

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2023



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2023

3	פרק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2023
116	פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2023
152	פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023
264	פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד
288	מידע כספי נפרד
307	פרק ה' דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2023



פרק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2023

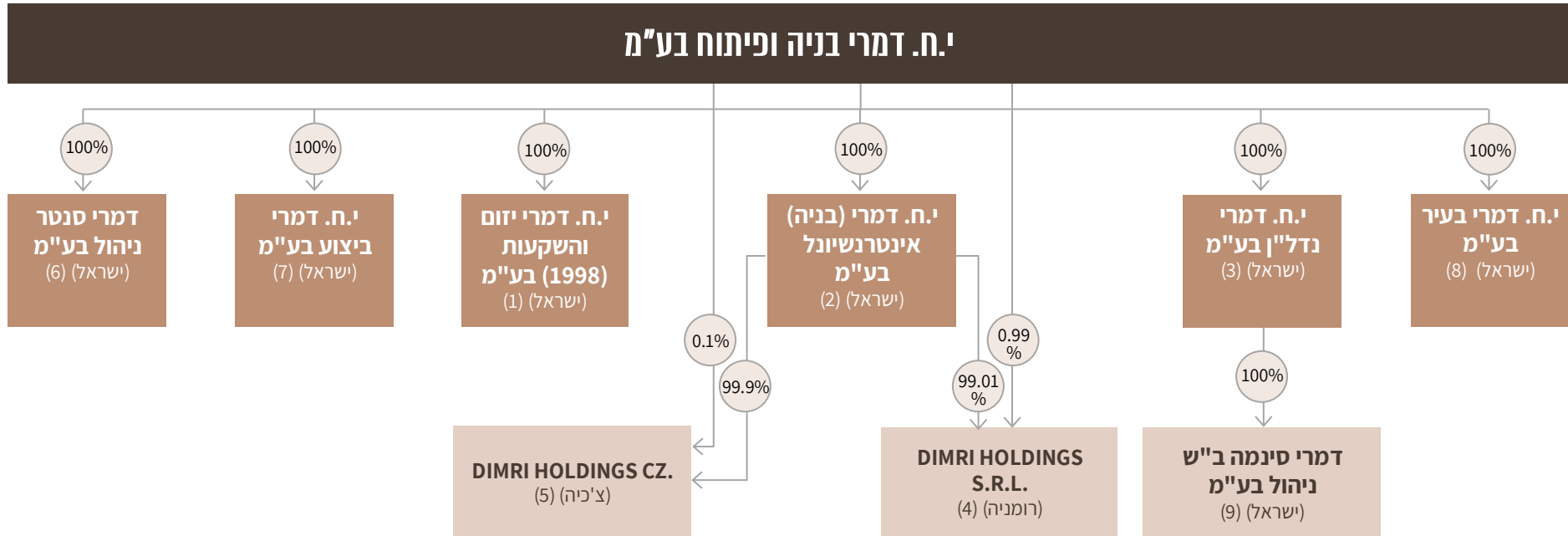
תוכן העניינים

עמוד	
5	1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
5	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקית
7	1.2 תחומי פעילות
7	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
7	1.4 דיבידנדים
8	2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
9	3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
9	3.1 סביבה מקרו-כלכלית בישראל
9	3.2 גורמים חיצוניים
22	4. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
22	4.1 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים
92	4.2 תחום פעילות נדל"ן מניב
104	4.3 עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1.1 החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 9 ביולי 1989.
- 1.1.2 בחודש מאי 2004 הונפקו ניירות הערך של החברה לציבור ומאז הם נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). באותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית.
- 1.1.3 החברה עוסקת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, התחדשות עירונית ונדל"ן מניב.
- 1.1.4 החברה נמצאת בשליטתו של מר יגאל דמרי באמצעות חברות שבשליטתו (להלן: "**מר יגאל דמרי**" או "**בעל השליטה**").
- 1.1.5 להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדו"ח.



1. י.ח. דמרי יזום והשקעות (1998) בע"מ מחזיקה בקרקע באשקלון.
2. י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ מרכזת את פעילות החברה בחו"ל.
3. י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ הינה חברה שבבעלותה מרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה בישראל.
4. Dimri Holdings S.R.L הינה חברת החזקות המחזיקה בחברות המבצעות פרויקטים ובחברות המחזיקות נכסים ברומניה.
5. Dimri Holdings CZ הינה חברה המחזיקה בחברה המחזיקה בקרקע בצ'כיה.
6. דמרי סנטר ניהול בע"מ- חברת ניהול של מספר מרכזים מסחריים, ביניהם "דמרי סנטר" בכפר סבא ובדימונה.
7. י.ח. דמרי ביצוע בע"מ מרכזת את תחום שינויי הדיירים בחלק מהפרויקטים שהחברה מבצעת.
8. י.ח. דמרי בעיר בע"מ הינה חברה העוסקת בהתחדשות עירונית, בעיקר מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) בעיקר בתל אביב.
9. דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ הינה חברה העוסקת בניהול מתחם הסינמה סיטי בבאר שבע.

1.2. תחומי פעילות

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2023 של החברה (להלן: "**הדוחות הכספיים**") כמפורט להלן:

1.2.1. נדל"ן למגורים

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה ברכישת קרקעות ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו (ראו סעיף 4.1 להלן).

1.2.2. נדל"ן מניב

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה בייזום, הקמה, מכירה, רכישה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים מסחר ומגורים (ראו סעיף 4.2 להלן).

1.2.3. בנוסף, לחברה פעילויות אחרות, שאינן בגדר תחום פעילות, הכוללות, בין היתר, פעילות מגורים ונדל"ן להשקעה ברומניה, וכן עבודות כקבלן ביצוע עבור פרויקטים משותפים של החברה עם אחרים. למידע נוסף ראו ביאור 40 לדו"חות הכספיים.

1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות על-ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה. בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 468,220 מניות ו-468,220 כתבי אופציה (סדרה 3), בתמורה לסך של כ-128 מלש"ח, כאשר מחיר המניה הנגזר מההשקעה הוא 274 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 01-2024-004956).

1.4. דיבידנדים

לפירוט בדבר דיבידנדים שחולקו בשנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח, ראו באור 29 לדוחות הכספיים.

יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 עומדת על סך של 1,611,367 אלפי ש"ח.

מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 9 במאי, 2004 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות לפיה בכוונת החברה החל משנת 2005 לחלק שליש מהרווח הנקי שלה כדיבידנד וזאת בכפוף להוראות כל דין ובהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי של החברה באותה עת, בתוכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון. עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו.

ביום 24 במרץ 2022 עדכן דירקטוריון החברה את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה והחליט כי החברה תחלק 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות המדיניות הנ"ל.

מגבלות על חלוקת דיבידנד

החברה התחייבה בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ז' – י') של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מסכומים שנקבעו באותם שטרי נאמנות. בנוסף נקבעה בשטרי הנאמנות הנ"ל התחייבות החברה לעמוד בתניות פיננסיות של הון עצמי מינימאלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו ויחס הון עצמי למאזן, אשר עלולים להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפירוט מלא של המגבלות וההתחייבות האמורות ראו תיאור שבסעיף 12 לדו"ח הדירקטוריון.

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה אודות תחומי הפעילות בשנים 2021, 2022 ו-2023 ראו באור 40 בדוחות הכספיים.

להסבר בדבר ההתפתחויות בנתונים הכספיים הנ"ל, ראו הסברי הדירקטוריון בפרק ב', דו"ח הדירקטוריון.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

3.1. סביבה מקרו-כלכלית בישראל

לשנה שנסתיימה ביום:			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,554-כ	1,760-כ	1,868-כ	תוצר מקומי גולמי (מיליארדים) ¹
165,942-כ ש"ח	184,000-כ ש"ח	191,000-כ ש"ח	תוצר לנפש במחירים שוטפים ¹
8.1%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי ¹
6.3%	4.4%	0.1%-	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ¹
2.8%	5.3%	3.0%	שיעור אינפלציה ²
A1 יציב	A1 יציב	A2 שלילי	דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי מודי'ס
3.52 / 3.11	3.753 / 3.519	4.011 / 3.627	שע"ח דולר / אירו ליום המסחר האחרון של השנה ³
121.5	127.3	129.80	מדד תשומות הבניה למגורים ⁴
63,000-כ	67,070-כ	62,030-כ	התחלות בניה ⁵
11.86-כ מיליון מ"ר	12.26-כ מיליון מ"ר	16.3-כ מיליון מ"ר	

3.2. גורמים חיצוניים

להלן פירוט הגורמים החיצוניים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה והתפתחויות ביחס אליהם:

3.2.1. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע ע"י ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה, אשר כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לישראל. המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ-1,200 קורבנות שנרצחו, אלפי פצועים, כ-240 אנשים שנחטפו לעזה ועשרות נעדרים. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). המלחמה מתרחשת בימים אלה הן ברצועת עזה והן בגבול הצפון כנגד התקפות של אויבנו בסוריה ולבנון.

¹ לפרטים ראו מצגת מכנס סיכום השנה הכלכלית 2023 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: אתר הלמ"ס, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/054/08_24_054maz.pdf

² לפרטים ראו הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2024, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf

³ לפרטים ראו: <https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates/>

⁴ ראו הודעה לתקשורת, מדד מחירי תשומות דצמבר 2023 וסיכום שנת 2023 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/017/10_24_017b.pdf

⁵ לפרטים ראו הודעה לתקשורת, "התחלות וגמר בנייה – סיכום שנת 2023, אתר הלמ"ס, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/089/04_24_089b.pdf

החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת לחזרתם של כלל החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות במשק הישראלי. בין היתר, בוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה.

דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2023 שפרסם בנק ישראל ביום 31 בינואר 2024 מתמקד בניתוח ההשלכות והסיכונים הנובעים מהמלחמה על כלכלת ישראל (להלן: "דוח היציבות הפיננסית").⁶ כותבי הדו"ח מציינים כי עם פרוץ המלחמה התכווצה הצריכה הפרטית בחדות, אך זו התאוששה לקראת סוף חודש דצמבר. השפעה מרכזית נוספת של המלחמה הייתה על שוק העבודה, עקב היקף המגויסים החסר תקדים, הפסקת עבודתם בפועל של העובדים הפלסטינים ושיבושים בפעולות מערכות החינוך ומגבלות על הגעה למקומות עבודה שאינם מוגנים. הכותבים מציינים כי המלחמה השפיעה לרעה על כל ערוצי הסיכון המשפיעים על המערכת הפיננסית, והביאה, בין היתר, לתנודתיות גבוהה יחסית בשוקי המט"ח, עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, ופגיעה ברמת הפעילות הכלכלית, הן בשל ירידה בצד הביקוש (אי ודאות גדולה, ירידה אפשרית בהכנסות ו"מצב רוח לאומי" ירוד), והן בצד ההיצע (המחסור בעובדים).

משקי הבית והעסקים התמודדו ערב המלחמה עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור בתשלומים. המלחמה והשלכותיה מציבות אתגר גם מצד ההכנסות: האטת הפעילות הכלכלית פוגעת בהכנסות של חלק מהעסקים וממשקי הבית, ועלולה להפחית את יכולתם לשרת את חובם. היקף האשראי שניתן לדיוור נותר נמוך יחסית, אולם נעצרה מגמת הירידה שנצפתה החל מאמצע שנת 2022.

