



אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

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

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: erans@wblaw.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2023

תאריך הדוח: 13.3.2024

אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2023

חלק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2023

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

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

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2023

תוכן עניינים

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

מבוא

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

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

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

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

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

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

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

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

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

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

בעקבות השלמת המהלך כאמור, נכנס לתוקפו הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין דניה סיבוס, וזאת בהתאם להודעתה של דניה סיבוס מיום 26.1.2021. בהתאם להסדר האמור, התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידי המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ואו נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: -2021-01-010774). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עוד יצוין, כי ביום 20.1.2020 הושלם הסדר חוב של אפריקה השקעות (להלן: "**מועד ההשלמה**"). בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות, חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג (המחזיק בכ- 63.58% מהון המניות המונפק של לפידות), המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

ביום 9.1.2024, הושלמה התקשרותה של החברה בשלוש עסקאות וכן הסכמים נלווים, עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "**כלל**" ו- "**גופי כלל**"), בהתאמה. במסגרת זו, התקשרו החברה, אפריקה התחדשות וכלל בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, מכוחו חברת ההתחדשות הקצתה לכלל מניות של חברת ההתחדשות (להלן: "**המניות הנרכשות**"), כך שמיד לאחר הקצאתן, החברה מחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות וגופי כלל מחזיקים ב- 20% מהון המניות המונפק של

¹ במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.
² עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ- "AFRICA ISRAEL HOUSING LTD." לשמה הנוכחי של החברה באנגלית - "AFRICA ISRAEL RESIDENCES LTD."

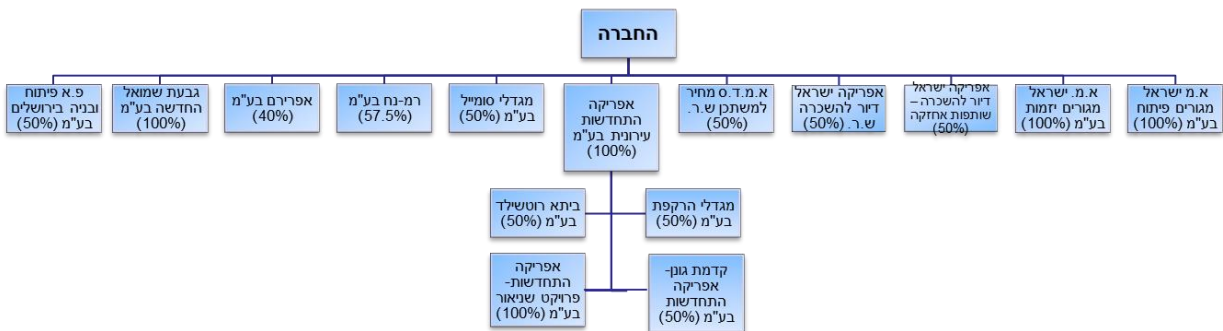
חברת ההתחדשות. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות"). לפרטים נוספים ראו באור 40 לדוחות הכספיים המאוחדים. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם אופציות מכוחו הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות (להלן: "האופציות"). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן.

כמו כן, החברה, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (להלן: "השותף הכללי") וכלל התקשרו בהסכם השותפות (להלן: "הסכם השותפות"), מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר תעסוק באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה) (להלן: "השותפות"), בה תרוכז פעילות החברה העתידית (בהתאם לתקופה וההיקף שנקבעו). החברה תהא רשאית לקדם ולפתח פרויקטים שאינם בהתאם למדיניות ההשקעות מחוץ לשותפות, ככל שלא תתקבל הסכמת השותפים. לפרטים נוספים ראו באור 40 לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3 עיקר פעילותה של החברה הינו יזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל. כמו כן, מחזיקה החברה בנכס מסחרי להשכרה, אשר הינו חלק מפרויקט אשר הוקם על ידה.

1.4 תרשים אחזקות¹

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:



1 לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.

2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל.

במסגרת תחום הפעילות הראשון והמרכזי עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בניה ושיווק של יחידות דיור למגורים, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות.

במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בעיקר בפרויקטים בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט. בנוסף, לחברה פעילות הקמה ותפעול של נכסים מסחריים המיועדים להשכרה, אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.11.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.8 להלן לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2023:

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יח"ד-חלק החברה	סה"כ יח"ד גולמי ממוצע	שנת תחילת בניה צפויה	מסד בניה ממוצע צפוי בשנים
	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה					
פרויקטים בביצוע	1,449	1,213	1,449	1,213	130%	בביצוע	4
פרויקטים בתכנון	1,656	1,138	1,779	1,210	27%	2024	4
עתודות קרקע	2,505	1,063	4,102	2,140	סעיף 7.11.4 א'	-	-
פרויקטים של התחדשות ומותלים	2,706	1,674	6,988	4,292	סעיף 7.11.4 ב'	-	-
סה"כ	8,316	5,088	14,318	8,855			

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

¹ שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

3.2. ביום 31.12.2023, התקשרה החברה, בין היתר, בהסכם אופציות, מכוחו הקצתה, ביום 9.1.2024, 526,814 אופציות לא סחירות, לגופי כלל, הניתנות למימוש ל- 526,814 מניות רגילות של החברה (להלן: "האופציות"). תקופת המימוש של האופציות הינה 42 חודשים ממועד הקצאתן. לתאריך הדוח, מהוות האופציות כ-4% מהון המניות המונפק שלה לאחר ההקצאה (בכפוף להתאמות מקובלות). מחיר המימוש של כל אחד מהאופציות נקבע על 240 ש"ח (בכפוף להתאמות מקובלות, כגון דיבידנדים, הצעת זכויות, איחוד וחלוקה של הון המניות).

4. דיבידנדים

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
10.3.2022	30,000,000
31.5.2022	10,000,000
30.8.2022	30,000,000
13.11.2022	14,000,000
16.3.2023	18,000,000
21.5.2023	18,000,000
15.8.2023	22,000,000
29.11.2023	20,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 1,224 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 13.3.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. עוד יצוין, כי סכום הדיבידנד תואם את מדיניות הדיבידנד של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה בעניין זה ביום 14.3.2024 בד בבד עם פרסומו של דוח זה (מס' אסמכתא: 2024-01-026118). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

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

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

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 במועד כל חלוקה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר, כי החלטה על ביצוע כל חלוקה כאמור תתקבל גם בשים לב לצרכי המימון, תזרים המזומנים, תכניות ההשקעה והתוכניות העסקיות של החברה וכן התניות פיננסיות שקיבלה על עצמה החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תפגע באופן מהותי ביכולת ביצוע תכניותיה של החברה ועמידה בצרכיה הקיימים והצפויים.

דירקטוריון החברה שומר לעצמו את הזכות (בהתחשב בין היתר, בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין) לבחון מעת לעת מדיניות זו ובכלל זה לבטל, לשנות או לעדכן את מדיניות הדיבידנד.

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

חלק שני - מידע אחר**5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

5.1. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,363,820	1,171,115	1,152,912	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,171,272	955,684	925,710	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
192,548	215,431	227,202	רווח לפני מס
3,373,161	3,295,188	2,963,066	סך הנכסים
2,255,090	2,016,869	1,790,372	סך ההתחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
9,494	16,733	21,094	הכנסות מדמי שכירות
7,957	21,628	16,773	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
111,277	102,489	47,913	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
112,814	97,594	52,234	רווח לפני מס
649,889	817,459	913,775	סך הנכסים
396,137	419,192	517,841	סך התחייבויות

5.3. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
735	3,296	4,917	הכנסות מדמי שכירות
18	977	625	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
35,260	9,957	1,100	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
35,977	12,276	5,392	רווח לפני מס
80,200	90,200	91,500	סך הנכסים
8,275	11,098	12,338	סך התחייבויות

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1 הכלכלה בארץ¹

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2021	2022	2023	
1,578	1,756	1,868	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
155	166	191	תוצר לנפש (אלפי ש"ח)
8.6%	6.4%	2%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ריאלי)
6.8%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה
0.10%	3.25%	4.75%	שיעור ריבית (סוף שנה)
5.6%	4.8%	2%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
5%	3.8%	3.2%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
3.5199/3.110	3.753/3.519	3.627/4.011	שע"ח אירו/דולר סוף שנה

6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

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

6.2.1 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדיור ולהתייקרות עלויות העבודה.

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות מילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ בדבר התקהלות, מקומות עבודה וחינוך. בנוסף התעצמה המתיחות בגבול הצפון, עם התגברות הירי מלבנון וסוריה ופעולות נגד של מדינת ישראל. דברים אלה פגעו במשק והכלכלה הישראלית והובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל. מלחמת חרבות ברזל משפיעה גם על תחום הנדל"ן והסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים והאטה בקצב הביצוע, בין היתר בשל מחסור בעובדים באתרי הבניה (בשל הגבלות בדבר העסקת עובדי בניה מאזורי יהודה, שומרון ורצועת עזה שאינם בעלי ת"ז ישראלית), גידול בעלויות הקמה לרבות בשל קשיים בשרשרת האספקה של חומרי גלם לתחום הבניה וייסוף השקל, ועוד.

בהתייחס להשפעות הישירות על החברה למועד הדוח, החברה הפחיתה פעולות פרסום ושיווק, וניכרת האטה בביקושים לרכישת דירות; העבודה בכל אתרי החברה ממשיכה, אם כי לא בעצימות מלאה בשל

¹ הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2023 וינואר - מרץ 2024, על פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2024 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר אגף הכלכלנית הראשית סקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש פברואר 2024 ועל דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל מחודש ינואר 2024. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

מחסור בעובדים, בעיקר עובדים של קבלני משנה, אולם בשלב זה, להערכת החברה, העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי.

בנוסף יצוין כי ניכרת התייקרות בחלק מחומרי הגלם, אולם בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית וזאת בשים לב לכך שבהסכמי המסגרת לרכישת חומרי הגלם סיכמה החברה על מחירים קבועים או מחירים הצמודים בלבד למדד תשומות הבנייה.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר התמשכותה של מלחמת חרבות ברזל והיקפה כאמור, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

6.2.2 מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם יחד משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

בחודש דצמבר 2022 הוקמה ממשלת ישראל ה-37. סמוך לאחר השבעתה החלה הממשלה לקדם מספר יוזמות חקיקה, בין היתר, כאלו המתייחסות למערכת המשפט בישראל. יוזמות אלה עוררו מחלוקות ציבוריות וחשש מפני פגיעה ביציבות המשק הישראלי ובדירוג האשראי.

ביום 24.7.2023 אישרה הכנסת, בקריאה שלישית, את תיקון מס' 4 לחוק יסוד: השפיטה (ביטול עילת הסבירות) (להלן: "תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה"). לאחר חקיקת תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה, הוגשה עתירה לבג"ץ לביטולה. תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה ויוזמות החקיקה הנוספות של הממשלה, העצימו את המחלוקות בציבור. ביום 1.1.2024 בג"ץ קיבל את העתירה לביטולו של תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה.

עוד יצוין, כי בשל מלחמת חרבות ברזל, נעצרו יוזמות החקיקה האמורות. למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את אופן קידומן של יוזמות החקיקה האמורות ומלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהינה, של התהליכים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

6.2.3 שער החליפין של השקל

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

6.2.4 הריבית במשק ושיעור האינפלציה

במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעורי האינפלציה ברחבי העולם במדינת ישראל בפרט. שיעור האינפלציה בישראל עלה לכדי שיעור שנתי של כ- 5.3%, עלייה חדה ביחס לשנים האחרונות. במהלך שנת 2023 התמתנה, מגמה של עלייה בשיעורי האינפלציה ברחבי העולם ובמדינת ישראל בפרט. שיעור האינפלציה בישראל עמד על שיעור שנתי של כ- 3%. העלייה בשיעור האינפלציה נגרמה בין השאר בשל אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, ובהם המלחמה בין רוסיה לאוקראינה שהובילה לעלויות משמעותיות במחירי החיטה והנפט בעולם כולו.

בניסיון לרסן את האינפלציה החל בנק ישראל במהלך שנת 2023 בהעלאות ריבית. עד לרמה של 4.75% בחודש ינואר 2024, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להוריד את הריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5%. הוועדה המוניתרית נימקה החלטה זו בעובדה כי קצב האינפלציה ממשיך להתמתן, בשווקים הפיננסיים ניכרת התאוששות לאחר הירידות בתחילת המלחמה וכן מאז החלטת הריבית הקודמת המטבע התחזק. שיעור הריבית הגבוהה במשק משפיע, בין היתר, על לקיחת משכנתאות לרכישת דירות וכן על ביקושים מצד רוכשים לדירות חדשות. למועד הדוח, חלה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות החדשות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל".

השפעות האינפלציה ושיעור הריבית על החברה :

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

ב. החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל מאחר וכל האשראים שהיא לוקחת מבנקים בליווי פרויקטים ומימון קרקע, הינם בריבית משתנה הצמודה לריבית הפריים. לפרטים בדבר היקפי אשראי של החברה בריבית משתנה ראו ביאור 16 ו-22 לדוחות הכספיים.

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

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

לפרטים בדבר היקף מזומנים ופירוט יתרות נזילות ראו ביאורים 6,5 ו-7 לדוחות הכספיים. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הקיימת שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

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

6.2.5 המערכת הבנקאית

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

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

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

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

6.2.6 שוק השכירות בישראל

על פי נתוני הלמ"ס, קרוב לשליש ממשקי הבית בישראל אינם מחזיקים דירה בבעלותם.

במהלך השנים האחרונות, במקביל לעליות חדות במחירי הדירות, עלו גם מחירי שכר הדירה, אך בשיעור מתון יותר.

למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל, ושוק הדירות להשכרה מוחזק ברובו המכריע בידי משקיעים פרטיים בלבד, והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיוור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", וחוק עידוד השקעות הון. מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמא הוקמה לראשונה קרן ריט למגורים בשנת 2016 (וקרן נוספת הוקמה לפני כשנה).

בשנים האחרונות גדל היקף מכרזי דיוור להשכרה, ועוד גופים נכנסו לתחום. הוקמה חברה ממשלתית "דירה להשכיר" לשם קידום נושא הדיוור להשכרה.

