוש קבוע
<u>1,759,470</u>	<u>2,006,389</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>4,024,320</u>	<u>3,775,096</u>		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 במרס 2024

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
907,718	826,304	16	מתאגידים בנקאיים ואחרים
76,366	122,216	17	קבלנים וספקים
57,803	107,711	18	זכאים ויתרות זכות
148,612	87,058	19	התחייבויות למוכרי מקרקעין
48,560	28,923	20	הפרשות
568,406	346,729	9	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
15,432	7,099		התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>1,822,897</u>	<u>1,526,040</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
469,860	341,298	21	אגרות חוב
289,323	259,589	22	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
10,369	84,346	23	התחייבויות פיננסיות ואחרות
60,731	95,312	33	התחייבויות בגין מיסים נדחים
2,981	2,809		התחייבות בגין הטבות לעובדים
<u>833,264</u>	<u>783,354</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>2,656,161</u>	<u>2,309,394</u>		סה"כ התחייבויות
			הון
12,643	12,643	24	הון מניות
228,959	228,959	24	פרמיה על מניות
<u>1,126,557</u>	<u>1,224,100</u>		יתרת עודפים
<u>1,368,159</u>	<u>1,465,702</u>		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה *
<u>4,024,320</u>	<u>3,775,096</u>		סה"כ התחייבויות והון

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

* בדבר ההשפעה שתגרום עסקת כלל על ההון עצמי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2023, המיוחס לבעלים של החברה, בסך של 261,829 אלפי ש"ח שיתכנס לסך 1,727,531 אלפי ש"ח, ראו ביאור 40.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,114,256	962,543	1,079,199	27	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
920,014	738,798	838,620	28	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
194,242	223,745	240,579		רווח גולמי
29,751	31,998	24,249	29	הוצאות מכירה ושיווק
28,738	30,340	31,259	30	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(83,395)	(83,406)	(37,158)		רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
5,548	(2,619)	1,092		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
213,600	247,432	221,137		רווח תפעולי
(46,405)	(72,356)	(61,930)	31	הוצאות מימון
23,752	17,844	41,944	32	הכנסות מימון
(22,653)	(54,512)	(19,986)		הוצאות מימון, נטו
81,189	52,485	17,575		חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
272,136	245,405	218,726		רווח לפני מסים על ההכנסה
(52,365)	(43,902)	(47,264)	33	מסים על ההכנסה
219,771	201,503	171,462		רווח לשנה ורווח כולל לשנה
17.38	15.94	13.56		רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ.:
				רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
				הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,643,536	12,643,536	12,643,536	34	בסיסי ומדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,368,159	1,126,557	228,959	12,643
171,462	171,462	-	-
(78,000)	(78,000)	-	-
4,081	4,081	-	-
<u>1,465,702</u>	<u>1,224,100</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,246,606	1,005,004	228,959	12,643
201,503	201,503	-	-
(84,000)	(84,000)	-	-
4,050	4,050	-	-
<u>1,368,159</u>	<u>1,126,557</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,116,835	875,233	228,959	12,643
219,771	219,771	-	-
(90,000)	(90,000)	-	-
<u>1,246,606</u>	<u>1,005,004</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

* בדבר ההשפעה שתגרום עסקת כלל על ההון עצמי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2023, המיוחס לבעלים של החברה, בסך של 261,829 אלפי ש"ח שישתכם לסך 1,727,531 אלפי ש"ח, ראו ביאור 40.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
219,771	201,503	171,462
(41,095)	(115,628)	(59,731)
(83,395)	(83,406)	(37,158)
7,245	1,849	4,702
(81,189)	(52,485)	(17,575)
(9,493)	19,277	(4,689)
-	4,050	4,081
55,479	32,416	17,292
52,365	43,902	47,264
119,688	51,478	125,648
(15,785)	4,605	(24,775)
180,126	85,077	(132,887)
326,165	634,246	(35,725)
(79,261)	24,672	45,850
21,786	(8,615)	5,550
3,308	(3,853)	(19,637)
1,044	(1,047)	(172)
437,383	735,085	(161,796)
(50,747)	(19,629)	(19,630)
506,324	766,934	(55,778)
(4,000)	(8,221)	(19,234)
(741)	(10,835)	(41,032)
(1,718)	(942)	(1,177)
3,687	6,129	11,469
(31,172)	(4,815)	44,997
(378,813)	(100,488)	412,837
4,066	11,576	29,331
72,401	24,578	40,886
(336,290)	(83,018)	478,077

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח לשנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

שינוי בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

פחת והפחתות

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מיסים על ההכנסה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחיבים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה

שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות

שינוי בקבלנים וספקים

שינוי בזכאים ויתרות זכות

שינוי בהפרשות

שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מיסים על הכנסה ששולמו, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין ואחרים

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רכישת רכוש קבוע

פרעון הלוואות שניתנו

מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש

בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

שינוי בהלוואות והשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

מזומנים נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(129,799)	(129,799)	(130,691)
205,429	(424,056)	(21,715)
262,150	3,897	-
(90,000)	(84,000)	(78,000)
(298,312)	(48,863)	(102,729)
(51,886)	(53,397)	(67,557)
(102,418)	(736,218)	(400,692)
67,616	(52,302)	21,607
103,473	171,089	118,787
171,089	118,787	140,394

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 דיבידנד ששולם
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תאור כללי של החברה ופעילותה

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניה ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. במידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ביום 20.1.2020 הושלם הסדר החוב של אפריקה ישראל השקעות בע"מ אשר מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס. בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

ב. ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). בנוסף, גברה המתיחות בצפון הארץ, עם התגברות הירי מגבול לבנון וסוריה. בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי. מלחמת חרבות ברזל, משפיעה גם באופן ישיר על תחום הנדל"ן. השפעה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, מחסור בעובדים באתרי הבנייה, ועוד. בהתייחס להשפעות הישירות על החברה למועד הדוח, החברה הפחיתה, בשלב זה, פעולות פרסום ושיווק, וניכרת האטה בביקושים לרכישת דירות; העבודה באתרי החברה ממשיכה, אם כי בעצימות נמוכה יותר בשל מחסור בעובדים, אולם בשלב זה, להערכת החברה, העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי לאורך התמשכות הפרויקטים. בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית. בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לחזיתות נוספות, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

ג. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה -

- (1) **החברה** - אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל.
- (2) **הקבוצה** - החברה והחברות הבנות שלה, כהגדרתן להלן.
- (3) **אפריקה ישראל וקבוצת אפריקה ישראל** - חברת אפריקה ישראל להשקעות בערבון מוגבל (להלן - אפריקה השקעות) וחברות בנות שלה (חברת האם).
- (4) **לפידות** - חברת לפידות קפיטל בערבון מוגבל (להלן - לפידות). בעלת השליטה בעקיפין של החברה.
- (4) **דניה סיבוס** - חברת דניה סיבוס בע"מ (חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, חברת האם עד ליום 28.2.2021).
- (5) **צדדים קשורים** - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (6) **בעלי שליטה** - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
- (7) **בעלי ענין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968
- (8) **מדד** - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (9) **דולר** - דולר של ארה"ב.
- (10) **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (11) **חברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה למעט אם נאמר אחרת.

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומכשירים פיננסיים מסויימים, כולל מכשירים נגזרים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן. החברה מציגה את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של כל אחת מחברות הקבוצה ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

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

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה בדרך כלל על שנה, ועשויה להימשך לרוב עד שלוש שנים, למעט פרויקט "סמל דרום" לגביו תקופת המחזור התפעולי צפויה להימשך שש שנים, לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו גם ביאור 11ד' לדוחות הכספיים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו (בעיקר מלאי בניינים למכירה ואשראי מתאגידים בנקאיים) והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

החברה צופה כי מתוך הנכסים השוטפים סך של כ- 784,663 אלפי ש"ח ומתוך ההתחייבויות השוטפות סך של כ- 866,326 אלפי ש"ח ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

תקופת המחזור התפעולי של החברה בקשר עם נכסים להשכרה הינה 12 חודשים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

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

ו. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה או שיש לה זכויות לתשואות משתנות הנובעות מהחזקה במושקעת וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כח על המושקעת.

ח. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה משותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. (ראה סעיף י').