בהתייחס לענף הבנייה, הכותבים מציינים כי עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבנייה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, שחלקם גבוה ומרכזי במיוחד בפרויקטים שנמצאים בשלבי הבנייה הראשוניים, שם חסרונם של עובדים פלסטינים מורגש יותר לאור התמחותם המקצועית, ונכון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מאתרי הבנייה פעילים. הקיפאון בבנייה עלול להשפיע משמעותית על קצב ההתקדמות בפרויקטים, על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות, ועל יכולת של חלקן להמשיך ולשרת את חובותיהן למערכת הפיננסית. הכותבים מתייחסים בדוח לנתונים שעלו בסקר חירום שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אשר פורסם בסוף חודש דצמבר 2023, לפיו כרבע מהחברות בענף הבינוי דיווחו על הפחתה של למעלה מ-80% מהפעילות, וקרוב למחצית מהחברות דיווחו על צפי לפגיעה של מעל 50% בהכנסותיהן. בפרויקטים שבהם כבר החלה בנייה הירידה בפעילות מגבירה את הצורך של החברות באשראי זמין, הן כדי להתמודד עם הירידה בתזרים המזומנים מהמכירות, שמצויות במגמת ירידה, והן כדי לממן את הוצאות הבנייה (בעיקר את הקבועות שבהן). מלבד זאת, בעקבות עצירת התקדמות הבנייה בחלק מהאתרים עלול גם זרם התשלומים מהרוכשים שכבר חתמו על חוזי רכישת דירות להיפגע (אולי גם בעקבות הארכת חוזי הרכישה).

לבסוף, בהתייחס לתרחישי הסיכון העיקריים, כותבי דו"ח היציבות הפיננסית מציינים בין היתר את הסיכון להתרחבות המלחמה לעימות רב-זירתי משמעותי, אשר אם יתמש עלול להוביל לעלייה ניכרת בהיקפי המגויסים, להשליך על הכנסות משקי הבית, העסקים והממשלה ולהוביל לעלייה נוספת בפרמיית הסיכון שתשתקף בהוצאות המימון. לצד ההתפתחויות המקומיות, התעצמות המלחמה לאירוע רב-זירתי משמעותי עלולה להשפיע גם על הכלכלה העולמית דרך מחירי האנרגיה. התרחיש המתואר עלול להשפיע על הפגיעות בכלל ערוצי הסיכון, ואף לגרור השפעות לא ליניאריות על הכלכלה.

⁶ <https://boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability>

למלחמה השפעות רבות על פעילות החברה, יצרה והינה יוצרת סיכונים וחשיפות באשר להיקפי המכירות, זמינות עובדים וכן העלאת מחירי חומרי גלם וכח אדם בתחום הבניה – נושא אשר משפיע בתורו גם על מועדי השלמת הפרויקטים ושיעורי הרווחיות בהם, קצב קידום הליכי רישוי בפרויקטים וכן סיכונים פיננסיים המיוחסים להיקפי האשראי הבנקאי שיינתן ועלות המימון.

להלן פירוט השפעות המלחמה על מגזרי פעילות החברה:

במגזר ייזום למגורים

בעקבות פרוץ המלחמה, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ בתקופה הראשונה של המלחמה, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. החברה פעלה כמיטב יכולתה על מנת לקבל את אישורן של הרשויות המקומיות לפתיחת אתרי הבניה, באופן שישמור על בטחון הציבור מחד ומאידיך יאפשר לחברה, להפעיל את האתרים ולהמשיך בפעילותה השוטפת.

הרשויות בתורן דרשו הגבלות שונות על פתיחת האתרים, בין היתר הצבת מאבטחים באתרים, ביטול הסדרי תנועה, צמצום שעות הפעילות, הפעלת מערכי דיווח לרשויות, איסור על העסקת עובדים פלשתינאים באתרים וכיו"ב. הגבלות אלו בנוסף לעזיבת עובדים זרים את הארץ, גורמות לעיכוב בלו"ז ביצוע הפרויקטים, עלולות לגרום לאיחורים בלו"ז מסירה צפוי לרוכשי הדירות, גידול בעלויות הקמת הפרויקטים ואף קיטון בשיעורי הרווח הגולמי הצפוי. נכון למועד אישור הדוחות, כל אתרי החברה פתוחים. יחד עם זאת, קיים עדיין מחסור משמעותי בכח אדם וישנם עיכובים בהליכי רישוי וביצוע.

בנוסף להשפעות דלעיל, ישנו גידול בתקורות, המיוחס לעלויות כח האדם ועלויות חומרים. יתרה מכך, ישנו מחסור בידיים עובדות, זאת לאור האיסור על כניסת עובדים פלשתינאים לישראל וכן מפאת עזיבת עובדים זרים את הארץ. כאמור, השפעות אלו גורמות להארכת לוו"ז הקמת הפרויקטים וגידול בעלויות ההקמה. נכון למועד פרסום הדו"ח אין ביכולת החברה לאמוד את סך הנזקים אשר נגרמו לחברה בעטייה של המלחמה. המלחמה משפיעה באופן משמעותי גם על היקפי המכירות. בחודש אוקטובר 2023, בתקופה הסמוכה שלאחר מועד התפרצות המלחמה חלה ירידה משמעותית בביקושים ליחידות דיור. החל מחודש נובמבר 2023 ירידה זו נבלמה וניכרת מגמת עלייה מתונה בהיקפי המכירות ביחס לחודש אוקטובר. במהלך החודשים הראשונים לשנת 2024 ניכרת אף עלייה משמעותית בקצב המכירות בהשוואה לשנת 2023.

במגזר הנדל"ן המניב

בימי הלחימה הראשונים המרכזים המסחריים של החברה בכפר סבא ודימונה היו סגורים, אולם נפתחו תוך פרק זמן קצר. מנגד, מתחם הבידור והפנאי "סינמה סיטי" בבאר שבע היה סגור לפרק זמן ארוך יותר ונפתח רק במהלך חודש נובמבר 2023, כאשר היקף הפדיונות בו היה נמוך מהרגיל.

נכון למועד אישור הדו"חות, פעילות המגזר חזרה לפעילות מלאה, אולם להערכת החברה, הימשכות הלחימה לאורך זמן, עלולה לגרום לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה תגרור העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא לירידה בפדיונות והרעה בפרמטרים כלכליים נוספים.

כח אדם

מטבע הדברים, המלחמה הביאה לצמצום היקף כח האדם בחברה, זאת בין היתר כתוצאה מגיוס של חלק מעובדי החברה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, עזיבת עובדים זרים וסגירת אתרי הבניה ופתיחתם מחדש באופן הדרגתי כאמור לעיל. יצוין כי אף שמרבית כוח האדם המועסק באתרי הבניה אין מקורו בעובדים פלשתינאים, הרי שבשל מחסור כללי בעובדים זרים בענף הבנייה, חלה התייקרות בכוח האדם המועסק באתרי הבנייה של החברה.

זמינות ועלות חומרי גלם

החברה וחברות הבת שלה אינן חשופות באופן מהותי בפעילותן העסקית לחומרי הגלם המיובאים לישראל באמצעות אוניות משא העוברות דרך הים האדום. יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות מתקפות הח'ותים מתימן על אוניות משא שעושות דרכן לישראל, מורגשים קשיים לוגיסטיים בייבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה.

יצוין כי נכון למועד הדוחות, הורגשו קשיים מתונים באספקת חלק מחומרי הגלם ונרשמות התייקרויות מחירי הובלת החומרים והתמשכות זמני האספקה. כל אלה גורמים לעלייה במחירי חומרי הגלם, עם זאת עלייה זו אינה מהותית.

מימון

לאור האמור לעיל, החברה ניצלה קווי אשראי פנויים והעמידה מסגרות אשראי נוספות בבנקים וכן עומדת לה האפשרות לגייס הון ו/או חוב בשוק ההון. החברה ביצעה הנפקת מניות ואופציות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024. כמו כן, לחברה צבר קרקעות גדול שבמקרה הצורך ניתן לממשן.

כללי

נכון למועד אישור הדוחות, עדיין אין מענה לכלל הבעיות שנוצרו בענף הבניה בשל המצב המלחמתי. בשלב זה קיים חוסר ודאות לגבי השלכות הצמצום בהיקפי הביצוע על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבה מול רוכשי הדירות, על עלויות הפרויקטים ועל פעילות החברה. ההשלכות תלויות במידה רבה במשך הלחימה ובאפשרות להתרחבותה. לאור האמור החברה מעריכה, שככל שהמלחמה תימשך וככל שההשפעות דלעיל תימשכנה, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על מצבה הכספי ותוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, כיום לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה וליכולת גיוס הון וחוב במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית. נכון למועד אישור הדוחות, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן מהימן את היקף ההשפעה על תוצאות פעילותה.

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות המלחמה על פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנת בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים.

תחזיות החברה, המבוססות במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן יחד, יכולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה והוערך ע"י החברה, זאת בין היתר בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה במסגרת ההתמודדות עם התרחשות הסיכונים דלעיל, שינויים בסביבה העסקית, שינויים ביכולת המימון, שינויים בשיעור הריבית והאינפלציה, שינויים בהעדפות רוכשי דירות ו/או שוכרי נכסים מניבים, פעולות שתינקטנה באופן יזום על ידי בנקים או המפקח עליהם, שינויי רגולציה ועוד.

3.2.2. מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים

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 בענין 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 למגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש

בשנים האחרונות הגבירה הממשלה את מעורבותה בשוק הנדל"ן למגורים במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות.

תכניות "מחיר למשתכן", "דיור במחיר מופחת" ו"מחיר מטרות" – במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן", המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה מסבסדת עד שיעור של 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. תוכנית זו הוחלפה בתוכניות אחרות, אשר דומות לתוכנית מחיר למשתכן, בהן המחיר למ"ר לדירה קבוע מראש, אולם במסגרת תוכניות אלו, נדרש היזם להוסיף תמורה אף בגין מרכיב הקרקע.

חברת "דירה להשכיר" – חברה ממשלתית שנוסדה במטרה להקים מתחמי מגורים שיהיו מיועדים להשכרה ארוכת טווח (לפחות 20 שנה), כאשר שיעור של 25%-50% מיחידות הדיור תהיינה מיועדות לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, ויתרת יחידות הדיור יושכרו בשוק החופשי. מאז הקמתה שווקו קרקעות להקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, בין היתר בשוהם, רמלה, ראשון לציון ובאר יעקב. עוד בעניין זה, שר האוצר חתם בחודש אוגוסט 2016 על צו מכוחו וועדות מקומיות עצמאיות יכולות לראשונה (חלף הסמכות שהייתה נתונה לוועדות המחוזיות בלבד) לאשר תכניות לשכירות ארוכת טווח במחירים נמוכים בשיעור של לפחות 20% ממחיר השוק, מעונות סטודנטים ודיור מוגן על קרקעות ציבוריות.⁷ יצוין כי ביום 9 בפברואר 2023 קיבלה החברה מאת חברת "דירה להשכיר" הודעה לפיה זכתה לראשונה במכרז לרכישת מתחם מגורים להשכרת ארוכת טווח בשכונת סירקין בפתח תקווה. לפרטים נוספים ראה באור 27 בדו"ח הכספי.

לפרטים נוספים אודות הטבות המס בפרויקטים להשכרת ארוכת טווח ראו סעיף 4.1.1.1' להלן.

השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה, בין היתר, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הביורוקרטיים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי גג' משרד הבינוי ורמ"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליח"ד, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים.