בעקבות עליית שיעור הריבית, ניכרת התמתנות בפעילות, ובהמשך לכך גם מחירי הקרקע במכרזי דיוור להשכרה ירדו בשיעור ניכר.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

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

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

7.1 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו¹

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

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

2021	2022	2023	
151	111	67	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
56	40	28	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
37	18	11	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
30 - כ	10 - כ	6.9 - כ	יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן
56.1	70.3	61.6	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
139	164	173	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
46.7	49.8	54.5	גמר בניה אוקטובר-ספטמבר
46.9	53.5	67.8	דירות חדשות שנותרו למכירה
8.3	12.6	12	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש אוקטובר-ספטמבר
10.6%	17%	-1.4%	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. בשנת 2022 שיעור עליית המחירים, 17%, שיא של 12 שנים. מנגד, במהלך שנת 2023, חלה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות החדשות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל", ונרשמה מגמה מעורבת בקשר למחירי הדירות.

בעוד שבשנת 2022, עליית מחירים נבעה ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור וכן נבעה מסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון, שנת 2023 התאפיינה בגידול בסביבת הריבית וכן בחוסר וודאות בשל מהלכי החקיקה שקדמה ממשלת ישראל ופרוץ מלחמת חרבות ברזל, אשר הביאו לחוסר יציבות משקית וקיטון בביקושים.

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

בשנת 2023 נמשכה עלייה בשיעורי האינפלציה בעולם ובישראל בפרט, אשר התמתן לקראת סוף שנת 2023. שיעור האינפלציה השנתי באיחוד האירופי נאמד בכ- 3.4% ושיעור האינפלציה בארה"ב נאמד בכ- 3.4%. בישראל, שיעור האינפלציה השנתי נאמד בכ- 3%.

על מנת לרסן את עליות המחירים, החל מסוף 2022 החלה מגמת העלאת שיעור הריבית בישראל ובעולם, כמפורט בסעיף 6.2.4 לעיל, אשר נמשכה עד לסוף שנת 2023.

גורמים אלה הביאו לירידה בביקוש לדירות, החל מהמחצית השנייה של שנת 2022 ועד לסוף שנת 2023. בנוסף לאמור לעיל, יוקר המחיה בכלל ויוקר הדיור בפרט, ממשיכים להוות כר נרחב לרעיונות ולתוכניות של הגופים השלטוניים במדינה במטרה לצנן את השוק, וזאת מבלי להביא את ההשפעה של העלאת שיעור הריבית של שוק הדיור. עוד לא ניתן לראות בצורה ברורה את ההשלכות של הפעולות הננקטות בענף, אשר את השפעתן על מחירי הדירות, נוכל לראות רק בעוד מספר שנים.

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

לאחר מכן, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", ובחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית הדיור של משרד השיכון "מחיר מטר 2.1" תכנית מחיר מטר מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית מציעה הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה. הקרקע לדיור במחיר מופחת במסגרת התוכנית תשווק רק למטרות בנייה רוויה בערים שבהן המחיר הממוצע למ"ר עומד על עד 20,000 ש"ח וביישובים שבהם החתך הסוציו-אקונומי לפי מדדי הלמ"ס הוא 4 ומטה. כלל התוכניות אוגדו תחת השם "דירה בהנחה".

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

בחודש יוני 2023 אישר קבינט הדיור שורה של הטבות הכוללות מענק של 50 אלף ש"ח לרוכשי דירות יד 2 עד 600 אלף ש"ח וכן קבע יעדי שיווק של 90 אלף דירות ויעדי תכנון של 113 אלף יחידות דיור בשנה, וכן הוריד את מחיר המינימום במכרזים ל 15% מהשומה.

ביום 12.6.2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דיור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025. במסגרת התוכנית נקבעו יעדים של 70 אלף התחלות בניה בממוצע שנתי. תכנון 500 אלף יח"ד חדשות במוסדות התכנון, פרסום 300,000 מכרזים ליח"ד, והצלחה של מכרזים ל-180 אלף יח"ד. עוד כללה התוכנית הטבות לזכאים, מעבר לשיטת בניה מתועשת, הגדלת תקנים ועוד.

במסגרת התוכנית גם תוקן חוק המכר (דירות) לענין הצמדה למדד.

בנוסף לאמור לעיל, ענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין בתחרות רבה ובפעילות מצד גורמים רבים ושונים. כך, בתחום זה ניתן לראות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית, חברות המתמקדות באזורים גיאוגרפיים ופעילות מקומית וכן התארגנויות בדרך של קבוצות רכישה ו/או יזמות עצמית.

עוד נבדלות המתחרות השונות באופן פעילותן - חברות המתמקדות בהקמתן של שכונות מגורים, חברות המתמקדות בפרויקטים בהיקפים מצומצמים וכן חברות הפועלות במסגרת של התחדשות עירונית. בנוסף לאלה, ישנה השפעה מצד היצע דירות יד שנייה, הנמכרות על ידי משקיעים או משפרי דיור.

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

א. ביקוש לדיור

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

כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, בשנת 2022 נרשמה ירידה במספר העסקאות הכולל בשיעור של 27%, מגמה שנמשכה לאורך שנת 2023. מגמת הירידה החלה אצל משקיעים החל מחודש דצמבר 2021, בעקבות העלאת מס הרכישה. החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בעסקאות גם בקרב רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור. במקביל, נרשמה ירידה נוספת ברכישות של משקיעים.

על פי פרסומי הלמ"ס בשנת 2023 נמכרו 27,930 דירות חדשות, ירידה של 35% לעומת שנת 2022, כאשר ברבעון הרביעי לשנת 2023 נמכרו 5,210 דירות חדשות, ירידה של 36.1% מהרבעון המקביל אשתקד.

מבחינת מחירי הדירות, כאמור בטבלה לעיל, בשנת 2022 הגיע קצב עליית מחירי הדירות לשיא של 17%, כאשר שנת 2023 התאפיינה במגמה מעורבת.

להערכת החברה, הירידה בכמות העסקאות והמגמה המעורבת בשינוי מחירי הדירות נבעו מהאירועים המתוארים לעיל. בשים לב, להימשכותה של מלחמת חרבות ברזל והמגמה המעורבת של האינפלציה ומדד תשומות הבניה, ובאי ודאות ביחס למגמות, לא ניתן להעריך כיצד יתפתח השוק בשנת 2024 ובשנים הבאות.

יחד עם זאת, בתחילת שנת 2024 מסתמן גידול משמעותי בכמות העסקאות, בעיקר של דירות חדשות.

ב. ענף המשכנתאות

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

שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל משפיעים באופן מהותי על שוק המשכנתאות מאחר ורכיב מהותי מההלוואה ניתן בריבית משתנה המושפעת מעליית האינפלציה ומעליית הריבית. העלייה בריבית מובילה גם להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכח הקניה של רוכשי הדירות. היקף נטילת המשכנתאות בשנת 2023 המשיך את מגמת הירידה מהמחצית השנייה של שנת 2022 והסתכם בכ- 71.3 מיליארד ש"ח, לעומת סך של 117.6 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. בחודש ספטמבר 2021 אושרה במועצת מקרקעי ישראל תוכנית דיור חדשה - "מחיר מטר 2.1". התוכנית שאושרה צפויה

להציע מגוון פתרונות דיור מעודכנים ומתוקנים, תוך יישום לקחים ומסקנות שעלו מהפעלת תוכנית מחיר למשתכן. לפרטים בדבר עיקרי התוכנית ראו סעיף 7.1 לעיל.

בנובמבר 2021 אשרה ועדת הפנים של הכנסת את הצעת חוק תוכנית כלכלית בנושא הסבת שטחי תעסוקה לטובת בנייה למגורים "הצעת חוק התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים), בנושא הסבת שטחי תעסוקה (משרדים ומפעלים) לטובת בנייה למגורים". בבסיס ההצעה של משרדי הפנים והאוצר עומדת המחשבה כי יש היצע גדול של שטחי משרדים, בייחוד באזור תל אביב, של עשרות שנים קדימה. כמו כן, יש הכרה בכך שנגיף הקורונה גרם לכך שעובדים רבים עוברים לעבוד מהבית ולכן יש צמצום נוסף בביקוש לשטחי תעסוקה. כל אלה עומדים מול המחסור הגדול בשטחי מגורים. הצעד האופרטיבי שמציעה הממשלה הוא הקמת ועדת משנה למועצה הארצית לתכנון ובנייה שתפקידה יהיה לאשר תוכניות מפורטות המסבות שטחי תעסוקה (30% בכל מגרש) לטובת שטחי מגורים, יש להבהיר כי מדובר בבנייה של דירות "קטנות", בגודל 50 מ"ר.

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

על פי פרסומי הלמ"ס, בסוף דצמבר 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 67,760 דירות, ומספר חודשי ההיצע היה 27.5 חודשים.

מבחינת התחלות בניה, בחודשים אוקטובר 2022 – ספטמבר 2023 הונפקו היתרי בניה עבור 73,210 יח"ד, ירידה של כ- 7.1% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת.

באותה תקופה החלה בנייתן של כ- 61,620 דירות, ירידה של 14.4% לעומת אותה תקופה בשנה קודמת. כ- 10.9% מהתחלות הבניה (2,297 יח"ד) נבנות להשכרה. כ- 21.7% מהתחלות הבניה (16,699 יח"ד) נבנות במסגרת התחדשות עירונית.

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

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

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

כוח אדם

המחזורים בתוצר של ענף הבניה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בהתאם, מחסור בכוח אדם זמין בענף הבניה משפיע באופן ישיר לשלילה על ענף זה ומקטין את תוצר הבניה.

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

מיסוי מקרקעין¹

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור.

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקוני חקיקה שמטרתם להכביד על משקיעים בקניית דירה נוספת ולעודד מכירת דירות יד שניה, כך למשל בהטלת שיעורי מס רכישה גבוהים על דירה שניה (אף שבמהלך שנת 2020 לאור משבר נגיף הקורונה הופחת שיעור זה חלקית, הוא עודנו גבוה בהשוואה לשיעור החל על רוכשי דירה יחידה) ובצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.

עדכון מס רכישה לרוכשי דירה יחידה - לשנת 2024, עומדת תקרת הפטור ממס רכישה לרוכשי דירה יחידה על סך של 1,978,745 ש"ח.

עדכון מס רכישה לרוכשי דירה נוספת - לשנת 2024, מדרגות מס רכישה על דירה נוספת הינן כדלקמן: עד לסך של 6,055,070 מס רכישה בשיעור של 8%; מעבר לסכום האמור - מס רכישה בשיעור של 10%.

להשלמת התמונה יצוין, כי בעסקאות מסוג התחדשות עירונית נהנים בעלי הדירות הקיימות מהטבות מיסוי שונות, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים.

הפחתה בשיעור מס השבח על קרקעות שנרכשו לפני 7.11.2001.

מטרת התיקון לעודד מכירת קרקעות לבנייה למגורים אשר נרכשו לפני ה- 7.11.2001, כלומר קרקעות הנמצאות במשך שנים רבות בידי בעליהן ונצמח עליהן שבח גבוה (אשר באופן רגיל יחויב במס של כ-40% בממוצע). התיקון, מציע לקבוע כהוראת שעה, שבמכירת קרקעות על ידי יחיד, בתקופה של שלוש שנים, יחול שיעור מס של 25% על השבח הריאלי המיוחס לתקופה שמיום הרכישה ועד ליום ה-7 בנובמבר 2001 (במקום 47% כיום), ובלבד שבמהלך 8 השנים שלאחר הרכישה נבנו על הקרקע דירות המגורים שניתן לבנות לפי התב"ע החלה עליהן.

חוק התכנון והבניה

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

בחודש יוני 2023 פורסם חוק ההסדרים 2023, במסגרתו בוצעו מספר תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבניה. כך למשל הורחבו סמכויות ועדות מקומיות אישור תכניות, נקבעו הוראות להקמת מוסד רישוי ארצי (אשר יוכל בנסיבות מסוימות המנויות בתיקון לפעול לעניין מתן היתרי בניה, כרשות רישוי מקומית, ועדה

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

מקומית ומהנדס הוועדה המקומית), ביטול זכות הערר על החלטות הוועדות המקומיות העצמאיות לתכנון ובניה לאשר או לדחות תכנית בסמכותה, ועוד.

בחודש דצמבר 2023, בשל מלחמת חרבות ברזל, פורסם תיקון מס' 150 לחוק התכנון והבנייה שמטרתו לאפשר הקמתם של מתחמי מגורים זמניים למפוני עוטף עזה, באופן מזורז באמצעות קביעת הליכים ייעודים. כך למשל, שר הפנים יהיה רשאי לקבוע בצו הקמת מתחם מגורים זמני לאותם תושבים ללא צורך בקבלת היתר בנייה ותוכניות בתנאים מסוימים.

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

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

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על המוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), מטיל חובה על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על ידי המוכר בגובה כל תשלום שמתקבל מהרוכש. ליווי פיננסי לפרויקט בניה ייעשה אך ורק בדרך של ליווי סגור, דהיינו המוכר ינהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד. תאגיד בנקאי, אשר נתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, יעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור. בתחילת שנת 2017 התקבל תיקון לחוק זה, לפיו ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי יחולו גם לגבי חברות ביטוח. כמו כן, קובע התיקון כי הבטוחה שיתן המוכר לקונה תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ. במקביל, התיקון לחוק הביא להקמת קרן ממשלתית אשר תבטיח את החזר רכיב המע"מ כאמור, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. שר האוצר ושר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ונגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים בתום חמש שנים מפרסום התיקון לחוק לקבוע כי ההסדר לעניין הקרן הממשלתית והוצאת רכיב המע"מ מסכום הערבות כאמור לעיל יפקע, בהתקיים תנאים המראים שיישום ההסדר אינו יעיל ומטרתו לא הושגה.

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר, וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות כגון פיצוי של איחור במסירת הדירה.

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק המכר אשר הרחיבו את אחריות המוכר.

תכנית מתאר ארצית 38

ביום 21.8.2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית על ידי האצת ביצועם של המיזמים כאמור. כמו כן, החוק מורה על הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, שבסמכותה יהיה, בין היתר, מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית.

פקיעת הוראות תמ"א 38 – בהתאם להחלטות המועצה הארצית, והבהרת מינהל תכנון בכל הנוגע להוראות המעבר לתמ"א 38 או לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות שפוקעות עם פקיעת התמ"א ובשל פקיעתה), הרי שהוראות המעבר שנקבעה בהחלטת המועצה הארצית הינה – הגשת הבקשה להיתר מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23. כלומר, על בקשה להיתר שתוגש לפני מועד הפקיעה, היינו ה-1.10.2023, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

חרף האמור, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים עד לחודש מאי 2025, ככל שיתקיימו כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2022 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור עד ליום 18.5.2025; (ב) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2025 (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

החלטת הממשלה לשיווק קרקעות בדרך של מנגנון "מחיר למשתכן"

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 עד 2019 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית.