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

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

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

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

ט. עלויות אשראי:

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה) אשר הכנתם עד למועד בו הוכשר הנכס לייעודו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים.

מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו.

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

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

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

יא. מלאי בניינים למכירה:

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

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

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

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

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

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות:

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

יב. מלאי מקרקעין:

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

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

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

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

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

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

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

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

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

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

טו. התחייבויות פיננסיות:

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

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

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

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

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

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

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

זיהוי חוזה:

הקבוצה מכירה בהכנסה בגין חוזה עם לקוח כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
- ב. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי הסחורות או השירותים אשר יועברו
- ג. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו
- ד. לחוזה יש מהות מסחרית
- ה. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות אשר יועברו ללקוח

כאשר החוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים (בעיקר בחוזים מותנים), תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים.

זיהוי מחויבות הביצוע:

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הבטחה בחוזה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

כאשר שירותים או סחורות שהובטחו אינם מובחנים, הקבוצה משלבת אותם עם שירותים או סחורות אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של שירותים או סחורות שהיא מובחנת.

לעניין מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזה המכר עם לקוחות בפרויקטים למכירת דירות למגורים, מזהה הקבוצה את הדירה כמחויבות ביצוע אחת

קביעת מחיר העסקה:

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא זכאית לו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך):

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
- (ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- (ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

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

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

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

מדידת התקדמות הביצוע:

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

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך):

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה:

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

נכס בגין חוזה

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

התחייבות בגין חוזה

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

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

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

עסקת קומביניציה:

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

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

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומביניציית דירות:

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

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

עלויות:

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

(2) הכנסות מדמי שכירות:

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

(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הפרשות:

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

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

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

יח. עסקאות תשלום מבוסס מניות

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

יט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד תשומות בבניה	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היצג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)
	מדד ידוע	מדד בגין	
נקודות	נקודות	נקודות	

תאריך הדוחות הכספיים:

351.69	138.37	138.50	3.627	31 בדצמבר, 2023
344.92	134.39	134.02	3.519	31 בדצמבר, 2022
328.39	127.67	127.30	3.110	31 בדצמבר, 2021

%	%	%	%
2.0	3.0	3.3	3.1
5.0	5.3	5.3	13.2
5.8	2.8	2.4	(3.3)

שיעורי השינוי:

לשנה שנסתיימה:

ביום 31 בדצמבר, 2023
ביום 31 בדצמבר, 2022
ביום 31 בדצמבר, 2021

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

1. תיקון ל- IAS 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. התיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

2. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. התיקון לעיל ישנה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים:

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

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

בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

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

(1) תקציב עלויות חזוי ואמידת שיעור השלמה:

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

(2) אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין:

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

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

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)

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

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

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

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

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 642.4 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 הוא כ- 559.1 מיליון ש"ח).

בשנים 2023, 2022 ו- 2021 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 37 מיליון ש"ח, כ- 83 מיליון ש"ח וכ- 83 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ראה ביאור 12.

ב. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,341	21,524
66,446	118,870
<u>118,787</u>	<u>140,394</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנק לזמן קצר

ביאור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
195,587	55,746	מזומנים ויתרות בבנקים
373,292	59,490	פקדונות בבנקים
-	40,783	אגרות חוב
755	778	מטבע חוץ
<u>569,634</u>	<u>156,797</u>	

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

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
113,427	81,057	0.5-6.25	אגרות חוב מדינה
42,278	48,560		מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
85,216	70,996	0.1-5.9	אגרות חוב קונצרניות
<u>240,921</u>	<u>200,613</u>		

לפרטים נוספים ראו ביאור 38.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,870	9,169	חייבים בגין מקרקעין
1,591	2,807	צדדים קשורים
1,775	2,478	חייבים בגין דמי ניהול מעסקאות משותפות
668	411	חייבים בגין דמי ניהול - צד קשור
11,407	20,048	הלוואות לזמן קצר (*)
13,898	17,755	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
7,668	28,522	מוסדות
2,376	1,034	הכנסות לקבל
7,241	5,829	נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
14,956	14,615	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>65,450</u>	<u>102,668</u>	

(*) היתרה כוללת הלוואה בסך של כ-17,297 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023 ונושאת ריבית בשיעור פריים+1.45% לשנה.

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

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים:

תנועה לשנת	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
319,838	234,761
(201,287)	50,532
116,210	82,355
234,761	367,648

יתרה לתחילת השנה
 התאמה מצטברת
 נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
 יתרה לסוף השנה

ב. מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים:

תנועה לשנת	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
202,796	568,406
(77,168)	116,628
1,328,289	608,966
(885,511)	(947,271)
568,406	346,729

יתרה לתחילת השנה
 התאמה מצטברת
 מקדמות אשר התקבלו השנה
 הכנסות שהוכרו במהלך השנה
 יתרה לסוף השנה

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,032,797	796,766

בניה למגורים
 בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומביניציה:

בשנת 2023 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 33,035 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 79,000 אלפי ש"ח).

ג. Duo סמל דרום

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

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

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

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

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

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

- (2) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח.
- (3) ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליון ש"ח.
- ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב (ראה סעיף (4)) כנגד המוכר ונתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.
- ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינה מהותית לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"). לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.
- (4) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד החברה ואחרים וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין ולחילופין לתשלום פיזיים בגובה 10 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטית של החברה ושל המוכר, הסיכוי שתהיה לה השלכה על זכויות החברה במקרקעין, הינם נמוכים. הליך זה עוכב עד להכרעה בהליך תביעת עיריית תל אביב המתואר מעלה.
- בחודש נובמבר 2015 הגישה עיריית תל אביב תביעה כנגד החברה וכנגד נתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויות בגין חלק מתוך המקרקעין.
- ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליון ש"ח. יצוין, כי להערכת החברה, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטית של החברה והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות החברה במקרקעין, או כי החברה תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים.
- (5) ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.
- ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה החברה לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
- היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על החברה. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין. התמורה שולמה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.
- (6) למועד הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ- 510 יח"ד (לא כולל הקלות), מתוכן חלק החברה כ- 358 יח"ד.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

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

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

הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט החל מיום 1.1.2020 בהתאם לחלקי הצדדים.

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

(8) ביום 30.12.2021 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא לפרויקט DUO סמל דרום. נכון ליום 31.12.2023 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

(9) ביום 29.12.2022 נחתם על ידי החברה הסכם ליווי בין החברה (בעצמה ובאמצעות רמ-נח, אפרים ומגדלי סומייל) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף") המחזיקה בכ- 75% בפרויקט DUO סמל דרום לבין קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים (להלן: "התאגידים המלווים"), לצורך מימון הקמת פרויקט DUO (להלן: "האשראי").

האשראי כולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").

יצוין, כי האשראי יישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו למיזם המשותף על ידי אחד מהתאגידים המלווים (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט DUO. האשראי הועמד לחברה לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע וכן על הזכויות בפרויקט DUO, וכן חתימה על הסכם מימון בניה של השותפים בפרויקט DUO המחזיקים בכ- 25% מהשטחים המיועדים למסחר והתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו.

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

בנוסף, התקשר המיזם המשותף בהסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח עם הבנק, סך אשר הועמד על ידי המיזם המשותף לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ- 25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO. עם התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO, תחזיר קבוצת הרכישה למיזם המשותף את הסכום האמור, והמיזם המשותף יפרע סכום זה לבנק, וזאת לא יאוחר מיום 31.12.2023. ביום 31.12.2023 הוארכה התקופה להשלמת התנאים המוקדמים להעמדת המימון המלא מכוח הסכם הלווי לצורך מימון הקמת פרויקט DUO עד ליום 31.3.2024. בנוסף, הוארך מועד הפירעון של האשראי הייעודי בסך 100 מיליון ש"ח שהועמד למיזם המשותף עד ליום 31.3.2024. להשלמת התמונה יצוין, כי ככל וקבוצת הרכישה לא תשיג מימון לחלקה בפרויקט DUO עד למועד האמור, נקבעו מספר חלופות בקשר עם המשך העמדת אשראי ואופן מימון חלקה של קבוצת הרכישה בעלויות הפרויקט בכללותו.