בחודש נובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה כי תמ"א 38 תוארך בשלוש שנים בלבד ותסתיים בחודש אוקטובר 2022. בחודש אפריל 2022 הוארך תוקף התכנית בשנה נוספת, עד לחודש אוקטובר 2023. בחודש אפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה להאריך את תוקף תמ"א 38 בתחומן של כלל הרשויות המקומיות המקדמות כיום תכנית עירונית מחליפה לתמ"א 38, תוך הארכת חלון הזמנים העומד לרשותן לצורך הגשת תוכניות אלה. על פי ההחלטה, בכל רשות מקומית בה מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש אוגוסט 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד

⁷ כמו כן, הצו מעניק סמכות לכלל הוועדות המקומיות להגדיל שטחים המאושרים למטרות המצוינות לעיל מעבר למה שהוגדר בתכנית.

אוגוסט 2024 – יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026.⁸

לפרטים נוספים ראו "חלופת שקד" (כהגדרתה) בסעיף 4.1.9.א.(12) להלן.

בחודש יוני 2020 הוחלט להאריך את תוקפו של חוק קידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) עד ליום 7.8.2024. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 4.1.9.א.(11) להלן.

3.2.3 ביום 4 בנובמבר 2021 אישרה הכנסת בקריאה שניה ושלישית את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן: "**חוק ההסדרים 2021**"), אשר כלל, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי, במטרה לקדם את מימושן של תכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "**חוק עידוד פינוי בינוי**") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "**בעל דירה סרבן**"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי בינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, 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, במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקן סעיף 147א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כך שבמגרש שחלה עליו תכנית מאושרת המייעדת את שטח המגרש לשימושים מעורבים של תעסוקה ומגורים, תהיה רשאית הוועדה המקומית, בכפוף ליתר תנאי הסעיף כאמור, לתת היתר להגדלת שיעור המגורים עד ל-30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש ותהיה רשאית לסרב להיתר כאמור רק אם ניתן לכך אישור מהוועדה המחוזית.

סעיף נוסף שנכנס בחוק ההסדרים מיועד ללכידת העלייה בערך הקרקע לטובת מימון פרויקט המטרו. לפי החוק, במקטעים הקרובים לתחנות המטרו, מוסדות התכנון יאשרו בנייה צפופה ולגובה, יגדילו את זכויות הבנייה וכך שווי המקטעים יעלו. בהתאם, משרד האוצר מבקש לגבות מס של 75% מעליית שווי הקרקע (40% לעירייה, 35% למדינה למימון פרויקט המטרו). יובהר, כי לחברה יש מספר קרקעות בתחום המקטעים המושפעים מתחנות המטרו, וטרם ברור היקף ההשפעה של תיקון זה. בינואר 2023 הגישה החברה, יחד עם התאחדות הקבלנים ועותרות נוספות, עתירה נגד השתת מס המטרו. דיון ראשון בעתירה צפוי להתקיים בחודש מאי 2024.

רפורמה נוספת בחוק ההסדרים היא בתחום היתרי הבנייה – בהתאם לתיקון תהיה הסמכה של אדריכלים מנוסים לחתימה על היתר בנייה במקום הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היתרים שניתנו במסלול זה יחויבו בקבלת אישור ממכון בקרה, על מנת לוודא את ההיבטים הבטיחותיים.

בנוסף הוכנסו תיקונים לענין שכירות מוסדית (שכירות לטווח ארוך) בחוק ההסדרים נקבע כי תוסמך ועדה מקומית עצמאית לאשר תכנית להגדלת שטחי הבניה למגורים, בשיעור הכפול מהשיעור המותר ביחס לאותו מגרש, בתנאי שעל תוספת השטח האמור יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, הקובעת (בין

⁸ blob:https://mavat.iplan.gov.il/184428e0-c54c-464e-9879-a98196b7e4d3

היתר) שילוב הוראות בדבר שכירות ארוכת טווח בתוכניות לפי חוק התכנון והבניה. כמו כן, הוסמכה גם ועדה מקומית "רגילה" לאשר תכנית להגדלת זכויות הבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, זאת לעומת שיעור הגדלה של 20% שהותר ערב אישור חוק ההסדרים. תיקונים אלה בחוק התכנון והבנייה אושרו במקביל לתיקוני חקיקה אחרים לעידוד שכירות מוסדית.

3.2.4. ביום 24.2.2023⁹ אישרה ממשלת ישראל את הצעת שר האוצר לתקציב המדינה והתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024 (להלן בסעיף זה: "**התכנית**"). טיוטת התכנית, כפי שפורסמה ביום 15.2.2023¹⁰, כוללת, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים מספר הצעות לעריכת שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת הצעות כדלקמן: (1) ייעול הליכי התכנון, בין היתר על ידי הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות, הרחבת מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, הידוק הפיקוח על רשת רישוי מקומית בנוגע למילוי תפקידיה במתן היתרי בניה, והאצת מימוש היתרי בניה, בין היתר על ידי הסמכת וועדת ערר להחליט כי בנסיבות מסוימות אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר עד להכרעה בערר שהוגש על מתן ההיתר; (2) העמקת ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש, בין היתר על ידי הסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיובי בניה גם אם יש בשטח פחות מ-24 יחידות אך לפחות 8 יחידות שהן יחידות צמודות קרקע; (3) להפחית את הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין על מנת לאפשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק החיזוק כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקום הרוב הנדרש כיום לפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה בניה שעומד על ארבע חמישיות. המפקח יהיה רשאי לקבוע כי לא יובאו בחשבון זכויותיו של בעל דירה מתנגד אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף; (4) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק (תמ"א 38) גם על תכנית החלה על מבנה טעון חיזוק במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות המס הניתנות לפרויקטי פינוי-בינוי על פרויקטי התחדשות בניינית הכוללים פרויקטים מסוג תמ"א 38 ופרויקטים במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות מס הניתנות כיום לקשישים במסגרת פרויקטי פינוי בינוי גם על עסקאות התחדשות בניינית; (5) הפחתה של דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך התנעתם של ההליכים הראשוניים בפרויקטי פינוי בינוי כך שתידרש הסכמה של בעלי הדירות שבבעלות למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים כיום); (6) קידום פתרונות לעסקאות חוסמות בהתחדשות עירונית, והסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להחליט כי עסקאות פינוי בינוי שנחתמו בין בעלי דירות ליזמים יפקעו במקרים מסוימים, בכפוף לתנאים ולוחות זמנים שפורטו בטיטת התכנית; ו- (7) עדכון של התקן השמאי מספר 21 לפיו נקבע רף הרווח היזמי, כך שגם במצב של ירידת מחירים תהיה לפרויקטים יכולת להתקדם ולהתממש. נכון למועד אישור הדו"ח אין ודאות לגבי פרטיה הסופיים של התכנית, ועשויים לחול שינויים מהותיים בפרטים שנכללו בטיטת התכנית כמפורט לעיל.

ביום 04 בפברואר 2024 הציגה הממשלה את תכנית הנדל"ן של ישראל לשנת 2024 אשר מטרתה לשמור על הרציפות התפקודית בענף, לעודד בנייה באזורי עדיפות לאומית ומתוך הבנה כי תחום הנדל"ן הינו גורם משמעותי בכלכלת ישראל ויש להשקיע בו משאבים רבים למען אזרחי המדינה. להלן עיקרי התכנית:

⁹ https://www.gov.il/he/departments/news/press_24022023

¹⁰ https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_15022023/he/PressReleases_files_EconomicPlan_2023-2024-file.pdf

- 3.2.4.1 **תכנית דירה ב- 800,000 ש"ח באמצעות סבסוד פיתוח ועידוד שיווק מרכזי מקרקעין**. העמקת סבסוד הפיתוח באזורי פריפריה, כך שדירת ארבעה חדרים (100 מ"ר) במרכזי מחיר מטרה באזורי עדיפות לאומית לא יעלו על 800,000 ש"ח לדירה. מעל 20% מיח"ד שישווקו בהנחה על פי התכנית יוקצו למשרתי מילואים.
- 3.2.4.2 **עובדים זרים** - הגדלת מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה בישראל, הפחתת דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים והארכת שעות העבודה באתרי הבניה.
- 3.2.4.3 **קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים**.
- 3.2.4.4 **עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין** - קידום תכנית מענקים לעידוד תעסוקה בענף בהשקעה של 60 מיליון ש"ח.
- 3.2.4.5 **תיקונים בחוק התכנון והבנייה** - קיצור זמני המתנה לאישור תכניות מגורים גדולות, הכוללות 80 יח"ד ומעלה.
- 3.2.4.6 **גיבוש מתווה למתן ערבות מדינה במרכזי מכירה מוקדמת** - גיבוש מנגנון להענקת ערבויות מדינה לפרויקטי נדל"ן גדולים למגורים. הערבות תינתן לגופים המממנים את הפרויקטים ותכסה חלק משלב המכירה המוקדמת שלפני תחילת הבנייה.
- 3.2.4.7 **תמרוץ למתן היתרים** - הארכת המנגנון שנקבע לתמרוץ היתרי בנייה להתחדשות עירונית ב- 2024-2025, לפיו יתוגמלו רשויות מקומיות במענק חד פעמי לפיתוח העירוני המשרת את הליך ההתחדשות העירונית.
- 3.2.4.8 **דחיית תשלומים במרכזי קרקע** - דחיית ביצוע התשלומים על הקרקע עבור יזמים במרכזי מקרקעין עד ליום 30 ביוני 2024 במקום 90 ימים כיום.
- 3.2.4.9 **תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)** - ביטול הדרגתי של הפטור הלינארי הקיים ביחס לדירות שנרכשו לפני שנת 2014, כך שהחל משנת 2026 שיעור מס השבח בגין דירת מגורים שאינה מזכה יעלה חזרה ל- 25%.
- 3.2.4.10 **הסכמי גג מותאמים לרשות** - חתימה על הסכמי גג עם רשויות מקומיות בהן פוטנציאל משמעותי להגדלת כמות השיווקים וקידום של השקעה תקציבית מותאמת.
- 3.2.4.11 **עידוד התחדשות עירונית בפריפריה** - החלטת הממשלה 852, 'תכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה' תקודם לערים נוספות, יוקצו משאבים תקציביים בהיקף של מאות מיליוני שקלים, שיהווה חלף למחויבות בהסכם הגג שנחתם עם העירייה להקצאת קרקע משלימה, לצורך סבסוד מיזמי התחדשות עירונית חסרי כדאיות כלכלית.
- 3.2.4.12 **קידום שוק השכירות בישראל** - קידום מסלול נוסף לחבות במע"מ לפרויקטים הנבנים לשכירות ארוכת טווח. במסגרת זו, יהיה באפשרות היזמים בתחום לקזז מע"מ תשומות בשלב הבנייה ולדחות את חבות המע"מ למועד מכירת הדירות או תום תקופת השימוש בנכס לצרכי שכירות ארוכת טווח, וזאת בהתאם לשווי במועד זה.
- 3.2.4.13 **צעדים במיסוי מקרקעין** - חוק מיסוי מקרקעין יתוקן כהוראת קבע לפיו הסדר המס לעניין מס רכישה החל כיום בהתייחס לדירה שאינה דירה יחידה, יחול כהוראת קבע. בנוסף, תוגדל ההטבה במס רכישה לה זכאים יזמים אשר פועלים בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים הנבנים בפריפריה, כך ששיעור המס האפקטיבי אשר צפוי לחול עליהם יופחת בשיעור של 2%.

3.2.5 עדכוני חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין

בעקבות משבר הקורונה ולשם עידוד ענף הנדל"ן, שהינו אחד ממנועי הצמיחה של המשק, החליטה ממשלת ישראל על שורה של הקלות בתחום מיסוי הנדל"ן. במסגרת אותן ההקלות אושר בסוף חודש יולי 2020 תיקון לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לפיו הופחת שיעור מס הרכישה שיחול על רוכשי דירות מגורים שאין זו דירתם היחידה. מדרגות מס הרכישה ינועו בין 5% ל-10% (חלף מדרגות בשיעורים של בין 8% ל-10%).