כאמור בסעיף 7.1 לעיל, עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקט "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית "מחיר מופחת" וכן תכנית "מחיר מטרחה".

חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק לקידום הבניה מתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), הקובע בהוראת שעה לארבע שנים הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע היחידות לדיור, זאת על ידי הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, ותמ"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיור. הותמ"ל תדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות¹ בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות. על פי חוק, מגישי התכניות יהיו רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור והשכרה, דהיינו חברה לא תוכל לפנות לותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). בחודש אוגוסט 2021 התקבל תיקון מס' 7 לחוק אשר האריך את הוראת השעה שבה קבוע

¹ לחלופין, הותמ"ל תדון בתכניות להקמת 200 יח"ד בישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959). בישוב מיעוטים גם משרד הפנים יוכל להגיש תוכניות מועדפת לדיור לוועדה.

מסלול תכנון מיוחד למתחמים מועדפים לדיור בארבע שנים נוספות כן נוספה אפשרות להארכת הוראת השעה בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת.

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

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

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

ועדת הפנים של הכנסת, אישרה באוקטובר 2021 את פרק ד' (התחדשות עירונית) במסגרת חוק ההסדרים. מדובר במהלך משמעותי שנועד לקדם את הליכי מימוש ההתחדשות העירונית (פינוי ובינוי), ובכלל זאת, הורדת אחוז ההסכמה לתביעת דיירים סרבנים לצורך פנייה לבית המשפט, בגין סירובים לא סבירים. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "חוק עידוד פינוי ובינוי") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי ובינוי סירוב בלתי סביר או מתנאים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "בעל דירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי ובינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית משפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי אשר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי ובינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמישיות לפני כן), וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

בנוסף התווספה הוראה אשר מתייחסת לסירוב של בעלי הדירות, אשר ביצעו בנייה בניגוד להיתר לפיו בית המשפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויות או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי (בסעיף זה – "בעל דירה מתנגד"), אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, בין היתר בהתחשב בהיקף הבנייה או השימוש כאמור ובפרק הזמן שעבר מאז החלו, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין.

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

ביוני 2023 במסגרת חוק ההסדרים 2023 הופחת הרוב הנדרש להגשת תביעה למפקח על המקרקעין, בהתאם לסעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008, כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

חוק המקרקעין (חיזוק בתי משותפים מפני רעיות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפיהן המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הושגה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית משותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

7.3 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו

ראו סעיף 7.1 לעיל.

7.4 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים של הענף הינו זוגות צעירים, משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים.

בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף, שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ.

7.5 שינויים טכנולוגיים

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

7.6 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

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

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

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

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

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

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

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

7.7 שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים

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

7.8 מחסומי כניסה ויציאה

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

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

7.9 מבנה התחרות בענף הבניה למגורים

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

7.10 מוצרים ושירותים

כללי

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

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

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

היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבניה¹, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

7.11 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל

לעניין סעיף זה:

- "פרויקטים שהסתיימו" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו בשנת הדיווח או בשנים קודמות לה.
- "פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מכירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.
- "פרויקטים בביצוע" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם החלו אך טרם הושלמו.
- "פרויקטים בתכנון" - פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח או פרויקטים לגביהם התקבל היתר.
- "עתודות קרקע" - קרקעות שהחברה מיעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.
- "פרויקטים מותלים" - קרקעות שהעסקאות בקשר עם רכישתן טרם נכנסו לתוקף.
- "חלק החברה" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.
- "יח"ד לפי תב"ע בתוקף" - הכוונה לכמות יחידות הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים. "יח"ד מכורות" - יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים², אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
- "יח"ד נוספות לפי תכנון" - הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיור (מעבר ליח"ד לפי תב"ע בתוקף) שמבקשת החברה לכלול בפרויקט, לפי תכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד) (לא כולל חלק הבעלים בעסקת הקומבינציה).
- יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

7.11.1 נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו:

להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)³.

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום

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

² יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

³ הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה.

31.12.2023, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנותרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0-6	-	-
7-12	-	-
13-18	-	-
19-24	-	-
מעל 24	*33,894	53
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח		-

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

*כולל 52 יח"ד בעלות של 33,498 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023 בפרויקט חלומות וסביונים, קרית ביאליק המיועדות להשכרה, אשר מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת סעיף מלאי בניינים לזמן ארוך. ליום 31.12.2023, כל הדירות מושכרות.

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2023 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת
סביוני העיר פטאי 13 גבעתיים	גבעתיים	2013	08/20	08/23	100%	16	94	47,725	6,078	41,110	5,057	6,615	1,021	14%	17%	-	30.2
נרקיסים 291-292, 301,71,81-82	ראשון לציון	2017	12/22	10/22	50%	278	114	223,434	7,612	202,119	6,953	21,315	659	10%	9%	-	13.9
סביוני חריש 8-9	חריש	2015	11/21	07/23	100%	62	100	76,743	17,413	57,394	12,699	19,349	4,714	25%	27%	-	12.2
סביון ווי – מסחר ומשרדים	ירושלים	2014	06/17	01/23	100%	2,750 מ"ר		184,299	6,828	111,889	4,561	72,410	2,267	39%	33%	-	37

ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה בשנים קודמות, ומכירתם הושלמה בשנת 2023 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו התקופה	הכנסות שהוכרו תקופה שוטפת	סה"כ עלויות שהוכרו תקופה שוטפת	סה"כ רווח גולמי שהוכר תקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר תקופה שוטפת
חצר הנביאים	ירושלים	100%	1	4,968	3,029	1,939	39%	42.7
מגדלי סביון סיטי 3	נתניה	100%	1	2,906	1638	1,268	44%	21.5
סביוני רמת שרת 1	ירושלים	50%	1	2,859	1,951	908	32%	29.9
נרקיסים מגרש 9	ראשון לציון	50%	1	1,708	1,198	510	30%	26.2
סביון VIEW - יחידות דיור	ירושלים	100%	3	41,781	28,405	13,376	32%	74.2

ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2023 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלוא ליום 31.12.23	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו המלא ליום 31.12.23	יתרת יח"ד במלאי	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	שטחי מסחר עיקריים במ"ר שנותרו במלוא ליום 31.12.23	שנת 2023		מתום שנת 2023 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח		הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.2023	רווח גולמי יתרת צפוי	שיעור רווח גולמי על דירות במלאי
											מס חוזי מכירה למ"ר	מס חוזי מחייבים שנחתמו בפרויקט	מס חוזי מכירה למ"ר	מס חוזי מחייבים שנחתמו בפרויקט			
חלומות וסביונים א'	קרית ביאליק	2015	9/17	1/21	50%	33,498	111	52	14.4	-	-	-	-	-	41,664	8,166	20%
חלומות וסביונים א'	קרית ביאליק	2015	9/17	1/21	50%	396	120	1	11.3	-	-	-	-	-	679.5	284	42%
סה"כ						33,894		53							42,344	8,450	20%

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

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

במהלך שנת 2020 הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע. הדיון בפני ועדת הערר בסוגיית היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן הסתיים במהלך שנת 2021 וועדת הערר קיבלה את עמדתה העקרונית של החברה כי יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול מחיר למשתכן. יחד עם זאת, ועדת הערר דחתה את הערר שהגישה החברה בגין סוגיות כלליות נוספות. בחודש נובמבר 2021 הגישה הוועדה המקומית ערעור מנהלי בו חזרה על עמדתה שהציגה בוועדת הערר. החברה הגישה גם היא ערעור מנהלי בחודש אפריל 2022 על סוגיות שנדחו בערר. ביום 16.3.2023 התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי ובו השופט קיבל את עמדת ועדת הערר בסוגיה העקרונית ודחה את הערעור של הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון והחברה הגישה את תגובתה בתאריך 12.2.2024.

7.11.2. נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

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

נתונים כלליים

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

"מועד תחילת הפרויקט" - מועד רכישת הקרקע.

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

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

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

"שיעור הון עצמי" - מתייחס ליתרת הון עצמי, לא כולל הון עצמי שנמשך עד ליום 31.12.2023.

נתונים מצרפיים :

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	
1,449	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
2,165,349	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
1,264,490	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
942,177	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
144	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
262	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
29	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים בביצוע- נתונים כלליים

פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2023 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)															
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד - כולל בעלי קרקע	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	שנתמו לגביהן הסכמה מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
מגדל סביון סיטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	12/21	2025	100%	184	128	67%	127	1	312,486	9%	62,087	20%	84,429
מגדלי סומייל DUO ¹	תל אביב	2007-2019	12/21	2027	70%	510	510	28%	339	171	2,449,409	24%	812,127	33%	746,767
סביוני העיר- אנה פרנק	רמת גן	2014	09/21	2024	100%	30	18	97%	18	0	53,143	15%	11,787	22%	16,196
סביוני העיר המעיין 39	גבעתיים	2017	11/20	2024	100%	36	24	98%	23	1	75,666	8%	16,975	22%	7,175
סביוני קטמון החדשה סן מרטין ²	ירושלים	2017	12/21	2025	100%	122	88	34%	85	3	215,894	20%	62,901	29%	94,459
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	06/22	2025	100%	216	216	53%	206	10	369,705	12%	30,667	8%	75,099
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	03/22	2025	100%	119	119	44%	115	4	309,865	18%	79,187	26%	81,113
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	11/22	2025	100%	84	84	32%	84	-	227,108	15%	60,132	26%	60,066
סביוני רעננה צפון ³	רעננה	2019	02/22	2024	100%	150	82	91%	81	1	248,132	10%	64,014	26%	80,203
סביוני העיר - בלוך 39-41	תל אביב	2019	08/23	2025	77%	49	24	7%	12	12	85,346	15%	22,730	27%	25,805
סביוני נצר סירני	נס ציונה	2011	09/23	2026	50%	42	42	5%	32	10	75,801	20%	22,197	29%	21,833
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	09/22	2025	50%	114	114	59%	65	49	90,455	37%	19,686	22%	42,472
סה"כ						1,656	1,449		1,187	262	4,513,010		1,264,490	28%	1,335,617

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.

² בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 234 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בביצוע- נתונים צפויים

פרויקטים בביצוע ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																			
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.23	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.23	עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.23	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ			חוזים חתומים			חוזים לא חתומים		סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו		
	אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה				קרקע היטלים ופיתוח	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	צפי מהמלאי הבלתי מכור				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	
מדל סביון סיטי אנדרוס 4-5	9,100	-	114,787	73,627	52,885	168,131	82,268	17.6	18.4	20.2	149,586	160,335	209,782	100,139	2,565	20%	20,436	102,704	19.0
DUO מגדלי סומייל	77,266	68,758	208,610	655,314	627,334	241,003	1,396,279	48.1	58.2	64.5	445,475	792,378	343,229	894,624	1,211,556	34%	709,901	2,106,180	73.2
סביוני העיר- אנה פרנק	4,332	13	20,961	14,468	1,582	40,146	1,210	31.2	35.7	-	33,200	19,944	51,587	1,556	-	22%	346	1,556	-
סביוני העיר - המעיין 39	6,820	8	30,538	20,796	529	54,857	3,834	31.3	34.9	37.3	68,973	3,369	70,586	1,756	3,324	25%	1,246	5,080	36.1
סביוני קטמון החדשה סן מרטין	15,140	723	33,916	36,251	66,963	50,057	102,936	22.2	25.5	27.9	72,277	138,048	70,707	139,618	5,569	29%	42,251	145,187	31.5
סביון ואירוס - נס ציונה	11,033	9,053	93,782	129,114	96,056	165,957	173,081	13.2	16.2	29.0	187,522	143,928	180,497	150,953	38,255	9%	16,127	189,208	33.0
סביוני גבעת שמואל 700 1005	21,418	3,198	54,316	79,158	72,588	98,399	132,279	21.7	22.0	22.0	154,012	142,933	132,003	164,942	12,920	26%	45,583	177,862	21.4
סביוני גבעת שמואל 500 1004	13,634	2,524	27,819	56,033	66,966	53,236	113,740	19.6	22.6	29.8	109,685	117,423	72,366	154,742	-	26%	41,002	154,742	-
סביוני רעננה צפון	14,076	-	69,937	82,893	17,212	162,550	21,568	25.2	26.3	27.1	98,342	140,993	217,965	21,369	8,797	29%	8,598	30,166	25.6
סביוני העיר - בלוך 39-41	3,039	-	2,865	35,656	21,056	1,639	60,977	-	62.2	82.7	14,689	18,872	2,239	31,322	51,786	27%	22,130	83,107	72.7
סביוני נצר סירני	3,579	119	1,688	11,696	36,523	1,686	51,919	-	26.4	27.5	12,334	30,558	2,366	40,526	32,910	29%	21,517	73,436	28
חלומות וסביונים 2	2,543	180	30,456	14,112	23,479	24,443	46,326	-	13.7	13.6	17,220	33,749	31,089	19,880	39,487	22%	13,040	59,366	14
סה"כ	181,980	84,576	689,675	1,209,118	1,083,173	1,062,104	2,186,417				1,363,315	1,742,530	1,384,416	1,721,427	1,407,169	30%	942,177	3,128,594	

ד. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2023 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
סביוני העיר – בלוח 39-41, ת"א	30,441	26,286	22,130	17,975	13,819	
סה"כ	30,441	26,286	22,130	17,975	13,819	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
פרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
סביוני העיר – בלוח 39-41, ת"א	18,163	20,147	22,130	24,114	26,097	
סה"כ	18,163	20,147	22,130	24,114	26,097	

ה. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2023:

DUO סמל דרום

פרטים	סעיף
DUO סמל דרום	שם הפרויקט
צומת הרחובות אבן גבירול-ארלוזורוב-בן סרוק בתל אביב	מיקום הפרויקט
הקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות (50 קומות מגורים) ו-668 יח"ד, מתחם מסחר בשלוש קומות בשטח של כ- 13,000 מ"ר ברוטו (כולל מסחר במרתף -1) ומרתפי חניה בשטח של כ- 47,000 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט
כ- 52%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלים פרטיים	ציון שמות השותפים לפרויקט
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת"א כ- 10 דונם)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מסחר ומגורים מתוכננים לשנת 2027	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2027	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
ביום 14.8.2022 נחתם הסכם קבלן ראשי עם אלקטרה בניה ודניה סיבוס.	הסכמים עם קבלני ביצוע

¹ הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.
² ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיר בפרויקט שטרם נחתמו בגיבן חוזים מחייבים.