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

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

(10) ביום 19.7.2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה סיבוס ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניה סיבוס במיזם המשותף וחלק החברה בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם ע"י החברה לדניה סיבוס מסתכם לסך של כ- 231,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ד. סביון view, ירושלים

ביום 5.4.2022 התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון view בירושלים (להלן: "הממכר" ו-"הפרויקט", בהתאמה). הממכר כולל שטחי מסחר בשטח בנוי של כ-5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות), זכויות בייעוד מסחר בשטח כולל של 4,300 מ"ר וכן 10 מקומות חניה בחניון הפרויקט. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת".

בתמורה לממכר שילם הקונה סך של כ-102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כאשר בשנת 2022 שולם סך של כ-92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, והיתרה שולמה בתקופת הדוח. בגין העסקה, רשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2022 רווח נקי בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 30.6.22 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה או לבעלי השליטה (להלן בסעיף זה: "הרוכשת") בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי התעסוקה בפרויקט. הממכר כולל שטחי משרדים בשטח בנוי של כ-4,800 (שטח עיקרי ושירות) וכן 11 מקומות חניה בחניון הפרויקט ומחסן. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". תמורת הממכר הינה 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ליום 31.12.2023 מלוא התמורה התקבלה. בגין העסקה, רשמה החברה רווח נקי, בסך של כ-32 מיליון ש"ח, מתוכו הוכר בשנת 2022 סך של כ-31 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2023 הסתיימה הקמתו של הפרויקט ומכירת הדירות ושטחי המסחר והמשרדים בפרויקט.

ה. מחיר למשתכן נס ציונה

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

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

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

נכון ליום 31.12.2023 שווקו כל הדירות בפרויקט לזכאי מחיר למשתכן והפרויקט נמצא בשלבי ביצוע.

ו. מחיר למשתכן מתחם הנרקיסים, ראשון לציון

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

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

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

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

ליום 31.12.2023 הסתיימה בנייתם ושיווקם של כל המגרשים בפרויקט.

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

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

א. הצגה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
691,365	829,884
33,415	33,757
724,780	863,641
14,171	20,963

מלאי מקרקעין
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

למידע בדבר שעבודים - ראה ביאור 36.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בשנת 2021 הסתיים שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד. למקרקעין תב"ע בתוקף לכ-280 יח"ד נוספות.

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

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

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

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

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

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

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

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

ביום 8.8.2021, התקשרה גבעת שמואל החדשה, בהסכמים עם קרן ריט למגורים בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש עליו ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-85 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסנים שנבנו בסמוך למקרקעין, בתמורה של לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח.

בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, מכוחו תעניק גבעת שמואל החדשה שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין וכן של החניון המשותף בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח, וכן תהיה זכאית להחזר הוצאות שהוציאה בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח.

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

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

כתוצאה ממכירת הקרקע, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 רווח, לפני מס, בסך כ- 21 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם הניהול, מכוחה תעניק גבעת שמואל החדשה שירותי ניהול שיווק וניהול גבייה בתמורה לדמי ניהול, כמפורט בהסכם.

ליום 31.12.2023 הסתיים ביצועם של שלבים א' וב', הכוללים 260 יחידות דיור. לגבעת שמואל החדשה בשלבי ביצוע 203 יחידות דיור נוספות, ובשלבי תכנון 148 יחידות דיור ו-2,500 מ"ר מסחר.

ליום 31.12.2023 החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגידים בנקאיים. ראו ביאור 37ג'.

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

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

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

ח. ביום 28.10.2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית (ראה ביאור 14), במערכת הסכמים (להלן: "ההסכמים"), ובכלל זאת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (להלן: "המניות הנמכרות") וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").

ביום 31.12.2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת המניות המהוות 50% מהון המניות המונפק וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של כ- 94% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט (100% מחתימותיהם של בעלי הזכויות בשלב א', הכולל כ- 260 יחידות דיור).

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

ט. ביום 26.1.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם "מלון הנשיא" בירושלים (להלן "המתחם") לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו-"הרוכש", בהתאמה). התמורה בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 82 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון). ביום 10.5.2021, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, והתמורה, התקבלה במלואה. כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 רווח בסכום לא מהותי. בחודש יולי 2022 התקבלה בידי החברה הודעה בדבר חבות היטל השבחה בסך כ-24 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויות החברה במתחם. בחודש אוגוסט 2022 נחתמה תוספת להסכם המכר, לפיה הקונה יישא במלוא החבות, ככל שתהיה, בהיטל השבחה.

י. ביום 9.6.2021 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם הצבר בקרית אונו מצד שלישי. לאחר רכישת המניות הנרכשות, יחזיקו כל אחד מבין אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות המוכר ב- 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת הפרויקט. על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 504 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט, הינו 336 יחידות דיור לשיווק. בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה, חלקו שולם עם הגעה ל- 80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט. בהסכם נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי בפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים, כולל מנגנוני דילול במקרה בו צד מעמיד מקורות כאמור מעבר לשיעור הנדרש ממנו על פי הסדרים אלה.

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

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

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

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

התמורה כפופה להתאמה עתידית (גידול או הפחתה) בשיעור משתנה של עד כ- 9%, בהתאם למספר יחידות הדיור שיאושר במסגרת התכנית החדשה.

תשלום התמורה מומן מתוך מקורותיה העצמיים של החברה וכן באמצעות הלוואה בנקאית.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

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

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

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

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

א. נדל"ן להשקעה בהרצליה:

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

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

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

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

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

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2023 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

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

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

א. נדל"ן להשקעה בהרצליה (המשך):

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, לפי התקדמות הפרויקט (ליווי סגור).

ההלוואה הועמדה לתקופה של כ-24.25 שנים, כאשר כ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. שיעור ריבית ההלוואה בשנת 2023 הינה בטווח של 2.33%-3.73%. ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

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

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 63 (מפוקח) לכ- 85 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 1%. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2022, שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 60 (מפוקח) ל- 80 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 1%.

שיעור ההיוון ושינוי בתזרים המזומנים הצפוי מנדל"ן להשקעה לעיל מהווים אומדנים קריטיים, כאשר גידול בשיעור ההיוון של 0.25% תוביל לקיטון של כ- 21 מיליון ש"ח ושינוי של 5% בתזרים המזומנים יוביל לשינוי של כ- 10 מיליון ש"ח.

ב. נדל"ן להשקעה בשוהם:

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

ביום 8.1.2018, הגישו אפי נכסים והחברה את הצעתם לרכישת קרקע בשוהם.

ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

החברה ואפי נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות.

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

ב. נדל"ן להשקעה בשוהם (המשך):

בהתאם לתנאי ההצעה, השותפות רכשה את הקרקע ותפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושקרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

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

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

ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

ביום 4.11.2021 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים (להלן: "המלווים"), לקבלת מימון לפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה"). המלווים העמידו מימון עבור הפרויקט בסך 320 מיליון ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה ביום 31.12.2029.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות לענין יחסי כיסוי כדלקמן:

1. ה- DSCR (היחס בין סך תזרים המזומנים הזמין לבין הסך הנדרש לשירות החוב) כפי שנקבע במועד חישוב (ככלל, תום כל רבעון קלנדר) - עבור 12 החודשים האחרונים קודם למועד החישוב (ה- DSCR ההיסטורי) - לא יפחת מ- 1.2;

2. ה- DSCR כפי שנקבע במועד חישוב עבור 12 החודשים הבאים ממועד החישוב ואילך (ה- DSCR החזוי) - לא יפחת מ- 1.2;

3. ה- DSCR הממוצע (ממוצע ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;

4. ה- DSCR המינימאלי (ה- DSCR הנמוך ביותר מבין ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור היוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52.9 (מפוקח) ל- 61.5 ש"ח למ"ר. עליית מחירי דירות שנתית 1%. נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, הסתיימו עבודות ההקמה.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2022, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור היוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49.5 (מפוקח) ל- 59.4 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 1 מיליון ש"ח.

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

ג. נדל"ן להשקעה בהקמה בירושלים:

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

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

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

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

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

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

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2022, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 5.5% -5%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 12%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 56 ש"ח למ"ר.

ד. נדל"ן להשקעה במודיעין:

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

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

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31.12.2022 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7% ו-8%, בהתאמה, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו 165 ש"ח למ"ר.