לאור מחירי הדיור הגואים, החליטה הממשלה להקשיח שוב את הרגולציה למשקיעים ובחודש נובמבר 2021 נכנס לתוקפו חוק המיסוי על המשקיעים בדירות. לפי התיקון לחוק, שונו מדרגות מס הרכישה על משקיעים משלוש לשתיים - ושיעור המס עלה מ-5% ל-8%. המס לרוכשי דירה בשווי של עד 5.348 מיליון ש"ח הינו 8%, במקום 5%-7%. רוכשי דירה להשקעה בשווי גבוה יותר משלמים 10%, כפי שהיה עד כה.

ביום 15 במאי 2023 התקבל בקריאה שלישית תיקון מס' 99 לחוק שבח ורכישה לפיו הוראת תחולת הוראת השעה לגבי ההטבה במיסוי מקרקעין לפרויקטים של תמ"א 38 ולגבי ההטבה במס ערך מוסף ליזמים בפרויקטים כאמור עד ליום 18 במאי 2026. תחילתו של החוק ביום 1 בינואר 2022.

3.2.6 תנאי המימון בענף הבניה

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי, המבוסס על שוק ההון. בתקופות מסוימות חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלויות האשראי, בין היתר בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים בנושא הלימות הון והגבלת החשיפה של הבנקים לענף הבניה בישראל לאחוז מסוים מכלל תיק האשראי (כאשר במסגרת זו נכללים גם פרויקטים בתחום התשתיות, נדל"ן מסחרי והבניה הציבורית). כאשר קיימת הקשחה היא באה לידי ביטוי הן בדרישה מצד הבנקים להעלאת שיעור ההון העצמי שיועמד על-ידי החברה והן בתנאי העמדת האשראי, לרבות הגדלת עמלות ומרווחי ריבית. לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על תנאי המימון ראו סעיף 3.2.1 לעיל. לעניין השפעת אינפלציה והריבית על תנאי המימון הבנקאי ראה סעיף 3.2.8 להלן.

3.2.7 זמינות כוח אדם

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף. חלק מכוח האדם המועסק בביצוע הפרויקטים מבוסס על עובדים זרים. אצל קבלני המשנה בתחום האינסטלציה, חשמל, פיתוח מועסקים גם עובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה וסגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה, ובתוך כך עלולה לגדול עלות העבודה והביצוע בפרויקטים בהם תהיה חריגה מלוחות הזמנים. לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על זמינות כח אדם ראו סעיף 3.2.1 לעיל.

3.2.8 אינפלציה, שיעור הריבית במשק

שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים לבניה.

מזה מספר שנים מתערב בנק ישראל בשוק המשכנתאות בניסיון למתן את היקף הביקוש. על פי הוראות בנק ישראל, ישנן מגבלות על מתן הלוואות לדיור (הגבלות על משקל ההלוואה בריבית משתנה, על תקופת מועד

פירעון סופי, וכן נקבע כי לא יאושרו הלוואות לדיור בשיעורי החזר מהכנסה הגבוהים מ-50%, וכי הלוואות בשיעורי החזר מהכנסה הגבוהים מ-40% ישוקללו ב-100% לצורך חישוב יחס הלימות ההון).¹¹

אינפלציה ועליית הריבית -

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעור האינפלציה בישראל ובעולם ושנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. במחצית השנה הראשונה של שנת 2022, חצה שיעור האינפלציה השנתי את הגבול העליון והגיע בחודש מאי לשיעור של 4.1%. המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה גם היא בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות. עם זאת, קצב האינפלציה בישראל בשנת 2022 היה מתון יחסית לעומת גוש האירו וארה"ב והסתכם בשיעור שנתי של כ-5.4%, כאשר בנק ישראל הציב יעד של 3%. לאורך שנת 2023 נחלש השקל ביחס למטבעות המרכזיים, מגמה אשר תמכה בקצב אינפלציה גבוה יחסית, בפרט בקרב המוצרים הסחירים. על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במהלך שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3.3%.¹³ שיעור אינפלציה זה חצה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמוך בהשוואה לשיעור האינפלציה ברוב הכלכלות המפותחות.

במקביל חלה גם עליה של כ-4% במדד מחירי תשומות בבנייה למגורים בשנת 2023, וזאת בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2022 ו-2021.

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה, החל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק במספר פעימות, משיעור של 0.1% ועד לשיעור מירבי של 4.75% שנקבע בחודש אפריל 2023. בתחילת שנת 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה, לאחר תקופה ארוכה, את ריבית הבסיס במשק לשיעור של 4.5%, שהוא שיעור ריבית בנק ישראל נכון למועד אישור הדוח.¹⁴

על רקע המלחמה ומידת אי הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים, על פי הודעת בנק ישראל, הוועדה המוניתרית החליטה ביום 26 בפברואר 2024 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%.

על פי תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בראשית חודש ינואר 2024,¹⁵ ההנחות הן: (א) התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024 וב-5% בשנת 2025; (ב) שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.0%, בהתאמה; ו- (ג) ברבעון הרביעי הריבית צפויה לעמוד על 3.75%/4.0%.

תחזית בנק ישראל לעניין האינפלציה, מבטאת את התמתנות האינפלציה בהשוואה לשנת 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניתרית המקומית וירידה בביקוש לצריכה. מנגד, ייתכנו הפרעות לצד ההיצע כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל", אשר עשויות להתבטא בייקור מוצרים ושירותים. מגבלות אלו כוללות פגיעה בהיצע העבודה בין היתר על רקע גיוס המילואים למלחמה, וכן פגיעה ביכולת הייצור באזורי הגבול והפרעות בשרשראות האספקה. במסגרת דוח היציבות הפיננסית (כהגדרתו לעיל) צוין כי תרחיש הסיכון המרכזי ליציבות הפיננסית הגלובלית הוא של התפרצות אינפלציונית מחודשת בעולם, אשר תביא לצמצום מוניתר נוסף על ידי הבנקים המרכזיים, ואולי אף לסטגפלציה. בתרחיש כזה בנקים - כולל כאלו המוגדרים כחשובים מערכתית במדינות מרכזיות רבות - עלולים להיקלע לקשיים, ולכן עלולה להיות השלכה גם על מערכת הבנקאות המקומית.

¹¹ אתר בנק ישראל: <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-08-2013-loans.aspx>

¹² דוח המדיניות המוניתרית, המחצית הראשונה של שנת 2022, בנק ישראל.

¹³ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/227/10_23_227b.pdf

¹⁴ <https://www.boi.org.il/>

¹⁵ לפרטים נוספים ראו את התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר שפרסם בנק ישראל בינואר 2024. הפרטים הינם למיטב ידיעת החברה ולא נבדקו על ידה.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על החברה

בהתאם לעמדת סגל רשות ני"ע מספר 8-99 מיום 03 באוגוסט 2022, להלן פירוט השפעות עליית שיעור האינפלציה והריבית על תוצאות פעילות החברה, בתקופת הדו"ח, הערכות החברה להשפעותיהן על פעילותה בעתיד והתמודדות החברה עם חשיפות אלה:

אינפלציה

השפעה בתקופת הדו"ח - מגזר ייזום למגורים ומגזר נדל"ן מניב

לגידול בשיעור האינפלציה יש השפעה על עלויות הבנייה, הכנסות והוצאות הנהלה וכלליות, החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 התמתנה במעט מגמת עליית האינפלציה. יחד עם זאת, מאז פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר בעקבותיה הוטלו מגבלות במשק, חלה עלייה קלה ברמת האינפלציה. לאינפלציה ישנה השפעה על שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח, זאת חרף הצמדה חלקית של מחירי הדירות למדד תשומות הבניה.

לאינפלציה אין השפעה מהותית על עלויות המימון של החברה, שכן עיקר האשראי שהחברה נוטלת אינו צמוד למדד אלא נושא ריבית משתנה, כפי שיפורט להלן.

בתקופת הדו"ח לעליית האינפלציה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה. עם זאת, המשך עליה של האינפלציה ו/או הימשכות מלחמת חרבות ברזל ו/או הרחבתה עלולים לגרום בגידול בעלויות ולהשפיע באופן יותר משמעותי על פעילות החברה ותוצאותיה.

השפעת סיכון האינפלציה בעתיד - מגזר ייזום למגורים ומגזר נדל"ן מניב

האינפלציה גורמת לגידול בעלויות החברה, בעיקר בעלויות הבניה- הן עלויות חומרי גלם והן עלות כח העבודה, גידול בהוצאות הנהלה וכלליות וכיו"ב. החברה עוקבת ומעדכנת את אומדן תקציבי הפרויקטים באופן שישקף את הגידול בעלויות הבניה.

אינפלציה עלולה לפגוע בביקושים, שכן פוגעת ביכולת הקניה.

החברה מתמודדת עם עליית שיעור האינפלציה במספר אופנים:

1. הצמדת מחירי הדירות למדד תשומות הבניה- החברה נוהגת להצמיד את תשלומי הרוכשים על חשבון מחירי הדירות למדד תשומות הבניה. אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג 1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה.¹⁶ יחד עם זאת, לאור הירידה בביקושים, החברה- כמו יזמים רבים נוספים בענף- התקשרה בעסקאות "80" בהן הרוכשים משלמים 20% מתמורת הדירה במועד החתימה על חוזה הרכישה או בסמוך לאחריו, והיתרה בשיעור של 80%, ללא הצמדה, משולמת בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.

2. הצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן- בהתאם לחוזי השכירות, עיקר דמי שכירות מהנכסים המניבים צמודים למדד המחירים לצרכן. גם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית בלבד, שכן בחלק מהסכמי השכירות שכ"ד הינו על בסיס פדיון בלבד ובמקרה של אינפלציה גבוהה עלולה לחול ירידה בהיקפי פידיונות השוכרים, עקב עליית מחירים שתגרום לירידה בביקושים.

¹⁶ מספר לא מבוטל של חברות בניה, והחברה ביניהן, פעלו במישור המשפטי כדי לנסות ולבטל את תחולת התיקון הנ"ל לחוק המכר על פרויקטים של "מחיר למשתכן". בחודש ינואר 2024, על פי הפשרה שהוגשה לבג"ץ בעתירת הקבלנים, תחולק עלות ההצמדה שבוטלה בעקבות תיקון חוק המכר בין רוכשי הדירות, הקבלנים והמדינה, בשיעור של שליש כל אחד. ההערכה היא כי העלות לכל אחד מהצדדים היא 300 מיליון ש"ח, וכי כל רוכש בודד ייאלץ להוסיף 4,000 עד 8,000 ש"ח למחיר הדירה. נכון למועד פרסום הדו"ח הסדר הפשרה טרם נחתם.

ריבית

כאמור לעיל בנקים מרכזיים ברחבי העולם העלו את שיעור הריבית בצורה חדה ומהירה, במטרה לבלום את עליות המחירים.

השפעת עליית הריבית על פעילות החברה- מגזר ייזום למגורים ומגזר נדל"ן מניב

בתקופת הדו"ח אין השפעה על עלויות המימון המיוחסות למרבית סדרות האג"ח אותן הנפיקה החברה, שכן אלה מונפקות בריבית קבועה וללא הצמדה למדד. מאידך, בהוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, וכן בגיוסי אג"ח חדשים ניכר גידול בהוצאות הריבית. מנגד לחברה יש גידול בהכנסות מריבית על הפקדונות.