המשך - DUO סמל דרום

מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	התקבל היתר מלא לפרויקט בחודש דצמבר 2021
זכויות משפטיות בקרקע	(1) הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור ג'10 (7) לדוחות הכספיים; (2) הסכם הקמת מבנה ציבור שנחתם ביום 11.3.2021 בין העירייה, החברות המיזם המשותף וקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO; (3) הסכם חכירת שטחי המרתפים עם עיריית ת"א; (4) תוספת להסכם השיתוף בין החברות ובעלי הזכויות הנוספים בקשר עם מתן לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור ג'10 (7) לדוחות הכספיים. הסכם חכירת שצ"פ עם עיריית ת"א.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קבלת אישור לתיאום הנדסי הושלם. בגבול הפרויקט קיים תשתית של נתע – לאורך רחוב ארלוזורוב ובמפגש אבן גבירול- ארלוזורוב, בגבול עם רחוב בן סרוק- הקמה של מנהרה תת קרקעית באחריות העירייה.
נושאים מיוחדים	הושלם פינוי של מחזיק בשטחי גישה בבעלות העירייה.

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

מבנה האחזקה בפרויקט :

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד DUO סמל דרום	שטחי מסחר DUO סמל דרום מ"ר	עלויות בספרים (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.23 (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.50%	2007	135	1,862	223,826	62,279	שווי מאזני
אפרירם בע"מ	40%	2015	101.6	1,444	105,418	32,604	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	67.7	962	75,374	27,170	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015	205.7	3,005	605,330	243,269	מלאי בניינים למכירה
		2019					
אחרים	-	-	158	2,347	-	-	-
סה"כ			668	9,620	1,009,948	365,322	

המשך - DUO סמל דרום

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	
621,632	659,597	655,314	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שנתיות
64,924	69,877	77,266	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
40,330	90,548	208,610	עלויות מצטברות בגין בניה	
68,270	68,758	68,758	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
795,156	888,780	1,009,948	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
13,025	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושלמו
59,586	61,667	59,602	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
667,998	660,228	567,732	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
740,609	721,895	627,334	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
6%	14%	28%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2027			מועד השלמת בניה צפוי	

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

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
202	127	10	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
19,369	11,111	1,139	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
48	59	64.5	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)
-	-	-	שטחי מסחר	
202	329	339	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
19,369	30,480	31,619	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
48	52	52.5	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)
-	-	-	שטחי מסחר	
2,420,097	2,420,097	2,449,409	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
654,001	1,174,709	1,237,853	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
32%	54%	56%	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
308	181	171	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
31,095	19,984	18,845	יחידות דיור (מ"ר)	
754,543	776,259	768,945		יתרת עלויות שטרם הוכרו
		2		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
		59.4		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

המשך - DUO סמל דרום

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	באלפי ש"ח	
2,204,017	2,420,097	2,449,409	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
1,535,764	1,610,674	1,637,282	עלויות פרויקט צפויות	
668,253	809,423	812,127	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
17,275	48,095	102,226	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
650,978	761,328	709,901	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
30%	33%	33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
63	67	74	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
30	43	42.5	מסחרי	

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
523,928	572,473	621,019	669,564	718,109	מגורים	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
65,449	77,166	88,882	100,599	112,315	מסחר	
672,452	646,735	621,019	595,302	569,585	מגורים	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
94,222	91,552	88,882	86,212	83,543	מסחר	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
365,322	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
509,198	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
11/2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
מסגרת אשראי כספי 508,660 מסגרת ערבויות חוק מכר 2,146,896	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
1,778,372	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי. יתרה בסך 30,942 אלפי ש"ח תיפרע עד ליום 31.03.2024, הריבית תיפרע כל תקופה.	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.	תניות מרכזיות אחרות:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse:	
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות	בטחונות:	

לפרטים בדבר התקשרות המיזם המשותף בהסכם ליווי, ראו ביאור 10ג' (9) לדוחות הכספיים.
לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ ראו ביאור
10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט DUO סמל דרום, ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015,
4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, ומיום 17.3.2019, ומיום 30.5.2019
ומיום 24.10.2019 ומיום 14.01.2021, ומיום 13.09.2021 ומיום 12.06.2022 ומיום 01.01.2023, ומיום
29.06.2023, ומיום 01.01.2024. (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537, 2015-01-024430,
2016-01-096529, 2016-01-122149, 2017-01-111270, 2019-01-012741, 2019-01-022744, 2019-01-
053596 ו- 2019-01-090594, 2021-01-006243, 2021-01-078610, 2022-01-071971, 2023-01-000166,
2023-01-072006, 2024-01-000313 בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של
הפניה.

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

פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

פרטים	סעיף
סביוני גבעת שמואל	שם הפרויקט
צפון גבעת שמואל	מיקום הפרויקט
עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ-2,500 מ"ר מסחר. (כולל מגרש 1001)	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה בחברת פרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2012-2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שלב א' (מגרש 103-130 יח"ד)-2018 שלב ב' (מגרש 102-130 יח"ד)- בניין 100 (65 יח"ד) 2019. בניין 200 (65 יח"ד)-2020 מגרש 1001- נמכר לקרן ריט אקונה. מגרש 1005- יצא לשיווק ב-05.2021 התקבל היתר ברבעון 1 2022 מגרש 1004- יצא לשיווק ב-10.2021, התקבל היתר ברבעון 4 2022. מגרשים 1006 ו 1007 – מועד סיום ביצוע צפוי 2028.	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
-	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן מבצע מגרש 102,103- עץ השקד. קבלן מבצע 1001,1005- דניה סיבוס. קבלן מבצע מגרש 1004- דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' מגרש 103-130 יח"ד-1.8.16 שלב ב' מגרש 102-130 יח"ד-23.7.17 שלב ג' מגרש 1005 – 119 יח"ד – 1.3.22 שלב ד' מגרש 1004 – 84 יח"ד – 20.11.22 מגרש 1006 ו 1007 – שנת 2025	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו- "השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.	נושאים מיוחדים

המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

מצב תכנוני ליום 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	76,980	695	כולל מגרש 1001
שטחי מסחר ומשרדים	2,500	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	עד היום התקבלו היתרים ל- 547 יחיד (61,747 מ"ר עיקרי) (כולל מגרש 1001)

פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד	סעיף
שלב א (300, 400)	הסתיים	130	-
שלב ב (100,200)	הסתיים	130	-
מגרשים 1004 ו 1005	בביצוע	203	7.11.2
מגרשים 1006 ו 1007	בתכנון	148	7.11.3
סה"כ		611	

שלב א' ושלב ב' - הסתיימו, לפרטים נוספים ראה סעיף 7.10.1 ג'ד' בדוח התקופתי לשנת 2023.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	מגרשים 1004 ו-1005 - בביצוע	
109,552	139,135	135,191	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,970	29,668	35,052	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	13,258	82,135	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,562	5,722	5,722	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
118,084	187,783	258,100	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
27,772	(3,947)	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
33,865	11,302	5,296	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
202,940	199,941	134,258	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
984	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
265,561	207,296	139,554	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	6%	39%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2025	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2023	1004,1005 בביצוע	
536,973	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
524,053	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
98%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
3	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
453	יחידות דיור (מ"ר)	
-	מסחר (מ"ר)	
106,465	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו	
3	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
31.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

שנת 2022	שנת 2023	באלפי ש"ח	
534,608	536,973	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
395,079	397,654	עלויות פרויקט צפויות	
139,529	139,319	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	52,734	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
139,529	86,585	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
26%	26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
30.1	21.4	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפני שימושים) (לפני מע"מ)
-	-	מסחר	

שנת 2022	שנת 2023	מגורים 1006 ו-1007 בתכנון	
93,382	94,642	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,516	3,440	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	5,290	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,282	6,758	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
100,180	110,130	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
20,853	27,434	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
32,876	21,191	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
133,783	203,327	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
10,010	6,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
197,522	257,952	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2028	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2022	שנת 2023	באלפי ש"ח	
346,962	490,071	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
229,876	368,082	עלויות פרויקט צפויות	
117,086	121,989	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
117,086	121,989	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
34%	25%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
20.3	26.9	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפני שימושים) (לפני מע"מ)
20	25	מסחר	

המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
79,033	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
78,057	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה:
2012-2017		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
מסגרת אשראי כספי 208,026 מסגרת ערבויות חוק מכר 430,000		סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
ממסגרת אשראי כספי 79,026 ממסגרת ערבויות חוק מכר 160,109		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים בתוספת מרווח		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
הקרן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה		מועדי פירעון קרן וריבית:
הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב		תניות פיננסיות מרכזיות:
"הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי."		
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
טרם התקיימו התנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל		בטחונות:

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

לפרטים בקשר עם פרויקט גבעת שמואל ראה באור 11' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

7.11.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

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

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2024.

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

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

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

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

ב. פרויקטים בתכנון-נתונים צפויים

פרויקטים בתכנון-נתונים כלליים על הפרויקטים												
יח"ד בפרויקט		מ"ר ממוצע		יח"ד כולל חלק בעלים קומבינציה	חלק התאגיד בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.12.2023	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לא כולל חלק בעלים קומבינציה									
80	161	80	161	216	100%	הסכם ליווי	2027	2024	92,133	2018	ירושלים	בוליביה ¹
123	63	130	48	97	100%	-	2027	2024	7,401	2020	נתניה	סביון גרדנס
99	34	99	34	68	50%	-	2027	2024	868	2020	תל אביב	ז'בוטינסקי 135-137
109	192	109	192	256	100%	-	2027	2024	3,987	2019	נתניה	סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א' ²
110	148	110	148	148	100%	הסכם מימון קרקע	2027	2024	110,130	2012, 2017	גבעת שמואל	סביוני גבעת שמואל 1006, ³ 1007 ³
108	163	127	126	147	93%	הסכם מימון קרקע	2029	2024	294,592	2007, 2015, 2020	תל אביב	סמל צפון-מגרש 122
86	31	101	24	24	65%		2027	2024		2020	תל אביב	סמל צפון-מגרש 123
98	278	98	278	278	50%	הסכם מימון קרקע	2027	2024	53,680	2008	ירושלים	רמת שרת- דרומיים ⁴
105	345	110	288	288	25%	מימון קרקע מקדמי	2027	2024	6,138	2019	נשר	נשר שלב א'
111	98	111	98	178	38%	-	2027	2024	2,361	2019	תל אביב	קיצים 17-26
101	125	101	125	125	100%	-	2026	2024	7,498	2014	פתח תקווה	שדרת הסביונים
100	141	93	134	217	50%	-	2029	2024	2,744	2020	ירושלים	קדמת גונן שלב א' ⁵
	1,779		1,656	2,042					581,532			סה"כ

¹ כולל 499 מ"ר שטחי מסחר
² כולל 113 מ"ר שטחי מסחר
³ כולל 2,500 מ"ר שטחי מסחר
⁴ כולל 1,857 שטחי מסחר
⁵ כולל 345 מ"ר שטחי מסחר

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט															
סה"כ שיעור רווח צפוי גולמי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים:		חוזים מוקדמים חתומים ליום 31.12.2023			מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	היעוד הנכס	סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023				שם
					הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		מספר חוזים מוקדמים חתומים				מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	עלויות מימון שהיונו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח		
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו הושב צפי המלאי הבלתי מכור ¹	צפי הכנסות הבלתי מכור (ג)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו (א):								תכנון ואחרות	
25%	93,497	373,041	28.1	132,493	176,452	48,077	104	28	מגורים	187,411	31,612	-	612	59,909	בוליביה ⁵ 14
			32.1	16,020	-	-	-	-							
18%	46,459	252,332	25.7	241,221	11,111	-	4	25	מגורים ושירותי בניה	198,472	4,896	-	-	2,505	סביון גרדנס
33%	34,540	104,836	62.3	102,870	1,966	-	1	63	מגורים	67,439	868	-	-	-	ז'בוטינסקי 135-137
22%	104,134	471,189	22.3	471,189	-	-	-	-	מגורים	363,069	2,985	-	-	1,002	סביוני השמורה – זלמן שניאור- שלב א' ⁶
			23	2,599	-	-	-	-	מסחר						
25%	121,989	490,071	26.9	405,127	83,614	1,330	31	24	מגורים	257,952	3,440	5,290	6,758	94,642	סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ³
			25	62,500	-	-	-	-	מסחר						
30%	391,994	1,324,037	60.8	1,319,601 ²	4,436	-	1	58	מגורים ושירותי בניה	637,451	15,466	-	30,679	248,447	סמל צפון (מגרשים 122 ו 123) ²
42%	195,398	466,000	32.5	441,000	-	-	-	-	מגורים	216,922	11,886	-	11,742	30,053	רמת שרת- דרומיים ⁴
			25.0	25,000	-	-	-	-	מסחר						
26%	36,924	141,823	15.6	141,823	-	-	-	-	מגורים	98,761	1,645	-	47	4,447	נשר שלב א'
32%	56,794	177,563	43	177,563	-	-	-	-	מגורים	118,409	2,361	-	-	-	קיצים 17-26
18%	56,203	305,579	24.3	305,579	-	-	-	-	מגורים	241,878	3,671	-	-	3,827	שדרת הסביונים
20%	42,792	217,983	30.4	214,571	-	-	-	-	מגורים	172,448	1,875	-	-	869	קדמת גוין שלב א' ⁷
			25.3	3,413	-	-	-	-	מסחר						
27%	1,180,724	4,324,454		4,062,983	277,579	49,407	141			2,560,212	80,705	5,290	49,838	445,701	סה"כ

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2023.

² ההכנסות העלויות והרווח בפרויקט זה כוללים סכומים המתייחסים לעסקת שירותי בניה.

³ כולל 2,500 מ"ר שטחי מסחר.

⁴ כולל 1,857 שטחי מסחר.

⁵ כולל 499 מ"ר שטחי מסחר.

⁶ כולל 113 מ"ר שטחי מסחר.

⁷ כולל 345 מ"ר שטחי מסחר.

ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2023 נמכרו בהם יחיד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	פרויקטים בתכנון:
78,645	86,071	93,497	100,923	108,349	בוליביה 14	
22,337	34,398	46,459	58,520	70,581	סביון גרדנס	
24,252	29,396	34,540	39,684	44,828	ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	
57,274	80,704	104,134	127,564	150,994	סביוני השמורה – נתניה – זלמן שניאור- שלב א'	
81,477	101,733	121,989	142,245	162,501	סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	
260,034	326,014	391,994	457,974	523,954	סמל צפון	
25,645	40,924	56,203	71,482	86,761	שדרת הסביונים - פ"ת	
20,994	31,893	42,792	53,691	64,590	קדמת גוון שלב א	
570,658	731,133	891,608	1,052,083	1,212,558	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח הוכר גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	פרויקטים בתכנון:
114,740	104,119	93,497	82,875	72,254	בוליביה 14	
63,666	55,063	46,459	37,855	29,252	סביון גרדנס	
39,256	36,898	34,540	32,182	29,824	ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	
129,418	116,776	104,134	91,492	78,850	סביוני השמורה – נתניה – זלמן שניאור- שלב א'	
142,851	132,420	121,989	111,558	101,127	סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	
538,130	465,062	391,994	318,926	245,858	סמל צפון	
56,188	56,196	56,203	56,211	56,218	שדרת הסביונים - פ"ת	
68,702	55,747	42,792	29,836	16,881	קדמת גוון שלב א	
1,152,951	1,022,281	891,608	760,935	630,264	סה"כ	

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

1
2

להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מתכננת ליום 31.12.2023

סמל צפון

פרטים	סעיף
סמל צפון	שם הפרויקט
צומת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב	מיקום הפרויקט
הקמת מגדל מגורים בן 50 קומות מגורים ו-226 יח"ד, במגרש 122, ובניין בבנייה מירקמית בן 8 קומות מגורים במגרש 123. ומרתפי חניה בשטח של כ-16,500 מ"ר	תיאור קצר של הפרויקט
כ-88%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלים פרטיים	ציון שמות השותפים לפרויקט
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מגרש 122 – 2,871 מ"ר, מגרש 123 – 1,644 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2028-2029	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2028	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
קיים הסכם עם קבלן דיפון וחפירה	הסכמים עם קבלני ביצוע
2024	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירס בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד). רכישת זכויות במסגרת הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 122 לפי תוכנית תא/מק/2988/ב "סמל צפון".	זכויות משפטיות בקרקע
הסכמי קומבינציה ושירותי בניה ביחס לכ-43% מהזכויות במגרש 122.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

מגרש 122

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

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

מגרש 123

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

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

סמל צפון (המשד)

מבנה האחזקה בפרויקט :

מגרש 122					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיווק	אחוז בשיווק
אפריים בעמ	2.07%	3.61	4.69	163	2.9%
מגדלי סומייל בעמ	1.4%	2.41	3.12		1.9%
רמנח	7.8%	13.55	17.60		10.8%
אפריקה מגורים (נרכש מקגמו)	2.1%	3.61	4.68		2.9%
אפריקה מגורים רכישה	43.6%	75.88	98.56		60.3%
אפריקה מגורים קומבינציה	29.9%	51.98	67.52		21.3%
שירותי בניה	13.2%	22.97	29.84		
סה"כ	100.0%	174.0	226.0	163	100.0%

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

DUO סמל צפון - אלפי ש"ח			שנת 2022	שנת 2023
עלויות זאולט	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה		243,313	248,447
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות		5,521	15,466
	עלויות מצטברות בגין בניה		-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)		18,233	30,679
סה"כ עלות מצטברת בספרים			267,067	294,592
עלויות שטרם זאולט	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		84,471	76,011
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		54,497	68,211
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		458,252	463,873
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		18,113	29,356
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		615,333	637,451
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)		-	-
מועד השלמת בניה צפוי			2028	2029

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

שנת 2022	שנת 2023	באלפי ש"ח
1,230,373	1,324,037 ¹	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
882,400	932,043	עלויות פרויקט צפויות
347,973	391,994	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
347,973	391,994	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
28%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
62.5	68.9	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי
-	-	שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מעמ)

¹ נתוני ההכנסות העלויות והרווח הגולמי כוללים נתונים המתייחסים לעסקת שירותי בניה.

סמל צפון (המשד)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
167,750	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
167,750	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2022
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
176,750	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
10,000	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא על הזכויות במקרקעין	בטחונות:	

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

פרטים נוספים:

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2908/ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין" ו-"ההליך", בהתאמה), כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח. בהתאם, שילמה החברה כ- 185 מיליון ש"ח בתמורה לזכויות במקרקעין המהוות כ- 76 יחידות דיור. רכישת המקרקעין הושלמה ביום 6.12.2020. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 27.1.2020, מיום 10.5.2020 ומיום 7.12.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-008866, 2020-01-045426 ו- 2020-01-132708, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. בנוסף מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור נוספות וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור נוספות. לפרטים בקשר עם הסכם לביצוע עבודות חפירה, דיפון, ביסוס ורפסודה, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

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

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

להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בין השנים 2025 - 2027 הינם מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה.

א. עתודות שהחברה מייצעת לבניה למגורים

עתודות שהחברה מייצעת לבניה למגורים															
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2025-2027			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוזנו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר													
תב"ע בתוקף	270	278	95,022	19%	24,327	126,464	25%	869	-	573	45	250	2019	נשר	נשר שלב ב'
תב"ע בתוקף	404 יח"ד+21,000 למשחר ותעסוקה	406 יח"ד+21,000 למשחר ותעסוקה		21%	48,668	233,535	25%	1,270	-	838	66	366	2019	נשר	נשר שלב ג'
תב"ע בתוקף	1,108 יח"ד+ 23,150 מ"ר למשחר ותעסוקה	948 יח"ד+ 23,150 מ"ר למשחר ותעסוקה		-	-	-	25%	2,965	-	1,956	155	854	2019	נשר	נשר שלבים עתידיים
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות כ-22%)	467	412	41,100	11%	88,419	790,070	100%	7,309	-	2,672	-	4,637	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות +43.5% התאמות)	311	256	43,927	16%	109,080	676,179	51%	77,599	-	13,349	742	63,508	2008	הרצליה	אולפני הרצליה
תב"ע בתוקף	60	60	3,395	23%	22,743	98,267	67%	17,597	-	2,189	762	14,646	2005	רמת גן	רמת מרפא
הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה	230	-	6,763	-	-	-	100%	1,390	-	460	-	930	2003	קריית ביאליק	קיבוץ אפק - שלב ב'
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית	120	-	39,058	-	-	-	100%	56,860	-	13	-	56,847	2018	הוד השרון	עפרון- הוד השרון

עבודות שחברה מייעדת לבניה למגורים – המשך															
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2025-2027			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעבודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מזבב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מזבב תכנוני נוכחי		שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי (חלקנו)	הכנסות צפויות (חלקנו)		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות מקוריות			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר													
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707	-	-	-	50%	14,559	-	1	-	14,558	2020	רמת השרון	פרדס בחיסכון
התוכנית אושרה להפקדה בתנאים בועדה המחוזית	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	-	5,413	23%	115,040	494,432	100%	106,955	-	98	-	106,857	2021	אזור	אזור מגרש 201
	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	-	4,230	24%	86,592	358,304	70%	-	-	-	-	-	2023	אזור	אזור מגרש 202 ¹
	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י +15,800 מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	-	9,638	-	-	-	34%	26,739	-	25	-	26,714	2021	אזור	אזור מגרש 203
-	24	-	6,261	-	-	-	100%	128	-	128	-	-	2020	הוד השרון	הוד השרון-אלי שלום
התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המחוזית (קומבינציה בשיעור של 46.5%).	190 יח"ד+ 23,381 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	-	-	-	-	50%	667	-	318	-	349	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
	3,772 יח"ד+ 230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י + 85,117 מ"ר למסחר ותעסוקה	2,505 יח"ד+ 44,150 מ"ר למסחר ותעסוקה		22%	494,869	2,777,251		314,907	-	22,620	1,770	290,516			סה"כ

¹ לאחר מועד הדוחות הכספיים רכשה החברה 30% נוספים בפרויקט, כך שמחזיקה ב-100%.

ב. עתודות מקרקעין נוספות

המקרקעין	סוג הזכויות ¹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

ג. להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2023:

אולפני הרצליה

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

7.11.5 להלן ריכוז נתונים על פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

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

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

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

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

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

ב. פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים-נתונים

פרויקטים מותלים ואחרים															
מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	כמות יח"ד לשיווק	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשורת	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2025-2027			מועד סיום משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות הקרקע בספרים 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מסחר/ת עסוקה במ"ר לשיווק	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
				שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)									
התכנית אושרה למתן תוקף	138	98%	פינוי בינוי	26%	54,683	212,733	2029	2026	979	140	204	2018	50%	הרצליה	הכוזרי
תב"ע בתוקף	192	88%	פינוי בינוי	22%	104,134	471,189	2028	2025	3,987	281	256	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור – שלב ב'
תב"ע בתוקף	278	99%	פינוי בינוי	25%	119,936	471,252	2029	2025	6,067	670	426	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ב'
תב"ע בתוקף	255	88%	פינוי בינוי	24%	103,591	422,996	2030	2026	6,067	373	407	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ג'
תב"ע בתוקף	449	90%	פינוי בינוי	18%	59,195	335,437	2028	2025	909	4,342	569	2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב א'
תב"ע בתוקף		90%	פינוי בינוי	18%	89,288	505,966	2029	2026				2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב ב'
תב"ע בתוקף	255	91%	פינוי בינוי	28%	103,389	363,505	2028	2025	9,229	117	337	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות שלב א'
תב"ע בתוקף	140	91%	פינוי בינוי	28%	56,763	199,572	2029	2026	5,067	117	226	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות שלב ב'
תב"ע בתוקף	348	95%	פינוי בינוי	26%	98,915	376,704	2029	2025	558	1,200	467	2021	50%	חיפה	מתחם חיל היס
תב"ע בתוקף	177	73%	פינוי בינוי	25%	43,624	177,933	2028	2025	1,049	952	225	2023	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחם A
תב"ע בתוקף	157	96%	פינוי בינוי	24%	39,451	165,199	2028	2025	931	952	205	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחמים B
תב"ע בתוקף	258	90%	פינוי בינוי	21%	53,549	250,777	2029	2026	1,529	1,078	330	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחמים C
בקשה להיתר לאחר דיון בוועדה המקומית התכנית	118	77%	פינוי בינוי	18%	26,922	149,618	2028	2025	1,155	700	148	2019	50%	רחובות	גבריאלוב
בהשלמת תנאי סף בוועדה המחוזית	70	80%	פינוי בינוי	-	-	-	2032	2028	676	210	109	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
התכנית מופקדת להתנגדויות	154	88%	פינוי בינוי	20%	85,054	433,897	2030	2027	1,709	388	250	2018	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75

ב. פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים-נתונים (המשך)

פרויקטים מותלים ואחרים															
מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	כמות יח"ד לשיווק	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2025-2027			מועד סיום בנייה בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות הקרקע בספרים 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מסחר/ תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מס' היחידות הכולל אשר מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בקרקע	מיקום	הפרויקט
				שיעור רווח גולמי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)									
התכנית בהשלמת תנאי סף בועדה המחוזית	303	75%	פינוי בינוי	17%	71,004	427,740	2030	2027	353	1,116	467	2019	50%	רמת גן	אבא הלל
התוכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה מקומית	138	62%	פינוי בינוי	22%	71,499	329,747	2030	2027	834	693	184	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב א'
התכנית אושרה להפקדה בתנאים בועדה המחוזית	218	82%	קומבינציה	26%	79,183	299,554	2030	2026	483	2,925	347	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב א'
בהשלמת תנאי סף בעיריית רמת גן	106	62%	פינוי בינוי	27%	72,108	271,115	2030	2027	-	-	165	2017	100%	רמת גן	מטולה 9-11
תב"ע בתוקף	93	83%	פינוי בינוי	21%	37,920	183,731	2030	2027	351	-	135	2022	100%	מזכרת בתיה	מתחם השוטרים
התכנית הומלצה להפקדה בועדה המקומית	485	74%	פינוי בינוי	21%	148,916	700,627	2030	2027	744	-	618	2021	100%	ירושלים	מתחם הנורית
התכנית הומלצה להפקדה בועדה המקומית	82	-	קומבינציה	-	-	-	-	-	355	9,200	82	2021	100%	ירושלים	דינמוטר
התנאי המתלה העיקרי - גיבוש מדיניות קרקע משלימה ע"י העירייה	140	-	קומבינציה	-	-	-	-	-	3,104	-	140	2021	100%	חדרה	רוזנוסר חדרה
התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	150	62%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	693	200	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב ב'	
נמצאת בשלבי תנאי סף בותמ"ל	686	71%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	336	29,913	822	2019	33%	באר שבע	מתחם רגר
התכנית אושרה להפקדה בועדה המחוזית	219	82%	קומבינציה	26%	79,546	300,909	2031	2027	482	2,925	347	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב ב'
התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	180	83%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	17	-	216	2021	50%	נהריה	ויצמן רמז
התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	395	73%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	59	-	474	2021	50%	נהריה	קרן היסוד
בהליך אישור מענק מהרשות להתחדשות עירונית	804	62%	פינוי בינוי	-	-	-	-	-	-	-	938	2023	100%	אשקלון	קיקיון
	6,988			23%	1,598,670	7,050,221			47,030	58,985	9,294				סה"כ

7.11.6 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים

אפריקה התחדשות הינה חברת בת בבעלות מלאה, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית פינוי בינוי ובמסגרת תכנית מתאר ארצית 38.

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

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

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

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

במסגרת ההסכמים המחייבים, נקבעים תנאים מתלים שונים, אשר אי קיומם במסגרת הזמן שנקבעה לכך בהסכם יביא לפקיעת ההסכם. התנאי העיקרי בעניין זה הינו אישור תכנית הבינוי שהכינה אפריקה התחדשות, ואשר סוכמה עם הדיירים, על ידי הוועדה המקומית לתכנון לבנייה. הואיל ואישור הבקשות להיתרי הבנייה הינו בדרך של הקלה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה בשילוב עם הוראות הדין בנוגע לאישור תכניות של תמ"א 38, אין וודאות כי התכניות שהוכנו על יד אפריקה התחדשות ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל. יצוין, כי העלות בספרי אפריקה התחדשות ליום 31.12.2023 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 115.4 מיליון ש"ח.