שיעור ההיוון ושינוי בדמי השכירות הצפוי מנדל"ן להשקעה לעיל מהווים אומדנים קריטיים, כאשר שינוי בשיעור ההיוון של 0.5% תוביל לשינוי של כ- 6 מיליון ש"ח ושינוי של 5% בדמי השכירות יוביל לשינוי של כ- 4.7 מיליון ש"ח.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022			2023			
סה"כ	מבנים להשכרה	נדל"ן בהקמה	סה"כ	מבנים להשכרה	נדל"ן בהקמה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
462,500	366,700	95,800	559,100	443,657	115,443	יתרה לתחילת השנה
10,835	70	10,765	41,032	322	40,710	תוספות במהלך השנה:
2,359	-	2,359	5,066	-	5,066	עלויות שהושקעו
83,406	76,887	6,519	37,158	25,522	11,636	עלויות מימון שהווננו
559,100	443,657	115,443	642,356	469,501	172,855	התאמת שווי הוגן (*)
						יתרה לסוף השנה
	2,359			5,066		כולל עלויות מימון שהווננו בתקופת הדוח

(*) רמה 3 במדרג השווי ההוגן.

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

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

מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10ג', 11ד'.

רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10ג', 11ד'.

אפרים בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של החברה הינו 40%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10ג', 11ד'.

פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ה'.

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

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

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

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

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

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

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

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

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
196,301	210,230	שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
101,743	99,598	עלות השקעה
116,709	134,284	רווחים שנצברו ממועד הרכישה בניכוי דיבידנדים שהתקבלו
<u>414,753</u>	<u>444,112</u>	

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
427,810	428,407	נכסים שוטפים
354,051	399,312	נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
(218,109)	(211,739)	התחייבויות שוטפות
(258,719)	(260,261)	התחייבויות לא שוטפות
<u>305,033</u>	<u>355,719</u>	נכסים בניכוי התחייבויות, נטו

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
105,711	35,155	רווחים
<u>52,485</u>	<u>17,575</u>	חלק החברה ברווחים

ביאור 13 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות וחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ה. שטרי הון והלוואות הנמדדות בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
76,090	76,639	שטרי הון
120,211	133,591	הלוואות
196,301	210,230	

לימים 31.12.2023 ו- 31.12.2022 שיעור ההיוון ששימש לחישוב השווי ההוגן הינו 6.6% ו-5.1%, בהתאמה.

ו. תנאי שטרי ההון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקלים ליום 31 בדצמבר 2023	
2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
144,795	87,190	0-9.25	ללא הצמדה
51,506	123,040	2.9-4	בהצמדה למדד
196,301	210,230		

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

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות

א. חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ:

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

ב. חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ:

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

ג. א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור 10ה'.

ד. א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור 12ג'.

ה. אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ:

חברה בת בבעלות מלאה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בנתניה. במהלך שנת 2023 החלה חברת הבת לשווק דירות בפרויקט.

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות (המשך)

ו. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
25,496	38,907	100	100	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
142,975	177,982	100	100	גבעת שמואל החדשה בע"מ
238	6,127	100	100	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
14,344	24,700	100	100	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
1,974	1,681	100	100	אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ

פרטים בדבר הלוואות ושטרי הון שהועמדו לחברות בנות:

ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119,678	134,246	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
35,410	77,593	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
51,296	50,613	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
2,470	6,496	אפריקה התחדשות- פרויקט שניאור בע"מ
208,854	268,948	

ו. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

תנאי הלוואות ושטרי ההון:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
35,410	77,593	-	ללא הצמדה
173,444	191,355	2.90	ללא הצמדה
208,854	268,948		

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

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות (המשך)

ז. פירוט הפעילויות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2023:

שם הפרויקט	חלק החברה %
סביוני נצר סירני	50
חלמות וסביונים קרית ביאליק	50
סביוני ארנונה	66.7
רמת מרפא	67
מתחם סמל	40.33
אולפני הרצליה	51
דיור להשכרה-גליל ים	50

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

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר
2022	2023	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
13,371	14,365	4.10
12,533	12,930	0-7.5
25,904	27,295	
הלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת		
		צמוד למדד המחירים לצרכן
		אחרים
נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת		
		אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד לדולר ארה"ב (2)
9,231	9,515	8.1
35,135	36,810	

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

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

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

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

(1) המשך:

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

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך 23.02.2022 הגישה רמ"י את תגובתה לביהמ"ש בה היא מבקשת לדחות את הבקשה לתיקון סכום התביעה. התיק נקבע לדין קדם משפט ביום 22.3.2022 ובמסגרתו תידון בין היתר הבקשה לתיקון סכום התביעה. ביום 7.3.2022 וביום 14.4.2022 התקיים דיון בבית המשפט, במהלכו נעתר בית המשפט לבקשה לתיקון סכום התביעה. ביום 19.1.2023 הגישה שובל תצהיר עדות ראשית וחוות דעת מטעמה. התיק נקבע לדין הוכחות לימים 4.6.2024 ו-10.6.2024.

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

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

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2023	
2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
			אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:
1,041	5,260	-	משיכות יתר
441,584	338,173	6.5-7.7	אשראי לא צמוד
-	82,906	6.6	אשראי מצדדים קשורים
			חלויות שוטפות:
334,402	269,273	2.42-6.95	בגין הלוואות
130,691	130,692	2.4-2.75	בגין אגרות חוב
<u>907,718</u>	<u>826,304</u>		

ב. ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 939,244 ו- 949,975 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם ביאור 22.

ג. בטחונות ושעבודים: ראה ביאור 36.

ד. אמות מידה פיננסיות:

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

ביאור 17 - קבלנים וספקים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
72,268	119,322	קבלנים וספקים (1)
4,098	2,894	המחאות לפירעון
<u>76,366</u>	<u>122,216</u>	

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

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,102	8,636	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
29,734	31,327	הוצאות לשלם
480	488	מוסדות
12,945	58,881	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין (1)
6,542	8,379	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>57,803</u>	<u>107,711</u>	

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

ביאור 19 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2022	2023	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר	
		2023	
		%	
40,177	13,871		במסגרת עסקאות פינני בינוי ותמ"א 38
98,256	62,981		במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
9,377	9,377		אחרות
802	829	8	אחרות - צמוד מדד
<u>148,612</u>	<u>87,058</u>		

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

ג. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
47,584	27,947
976	976
<u>48,560</u>	<u>28,923</u>

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה
הפרשה לתביעות (*)

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 35.

ב. תנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר אלפי ש"ח
48,560	976	47,584
11,211	-	11,211
(24,227)	-	(24,227)
(6,621)	-	(6,621)
<u>28,923</u>	<u>976</u>	<u>27,947</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 21 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2023		ריבית אפקטיבית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב	תעודת התחייבות
לא שוטף	שוטף	%			%		אלפי ש"ח	
88,442	124,901	3.29	(2)	7 תשלומים שנתיים לא שווים, ריבית משולמת כל חצי שנה ב 30/09 וב- 31/03	2.75	לא צמוד	214,115	סדרה ד'
252,856	5,791	2.71	(3)	6 תשלומים שנתיים לא שווים, ריבית משולמת כל חצי שנה ב 30/09 וב- 31/03	2.4	לא צמוד	260,608	סדרה ה'
341,298	130,692						474,723	סה"כ

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג חיובי, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש דצמבר 2023.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(2) ביום 21.5.2015 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 21.5.2015, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 29.8.2013, 192,969,000 אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ג'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2021; ו- (ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2022.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 192,969 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 191,230 אלפי ש"ח.

ביום 24.5.2016, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 61.74 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במחיר של 104.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

החברה פרעה את מלוא התחייבותה בגין אגרות החוב (סדרה ג') בחודש מרץ 2022 בהתאם לתנאים.

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

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

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

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

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(3) המשך:

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

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

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

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

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 38,650 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

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

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

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

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

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(4) המשך:

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.