החברה מעריכה כי גידול שנתי בשיעור של 1% בריבית הפריים על הלוואות החברה הקיימות היום יביא לגידול בהוצאות המימון, בסך של כ- 24,276 אלפי ש"ח בהיקף שנתי, זאת בהתייחס להיקף הוצאות המימון המיוחסות להלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים כאמור נכון ליום 31 בדצמבר 2023. בתחום הנדל"ן המניב, גידול בשיעור הריבית גורם לשחיקה בתשואות.

למרות האמור, החברה מעריכה שהעלאת הוצאות המימון ברמות דומות כאמור, לא תפגע באיתנותה הפיננסית.

השפעת סיכון עליית הריבית בעתיד- מגזר ייזום למגורים ומגזר נדל"ן מניב- המשך העלאת ריבית והקשחת תנאי המימון עלולה לגרום להעמקת ההאטה הכלכלית בענף הנדל"ן, אשר מאופיין בשיעורי מינוף גבוהים יחסית. ההגבלות שהטיל בנק ישראל על הלימות ההון בבנקים מייקרות את מחיר האשראי אותו מעמידים תאגידים בנקאיים לחברה, באופן אשר מגדיל את הוצאות המימון. השפעה על מגזר ייזום למגורים:

1. ריבית המשכנתאות- לעלייה בשיעור ריבית המשכנתאות לרוכשי הדירות יש השפעה על הביקוש לדירות מגורים בארץ ובחו"ל, באופן אשר מקשה על רוכשי הדירות לשלם את תשלומי המשכנתא. כתוצאה מכך וכתוצאה מהמלחמה חלה ירידה בהיקפי עסקאות רכישות הדירות במהלך הרבעון הרביעי של 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. יחד עם זאת, החברה בונה בפזיזות גיאוגרפי נרחב ועלייה בריבית המשכנתאות עשויה להסיט ביקושים לאזורי פריפריה, בהם החברה מקימה פרויקטים בהיקפים משמעותיים. על פי נתונים שפרסם בנק ישראל,¹⁷ ההיקף הכולל של הלוואות למטרת מגורים שנלקחו בשנת 2023 הסתכם בכ- 71 מיליארד ש"ח, לעומת של כ- 118 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

2. הקשחת תנאי מימון וגידול בהוצאות המימון- הקשחת תנאי מימון עלולה לגרום לצמצום בהיקפי המימון ולירידה בביקוש לקרקעות. חשיפת החברה לסיכון זה הינה בינונית, זאת לאור ריבוי עתודות הקרקע שברשותה. כמו כן, להערכת החברה ביכולתה להמשיך לקבל מימון, הן מהמערכת הבנקאית והן ממוסדות פיננסיים אחרים, לאור איתנותה הפיננסית.

זאת ועוד, החברה מחויבת לעמידה באמות מידה פיננסיות במסגרת אג"ח אותן הנפיקה לציבור וכן במסגרת חלק מההלוואות אותן נטלה מתאגידים בנקאיים. היחסים בפועל, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, רחוקים מאמות המידה הפיננסיות להן מחויבת החברה, מה שיכול לאפשר לחברה להגדיל את מקורות המימון שלה, גם במחיר של עלויות מימון יותר גבוהות. לפרטים בדבר עמידה בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 24 בדו"חות הכספיים של החברה.

¹⁷ על פי נתוני בנק ישראל מינואר 2024 - ראו: https://www.boi.org.il/boi_files/Pikuah/n01a.xls

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות סיכוני עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית על פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. תחזיות החברה, המבוססות במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן יחד, יכולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה והוערך ע"י החברה, זאת בין היתר בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה במסגרת ההתמודדות עם התרחשות הסיכונים דלעיל, שינויים בסביבה העסקית, שינויים ביכולת המימון, שינויים בשיעור הריבית והאינפלציה, שינויים בהעדפות רוכשי דירות ו/או שוכרי נכסים מניבים, פעולות שתינקטנה באופן יזום על ידי בנקים או המפקח עליהם, שינויי רגולציה ועוד.

4. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

4.1 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,¹⁸ בשנת 2023 מספר הדירות שהונפקו בגינן היתרי בנייה הוא כ- 72,780 ירידה בשיעור של כ- 6% לעומת שנת 2022. כמו כן, החלה בנייתן של כ- 62,030 דירות- ירידה בשיעור של כ- 8.9% בהשוואה לשנת 2022. בנוסף, הסתיימה בנייתן של כ- 57,890 דירות- גידול בשיעור של כ- 9.3% בהשוואה לשנת 2022.

בשנת 2023 שיעור של כ- 66.6% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו למטרת מכירה, מהן כ-11.8% היו במסגרת סבסוד ממשלתי (כ-4,890 דירות).

בשנת 2023, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ- 170 אלף דירות. שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים הסתכם בשנת 2023 בכ- 16.8 מיליון מ"ר (עליה בשיעור של כ- 11% לעומת שנת 2022), מתוכם שיעור של כ- 73% נועד למגורים.

על-פי נתונים נוספים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,¹⁹ בסיכום שנת 2023 עומד מספר העסקאות על כ- 66,590 דירות, כאשר 27,930 מתוכן הן דירות חדשות (המשקפות ירידה של 31% לעומת שנת 2022) והיתרה של 38,660 הן דירות יד שנייה (המשקפות ירידה של 38% לעומת שנת 2022).

מספר הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2023 היה הנמוך ביותר – כ-18.4% מסך המכירות באותה שנה. זוהי ירידה של 33.1% לעומת הרבעון השלישי ושל 36.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022. ברבעון האחרון של 2023 נמכרו כ-12,250 דירות, 7,040 דירות יד שנייה ו-5,210 דירות חדשות.

בשל מלחמת חרבות ברזל שהחלה בחודש אוקטובר 2023, הנתון בחודש זה היה הנמוך ביותר בשנת 2023. בחודש דצמבר 2023 חלה התאוששות ונמכרו 5,810 דירות, 3,080 דירות יד שנייה ו-2,730 דירות חדשות. בהשוואה לחודש נובמבר 2023 מדובר בעלייה של 44.5% בסך הדירות שנמכרו, עלייה של 79.5% בדירות החדשות ושל 23.2% בדירות יד שנייה. בניכוי עונתיות העלויות הנצפות מתונות יותר – עלייה של 21.5% בסך הדירות שנמכרו: עלייה של 44.8% בדירות חדשות ושל 7.0% בדירות יד שנייה.

בחינת נתוני המגמה מראה כי מחודש ספטמבר 2021 עד חודש פברואר 2024 נרשמה ירידה של 2.8% בממוצע בסך הדירות שנמכרו בחודש. הירידה בדירות יד שנייה שנמכרו תלולה יותר מהירידה בדירות חדשות, 3.2% לעומת 2.7% בהתאמה. בחינת מגמת סך הדירות שנמכרו לתקופה ארוכה יותר, מראה כי מחודש יוני 2020 עד חודש אוגוסט 2021 נצפתה עלייה בקצב של 3.4% בממוצע לחודש. העלייה בדירות חדשות החלה מוקדם יותר (אפריל 2020) אך הייתה מתונה מהעלייה בדירות יד שנייה (2.2% לעומת 3.9%, בהתאמה).

¹⁸ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "התחלות וגמר בנייה- סיכום שנת 2023" מיום 20.03.2024
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/089/04_24_089b.pdf

¹⁹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2023" מיום 14 בפברואר 2024
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf

4.1.1. מידע כללי על תחום הפעילות

א. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

החברה פועלת בישראל ביזום, פיתוח, בניה ושיווק של פרויקטים למגורים. החברה פועלת בפיזור גיאוגרפי נרחב, החל מקריית ביאליק וחדרה בצפון ועד באר שבע בדרום. תמהיל הדירות שמקימה החברה הינו מגוון ופונה למספר פלחי שוק. כמו כן, החברה הגדילה את היקף הקרקעות בהן היא מחזיקה באזור המרכז, בפרט בתל אביב.

ב. סוגי פרויקטים- סוגי עסקאות המקרקעין

1. רכישת קרקעות

התקשרות החברה לרכישת קרקעות בישראל נעשית באמצעות השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל וכן באמצעות התקשרות עם גופים פרטיים, בדרך כלל בעסקאות מזומן, אם כי קיימים מקרים מסוימים בהם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, בהן המוכרים מקבלים בתמורה חלק מתקבולי המכירות או מיחידות הדיור של הפרויקט.

החברה רוכשת מספר סוגי קרקעות:

א. קרקעות זמינות לביצוע פרויקטים בעלות תב"ע בתוקף, בהן החברה פועלת להוצאת היתר בניה על פי הזכויות הקיימות או לחלופין פועלת לשינוי התכניות הקיימות על המקרקעין באופן של שינוי בתכנון הפרויקט ו/או תכנון שיאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט, במטרה להשביחו ואף שינוי ייעוד, במקרה הצורך.

ב. קרקעות לא זמינות לבניה- דהיינו ללא תב"ע, בהן נדרשת החברה לתכנן את הקרקע ולעתים אף שטחים ציבוריים הסמוכים לה. יצוין, כי שינויים בתכניות בניין עיר נמשכים מספר שנים, נעשים במספר שלבים, כפופים להתנגדויות בכל שלב ושלב ואין כל וודאות כי השינויים היזומים יאושרו במתכונת המוצעת על ידי החברה.

2. פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית ("פינוי בינוי"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים. פעילות זו גדלה במידה ניכרת בשנים האחרונות. פעילות תמ"א 38/2 החלה להתרחב בשנת 2018, זאת עקב אישור תכנית הרובעים בתל-אביב. להרחבה ראו סעיף 4.1.6 להלן.

3. עסקאות "השבה"

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 "הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה", חוכר המשיב קרקע חקלאית ששונה ייעודה, זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע. נוסף לפיצוי הכספי, ניתנת לחוכר זכות לרכוש, בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, מגרשים בתכנית (בגינה נדרשה ההשבה של הקרקע החקלאית). יצוין, כי החברה רוכשת את הזכות האמורה, וכך היא נכנסת בנעלי החוכר בעסקה מול רמ"י.

ג. אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

עבודות הביצוע באתרי הבניה מבוצעות בדרך כלל באמצעות קבלני משנה עימם מתקשרת החברה, כאשר החברה מנהלת את הפרויקט. חלק מקבלני המשנה הינם קבלנים אשר החברה נוהגת להתקשר

עימם במספר פרויקטים ולאורך תקופה ארוכה. רכישת חומרי הבניה נעשית בחלקה על-ידי החברה ובחלקה על-ידי קבלני משנה. הבניה מתבצעת בדרך כלל באמצעות ציוד בניה הנרכש על-ידי החברה וכולל, בין היתר, ציוד מכני הנדסי, תבניות לבניה וכיו"ב.

ביצוע הפרויקטים באמצעות קבלני משנה בניהולה של החברה מקנה לחברה גמישות תפעולית, הבאה לידי ביטוי ביכולתה לבצע מספר רב של פרויקטים במקביל וכן מביא להקטנת עלויות הבניה.

על החברה ועל קבלני המשנה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, כמפורט בסעיף 4.1.9(א)(5) להלן, כאשר החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבנייה השונים. בנוסף, החברה מעסיקה ומתקשרת עם ממוני בטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים. בשנים האחרונות ישנה אכיפה מוגברת של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בניה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה. יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות הבטיחות עלולה לחשוף חברות בניה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן.

להערכת החברה אין לה תלות בקבלן משנה מסוים. קבלני המשנה עימם מתקשרת החברה נדרשים לעמוד בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.

יצוין כי החברה משמשת בעצמה כקבלן מבצע במספר פרויקטים, לרבות בפרויקטים בהם היא מחזיקה בשותפות עם צד ג'.