להלן ריכוז נתונים בקשר עם פרויקטים של אפריקה התחדשות עירונית:

כל הפרויקטים בטבלאות להלן כלולים גם בטבלאות בסעיפים 7.11.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע, 7.11.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון וסעיף 7.11.4 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו-"פרויקטים מותלים").

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים

בניה זכויות		סטטוס הסכמי של הפרויקט			עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד זכייה / ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
מזב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מזב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוונן לקרקע	עלות מקורית							
מזב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מזב תכנוני נוכחי								יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר					
תב"ע בתוקף	18	18	100%	80%	39,774	-	25,293	13	14,468	2014	רמת גן	בביצוע	100%	תמ"א	סבינו העיר- אנה פרנק
תב"ע בתוקף	24	24	100%	80%	58,162	-	37,358	8	20,796	2017	גבעתיים	בביצוע	100%	תמ"א	סבינו העיר המעיין 39 גבעתיים
תב"ע בתוקף	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	100%	67%	86,030	-	49,056	723	36,251	2017	ירושלים	בביצוע	100%	פינוי בינוי	סבינו קטמון החדשה סן מרטין
תב"ע בתוקף	24	24	100%	80%	41,560	-	5,904	-	35,656	2019	תל אביב	בביצוע	77%	תמ"א	סבינו העיר – בלוך 39-41, ת"א
תב"ע בתוקף	34 יח"ד	34	88%	80%	868	-	868	-	-	2020	תל אביב	בתכנון	50%	תמ"א	ז'בוטינסקי 135-137
תב"ע בתוקף	161 יח"ד	161	100%	67%	92,133	-	31,612	612	59,909	2018	ירושלים	בתכנון	100%	פינוי בינוי	בוליביה 14
תב"ע בתוקף	192 יח"ד + 113 מ"ר מסחר	192+113 מ"ר מסחר	88%	67%	3,987	-	2,985	-	1,002	2019	נתניה	בתכנון	100%	פינוי בינוי	זלמן שניאור - שלב א'
תב"ע בתוקף	192 יח"ד + 281 מ"ר שטחי מסחר	192 יח"ד + 281 מ"ר שטחי מסחר	88%	67%	3,987	-	2,985	-	1,002						זלמן שניאור – שלב ב'
תב"ע בתוקף	98 יח"ד	98	99%	80%	2,361	-	2,361	-	-	2019	תל אביב	בתכנון	38%	תמ"א	קיציס 16-26
תב"ע בתוקף	141 יח"ד	134	100%	67%	2,744	-	1,875	-	434	2020	ירושלים	בתכנון	50%	פינוי בינוי	קדמת גונן – שלב א'
תב"ע בתוקף	533 יח"ד + 1,043 מ"ר שטחי מסחר	533 יח"ד + 1,043 מ"ר שטחי מסחר	99%		6,067	-	4,146	-	1,921						קדמת גונן שלב ב'
			88%		6,067	-	4,146	-	1,921						קדמת גונן שלב ג'

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים (המשך)

בניה זכויות		סטטוס הסכמי של הפרויקט			עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד זכייה \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני / מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית						
	יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר													
התכנית אושרה למתן תוקף	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	98%	67%	979	-	979	-	-	2018	הרצליה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	הכוזרי
תב"ע בתוקף	449 יח"ד + 4,342 מ"ר שטחי מסחר	449 יח"ד + 4,342 מ"ר שטחי מסחר	90%	67%	909	-	909	-	-	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	לאה גולדברג שלב א'
			90%												לאה גולדברג שלב ב'
תב"ע בתוקף	395 יח"ד + 234 מ"ר שטחי מסחר	336 יח"ד + 234 מ"ר שטחי מסחר	91%	67%	9,229	-	1,564	89	7,576	2021	קרית אונו	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	הצבר הרקפות שלב א'
תב"ע בתוקף	395 יח"ד + 234 מ"ר שטחי מסחר	336 יח"ד + 234 מ"ר שטחי מסחר	91%	67%	5,067	-	859	48	4,160	2021	קרית אונו	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	הצבר הרקפות שלב ב'
תב"ע בתוקף	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	95%	67%	558	-	558	-	-	2021	חיפה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	מתחם חיל הים
תב"ע בתוקף	177 יח"ד + 952 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 952 מ"ר שטחי מסחר	73%	67%	1,049	-	550	29	470	2023	חיפה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד מתחם A
	157 יח"ד + 952 מ"ר שטחי מסחר	157 יח"ד + 952 מ"ר שטחי מסחר	96%	67%	931	-	488	26	417	2019					ביתא רוטשילד מתחמים B
	258 יח"ד + 1,078 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,078 מ"ר שטחי מסחר	90%	67%	1,529	-	802	42	685	2019					ביתא רוטשילד מתחמים C
בקשה להיתר לאחר דיון בועדה המקומית	118 יח"ד + 700 מ"ר שטחי מסחר	118 יח"ד + 700 מ"ר שטחי מסחר	77%	67%	1,155	-	1,155	-	-	2019	רחובות	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	גבריאלוב
התכנית בהשלמת תנאי סף בועדה המחוזית	70 יח"ד + 210 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	676	-	676	-	-	2018	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	גורי יהודה
התכנית מופקדת להתנגדויות	154 יח"ד + 388 מ"ר שטחי מסחר	-	88%	67%	1,709	-	1,709	-	-	2018	תל אביב	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	דרך השלום 71-75

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים (המשך)															
בניה זכויות			סטטוס הסכמי של הפרויקט		עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					מועד זכייה / ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית						
	יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר													
התכנית בהשלמת תנאי סף בועדה המחוזית	303 יח"ד + 1,116 מ"ר שטחי מסחר	-	75%	67%	353	-	353	-	-	2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	אבא הלל
התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	288 יח"ד + 1,386 מ"ר שטחי מסחר	-	62%	67%	834	-	834	-	-	2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון שלב א'
התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית			62%	67%	-	-	-	-	-	-	2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי
התכנית אושרה להפקדה בתנאים בועדה המחוזית	218 יח"ד + 2,925 מ"ר שטחי מסחר	218 יח"ד + 2,925 מ"ר שטחי מסחר	82%	67%	483	-	483	-	-	2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב א'
התכנית אושרה להפקדה בועדה המחוזית			82%	67%	482	-	482	-	-	-	2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי
בהשלמת תנאי סף בעיריית רמת גן	106 יח"ד	-	62%	67%	-	-	-	-	-	2017	רמת גן	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מטולה 9-11
תב"ע בתוקף	93 יח"ד	-	83%	67%	351	-	351	-	-	2022	מוכרת בתיה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם השוטרים
התכנית הומלצה להפקדה בועדה המקומית	485 יח"ד	-	74%	67%	744	-	744	-	-	2021	ירושלים	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם הנורית
נמצאת בשלב תנאי סף בותמ"ל	686 יח"ד + 29,913 מ"ר שטחי מסחר	-	71%	67%	336	-	336	-	-	2019	באר שבע	עתודות ומותלים	33%	פינוי בינוי	מתחם רגר
התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	180 יח"ד	-	83%	67%	17	-	17	-	-	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ויצמן רמז
התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	395 יח"ד	-	73%	67%	59	-	59	-	-	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
בהליך אישור מענק מהרשות להתחדשות עירונית	804 יח"ד	-	62%	67%	-	-	-	-	-	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה	מספר דירות לשיווק	מ"ר מסחר/ משרדים/ אחר	תחילת בניה צפויה/צפוי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
סביוני העיר- אנה פרנק	12	30	18	-	09/21	2024	53,143	11,787	22%
סביוני העיר המעיין 39 גבעתיים	12	36	24	-	11/20	2024	75,666	16,975	22%
סביוני קטמון החדשה סן מרטין	34	122	88	300	12/21	2025	215,894	62,901	29%
סביוני העיר – בלוך 41-39, ת"א	25	49	24	-	08/23	2025	85,346	22,730	27%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	Q4/24	2028	104,836	34,540	33%
בוליביה 14	55	216	161	499	Q1/24	2027	373,041	93,497	25%
זלמן שניאור - שלב א'	64	256	192	113	Q4/24	2027	471,189	104,134	22%
קיציס 16-26	80	178	98	-	Q4/24	2027	177,563	56,794	32%
קדמת גוון – שלב א'	76	217	141	273	Q3/24	2029	217,983	47,792	22%
הכוזרי	66	204	138	140	2026	2029	212,733	54,683	26%
זלמן שניאור – שלב ב'	64	256	192	281	2025	2028	471,189	104,134	22%
קדמת גוון שלב ב'	148	426	278	670	2025	2029	471,252	119,936	25%
קדמת גוון שלב ג'	152	407	255	373	2026	2030	422,996	103,591	24%
לאה גולדברג שלב א'	120	569	449	4,342	2025	2028	335,437	59,195	18%
לאה גולדברג שלב ב'					2026	2029	505,966	89,288	18%
הצבר הרקפות שלב א'	82	337	255	117	2025	2028	363,505	103,389	18%
הצבר הרקפות שלב ב'	86	226	140	117	2026	2029	199,572	56,763	18%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	2025	2029	376,704	98,915	26%
ביתא רוטשילד מתחם A	48	225	177	952	2025	2028	177,933	43,624	25%
ביתא רוטשילד מתחם B	48	205	157	952	2025	2028	165,199	39,451	24%
ביתא רוטשילד מתחם C	72	330	258	1,078	2026	2029	250,777	53,549	21%
גבריאלוב	30	148	118	700	2025	2028	149,618	26,922	18%
גורי יהודה	39	109	70	210	2028	2032	-	-	-

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים (המשך)									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה	מספר דירות לשיווק	מ"ר מסחר/ משרדים / אחר	תחילת בנייה צפויה/צפי למועד קבלת היתר בנייה	סיום בנייה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
דרך השלום 71-75	96	250	154	388	2027	2030	433,897	85,054	20%
אבא הלל	164	467	303	1,116	2027	2030	427,740	71,004	17%
פנחס לבון שלב א'	46	184	138	693	2027	2030	329,747	71,499	22%
בן צבי נתניה 542 שלב א'	65	173	109	1,463	2026	2030	149,777	39,591	26%
מטולה 9-11	59	165	106	-	2027	2030	271,115	72,108	27%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	2027	2030	183,731	37,920	21%
מתחם הנורית	133	618	485	-	2027	2030	700,627	148,916	21%
פנחס לבון שלב ב'	50	200	150	693	2025	-	-	-	-
מתחם רגר	136	822	686	29,913	2028	-	-	-	-
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	64	174	110	1,462	2027	2031	150,465	39,773	26%
ויצמן רמז	36	216	180	-	2027	-	-	-	-
קרן היסוד	79	474	395	-	2027	-	-	-	-
קיקיון	134	938	804	-	2027	2029	-	-	-

הנתונים המובאים בסעיף 7.11.6 (בס"ק זה להלן, ביחד: "הפרויקטים"), לרבות המתחמים, כמות היחידות שמתוכננות להיבנות בהם ומועדי קבלת היתרי הבניה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. יובהר כי מדובר בשלב ראשוני וכי התממשותו של כל אחד מהפרויקטים האמורים אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על פרטי ההסכם המפורט עם הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות בפרויקטים ו/או אי קבלת היתרי בניה לפרויקטים ו/או אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקטים במתחמים ו/או קיומם של דיירים מוגנים במתחמים ו/או שינוי לרעה בביקוש ליחידות דיור בסביבת המתחמים ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או התממשות גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 23 להלן.

7.11.7 מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח):¹

מידע על אשראי לליווי הפרויקט						שם
!Non-Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
לא	2,585,396	1,776,432	2,122,340	214,573	463,056	סומייל דרום ²
לא	70,160	1,941	24,556	15,112	45,604	סומייל דרום-מסגרת אשראי נוספת ²
לא	349,000	141,446	300,000	49,000	49,000	סביוני גבעת שמואל מגרש 1005
לא	210,000	18,663	130,000	80,000	80,000	סביוני גבעת שמואל מגרש 1004
לא	79,026	-	-	-	79,026	סביוני גבעת שמואל החדשה קרקע
לא	69,651	-	1,467	-	68,185	רמת שרת ³
לא	231,240	85,625	231,240	59,000	59,000	סביון קטמון החדשה
לא	119,000	5,474	119,000	-	-	המעייין 39, גבעתיים
לא	77,227	5,552	77,227	16,878	16,878	אנה פרנק 25, רמת גן
לא	323,000	223,381	323,000	17,496	40,000	סביוני רעננה צפון
לא	146,000	88,392	146,000	-	-	חלומות וסביונים קרית ביאליק ⁴
לא	340,000	10,114	206,000	130,491	134,000	סביון ואירוס (מחיר למשתכן נס ציונה)
לא	409,150	127,811	409,150	100,528	100,528	מגדלי סביון סיטי
לא	35,000	22,621	35,000	15,358	25,000	סביוני נצר סירני
לא	183,260	49,283	183,260	16,940	16,940	בלוך 39-41, ת"א
לא	452,000	233,554	452,000	45,000	45,000	בוליביה 14, ירושלים
לא	35,265	-	-	-	35,265	עפרון, הוד השרון
לא	176,750	-	-	10,000	176,750	סומייל, צפון
לא	100,000	-	-	-	100,000	אזור
לא	20,000	-	-	15,000	20,000	נשר מימון קרקע מיקדמי
לא	59,430	-	2,994	1,530	59,430	אולפני הרצליה
לא	10,205	-	-	-	10,205	רמת מרפא

¹ טווח ריבית אשראי פיננסי פרוס 0.25 ועד פרוס 1.45.

ליום 31.12.2023 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.

² חלק מהאשראי מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

³ מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

⁴ ליווי פתוח.