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

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2023:

לימים 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
130,692	2024 - חלות שוטפת
129,754	2025
107,139	2026
107,140	2027
-	שנה חמישית
(2,735)	פרמיה (ניכיון) בניכוי הוצאות הנפקה
<u>341,298</u>	

ביאור 22 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

לימים 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2023	
2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
481,715	382,165	6.55-6.95	הלוואות ללא הצמדה
142,010	146,697	2.33-3.73	צמוד למדד המחירים לצרכן (1)
(334,402)	(269,273)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>289,323</u>	<u>259,589</u>		

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

ב. בטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 23 - התחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2023	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	73,072		התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך
10,604	10,958	8	התחייבות בגין הסדר חכירה מימונית - צמוד למדד
567	1,145		התחייבויות בגין ערבויות, ראה באור 36ג'.
(802)	(829)	8	בניכוי חלויות שוטפות
10,369	84,346		

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	אלפי ש"ח	
829		2024 - חלות שוטפת
19,097		2025
37,365		2026
19,736		2027
8,148		שנה חמישית ואילך
84,346		
85,175		

ביאור 24 - הון

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי מניות	אלפי מניות	
30,000	30,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים	
228,959	228,959	12,643	12,643	12,643	12,643	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. שנפרעו במלואן

ג. זכויות הנלוות למניות

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

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

ביאור 25 - דיבידנדים

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 13.3.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (2.37 ש"ח למניה).

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

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

בשנת 2021 החברה חילקה דיבידנדים בסך 90,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (7.12 ש"ח למניה).

ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות

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

האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 4 מנות שוות (להלן: "מנה/ מנות"), החל מהמועדים כלהלן (להלן: "מועד/י ההבשלה"): המנה הראשונה תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השנייה תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השלישית תבשיל בחלוף 48 חודשים ממועד ההקצאה; המנה האחרונה, תבשיל בחלוף 60 חודשים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחת מהמנות השונות ("מחיר המימוש") ייקבע על בסיס ממוצע שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה, במהלך 30 יום שקדמו למועד ההחלטה על הענקת האופציות לניצע ("השער הממוצע"), כדלקמן: המנה הראשונה - השער הממוצע בתוספת 2.5%; המנה השנייה - השער הממוצע בתוספת 5%; המנה השלישית - השער הממוצע בתוספת 7.5%; המנה הרביעית - השער הממוצע בתוספת 10%. כל מנה תהיה ניתנת למימוש בהליך נטו, "נטול מזומן" (cashless) החל ממועד ההבשלה שלה ועד לתום 72 חודשים ממועד ההקצאה ("תקופת המימוש"), ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק עד מועד המימוש בחברה או בחברה בת של החברה. במקרה של הפסקת העסקה בשל מכל סיבה שהיא - תישמר הזכות למימוש מנה שמועד ההבשלה שלה קדם למועד סיום העסקה, וזאת למשך עד 180 יום ממועד סיום העסקה או תום תקופת המימוש, לפי המוקדם. האופציות שלא ימומשו עד לתום תקופת המימוש יפקעו, לא יקנו עוד לניצע זכות כלשהי, ויחזרו למאגר. התכנית כוללת מנגנונים מקובלים להגנת זכויות הניצעים בשל אירועים הוניים שיחולו במהלך תקופת התכנית. התכנית תתנהל במסלול רווח הון באמצעות נאמן, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה והתקנות שנקבעו מכוחו.

ביום 8.5.2022, הקצתה החברה 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של החברה, לעובדי החברה לרבות מנכ"ל החברה ונושאי משרה.

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

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

ביום 15.8.2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 29,378 כתבי אופציה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של החברה.

ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות
233.80	287,000	233.80	254,600
-	-	197.20	29,378
233.80	(32,400)	233.80	(41,300)
233.80	254,600	229.37	242,678
-	-	-	-
5.35		4.49	
226-242		190-204	

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה הוענקו חולטו

קיימות במחזור לתום התקופה

ניתנות למימוש בתום התקופה

הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי

טווח מחירי המימוש

(* סך ההוצאה שהוכרה בגין האופציות בשנת 2023 הינה בסך של 4,081 אלפי ש"ח (בשנת 2022 – 4,050 אלפי ש"ח).

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

ביאור 27 - הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
881,981	885,511	947,271	ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר
186,887	6,892	11,831	ממכירת מלאי מקרקעין, ראה באור 10.
34,235	55,103	89,948	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
924	1,325	13,918	מדמי ניהול
10,229	13,712	16,231	מהשכרת נכסים
<u>1,114,256</u>	<u>962,543</u>	<u>1,079,199</u>	

ביאור 28 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
227,911	214,417	235,083	קרקע
391,332	392,660	414,867	בניה, פיתוח ואחרים
10,667	13,469	13,918	משכורות והוצאות נלוות
150,966	1,536	1,893	מכירת מקרקעין
561	1,446	1,260	הפעלת ואחזקת נכסים
34,235	55,103	89,947	עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
104,342	60,167	81,652	הוצאות אגרות, היטלים ואחרות
<u>920,014</u>	<u>738,798</u>	<u>838,620</u>	

ביאור 29 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,618	27,399	19,878	מכירה ושיווק
3,859	4,027	3,666	משכורות והוצאות נלוות
274	230	407	פחת והפחתות
-	342	298	תשלום מבוסס מניות
<u>29,751</u>	<u>31,998</u>	<u>24,249</u>	

ביאור 30 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,280	14,853	16,378	משכורות והוצאות נלוות
229	361	250	דמי ניהול לאפריקה השקעות
405	366	181	דמי ניהול לדניה סיבוס
-	2,286	2,037	תשלום מבוסס מניות
942	749	836	פחת והפחתות
(118)	(101)	(83)	תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות
10,000	11,826	11,660	הוצאות אחרות
<u>28,738</u>	<u>30,340</u>	<u>31,259</u>	

ביאור 31 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,871	2,953	3,593	הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
58,191	65,231	77,623	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
-	15,032	-	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
4,900	5,670	6,743	הוצאות ריבית אחרות
65,962	88,886	87,959	סה"כ הוצאות ריבית
(19,557)	(16,530)	(26,029)	בניכוי - סכומים שהונו עלויות נכסים כשירים (ראה ביאורים 11, 12)
<u>46,405</u>	<u>72,356</u>	<u>61,930</u>	סה"כ הוצאות ריבית שנזקפו לרווח והפסד

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

יתרה ל 31.12.2023	שינויים אחרים(ב) אלפי ש"ח	מיונים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים מפעילות מימון(א) אלפי ש"ח	יתרה ל 1.1.2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
341,298	2,129	-	(130,691)	469,860	אגרות חוב
259,589	7,653	65,342	(102,729)	289,323	הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א
<u>826,304</u>	<u>5,643</u>	<u>(65,342)</u>	<u>(21,715)</u>	<u>907,718</u>	אשראי ז"ק

ביאור 31 - הוצאות מימון (המשך)

יתרה ל 31.12.2022	שינויים אחרים (ב)	מיונים	תזרים מזומנים מפעילות מימון (א)	יתרה ל 1.1.2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
469,860	963	806	(129,799)	597,890	אגרות חוב
289,323	(289,953)	93,033	(44,966)	531,209	הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"א
907,718	301,402	(93,839)	(424,056)	1,124,211	אשראי ז"ק

- (א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילות מימון.
 (ב) כולל ריבית שנצברה וריבית ששולמה.

ביאור 32 - הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
206	769	164	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
20	4,034	17,486	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
12,745	-	10,667	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
9,268	4,749	6,593	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
-	2,286	318	הכנסות ריבית ממס הכנסה
1,513	6,006	6,716	הכנסות ריבית אחרות
23,752	17,844	41,944	סה"כ הכנסות מימון

ביאור 33 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי מס ושיעורי מס:

שיעור המס החל על החברה הוא 23%, למעט האמור בסעיף ה' להלן.
 לחברה שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2017.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
70,242	40,642	9,976	מסים שוטפים
(17,382)	3,128	37,288	מסים נדחים
(495)	132	-	מסים בגין שנים קודמות
52,365	43,902	47,264	

ביאור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
272,136	245,405	218,726	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח על הרווח הכולל
23%	23%	23%	שעור המס הסטטוטורי
62,591	56,443	50,307	המס התאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח הכולל
2,312	2,379	2,700	הוצאות לא מוכרות, נטו
28	(1,521)	(309)	חלק בהפסדי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(495)	132	-	מסים בגין שנים קודמות
(13,454)	(11,579)	(6,125)	השפעת הבדלים בשיעור המס
-	(1,018)	-	ניצול הטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
1,539	406	635	הטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
(82)	(451)	(238)	הכנסות פטורות
(74)	(889)	294	אחרות
(10,226)	(12,541)	(3,043)	
52,365	43,902	47,264	הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח הכולל

ד. מסים נדחים:

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,707)	-
60,731	95,312

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

(3) לחברה הפסדים הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ-0.7 מיליון ש"ח.