ד. סוגי שימושים במלאי

המלאי בפרויקטים של החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ מורכב מיחידות דיור אשר נמכרות לקהל לקוחות החברה.

בשנת 2020 החלה לקדם בקשות לאישור להשכרת בניינים למגורים במסגרת חוק עידוד השקעות הון. בשנת 2022 ובשנת הדו"ח הגישה החברה בקשות נוספות. במסגרת החוק הנ"ל מקבלת החברה הטבות מס שונות. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 י' להלן. כמו כן, בשנת הדו"ח זכתה החברה לראשונה במכרז לרכישת קרקע להקמת מתחם להשכרה ארוכת טווח למגורים, בשכונת סירקין בפתח תקווה. לפרטים נוספים ראו באור 27 בדו"חות הכספיים.

ה. מדיניות מימון פרויקטים

בפרויקטים למגורים המבוצעים על ידי החברה, מתקשרת החברה בהסכמי מימון וליווי פיננסי באמצעות תאגיד בנקאי ו/או מבטח (להלן בסעיף זה: "**הבנק**") לצורך מימון רכישת הקרקע ומימון הבניה. הסכמי הליווי הינם בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי אשר בגינו ניתן האשראי. לחשבון מועברים כל התקבולים מרוכשי דירות, והכספים ממנו משוחררים לחברה בהתאם להתקדמות הפרויקט. במסגרת הסכמי המימון והליווי מעמיד הבנק לטובת החברה מסגרת אשראי לצורך רכישת הקרקע וביצוע הפרויקט. ניצול מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנה בהעמדת הון עצמי על-ידי החברה בשיעור שנגזר מעלות הקרקע. ניצול מסגרת האשראי לצורך ביצוע הבניה מותנה בהעמדת הון עצמי נוסף בשיעור שנגזר מסך עלויות הבניה הצפויות, מכירות בהיקף כספי שנקבע וביצוע עבודות הבניה בפועל, לפי דוחות המעקב שמקבל הבנק מהמפקח שמינה לפרויקט.

בפרויקטים הכוללים מספר שלבים, בדרך כלל מועמדת מסגרת האשראי לכל שלבי הפרויקט, כאשר לצורך מעבר משלב לשלב וניצול מסגרת האשראי לשלבים הבאים בפרויקט נקבעים קריטריונים נוספים, הכוללים לרוב עמידה ביעדי מכירות וביצוע בשלב הקודם של הפרויקט. לעתים מתקשרת החברה עם הבנקים גם בהסכמי ליווי נפרדים לכל שלב ושלב בפרויקט. בדרך כלל שיעור ההון העצמי

הנדרש מהחברה על-ידי הבנק במסגרת הסכמי הליווי נע בין 15% ל-25% מסך העלויות הצפויות בפרויקט (כולל קרקע).

במסגרת הסכם הליווי מנפיק הבנק המלווה לרוכשי היחידות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. חברות הביטוח מנפיקות פוליסות ביטוח לפי אותו חוק כאמור.

בנוסף לריבית המשולמת על-ידי החברה בגין האשראי, משלמת החברה לבנק עמלת ליווי, עמלה בגין העמדת הערבויות הבנקאיות וכן עמלת אי ניצול/הקצאת אשראי.

בפרויקטים שונים שבהם ניתן הליווי הבנקאי לחברה על-ידי אותו בנק, הבנק עשוי לאשר לחברה ריתוק עודפים הקיימים בפרויקט אחד לטובת פרויקט אחר ו/או שעבוד מלאי שטרם נמכר, זאת חלק העמדת הון עצמי.

הביטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט בהסכם הליווי כוללים שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקט.

במסגרת ההתקשרויות בין החברה לבין הבנק נקבעות דרישות לעמידה ביעדים שונים, לרבות מכירת דירות במחירים שנקבעו מראש, קצב המכירות, קצב התקדמות הבניה, עלויות הבניה והוצאת היתר בניה עד למועד שנקבע. במקרה של אי עמידה ביעדים אלה קיימת לבנק עילה להתערב בבניה הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפירעון מיידי (בפועל, בדרך כלל הבנק נוקט בצעדים אלה במקרים חריגים בלבד). הבנקים עימם מתקשרת החברה בהסכמי ליווי אישרו לחברה בכתב, כי על-פי דוחות המעקב העדכניים שהוגשו להם על-ידי המפקחים הממונים על-ידם לפיקוח ומעקב אחר ביצוע הפרויקטים החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפיהם על-פי הסכמי הליווי נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וכן ליום 28 בפברואר 2024. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה ממשיכה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנקים כאמור לעיל.

1. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

בשנת 2021 חל גידול משמעותי בהיקפי הביצוע של החברה, אשר המשיך גם בשנת 2022. כמו כן, בשנים 2020-2022 חל גידול בהיקפי רכישת קרקעות. בנוסף, נמשך הגידול בהיקפי הפעילות של תחום ההתחדשות העירונית. יצוין כי בשנת 2023 היקפי הביצוע נותרו ללא שינוי מהותי.

2. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:

לדעת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים;
- (2) מוניטין ומיצוב עסקי;
- (3) צבר קרקעות המאפשר צמיחה ורצף פעילות עסקית;
- (4) ביצוע פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה;
- (5) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;
- (6) הקפדה על איכות השירות;
- (7) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;
- (8) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, ביצוע ושיווק;
- (9) יכולת ניהול והוצאה לפועל של פרויקטי התחדשות עירונית.

ח. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

מחסומי כניסה:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש וקבלת מימון לרכישת קרקעות וכן להקמת הפרויקטים;
- (2) ידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ושיווק פרויקטים בתחום הבניה למגורים, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;
- (3) יכולת איתור מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים.

מחסומי יציאה:

- (1) פרויקטים ארוכי טווח;
- (2) אחריות לרוכשי הדירות;
- (3) יכולת פירעון התחייבויות;
- (4) התחייבויות כלפי צדדים שלישיים.

ט. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עיריות בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים (לדוגמא אישור תכנית הרובעים בתל-אביב). לפירוט אודות צעדי הממשלה ושינויי חקיקה במסגרת המאמץ לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן, ראו סעיפים 3.2.2 – 3.2.4 לעיל. כמו כן, חלים על ענף הבניה חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על-ידי קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון (לפירוט אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על זמינות כוח האדם לבניה ראו סעיף 3.2.1 לעיל). היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות פעילות החברה ובכלל זה הוצאתם לפועל של פרויקטים, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצוע פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים מגיע לכדי מספר שנים. כמו כן, עלויות ביצוע הפרויקטים והתקורות בגינם מאמירות ברבות השנים ולאור הגידול במשך חיי הפרויקט, כך שזה משפיע על שיעורי הרווחיות.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 4.1.9 להלן.

י. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

עד לפני מספר שנים היה קיים גידול בביקוש לדירות למטרת השקעה. כחלק מפועלו בניסיון למתן את עליית מחירי הדיור, פעל משרד האוצר, בין היתר לריסון הביקושים מצד פלח אוכלוסיית המשקיעים, באמצעות הכבדת מס הרכישה וכן הפחתת מס השבח בגין אותן דירות. בעקבות חקיקה כאמור ירד באופן משמעותי מספר הדירות שנרכשו על ידי משקיעים. לפרטים נוספים לעניין הפחתת מס הרכישה

לרוכשי דירות מגורים שאין זו דירתם היחידה בעקבות משבר הקורונה והעלאתו מחדש ראו סעיף 3.2.4 לעיל.

במסגרת חוק ההסדרים 2021 אושרו, בין היתר, שינויים במסגרת הפרק השביעי של חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, אשר קובע שיעורי מס מופחתים על הכנסה חייבת ממכירת דירות להשכרה או על השבח הריאלי ממכירת דירות להשכרה, וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות, בכפוף לכך שהדירות יושכרו למגורים למשך 15 שנים מתוך 18 השנים הראשונות שלאחר תום הבניה, כאשר השוכרים ייהנו מתקופות השכרות רצופות של 5 שנים לכל הפחות. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי המסלול הישן ימשיך לחול עבור בניינים להשכרה שלגביהם הוגשו בקשות לאישור עד ליום 31 בדצמבר, 2023.

בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2021 אושר תיקון לגבי היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית, נקבע כי במקום שהיטל השבחה יעמוד על שיעור של 50% כברירת מחדל, רשויות מקומיות יוכלו לקבוע היטל השבחה לפי שלוש מדרגות בהתאם לאזורים השונים בשטחן המוניציפאלי – פטור מלא, שיעור של 25% היטל השבחה ושיעור של 50%.

לפרטים נוספים אודות השלכות מס בתחום הנדל"ן למגורים, ראו באורים 2 כ-ו-26 לדוחות הכספיים.

4.1.2. מידע כספי על תחום הפעילות

להלן נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לגבי תחום הפעילות של יזום ובניה למגורים בישראל (באלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו באור 40 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
אלפי ש"ח			
1,131,766	1,319,322	1,268,913	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
302,541	363,644	370,695	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
3,174,403	4,007,245	4,438,509	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון ליום 31.12.2023 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע, ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של כ- 36,558 יח"ד, לפי הפילוח דלקמן:

סך כל יח"ד	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סוג פרויקט	
	סה"כ חלק החברה	סה"כ חלק החברה	סה"כ חלק החברה	סה"כ חלק החברה		
3,470	3,684	69	69	3,401	3,615	פרויקטים בהקמה ¹
1,435	1,510	33	33	1,402	1,477	פרויקטים בתכנון ²
10,476	12,473	6,951	8,106	3,525	4,367	עתודות קרקע ³
14,930	17,964	11,915	14,724	3,015	3,240	התחדשות עירונית פינוי בינוי ⁴
927	927	-	-	927	927	תמ"א 38 הריסה ובניה ⁵
31,238	36,558	20,968	24,932	12,270	13,626	סה"כ יח"ד

- (1) "פרויקטים בהקמה" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.
- (2) "פרויקטים בתכנון" - פרויקטים שהתקבל בגינם היתר בניה או פרויקטים שבנייתם טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח. המידע לגבי מועד תחילת הביצוע הנו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש, הואיל והוא תלוי בין היתר בקבלת אישורים מצדדי ג' שאינם בשליטת החברה וכן עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 להלן.
- (3) "עתודות קרקע" - קרקע המוצגת כמלאי או מלאי מקרקעין, למעט קרקעות המוצגות בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".
- (4) "יח"ד התחדשות עירונית פינוי בינוי" - מס' יח"ד המוצגות כולל יח"ד לפינוי. להסבר בדבר פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" ראו סעיף 4.1.6 להלן.
- (5) "תמ"א 38 הריסה ובניה" - כולל יח"ד לפינוי. למידע נוסף בדבר פרויקטים מסוג "תמ"א 38", ראו סעיף 4.1.6 להלן.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים הנכללים בטבלה לעיל ראו סעיפים 4.1.5 – 4.1.6 להלן.

נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2023

מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת ליח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגיבן הכנסה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגיבן הכנסה (במונחי מספר יח"ד)
0-6	58,584	74
6-12	5,513	5
18-24	3,495	7
מעל 24	40,242	13
סך הכל	107,834	99
רווח גולמי צפוי	92,650	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 29/02/2024		20

(1) בנוסף לעלות המוצגת, ישנם שטחי מסחר המהווים חלק מפרויקטים למגורים, המשלבים מסחר בהיקף נמוך והמסווגים בסעיף מלאי דירות בדו"ח הכספי ומסתכמים לסך של 12,700 אש"ח.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2023

3,494	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
545	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,631	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
113	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 29/02/2024 (לגבי פרויקטים בהקמה).
1,127,947	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) - אלפי ש"ח¹
1,993,838	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה - אלפי ש"ח²
551,972	רווח גולמי שהוכר מפרויקטים בהקמה - אלפי ש"ח
1,441,866	רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה - אלפי ש"ח²

(1) עלויות שהושקעו בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד.