להלן טבלה המרכזת את ההשקעות בחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל¹:

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכנית החברה	שיעור	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2023	חלק החברה ברווח (הפסד) 2023	חלק החברה ברווח (הפסד) 2023	חלק החברה ברווח (הפסד) 2021	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2023	דיבידנד מצטבר שחולק עד ליום 31.12.2023	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2023	הלוואות בעלים ליום 31.12.2023
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	50%	25,831	1,947	1,529	454	(7,318)	-	18,513	29,307
רמנח בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	57.5%	51,886	269	5,405	338	(18,917)	-	32,959	57,859
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- ופרויקטים בעתודה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- פרויקטים בהקמה ופרויקטים בעתודה)	50%	91	573	(274)	181	11,960	(13,600)	(1,549)	3,357
אפירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)	40%	9,194	152	822	(561)	(5,943)	-	3,251	55,152
א.מ.ד. ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	לפרטים ראו סעיף 7.11.1 לעיל (פרויקט בבניצוץ- הנרקיסים)	לפרטים ראו סעיף 7.11.1 לעיל (פרויקט בבניצוץ- הנרקיסים)	50%	-	1,563	19,952	18,167	59,697	-	59,697	-
דיור להשכרה שוהם	-	-	-	-	14,653	25,921	63,142	111,398	-	111,398	26,044
קדמת גונן בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל	50%	1,500	(1,476)	(791)	(514)	(2,782)	-	(1,281)	31,334
ביתא רוטשילד בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.5 לעיל	לפרטים ראו סעיף 7.11.5 לעיל	50%	-	(43)	(15)	(2)	(61)	-	(60)	3,321
מגדלי הרקפת בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.5 לעיל (פרויקט הצבר הרקפות)	לפרטים ראו סעיף 7.11.5 לעיל (פרויקט הצבר הרקפות)	50%	11,736	(80)	(63)	(15)	(158)	-	11,578	2,794

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

נכסים אחרים והתקשרויות נוספות**התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ - מקב"ת גני יהודה**

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

לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

7.11.8 קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2021, מכרה החברה ארבע קרקעות בלבד וכן מכרה את זכויותיה במקרקעין המהווים חלק מפרויקט סביוני גבעת שמואל, כמפורט להלן.

א. ביום 8.8.2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במגרש 16 בדרך חברון, שכונת ארנונה בירושלים, בתמורה לסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.

ב. כאמור בסעיף 7.10.4 ג. לעיל, בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 11ט לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.

ג. ביום 21.6.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בפרויקט גני תקווה, בתמורה לסך של כ- 15.8 מיליון ש"ח.

ד. ביום 24.7.2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בתא שטח 1603 לפי תכנית 307-0453258, המהווה חלק מחלקה 50 בגוש 9250 בחריש, בתמורה לסך של כ- 4.75 מיליון ש"ח. תוקפו של ההסכם והשלמת העסקה מותלים בקיום תנאים, אשר הושלמו בשנת 2023.

ה. ביום 15.10.2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במקרקעין וכן כל ההתחייבויות במקרקעין וביחס אליהם, המהווה חלק מחלקה 213 בגוש 12254 בחיפה, בתמורה לסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

ו. ביום 14.9.2021 הושלמה התקשרותה של חברה בת בבעלותה ובשליטה מלאה של החברה, המקימה את פרויקט "סביוני גבעת שמואל" בהסכמים עם קרן ריט למגורים אשר אינה קשורה לקבוצת החברה ו/או למי מטעמה בקשר עם מכירת זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 81 בגוש 6191 בגבעת שמואל, בתמורה לסך של כ- 85 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). עוד התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסן שהוקמו בסמוך למקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן בהסכם ניהול מכוחו תעניק חברת הבת שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין אשר יוקם על המקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ- 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (כפוף להתאמות) והחזר הוצאות בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 9.8.2021 ומיום 19.9.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-062902 ו- 2021-01-079621, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

7.11.9 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2023, 31.12.2022 וליום 31.12.2021 הסתכמה בסך של כ- 27,947 אלפי ש"ח, כ- 47,584 אלפי ש"ח וכ- 51,437 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה לימים 31.12.2023 ו- 31.12.2021 נבעה בעיקר מ"סביון view", "סביון חריש", "סביון גליל ים" ו"סביון גבעת שמואל". ההפרשה ליום 31.12.2021 נבעה בעיקר מ"סביון גליל ים", "סביון חריש" "מגדל סביון סיטי", "סביון העיר" ו"סביון גבעת שמואל.

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

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיוור שנמכרו, ליום 31.12.2023 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיוור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	5,815	1,082	1,170	864
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	4,070	1,391	-	-

7.12 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

אתרי פרויקטים	31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח
סביון גבעת שמואל	16%	63,061	5%	31,980	19%	175,549
סביון רעננה	-	-	9%	63,062	17%	154,903
מגדלי סביון סיטי (אנדריוס)	12%	129,991	11%	79,074	16%	147,879
סביון ואירוס	-	-	5%	36,301	15%	144,196
סומייל DUO	-	-	8%	59,056	11%	105,052
סביון view	16%	183,499	24%	172,942	4%	34,923
סביון חריש	8%	90,005	12%	85,475	2%	17,466
מחיר למשתכן, הרצליה, מתחם ד'	8%	84,835	-	-	-	-

7.13 לקוחות

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

7.14 שיווק והפצה

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

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

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

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

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

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

7.15 צבר הזמנות

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

ליום 31.12.2023		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
68,555	168,447	רבעון 1 שנת 2024
69,035	232,893	רבעון 2 שנת 2024
177,312	179,284	רבעון 3 שנת 2024
177,358	160,223	רבעון 4 שנת 2024
539,541	328,881	שנת 2025
93,478	383,472	שנת 2026
465,679	216,432	שנת 2027 ואילך

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

ליום 31.12.2023		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
10,406	7,080	רבעון 1 שנת 2024
3,107	11,890	רבעון 2 שנת 2024
13,150	10,627	רבעון 3 שנת 2024
3,511	20,834	רבעון 4 שנת 2024
32,704	85,019	שנת 2025
29,884	194,871	שנת 2026
244,656	48,442	שנת 2027 ואילך

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

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(טז) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמו לשנת 2023 בכ- 936,998 אלפי ש"ח ולשנת 2022 בכ- 708,039 אלפי ש"ח.

7.16 תחרות

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

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

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

7.17 נכסים לא מוחשיים

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

הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

7.18 הון אנושיכללי

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

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

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

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

הדרכות - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה. בתחילת כל שנה מתבצע על ידי החברה הליך אבחון של צרכי ההדרכה בחברה, ובעקבותיו נבנות תוכניות הדרכה התואמות את צרכי החברה.

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

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

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

ביום 23.1.2024, בשל חלוף הזמן ממועד אישורה של מדיניות התגמול 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת (להלן: "מדיניות התגמול 2024"). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול 2024 ראו דוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה ביום 16.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005665) (להלן: "דוח הזימון 2024") ודוח התוצאות מיום 23.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007993) (להלן: "דוח התוצאות 2024"), לרבות מדיניות התגמול 2024 המצורפת כנספח א' לדוח הזימון 2024. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

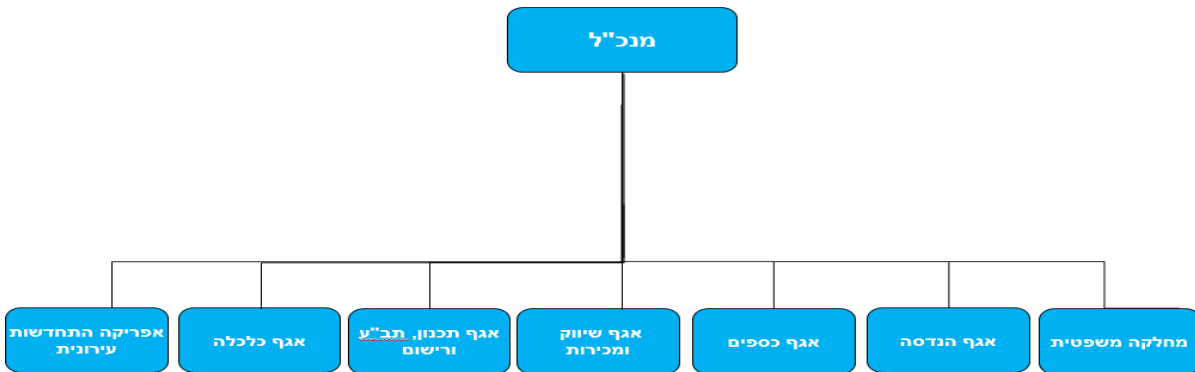
לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

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

הסכמי ניהול ושירותים

לפרטים בקשר עם הסכמי ניהול ושירותים בין החברה לבין לפידות ודניה סיבוס, לפי העניין, ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

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



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2023 בהתאם למבנה דלעיל הינו 61 עובדים (לעומת 61 עובדים ליום 31.12.2022 ו- 58 עובדים ליום 31.12.2021), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
5	5	4	לשכת מנכ"ל
11	13	15	הנדסה
2	2	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
19	19	20	כספים בקרה ומחשוב
6	6	6	תכנון ורישום מקרקעין
9	8	8	שיווק, פרסום ומכירות
6	7	6	מחלקה משפטית

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ מספר העובדים ליום 31.12.2023 הינו 9 עובדים.

7.18.2 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (אשר כיהן עד אותו מועד כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה מעודכן עם מר קליין. ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, עדכון השכר החודשי של מר קליין לסך של 95,000 ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048478, בהתאמה), את דוח הזימון, את דוח התוצאות וכן את הדוחות המידיים מיום 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-014274, 2021-01-025426). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

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

7.18.3 תנאי כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון

ביום 23.7.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר אריאל שפיר כדירקטור בחברה וכסגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. כמו כן, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-071980), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של סגן יו"ר הדירקטוריון של החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

7.18.4 מענקים

לפרטים בקשר עם מענקים אשר שולמו לנושאי משרה בגין שנת 2023, ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, להלן.

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

7.18.5 תכנית תגמול הוני

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

למועד הדוח, כמות כתבי האופציה המוקצים עומדת על 240,803 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 240,803 מניות רגילות של החברה, וזאת לאחר הקצאה של כתבי אופציה נוספים ומנגד פקיעתם של כתבי אופציה אחרים, בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,077 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה בחברה. כתבי האופציה האמורים יוקצו לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמורים.

7.19 חומרי גלם וספקים

במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרת זו עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; עם קבלנים (בדרך כלל ראשיים) בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מזוג אויר וכיו"ב).

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלבנטי. להערכת החברה, נוכח החלופות הקיימות בשוק אין לה תלות במי מהספקים. החברה אינה מתקשרת, בדרך כלל, בפעילותה במישרין עם ספקי חומרי הגלם, וההתקשרויות כאמור נעשות על ידי קבלנים אשר בשירותיהם החברה עושה שימוש, כאמור לעיל. בין הקבלנים עמם פועלת החברה, נמנית דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה).

בשנים 2023, 2022 ו-2021, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 548,466 אלפי ש"ח, כ- 450,550 אלפי ש"ח וכ- 513,356 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 261,690 אלפי ש"ח, כ- 126,826 אלפי ש"ח וכ- 197,987 אלפי ש"ח וכ- 219,045 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

ציון עניינים נוספים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	היקף רכישות מהספק בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	האם צד קשור	זיהוי הספק/ קבלן המשנה
חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה (לשעבר, החברה האם של החברה ¹)	לא	47%	261,690	כן	דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה.

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

להשלמת התמונה יצוין, כי להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים וספקים. הן עלויות הבניה והן ההכנסות צמודות לרוב למדד תשומות הבניה. עם זאת בשל פערי עיתוי בין מכירות לעלויות, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה. מדד תשומות הבנייה עלה בשנים 2023, 2022 ו-2021 בשיעור של 2%, 4.8%, ו-5.6% בהתאמה.

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

8. מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

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

שם פרויקט	מיקום	מס' יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס
מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	ביצוע
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס
סה"כ		800 יח"ד 420 מ"ר למסחר			

8.1 מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו¹

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

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

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

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

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

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

8.2.1 כוח אדם

בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, על החברה לספק שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה. לצורך זה, החברה מתקשרת בהסכמים עם חברות ניהול ותחזוקה.

בנוסף, ולצורך השכרת הדירות אשר מושכרות בשוק החופשי, מתקשרת החברה בהסכמים עם מתווכי נדל"ן לצורך איתור שוכרים.

8.2.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

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

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

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

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

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

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

- 8.2.5 פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק העידוד")
 פרק זה לחוק העידוד, החל על בניינים אשר לפחות מחצית משטחם מיועד להשכרה למגורים לתקופה שלא תפחת מחמש שנים מתוך שבע השנים שלאחר תום הבנייה או מיום אישור הבניין כבניין מאושר להשכרה, מעניק הטבות מס, הן בגין הכנסות מדמי שכירות והן בעת מכירתן.
 בחודש נובמבר 2021 תוקן חוק העידוד. בתיקון לחוק העידוד הוסף מסלול הטבות חדש, אשר יחליף בהדרגה את מסלול ההטבות הקיים, ובו יינתנו, מצד אחד הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום, אך מצד שני בתנאים מחמירים יותר. במסגרת התיקון לחוק, בין היתר, הוארכה את תקופת ההשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות וכן נקבעה הפחתה דיפרנציאלית של המס על ההכנסות הנובעות ממכירה או השכרה של הדירות. מטרת החוק היא עידוד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. פרק 'שביעי 1' לחוק מעניק הטבות מס למשקיעים בנכס מאושר המשמש להשכרת דירות ועונה להגדרת 'בניין להשכרה' או 'בניין חדש להשכרה' בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק.
- 8.2.6 תקנות לעידוד השקעות הון (מתן פטור מתשלום אגרת היתר בניה לבניינים להשכרה), התשל"א-1971
 בהתאם לסמכותו על פי דין, שר הפנים התקין תקנות לפיהן ניתן פטור ממחצית סכום אגרות הבנייה עבור חלק הבניין שמיועד להשכרה על פי חוק העידוד.
- 8.2.7 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 במסגרת חוק התכנון והבניה נקבעו הוראות שתכליתן הגדלת היצע הדירות להשכרה. כך למשל, נקבע כי בסמכות ועדה מקומית עצמאית תהא מוסמכת לאשר הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים לצורך 'השכרה לטווח ארוך', בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בחוק. כמו כן החוק מאפשר הסבת שטחים המיועדים לתעסוקה או למסחר לשימוש של דיור בהישג יד, תוך הגדלת שטחי הבנייה למגורים.
- 8.2.8 תקנות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015
 במאי 2015 פורסמה הוראת השעה, המגדירה את התקופה שבה ישמשו יחידות הדיור לדיור בהישג יד להשכרה, וקובעת דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשולמים בשוק החופשי, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי, ובתוספת דמי ניהול ואחזקה.
- 8.3 שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיור להשכרה
היצע הדיור
 לשינויים במחירי הרכישה של דירות מגורים בישראל ומספר המשכורות הנדרש לרכישה כאמור כמו גם היצע הדירות להשכרה, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה.
 לפרטים בדבר היצע הדירות וצעדי הממשלה בשוק הדיור ראו סעיף 7.1 לעיל.