בנוסף, לחברה הפסדים בשיעור מס מיוחד לפי חוק עידוד השקעות הון המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ-63 מיליון ש"ח.

ביאור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. פטורים והקלות במסים:

בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, בהקמת "בנין חדש להשכרה" שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. ליום 31.12.2023 אושרו תוכניות להקמת בנין חדש להשכרה בהתאם לאמור בפרויקט דירור להשכרה בהרצליה, עבור 50 יח"ד בפרויקט "חלומות וסביונים", קרית ביאליק וכן עבור פרויקט דירור להשכרה בשוהם.

ביאור 34 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
219,771	201,503	171,462

רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
באלפים	באלפים	באלפים
12,644	12,644	12,644

מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

*בחישוב הרווח הנקי המדולל למניה לא נכללו ניירות ערך המירים (אופציות הניתנות למימוש למניות) כיוון שהשפעתם על הרווח למניה אנטי מדללת.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,633	27,259
976	976

היקף כספי של התביעות

הפרשות לתביעות

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

(3) פרט לאמור בסעיף 2, כנגד הקבוצה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 27.2 מיליון ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

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

ב. התקשרויות:

(1) בשנת 2023 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 233 יחידות דירור בהיקף של כ- 656 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 582 מיליון ש"ח), לעומת 752 יחידות דירור בשנת 2022 בהיקף של כ- 1,884 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,662 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 2,048 מיליון ש"ח (בשנת 2022 – 2,422 מיליון ש"ח).

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב-1,328 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 3,230 מיליון ש"ח.

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

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

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

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

להלן עיקרי ההסדר החדש:

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

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

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

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

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

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

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(1) המשך:

(ב) המשך:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) בשנת 2021, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 440 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-429 מיליון ש"ח).

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

בשנת 2023, התקשרה החברה, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 6 מיליון ש"ח. כמו כן, ביום 13.3.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכמי עם דניה סיבוס, לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט האמור, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון).

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

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

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

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

(א) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

(2) תמורת השירותים הנוספים

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

(3) תמורת שירותי השיווק

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

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

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

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

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

- (4) ביום 23.1.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם ניהול עם לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. בהתאם להסכם השירותים, לפידות מתחייבת להעניק לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי דירקטורים כמפורט להלן (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותים נוספים הכוללים ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של החברה ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי החברה (להלן, ביחד: "קבוצת החברה"); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת החברה ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת החברה; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים המעמידים אשורים ו/או שבהם מופקדים פיקדונות של קבוצת החברה, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת החברה, והכל תוך היעזרות בקשרים ובניסיון של לפידות ו/או של מי מטעמה כאמור (להלן: "השירותים הנוספים").
- בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לפידות, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם לפידות או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרוב, למעט דירקטורים חיצוניים, דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים המעניקים לחברה שירותים מכוח הסכם שירותים אישי, אך לא יותר מעבור ארבעה דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. בתמורה למתן השירותים הנוספים תשלם החברה לפידות סכום כולל של 65,000 ש"ח לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.
- תמורת השירותים תשולם לפידות בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.
- (5) בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם על פיו התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין פרויקטים אשר פורטו בהסכם, אשר בחלקם יש לחברה זכויות במקרקעין ובחלקם אין לחברה זכויות במקרקעין (להלן - "הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים. החברה התחייבה, בהתאם, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.
- עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לחברה את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות כאמור, אזי תקיים החברה את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב".
- הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006, עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה.
- (6) ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בהענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר (כהגדרתו להלן), ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה של החברה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בשיעור העולה על 50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. סימן המסחר הוגדר כסימני המסחר בגין הלוגו של אפריקה השקעות וכן סימן המסחר "סביונים", על כל הטיותיו וצורותיו, הרשומים בתחומי פעילותה של אפריקה השקעות בתאריך הדוח (לעיל ולהלן: "סימן המסחר"). הסכם זה נכנס לתוקף עם רישומן של מניות החברה למסחר בבורסה בחודש יוני 2006.
- ביחס לסימן המסחר "סביונים" זכות השימוש שהוענקה לחברה הינה לשימוש בסימן מסחר זה במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, ככל שהחברה תמצא לנכון. עוד נקבע, כי אפריקה השקעות לא תעניק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לחברות בת או קשורות לאפריקה השקעות, שניירות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף ויימצאו בידי הציבור, זכות שימוש בסימן המסחר "סביונים", בתחום הבניה למגורים.
- (7) ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין.
- השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה.

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(7) המשך:

ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2020. בתמורה לשירותי הרישום, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 83 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 35 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(9) המשך:

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

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

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

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

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

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

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

(ב) לאור צרכי החברה וצרכיה של דניה סיבוס, בחנו החברה ודניה סיבוס שכירת שטחים נוספים בבניין המשרדים, וסיכמו עם המשכיר על שכירת 625 מ"ר נוספים בקומת הכניסה בבניין המשרדים מתוכם 166 מ"ר המיוחסים לחברה (להלן: "השטח בקומת הכניסה") וזאת, על פי דרישת המשכיר, בתמורה

לסכום העולה על דמי השכירות בגין השטח הקיים למשך 5 שנים (לא כולל עלות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה לצרכי החברה) (להלן: "דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה").

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

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(10) המשך:

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

ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות או פיקדונות חלף ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 1,987 מיליוני ש"ח.

ביאור 36 - שעבודים ובטחונות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
949,975	939,244
394,866	355,404

התחייבויות מובטחות של החברה:

אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

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

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

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

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

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

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
205	361	250	(1) דמי ניהול לאפריקה ישראל
405	366	181	(2) דמי ניהול לדניה סיבוס
(856)	(45)	-	(3) דמי ניהול מדניה סיבוס
(118)	(101)	(83)	(4) דמי ניהול מאפריקה ישראל בגין שירותי כלכלה, תב"ע ורישום מקרקעין
224	30	56	(5) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
824	770	564	(6) שירותים שהתקבלו מסגן יו"ר הדירקטוריון
197,987	202,852	276,853	(7) תשלומים לדניה סיבוס
3,385	4,749	6,593	(8) הכנסות ריבית מצדדים קשורים
119	12	-	(9) תשלומים לסאני תקשורת
52	309	116	(10) הוצאות כ"א
21,800	-	-	(11) מכירת דירות (מחיר ללא מע"מ)

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

1. ביום 12.9.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת 3 יח"ד לבעלי עניין וצדדים קשורים בהיקף כולל של כ- 21.8 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) בפרויקט DUO.

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

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
171,480	174,604	חובות לזמן ארוך
171,480	171,480	יתרת החוב
		סכום הערבות
320,033	374,816	חובות שוטפים
320,033	374,816	יתרת החוב
		סכום הערבות

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

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

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב לחברות מאוחדות:

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,422 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ- 701 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ- 349 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 400 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ- 199 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 100 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ- 84 מליון ש"ח.

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

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית השנתית ליום 31 בדצמבר 2023	
2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
			(1) בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים
			במסגרת הנכסים השוטפים -
668	411		חייבים ויתרות חובה בגין דמי ניהול מצד קשור
			במסגרת התחייבויות שוטפות -
24,093	28,357		קבלנים וספקים
12,945	58,881		זכאים ויתרות זכות
-	82,906		הלוואה מצדדים קשורים
32,218	170,144		
			(2) חברות כלולות
			במסגרת הנכסים השוטפים -
196,301	210,230	0-9.25	הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
204,046	273,511		יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון

כל העסקאות עם בעלי עניין נערכו בתנאים מסחריים רגילים.

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

ד. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,830	10,625	12,340
8	8	8
1,187	1,268	1,005
5	5	4
361	353	344
15	17	18

ה. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (שכיהן כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל 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 החל מיום 1.6.2020.