(2) המידע ביחס לרווח הגולמי שטרם הוכר מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. הרווח הגולמי בפועל עלול להיות שונה מהמידע המוצג בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

4.1.3 צבר הכנסות ומקדמות

להלן פירוט התקבולים הצפויים באלפי ש"ח, מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן.

יתרות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	באלפי ש"ח			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
250,145	130,310				שנת 2024
107,808	108,839				
37,270	92,248				
100,581	174,108				
473,319	321,448				שנת 2025
46,585	89,465				שנת 2026
124,216	38,854				שנת 2027
1,139,924	955,272				סה"כ

על פי התקינה הבינלאומית (תקן IFRS15) ההכרה בהכנסה ממכירות דירות בחברות נדל"ן יזמיות מתבצעת לפי קצב המכירות והתקדמות הבניה. החברה הכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2023 ו-2022, בסך של 1,221,896 אלפי ש"ח ו- 1,255,268 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הנתונים בטבלה הנ"ל מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות החברה נכון למועד הדו"ח ואין כל ודאות בהתממשותו, זאת בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והשלמתם, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 לדוח זה. יובהר כי אי ודאות זו מתחזקת נוכח העובדה שממועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS 15 הכנסות תוכרנה לפי התקן הנ"ל, כך שעל החברה לאמוד גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקט בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

4.1.4 ספקים וקבלני משנה

אין לחברה קבלן, אשר היקף ההתקשרות עימו ביחס לכלל רכישות החברה הינו משמעותי. בנוסף, אין לחברה תלות בקבלן כלשהו, שכן לרוב החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים ובד"כ היא זו שמספקת את הציד והחומרים הנדרשים להקמתם.

4.1.5 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

(א) נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם נסתיימה:

המידע המפורט בטבלאות שלהלן ביחס לסך ההכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן. לגבי נתוני הכרה בהכנסה מיח"ד שנמכרו יצוין כי החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.

פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים באלפי ש"ח

שם	מיקום פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.23	יח"ד שטרם הוכרה בגיבן הכנסה ליום 31.12.23 ¹	מספר חוזי מכירה שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט ³
								רבעון 1 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 4 לשנת 2023				
דמרי בשמורת ים	נתניה	2008	2011	2017	100%	-	1	-	-	1	2,772	4,151	60%	6,945	
גבעתיים I AM - בניין 1	גבעתיים	ל.ר	2018	2023	50%	4	5	1	1	5,513	4,589	45%	5,960		
דמרי על הים מגרש 16	אשדוד	2001	2004	2006	100%	2	2			1,373	3,427	71%	4,800		
פסגות ברנע בניין 2	אשקלון	2014	2020	2023	100%	24	25	3	12	26,519	22,808	46%	57,628		
דמרי View - מגרש 702	נתיבות	2018	2019	2021	100%	1	1			868	585	40%	1,515		
רמות יורם מגרש 204	נתיבות	2019	2021	2023	100%	30	30	2	4	23,136	14,416	38%	43,670		
סנטרל פארק 17 - שלב א'	באר שבע	2014	2016	2020	50%	7	7	1	-	3,495	1,825	34%	5,980		
סנטרל פארק 17 - שלב ב	באר שבע	2014	2017	2022	50%	19	19	3	3	8,929	5,087	36%	17,134		
ממילא	ירושלים	2010	2013	2021	51.15%	9	9	-	2	35,229	35,762	50%	70,481		
סה"כ						96	99	11	20	107,834	92,650	46%	214,113		

(1) החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.
 (2) בנוסף לפרויקטים המופיעים בטבלה, ישנם מספר שטחים מסחריים המהווים חלק מפרויקטים למגורים המשלבים מסחר בהיקף נמוך, המסווגים בסעיף מלאי דירות בדוח הכספי המסתכמים לעלות בסך של כ- 12,700 אלפי ש"ח.
 (3) עודפים תזרימיים כוללים יתרות לקבל בגין דירות שנמכרו ומלאי דירות.

פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה - נתונים נוספים

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים נוספים באלפי ש"ח						
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ				מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	שם
	רבעון 1 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 4 לשנת 2023		
34	-	-	39	35		דמרי בשמורת ים
31	34	35		30		גבעתיים I AM - בניין 1
16						דמרי על הים מגרש 16
15	-	16	15	15	15	פסגות ברנע בניין 2
11						דמרי View - מגרש 702
12	-	-	13	14	11	רמות יורם מגרש 204
24	12	12	12	12	-	סנטרל פארק 17- שלב א'
12	12	12	13	13	13	סנטרל פארק 17 - שלב ב
66	56	61			61	ממילא

פרויקטים שהקמתם נסתיימה בשנת הדו"ח

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהסתיימו במהלך שנת 2023 - נתונים באלפי ש"ח

מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	יח"ד שהוכרה בגין הכנסה ליום 31.12.23 ¹	יח"ד שנמכרו	מיקום	שם
23	141	21%	3,306	12,359	15,665	38%	79,918	128,598	208,516	61	61	נתניה	Spirit - מגרש 1016 בנין 3
33	124	75%	19,609	6,373	25,982	43%	74,680	100,019	174,699	103	104	גבעתיים	גבעתיים I AM - בנין 1 ²
12	132	37%	9,749	16,917	26,666	36%	33,795	59,674	93,469	56	56	אשקלון	פסגת ברנע בנין 1
15	132	48%	30,044	32,929	62,973	48%	30,044	32,929	62,973	31	32	אשקלון	פסגת ברנע בנין 2
13	110	30%	6,840	16,239	23,079	30%	19,430	44,870	64,300	62	62	נתיבות	דמרי רמות יורם מגרש 204
			69,548	84,817	154,365		237,867	366,090	603,957	313	315		סה"כ

(1) החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.

(2) פרויקט בשותפות- נתוני מכירות מוצגים בשיעור של 100% מהיקפי המכירה. נתוני העלויות וההכנסות מוצגים לפי חלק החברה (50%).

(ב) נתונים בדבר פרויקטים בהקמה

"פרויקט בהקמה" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

בטבלאות שלהלן ייוחדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט" - ההפרש שבין יתרת ההכנסות הצפויות בפרויקט לבין יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט, כאשר יתרת ההכנסות מחושבת לפי היתרה שיש לקבל מרוכשים בחוזים חתומים בתוספת שווי המלאי ופקדונות בפרויקט ואילו יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט מחושבת לפי היתרה להשלמת הפרויקט בתוספת ההלוואות.

"שיעור השלמה כספי" - שיעור השלמה כספי מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר של שנת הדו"ח לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות והעקיפות. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

לגבי נתוני הכרה בהכנסה מיח"ד שנמכרו יצוין כי החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.

מידע בדבר מועד צפוי לתחילת אכלוס הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים בהקמה - נתונים כלליים
פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.23	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים - במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי שהושקע	שיעור הון עצמי מסך ההשקעה החשבונאי ב-1%
								יום 31.12.22	יום 31.12.23	01.01.24 עד-29.02.24							
פרויקטים לא מהותיים																	
דמרי אפקה ¹	קריית ביאליק	2017	2021	2024	100%	330	79%	211	293	9	470,236	344,976	125,260	27%	165,595	15%	
עיר ימים YAMA בניין 2	נתניה	2011	2023	2026	100%	68	14%	-	-	-	378,000	202,604	175,396	46%	214,654	13%	
עיר ימים YAMA בניין 1	נתניה	2011	2018	2024	100%	60	93%	25	37	6	297,874	149,766	148,108	50%	106,224	13%	
NEVE PARK בניין 1 ²	פתח תקווה	ל.ר	2022	2027	50%	150	12%	8	56	7	147,228	87,411	59,817	41%	79,680	18%	
אנטיגונוס - תמ"א 38 ⁴	תל אביב	ל.ר	2022	2025	100%	27	20%	2	2	-	61,407	54,850	6,557	11%	15,620	15%	
AM - בניין 2 ³	גבעתיים	ל.ר	2023	2027	50%	144	1%	-	-	-	222,475	134,254	88,221	40%	94,924	8%	
מגדל שמואל - מג' 14	גבעת שמואל	2019	2021	2024	100%	108	68%	101	104	1	285,012	224,374	60,638	21%	88,135	20%	
רמת הדר - מגרש B15	גבעת שמואל	2020	2023	2027	100%	81	5%	-	24	10	245,755	188,697	57,058	23%	126,054	20%	
Harmony - שלב ב ⁶	אשדוד	ל.ר	2022	2026	100%	189	21%	10	39	4	356,555	213,149	143,406	40%	167,645	10%	
Harmony - שלב א ⁶	אשדוד	ל.ר	2020	2025	100%	185	66%	112	116	2	277,684	216,268	61,416	22%	79,114	10%	
דמרי עיר היין מג' 15 ⁷	אשקלון	2019	2021	2024	100%	180	85%	165	166	2	213,897	150,865	63,032	29%	20,820	7%	

- (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 330 יח"ד, מתוכן 50% במסגרת מחיר למשתכן ו-50% במסגרת שוק חופשי.
- (2) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 750 יח"ד. שלב א' כולל 150 יח"ד, מתוכן 44 יח"ד לבעלי הדירות ו-106 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר פרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6 להלן.
- (3) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
- (4) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 27 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ-1,210 מ"ר, והיקף השטחים ליזם הינו כ-1,038 מ"ר.
- (5) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 30 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו-114 יח"ד לשיווק.
- (6) בפרויקט מתוכננת 748 יח"ד - מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו-596 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6 להלן.
- (7) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 180 יח"ד, מתוכן 70% במסגרת מחיר למשתכן ו-30% במסגרת שוק חופשי.

פרויקטים בהקמה - נתונים כלליים (המשך)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.23	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה - במצטבר			סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ¹	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה הכולל ב- ¹ %	
									01.01.24 עד ליום 29.02.24	ליום 31.12.23	ליום 31.12.22							
פרויקטים לא מהותיים																		
עיר היין מגרש 111 *	אשקלון	2019	2021	2024	100%	146	95	94%	-	145	144	171,044	127,580	43,464	25%	6,756	7%	
מתחמי הבוטיק-מג' 341	ק. גת	2017	2022	2025	100%	48	106	60%	6	22	-	78,302	43,176	35,126	45%	51,081	10%	
מתחמי הבוטיק-מג' 321 *	ק. גת	2017	2021	2025	100%	164	106	-	-	-	164	265,569	142,431	123,138	46%	181,196	10%	
דמרי מתחמי הבוטיק שלב ג	ק. גת	2017	2021	2024	100%	48	104	85%	3	43	5	79,342	41,112	38,230	48%	37,017	10%	
שער העיר - מגרש 1	שדרות	2015	2022	2025	100%	156	122	34%	6	47	-	210,248	147,252	62,996	30%	68,679	10%	
רמות יורם-מג' 208 205 ¹⁰	נתיבות	2019	2021	2024	100%	322	110	92%	8	206	116	364,638	228,672	135,966	37%	145,231	17%	
אפיקי הנחל 2 ¹¹	אופקים	2020	2023	2025	100%	178	119	13%	28	59	-	199,259	140,688	58,571	29%	112,763	15%	
אפיקי הנחל 1 ¹²	אופקים	2020	2022	2025	100%	159	111	41%	12	113	46	182,823	124,627	58,196	32%	75,617	12%	
קרית גנים בניין 5 ³	ב"ש	2014	2023	2027	50%	135	118	2%	1	-	135	95,985	75,644	20,341	21%	19,986	22%	
שכונת הפארק שלב א	ב"ש	2020	2022	2025	100%	116	111	55%	3	30	86	158,117	123,236	34,881	22%	76,177	10%	
שכונת הפארק שלב ב ⁹	ב"ש	2020	2022	2027	100%	173	112	19%	-	-	173	233,353	179,563	53,790	23%	92,954	10%	
סה"כ						3,167			108	1,502	986	4,994,803	3,341,195	1,653,608		2,025,922		
פרויקט מהותי מאד ¹³																		
דמרי במרינה YAMA	אשקלון	2013	2021	2026	100%	327	103	49%	5	166	137	677,106	336,876	340,230	50%	302,609	11%	
סה"כ כללי ¹⁴						3,494			113	1,668	1,123	5,671,909	3,678,071	1,993,838		2,328,531		
מגרשים לשיווק																		
אפיקי דמרי מגר' לשיווק	אופקים	2003	ל.ר	ל.ר	100%	190			3	11	-	194,492	34,830	159,662	82%	122,681		

(8) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית יח"ד 146, מתוך 70% במסגרת מחיר למשתכן ו-30% במסגרת שוק חופשי

(9) טרם החל שיווק ליום 31.12.23.