8.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הדיור להשכרה להערכת החברה

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

8.5. שינויים במערך חומרי הגלם לתחום הדיור להשכרה

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

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

8.6. מחסומי כניסה ויציאה

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

8.6.1. חסמי כניסה

- יכולת פיננסית ויכולת מימונית;
- ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;
- ידע בפיתוח פרויקט נדל"ן למגורים;
- יכולת ניהולית של נכסים מושכרים;
- יכולת שיווק.

8.6.2. חסמי היציאה

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

8.7. מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו

ראו סעיף 8.12 להלן.

8.8. פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה

8.8.1. פרויקט גליל ים - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בעל 273 יחידות דיור אשר ממוקם על קרקע

בהרצליה, אכלוס הפרויקט החל בשנים 2016 - 2017. הדירות בפרויקט יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה"). במהלך תקופת ההשכרה, נדרשת החברה להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש דמי השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. בחלוף תקופת ההשכרה, רשאית החברה יחד עם אפי נכסים בע"מ¹ (להלן: "אפי נכסים"), השותפה בפרויקט, למכור את יחידות הדיור בפרויקט ו/או להשכירן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתן של החברה ואפי נכסים.

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

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

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

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

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

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

¹ לשעבר, אפריקה ישראל נכסים בע"מ; עד לשנת 2019, חברה בשליטתה של אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה.

8.8.2 **דיוור להשכרה שוהם** - ביום 7.1.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרוני עם אפי נכסים, לפיו החברה ואפי נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 7.1.2018 ומיום 22.1.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-002172 ו- 2018-01-006963). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. הפרויקט מוצג בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31.12.2023 הפרויקט מאוכלס. להלן מידע נוסף (הנתונים מוצגים לפי חלק החברה 50% בפרויקט) בקשר עם פרויקט דיוור להשכרה שוהם:

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים (חלק החברה)
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
15	15	15	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
57,358	11,577	1,236	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
254,100	292,800	305,750	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)
19,300	1,000	-	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
19,300	1,000	-	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)
63,142	29,040	11,855	רווח משערוך
49%	99%	99%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות
-	9,547	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (באלפי ש"ח)

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

ביום 25.12.2019, הושלמה התקשרותה של חברת הבת בבעלותה המלאה בהסכם לרכישת המקרקעין. לפרטים נוספים ראו דוח מיידיים מימים 3.10.2019 ו- 25.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-085971 ו- 2019-01-124276). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 17.8.2022 אישרה אסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ו- ועדת הביקורת), את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט מורדות ארנונה,

בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו- 2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

בחודש מרץ 2023 התקבלו היתרי בניה להקמתן של 204 יח"ד מעל קומת מסד מסחרי.

להלן מידע נוסף בקשר עם פרויקט מורדות ארנונה:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	פרמטרים (חלק החברה)
18	18	19.3	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
2,367	13,080	45,819	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש"ח)
95,800	115,400	172,855	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
5,135	6,519	11,636	רווח משערוך
10,000	120,000	152,500	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
231,090	266,592	228,848	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

רווחי שערוך:

רווח משערוך			
שנה	גליל ים	שוהם	מורדות ארנונה
2021	43,000	63,350	5,135
2022	66,930	29,040	6,519
2023	24,422	11,855	11,636

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

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
0.1	4	5,159	0.3	9	5,159	רבעון 1 שנת 2024
0.2	4	5,144	0.9	19	5,094	רבעון 2 שנת 2024
0.2	4	5,086	0.8	15	4,762	רבעון 3 שנת 2024
0.1	4	5,086	0.4	9	4,762	רבעון 4 שנת 2024
6.5	139	20,224	7.4	159	18,613	שנת 2025
4.4	107	16,306	6.1	152	13,802	שנת 2026
1.6	36	12,539	10.2	169	7,737	שנת 2027
13.7	247	54,245	0.5	13	2,097	ואילך
26.8	545	123,789	26.6	545	62,026	סה"כ

8.9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

8.10. לקוחות

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

8.11. שיווק והפצה

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

8.12. תחרות

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

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

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם: מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;

גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;

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

המוניטין של המשכיר.

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

החברה מתעתדת להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות גם באמצעות ניהול מקצועי, תפעול והשקעה בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, וכן באמצעות שיתוף פעולה עם אפי נכסים אשר מהווה שחקנית ותיקה בתחום הנדלי"ן המניב. כמו כן, החברה ואפי נכסים נהנות מיתרונה היחסי של דניה סיבוס, חברה מקבוצת אפריקה השקעות, אשר אמונה על עבודות הקבלנות בהקמת הפרויקט.

9. נכסים לא מוחשיים

ראו סעיף 7.17 לעיל.

10. הון אנושי

ראו סעיף 7.18 לעיל.

11. חומרי גלם וספקים

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

12. אחרים - נכס מסחרי להשכרה

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

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

12.3. יצוין, כי לחברה אין שוכר "עוגן", ולמועד הדוח, אין אף שוכר שההכנסות ממנו עולות על 10% מההכנסות החברה מפעילות זו. שיעור התפוסה ליום 31.12.2023 הינו 84%. השוכרים הינם לקוחות עסקיים השוכרים את החנויות בנכס המסחרי לצרכי מסחר, מזון ושירותים.

12.4. לצורך השכרת הנכס המסחרי, החברה נעזרת במתווכים מקומיים/ באנשי שיווק מטעמה, המציעים את החנויות בנכס המסחרי לשוכרים פוטנציאליים, ומלווים אותם עד לחתימה על הסכם השכירות. הסכם השכירות, לרוב, הינו לתקופה של 8 עד 12 שנים, תקופה מקובלת להסכמי שכירות לנכסים מסחריים. מחיר השכירות למ"ר (ממוצע) המשתקף מהסכמי השכירות הינו כ- 168 ש"ח למ"ר.

12.5. בהתאם להערכת מעריך שווי חיצוני, שווי של הנכס המסחרי ליום 31.12.2023 הינו כ- 91.5 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 90.2 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2022.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

13. הון חוזר

תחום הבניה למגורים

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

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

13.3. יחס ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 הינו 1.16.

13.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2023 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

13.5. ליום 31.12.2023 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור תד לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
984,044	(784,663)	1,768,707	נכסים שוטפים
659,714	(866,326)	1,526,040	התחייבויות שוטפות
324,330	-	242,667	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.49	-	1.16	יחס הון חוזר

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

תחום הדיור להשכרה

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

14. מימון

14.1. כללי

14.1.1. לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקטים המוקמים על ידה¹, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב. ליום 31.12.2023, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 378 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2023, על סך של כ- 596 מיליון ש"ח).

14.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2023, בסך של כ- 939,244 אלפי ש"ח וליום 31.12.2022, בסך של 966,349 אלפי ש"ח.

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

14.1.3. ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה 204,753,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ד') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.75%.

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

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

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

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

ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, על פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1.7. ביום 29.8.2022 פרסמה החברה תשקיף מדף.

14.2. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2023, ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	סוג האשראי
575,404	342,575	260,679	אשראי בנקאי-זמן קצר
452,303	402,408	302,408	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
-	-	82,906	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
862,786	742,562	618,687	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2023, ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	סוג האשראי
773,938	506,424	343,433	אשראי בנקאי-זמן קצר
601,444	402,408	366,208	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
-	-	82,906	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
877,928	758,069	634,644	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

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

31.12.2022	31.3.2023	30.6.2023	30.09.2023	31.12.2023	
1,487,545	1,367,803	1,368,609	1,236,852	1,264,680	חוב ברוטו
711,967	693,147	613,214	400,781	333,754	מזומן
775,578	674,656	755,395	836,071	930,926	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2023, ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 הסתכמה בסך של כ- 498 מיליון ש"ח, כ- 929 מיליון ש"ח וכ- 896 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידיים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2023:

סך יתרת האשראי	סוג האשראי
(אלפי ש"ח)	
471,990	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
709,641	יתרות בגין אשראי בנקאי
245,560	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
-	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
1,427,191	סה"כ התחייבויות:
681,302	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,305,805	ערבויות חוק מכר

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

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2023
"סומייל", ת"א; "סביוני גבעת שמואל", גבעת שמואל; "סביון ואירוס", נס ציונה; קרקע אזור; קרקע "הוד השרון"; דיור להשכרה "מורדות ארנונה"; "סביוני רעננה", רעננה; "אגמי הכרמל", נשר;	ש"ח	פריים	פלוס 0.7% - פלוס 0.2%	620,854
"רמת מרפא", ר"ג; "ירושלים"; "אולפני הרצליה"; "סומייל", ת"א;	ש"ח	פריים	פלוס 0.8% - פלוס 1.45%	83,534

14.2.2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 14 להסברי הדירקטוריון.

14.3. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2021, 2022 ו-2023 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
מקורות שאינם בנקאיים						
-	-	-	-	-	-	שקלים צמוד מדד
2.83%	-	2.85%	-	2.56%	-	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
1.80%	-	2.95%	-	5.95%	-	שקלים צמוד מדד

שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
מקורות שאינם בנקאיים						
-	-	-	-	-	-	שקלים צמוד מדד
3.14%	-	3.11%	-	2.97%	-	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
1.80%	-	2.95%	-	5.95%	-	שקלים לא צמוד

14.4. מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים**14.4.1. אמות מידה פיננסיות**

- א. ליום 31.12.2023 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
- ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ראו ביאור 21א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.
- לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראו ביאור 21א(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.
- לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו ביאור 12א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.
- לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בשוהם, ראו ביאור 12ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.
- ג. לתאריך הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות שנקבעו בהסכמי הליווי עליהם חתמה ואף תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה לא ביקש להעמיד הלוואות שניתנו לחברה לפירעון מיידי.

14.4.2. מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי**הסכמי ליווי בנקאי**

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלבנטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתחייבים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. ליווי בנקאי מבוצע, בדרך כלל, בשיטה של "פרויקט סגור": החברה (או העסקה המשותפת לפי הענין) פותחת חשבון בנק (או מספר חשבונות בנק) הייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במרבית המקרים, בהם ניתן האשראי כאמור לחברה ביחד עם שותף, אחראים החברה והשותף לאשראי כאמור לחוד (ולא יחד). יחד עם זאת, במרבית המקרים, השעבוד המבטיח את האשראי חל על כל הנכס כך שהבנק יוכל לממש את כל הנכס כולו גם במקרה ורק אחד מהשותפים לא עמד בתנאי השעבוד (cross default). אולם, במקרה כזה הבנק רשאי להיפרע רק מחלקו היחסי של השותף בתמורה ממימוש הנכס. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה. בנוסף מעמיד הבנק המלווה את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות. על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה ו/או העסקה המשותפת שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. הגדלת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט.

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

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

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

14.4.4. שעבודים

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

14.5. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 ועד סמוך לתאריך הדוח

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2023 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

14.6. מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 12.3.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 בכ- 1,571 מיליון ש"ח, בכ- 1,571 מיליון ש"ח ובכ- 1,845 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה ליום 12.3.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 לסך של כ- 938 מיליון ש"ח, כ- 874 מיליון ש"ח וכ- 1,052 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2023 הינו: כ- 343 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 513 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2022 הינו: כ- 442 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 624 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר.

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

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

14.7. אשׂראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2023, ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 לחברה היה אשׂראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 793 מיליון ש"ח, כ- 909 מיליון ש"ח וכ- 1,375 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשׂראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

הצמדה	סוג	מנגנון השינוי		
		טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה		
שקלי	פריים פלוס 0.25% - פריים פלוס 1.45%	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
		7.7%-5%	6%-1.8%	2.85%-1.8%

14.8. ערבויות

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

ליום 31.12.2023 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,306 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 681 מיליון ש"ח.

15. פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשׂראי מהותיות של החברה ליום 31.12.2023:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשׂראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשׂראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.נ. נומינלי ליום 31.12.2023 כ- 214 מיליון ש"ח)	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2023 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,465 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 38.84%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 700 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.	
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2023 ההון המיוחס לבעלי	

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2023 כ- 261 מיליון ש"ח).		אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	המניות של החברה הינו 1,465 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 38.84%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $38.84\% = 930,926 / 2,45,904$ 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; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.	
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בתיא (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7ד' לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 000166-01-2023 ו- 072006-01-2023). בהתאמה. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.

15.1.1. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2023, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

לפרטים בקשר עם מצבת ההתחייבויות החברה, ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.3.2024, המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, (מס' אסמכתא: 026115-01-2024). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

16. מיסוי

16.1. לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

16.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

16.3. שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

16.4. שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2017.

16.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

17.1. להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחום פעילותה של החברה בשני מישורים עיקריים :

17.2. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות של הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

17.3. הגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיו"ב.

17.4. החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידיים של החברה.

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.2 ו- 8.2 לעיל.

19. הסכמים מהותיים

19.1. הסכם שירותים - לפרטים בקשר עם הסכם שירותים בין החברה לבין דניה סיבוס/ אפריקה השקעות, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

19.2. הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין - לפרטים בקשר עם הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

19.3. הסכם לשימוש בסימן מסחר

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 7.17 לעיל.

19.4. לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפי נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 8.8 לעיל.

19.5. לפרטים בדבר התקשרותה של קבוצת החברה במערכת הסכמים עם כלל, ראו הדוחות המידיים מיום 1.1.2024 ומיום 10.1.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-000114 ו- 2024-01-004162, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה

20. הליכים משפטיים

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

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

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

תחום הדירור להשכרה

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

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

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

22.4. כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית של החברה בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23.1 להלן.

נדל"ן מניב

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

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

23. דיון לגבי גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

23.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

23.1.1. חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

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

23.1.2. שינוי במדד המחירים לצרכן

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

23.1.3. שינויים בשעורי ריביות במשק

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

23.1.4. האטה כלכלית

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

23.1.5. המצב הביטחוני בישראל

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

23.1.6. נזקי רעידת אדמה

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

23.1.7. שינויים במחירי בטוחות סחירות

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

23.1.8. סיכוני סייבר

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

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

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

23.2.1. שינוי במדד 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 פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

23.2.2. זמינות חומרי גלם

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

23.2.3. סיכון תפעולי מול קבלני המשנה

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

23.2.4. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח

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

23.2.5. גילוי עתיקות במקרקעי החברה

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

23.2.6. ירידה במחירי השכירות

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

23.2.7. ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

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

א. שינוי חקיקה ותקינה

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

ב. ירידה במחירי הדירות

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

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

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