הסכם העסקת מנכ"ל:

תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל של החברה:

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

(2) שכרו החודשי של מנכ"ל החברה בגין שנת 2020, עמד על כ- 74 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד המחירים לצרכן) (וזאת מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות). ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את עדכון השכר החודשי של מנכ"ל החברה, לסך של 95 אלפי ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021.

(3) נלוות והפרשות:

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

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

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

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

ה. (המשך)

(4) מענקים:

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

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

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

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

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

מענק המנכ"ל לשנת 2023 הסתכם לסך כ- 1,196 אלפי ש"ח.

(5) סיום העסקת המנכ"ל:

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

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

1. הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

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

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

פרטים עיקריים אודות הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

בגין כהונתו, בהיקף של 70 שעות חודשיות, יהא סגן יו"ר הדירקטוריון זכאי החל מיום 23.7.2020 לתמורה חודשית בסך של 45,000 (ארבעים וחמישה אלף) ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (ככל שיחול) (להלן: "התמורה החודשית").

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

סגן יו"ר הדירקטוריון יהא זכאי לבונוס שנתי בשיעור מסויים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובהתאם לרווח מינימלי שיקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון.

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

1. הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון (המשך)

כסום הרווח המינימאלי ייקבע על ידם עד לתום חודש אפריל בכל שנה קלנדרית, ובלבד, שסכום הרווח המינימאלי כאמור ישקף תשואה על ההון העצמי של החברה בשיעור של 4% לפחות, כאמור במדיניות התגמול של החברה.

הבנוס השנתי, לא יעלה על סך של עד 12 פעמים התמורה החודשית, ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבנוס השנתי סגן יו"ר הדירקטוריון מכהן בתפקיד.

סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי להחזר הוצאות מסוימות והכל כפי שנקבע בהסכם השירותים עימו. בנוסף במסגרת הסכם השירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון נקבעו התנאים במסגרתם תסתיים כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

ב. מדיניות ניהול ההון:

ראה ביאור 4ב'.

ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
196,301	210,230
35,135	36,810
<u>231,436</u>	<u>247,040</u>
118,787	140,394
569,634	156,797
240,921	200,613
234,761	367,648
42,684	74,311
<u>1,206,787</u>	<u>939,763</u>
<u>1,438,223</u>	<u>1,186,803</u>
768,985	684,088
1,131,426	1,099,854
567	1,145
<u>1,900,978</u>	<u>1,785,087</u>

נכסים פיננסיים

נכסים שאינם שוטפים -

הלוואות לחברות כלולות
חייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים -

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים לקוחות
חייבים

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות

ערבויות לחברות כלולות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

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

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

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם צד נגדי לעסקה לא יעמוד בהחייבויותיו החוזיות. החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכב תיק ההשקעות.

לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה ביאור 7.

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

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה ביאור 15.

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
118,787	140,394	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	156,797	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	200,613	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
42,684	74,311	חייבים
234,761	367,648	לקוחות
196,301	210,230	הלוואות לחברות כלולות
35,135	36,810	חייבים לזמן ארוך
<u>1,438,223</u>	<u>1,186,803</u>	

(2) ניהול סיכון נזילות:

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

(3) הסכמי ליווי בנקאי:

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

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

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

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

מעל חמש בספרים	2-5 בספרים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
----------------	------------	----------	------------	--------------------	-------------

באלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2023

נכסים לא שוטפים

33,099	-	206,159	100	239,358	210,230
27,378	-	5,010	-	32,388	27,295
61,535	1,320	1,320	660	64,835	9,515
122,012	1,320	212,489	760	336,581	247,040

הלוואות לחברות כלולות
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון
הנמדדים בעלות מופחתת

התחייבויות לא שוטפות

-	108,421	247,597	141,076	497,094	471,990
187,133	27,344	116,039	277,502	608,018	528,862
1,145	-	-	-	1,145	1,145
66,320	1,658	1,658	73,901	143,537	84,030
254,598	137,423	365,294	492,479	1,249,794	1,086,027

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות אחרות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2022

נכסים לא שוטפים

29,630	200,224	158	79	230,091	196,301
25,842	-	4,908	-	30,750	25,904
70,609	1,513	1,513	757	74,392	9,231
126,081	201,737	6,579	836	335,233	231,436

הלוואות לחברות כלולות
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון
הנמדדים בעלות מופחתת

התחייבויות לא שוטפות

-	219,413	277,681	144,616	641,710	600,551
185,560	26,357	153,793	345,458	711,168	623,725
567	-	-	-	567	567
64,962	1,604	1,604	802	68,972	10,604
251,089	247,374	433,078	490,876	1,422,417	1,235,447

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות אחרות
התחייבויות למוכרי מקרקעין

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

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

(4) סיכוני מחיר:

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

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

(1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה הלוואות מאחרים צמודות למדד בסך כ- 147 מיליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

(2) שינויים בשערי ריבית - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. ליום 31 בדצמבר 2023 אשראי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה הינו בסך של כ-808,504 אלפי ש"ח. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

(3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 201 מיליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

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

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

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

(ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

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

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

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

(ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

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

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

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

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

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

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

31 בדצמבר 2022				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(42)	(21)	21	42	מכשירים פיננסיים
(1,111)	(556)	556	1,111	חייבים ויתרות חובה
(267)	(134)	134	267	ניירות ערך סחירים
(1,030)	(515)	515	1,030	חייבים לזמן ארוך
2,783	1,392	(1,392)	(2,783)	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
269	135	(135)	(269)	הלוואות מאחרים
				התחייבויות פיננסיות ואחרות

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

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

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

תוספת של 200bp, 100bp והפחתה של 50bp משמען תוספת של 2%, 1% והפחתה של 0.5%, בהתאמה.

31 בדצמבר 2023

50bp-	100bp+	200bp+
אלפי ש"ח		

77	(154)	(309)
(26)	53	105
(42)	84	168
(12)	23	46

מכשירים פיננסיים

ניירות ערך סחירים
משיכות יתר
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הלואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר 2022

bp50-	bp100+	bp200+
אלפי ש"ח		

82	(164)	(327)
(5)	10	21
(44)	88	177
(15)	30	60

מכשירים פיננסיים

ניירות ערך סחירים
משיכות יתר
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הלואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

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

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

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

31 בדצמבר 2022				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(22)	(11)	11	22	מזומנים ושווי מזומנים
(76)	(38)	38	76	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(12)	(6)	6	12	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
(11)	(5)	5	11	חייבים
(923)	(462)	462	923	חייבים לזמן ארוך

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

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

(4) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2023				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(772)	(386)	386	772	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,857	929	(929)	(1,857)	קבלנים וספקים
31 בדצמבר 2022				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(1,717)	(858)	858	1,717	לקוחות ונכסים בגין חוזה
823	412	(412)	(823)	קבלנים וספקים

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,038	9,265	10,603	9,515	חייבים לזמן ארוך (רמה 1)
(143,981)	(142,010)	(134,122)	(146,697)	התחייבויות אחרות (רמה 2)
(578,392)	(604,512)	(458,726)	(475,051)	אגרות חוב (רמה 1)

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

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.

רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

200,613	-	-	ניירות ערך סחירים
40,783	-	-	ניירות ערך סחירים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
-	-	210,230	הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2022		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

240,921	-	-	ניירות ערך סחירים
-	-	196,301	הלוואות לחברות כלולות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
214,916	196,301
(23,364)	7,336
4,749	6,593
196,301	210,230

יתרה לתחילת השנה
הלוואות שניתנו (שנפרעו), נטו
התאמת שווי הוגן
יתרה לסוף השנה

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2023						
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		
		דולר	תשומות הבניה	צמוד למדד	צמוד למדד	
אלפי ש"ח						
140,394	-	229	-	-	140,165	נכסים שוטפים
156,797	-	778	-	-	156,019	מזומנים ושווי מזומנים
200,613	48,980	124	-	72,693	78,816	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
367,648	-		38,576	-	329,072	ניירות ערך סחירים
74,311	-	106	-	2,567	71,638	לקוחות ונכסים בגין חוזים חייבים
210,230	-	-	-	123,040	87,190	נכסים לא שוטפים
36,810	-	9,515	-	14,365	12,930	הלוואות לחברות כלולות חייבים לזמן ארוך
<u>1,186,803</u>	<u>48,980</u>	<u>10,752</u>	<u>38,576</u>	<u>212,665</u>	<u>875,830</u>	

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

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2022							
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		לא צמוד	
		דולר	תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה		
אלפי ש"ח							
118,787	-	216	-	-	-	118,571	נכסים שוטפים
569,634	-	755	-	-	-	568,879	מזומנים ושווי מזומנים
240,921	156,683	123	-	55,562	28,553	28,553	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
234,761	-	-	85,827	-	148,934	148,934	ניירות ערך סחירים
42,684	-	105	-	2,109	40,470	40,470	לקוחות ונכסים בגין חוזים חייבים
196,301	-	-	-	51,506	144,795	144,795	נכסים לא שוטפים
35,135	-	9,231	-	13,371	12,533	12,533	הלוואות לחברות כלולות חייבים לזמן ארוך
<u>1,438,223</u>	<u>156,683</u>	<u>10,430</u>	<u>85,827</u>	<u>122,548</u>	<u>1,062,735</u>		

ליום 31 בדצמבר 2022							
סה"כ	מטבע ישראלי		לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח					
907,718	-	2,852	904,866	-	-	904,866	התחייבויות שוטפות
76,366	41,168	-	35,198	-	-	35,198	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
57,803	-	-	57,803	-	-	57,803	קבלנים וספקים
48,560	-	-	48,560	-	-	48,560	זכאים הפרשות
40,979	-	802	40,177	-	-	40,177	התחייבויות למוכרי מקרקעין
469,860	-	-	469,860	-	-	469,860	התחייבויות לא שוטפות
289,323	-	139,158	150,165	-	-	150,165	אגרות חוב
10,369	-	9,802	567	-	-	567	הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>1,900,978</u>	<u>41,168</u>	<u>152,614</u>	<u>1,707,196</u>				התחייבויות פיננסיות ואחרות

א. כללי:

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

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

ב. שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

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

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

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

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

ג. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין. פעילות זו אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה לימים 31.12.2022 ו- 31.12.2023. לפיכך, נתונים אודות הנכס המסחרי להשכרה הוצגו כמגזרים אחרים.

ביאור 39 - מגזרים (המשך)

ג. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ	נכסים לא מיוחסים	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
1,079,199	(99,724)	4,917	21,094	1,152,912	הכנסות מחיצוניים
201,151	(83,677)	5,392	52,234	227,202	רווח מגזרי לפני מס
(47,264)	15,872	(1,240)	(5,746)	(56,150)	מסים על ההכנסה
61,930	11,474	-	15,262	35,194	הוצאות מימון
(41,944)	(11,945)	-	-	(29,999)	הכנסות מימון
37,158	(11,855)	1,100	47,913		פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
3,775,096	(193,245)	91,500	913,775	2,963,066	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2023
2,309,394	(11,157)	12,338	517,841	1,790,372	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2023
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ	נכסים לא מיוחסים	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
962,544	(228,600)	3,296	16,733	1,171,115	הכנסות מחיצוניים
192,920	(132,381)	12,276	97,594	215,431	רווח מגזרי לפני מס
(43,902)	22,194	(2,823)	(10,735)	(52,538)	מסים על ההכנסה
72,356	16,310	-	18,968	37,078	הוצאות מימון
(17,844)	699	-	-	(18,543)	הכנסות מימון
83,406	(29,040)	9,957	102,489	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
4,024,320	(178,527)	90,200	817,459	3,295,188	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2022
2,656,161	209,002	11,098	419,192	2,016,869	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 39 - מגזרים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אלפי ש"ח		יזמות פרויקטים	
		אחרים	ייזום דיור להשכרה		
1,114,256	(259,793)	735	9,494	1,363,820	הכנסות מחיצוניים
190,929	(150,410)	35,977	112,814	192,548	רווח מגזרי לפני מס
(52,365)	68,286	(8,274)	(12,410)	(99,967)	מסים על ההכנסה
46,405	21,833	-	7,396	17,176	הוצאות מימון
(23,752)	(19,783)	-	-	(3,969)	הכנסות מימון
83,395	(63,142)	35,260	111,277	-	פריט מהותי שאינו במזומן שערוך נדל"ן להשקעה
4,077,008	(26,242)	80,200	649,889	3,373,161	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2021
2,830,402	170,900	8,275	396,137	2,255,090	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 40 - אירועים לאחר תקופת הדוח

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

הסכם ההשקעה בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ("הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות"):
 החברה, אפריקה התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם השקעה באפריקה התחדשות עירונית, מכוח הקצתה אפריקה התחדשות עירונית לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות").
 במסגרת זו הוסכם, כי במועד השלמת העסקה, תפרע חברת ההתחדשות הלוואות בעלים שהעמידה לה החברה (לרבות באמצעות חברה בת שלה), בסכום כולל של כ- 150 מיליון ש"ח.
 בנוסף, כולל הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות הוראות מקובלות בנוגע להתחייבות החברה לשפות את כלל עקב נזקים שייגרמו לה בקורות אירועים מסוימים, לרבות בשל אי נכונות או שלמות מצגים הכלולים בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, וכן בשל מס שיטל על חברת ההתחדשות וחברות מוחזקות על ידה בגין התקופה שקדמה למועד השלמת העסקה. התחייבות החברה לשיפוי מוגבלת לסכום תמורת המניות הנרכשות.
 בהמשך להתקשרות בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, התקשרו החברה וכלל בהסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות, זאת להסדרת יחסי החברה וכלל כבעלות מניות בחברת ההתחדשות. במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות נקבעו, בין היתר, מגבלות מקובלות על העברת מניות בחברת ההתחדשות וכן הוראות בקשר למינוי דירקטורים, קבלת החלטות בנושאים מסוימים שנקבעו בהסכם והוראות לעניין מימון הפעילות. הסכם בעלי המניות יעמוד בתוקפו כל עוד הצדדים (לרבות נעברים מותרים שלהם) מחזיקים במניות חברת ההתחדשות או שחברת ההתחדשות תהפוך לציבורית, שאז תעמוד לכלל רק זכות ההצטרפות במכירת השליטה בחברת ההתחדשות, למעט הוראות אשר תוקפן מותנה בהחזקה, על ידי כלל, של לפחות 10% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות.

ביאור 40 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך)

עסקת השתפות:

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

חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה של החברה תשמש כשותף הכללי של השותפות (להלן: "השותף הכללי"), ואילו החברה וכלל יהיו שותפים מוגבלים בשותפות: החברה בשיעור של 70% מהזכויות בשותפות (כולל חלק השותף הכללי) וכלל בשיעור של 30% מהזכויות בשותפות. סכום ההשקעה ההונית הכוללת בשותפות תעמוד על סך מצטבר של עד מיליארד ש"ח, וזאת לאורך תקופה שלא תעלה על 57 חודשים. תקופת השותפות תסתיים רק לאחר מכירת 95% מנכסי השותפות ומסירה של 90% לפחות מכלל יחידות הדיור בפרויקטים של השותפות. נקבעו הוראות לענין חלוקת רווחי השותפות, כאשר השותף הכללי יהיה זכאי לדמי הצלחה בשיעור של 15% - 18% (תלוי ביצועים) מרווחי השותפות בגין כל פרויקט, בכפוף לכך שסכומי החלוקה המיוחסים לפרויקט, ישקפו לשותפים המוגבלים תשואה פנימית שנתית ממוצעת על השקעתם בשותפות המיוחסת לפרויקט בשיעור מינימלי מוסכם.

עסקת האופציות:

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

ביום 9.1.2024 הושלמו העסקאות המפורטות לעיל.

להלן נתוני פרופורמה לגבי השפעת עסקת כלל כמתואר לעיל על ההון עצמי ליום 31 בדצמבר 2023 במידה והייתה מושלמת באותו מועד:

נתונים בפועל	התאמות פרופורמה	נתוני הפרופורמה	הון
12,643	-	12,643	הון מניות
228,959	-	228,959	פרמיה על מניות
-	236,363	236,363	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	25,466	25,466	כתבי אופציה
1,224,100	-	1,224,100	יתרת עודפים
<u>1,465,702</u>	<u>261,829</u>	<u>1,727,531</u>	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
-	75,271	75,271	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,465,702</u>	<u>337,100</u>	<u>1,802,802</u>	סה"כ הון