(10) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית יח"ד 322, מתוך 30% במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(11) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית יח"ד 178, מתוך 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(12) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית יח"ד 159, מתוך 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(13) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

(14) מתוך 3,494 יח"ד בהקמה, מלאי יח"ד לשיווק הינו בסך של 3,299 יח"ד. יתרת יח"ד 195 להקמה הינה עבור בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית.

פרויקטים בהקמה - נתונים על הכנסות ועלויות

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט - באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			צפי הכנסות ממלאי	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023				יתרת עלויות צפויות	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום	עלויות מצטברות שהוכרו ליום	רווח גולמי שהוכר ליום	רווח גולמי שטרם הוכר ליום	מחיר ממוצע למ"ר	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בכל תקופה), ללא מע"מ		
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה חתומים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות		בלתי מכור	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט							אחרות	שטרם הושקעו ליום 31.12.2023	31.12.23

פרויקטים לא מהותיים

דמרי אפקה ¹	249,208	155,771	95,745	65,257	77,463	197,880	345	7,858	61,430	309,234	226,387	82,847	42,413	14.75	15.00	14.72	11.34
עיר ימים YAMA בניין 2	-	-	-	-	378,000	15,352	12,757	2,026	98,551	-	-	-	-	31.35	-	-	-
עיר ימים YAMA בניין 1	106,375	59,920	11,149	131,580	57,123	72,497	8,170	3,454	8,523	155,146	77,145	78,001	70,107	36.48	32.65	32.37	32.66
NEVE PARK בניין 1 ^{2 3}	17,741	58,377	67,468	71,111	28,481	6,911	-	899	51,120	8,650	5,257	3,393	56,424	22.55	24.00	23.00	-
אנטיגונוס - תמ"א 38 ⁴	8,805	3,189	9,636	49,413	33,095	3,912	-	2,166	15,677	2,358	2,165	193	6,364	58.75	-	-	-
I AM - בניין 2 ^{5 3}	-	-	-	222,475	44,691	1,079	-	705	87,779	-	-	-	88,221	32.63	-	-	-
מגדל שמואל - מגרש 14	177,009	96,680	92,163	11,323	107,562	73,008	1,795	5,885	36,124	181,526	144,802	36,724	23,914	24.61	25.11	23.03	22.47
רמת הדר החדשה - מגרש 815	4,199	69,806	73,525	171,749	85,729	4,161	4,582	1,483	92,742	480	360	120	56,938	22.98	-	25.53	-
Harmony - שלב ב ⁶	23,251	63,222	69,933	270,082	70,952	22,291	-	3,233	116,673	16,540	10,695	5,845	137,561	19.56	19.26	20.30	-
Harmony - שלב א ⁶	124,978	117,981	90,205	34,726	72,064	82,690	-	8,572	52,942	152,754	124,523	28,231	33,185	20.83	23.98	20.56	18.27
דמרי עיר היין מגרש 15 ⁷	174,515	9,928	26,704	29,455	26,322	98,986	-	3,990	21,567	157,739	112,031	45,708	17,324	16.17	15.41	17.60	10.05
דמרי עיר היין מגרש 111 ⁸	160,444	8,171	10,839	2,429	18,021	97,315	-	5,132	7,112	157,776	116,509	41,267	2,197	17.60	-	-	-
מתחמי הבוטיק-מגרש 341	12,770	27,805	19,805	37,727	10,089	17,393	44	595	15,055	20,770	11,008	9,762	25,364	-	16.16	16.21	-

- (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 330 יח"ד מתוכן 50% במסגרת מחיר למשתכן ו-50% במסגרת שוק חופשי.
- (2) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 750 יח"ד. שלב א' כולל 150 יח"ד, מתוכן 44 יח"ד לבעלי הדירות ו-106 יח"ד לשיווק. למידע נוסף ראה סעיף 4.1.6 להלן.
- (3) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
- (4) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 27 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ-1,210 מ"ר, והיקף השטחים ליזום הינו כ-1,038 מ"ר.
- (5) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 30 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו-114 יח"ד לשיווק.
- (6) בפרויקט מתוכננת 748 יח"ד - מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו-596 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6(א) להלן.
- (7) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 180 יח"ד, מתוכן 70% במסגרת מחיר למשתכן ו-30% במסגרת שוק חופשי
- (8) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 146 יח"ד, מתוכן 70% במסגרת מחיר למשתכן ו-30% במסגרת שוק חופשי

פרויקטים בהקמה - נתונים על הכנסות ועלויות (המשך)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2023 - נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט - באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023			יתרת עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.23	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.23	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.23	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.23	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.23	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ		
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות		אחרות	בנייה	קרקע היטלים פיתוח							מיום עד 1.1.2024	בשנה 29.02.2024	בשנה 31.12.2023
פרויקטים לא מהותיים																
מתחמי הבוטיק 321 *	-	-	-	265,569	34,432	22,098	151	1,377	84,373	-	-	123,138	15	-	-	-
מתחמי הבוטיק ג	38,424	33,736	12,700	7,183	10,081	25,022	44	1,021	4,944	59,460	30,328	29,132	-	9,098	16	16
שער העיר - מגרש 1	27,602	37,897	41,181	144,749	15,778	34,430	592	3,844	92,608	24,318	16,356	7,962	11	55,034	-	-
רמות יורם 208 10	150,915	61,804	21,838	151,919	29,262	172,930	122	4,685	21,673	190,881	122,614	68,267	12	67,699	10	12
אפיקי הנחל 2 11	18,680	35,747	47,709	144,832	17,673	15,370	503	2,450	104,693	6,718	4,794	1,924	11	56,647	-	8
אפיקי הנחל 1 12	44,869	75,381	71,082	62,573	16,069	41,429	247	2,642	64,240	49,168	32,528	16,640	12	41,556	12	9
קרית גנים בניין 5 3	-	-	-	95,985	6,268	1,425	413	1,209	66,329	-	-	-	12	20,341	-	-
שכונת הפארק שלב א	15,006	27,444	19,735	115,666	28,980	45,122	392	1,579	47,163	22,715	16,877	5,838	12	29,043	14	13
שכונת הפארק שלב ב	-	-	-	233,353	43,194	24,619	584	1,803	109,363	-	-	-	12	53,790	-	-
סה"כ	1,354,791	942,859	781,417	2,697,156	907,247	1,075,920	30,740	66,608	1,260,680	1,516,233	1,054,379	461,854		1,191,754		
פרויקטים מהותיים מאוד																
מרינה 13 YAMA	180,380	143,171	146,034	353,554	60,527	121,299	207	7,177	147,666	177,517	87,399	90,118	20	250,112	20	22
סה"כ כללי	1,535,171	1,086,030	927,451	3,050,710	967,774	1,197,219	30,947	73,785	1,408,346	1,693,750	1,141,778	551,972		1,441,866		
מגרשים לשיווק																
אפיקי דמרי 14	3,231	8,029	-	183,232	31,030	-	-	-	3,800	-	-	-	3	159,662	-	-

(9) טרם החל שיווק ליום 31.12.23.

(10) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 322 יח"ד, מתוכן 30% במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(11) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 178 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שב"ס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(12) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 159 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שב"ס) במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(13) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

(14) במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הכירה החברה ברווח ממכירת 36 מגרשים באופקים בתמורה של כ- 44 מיליון ש"ח ובעלות של כ- 7 מיליון ש"ח.

(ג) נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

"פרויקט בתכנון" – פרויקט שבנייתו טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בניה.

בטבלאות שלהלן ייחודו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"מ"ר ממוצע ליח"ד"

מ"ר ממוצע ליח"ד מחושב לפי השטח הנקוב במפרט המכר.

"סה"כ עלויות צפויות בפרויקט, סה"כ הכנסות שטרם הוכרו"

הסכומים מיוחסים להיקף היחידות במצב תכנוני מתוכנן.

מידע בדבר מועד סיום בניה משוער בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלאות ביחס לסך ההכנסות שטרם הוכרו, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים - באלפי ש"ח לא כולל מע"מ

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	
קרית ביאליק מגרשים 10+11 ¹	קרית ביאליק	2018	88,085	2024	2028	מימון קרקע	100%	412	120	412	120
משה שרת 60 - תמ"א 38 ²	תל אביב-יפו	ל.ר	33,252	2024	2026	ליווי חתום Q1-23	100%	22	101	22	101
משה שרת 14 - תמ"א 38 ³	תל אביב-יפו	ל.ר	58,624	2024	2027	ליווי חתום Q1-23	100%	36	108	36	108
פתח תקווה פיניו בינוי שלב ב ⁴	פתח תקווה	ל.ר	342	2024	2028	טרם נחתם הסכם ליווי	50%	150	121	150	121
דמרי מתחמי הבוטיק- 331	קרית גת	2017	22,556	2025	2027	ליווי חתום Q1-23	100%	82	106	82	106
הדרי אשקלון מגרש 308	אשקלון	2019	62,896	2024	2028	מימון קרקע	100%	148	108	148	108
שכונת הפארק 631 641 ⁵	באר שבע	2020	34,584	2025	2028	מימון קרקע	100%	138	100	138	100
מיתר - שלב א	מיתר	2010	17,726	2024	2027	מימון קרקע	100%	60	181	60	181
אפיקי הנחל- מתחם 4 ⁶	אופקים	2020	24,666	2024	2026	ליווי חתום Q1-24	100%	182	119	182	119
סה"כ			342,731					1,230		1,230	

פרויקט מהותי מאוד

פארק בבלי מגרש 4 ⁷	תל אביב-יפו	2020	234,528	2024	2029	מימון קרקע	100%	247	142	280	119
סה"כ			577,259					1,477		1,510	

- פרויקט "מחיר למשתכן" הכולל 412 יח"ד. 50% מיח"ד שתיבנה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-50% מכירה בשוק חופשי.
- פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 8 יח"ד ובניית 22 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ- 1,212 מ"ר, והיקף השטחים לזים הינו כ- 1,300 מ"ר. בפרויקט ניתנה התחייבות למתן שירותי בניה ופינוי הדיירים הושלם. אישור הרשות המקומית לתחילת עבודות ניתן בסמוך לפני פרסום הדוחות.
- פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 36 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ- 2,005 מ"ר, והיקף השטחים לזים הינו כ- 1,941 מ"ר (שטחי מכר). בפרויקט ניתנה התחייבות למתן שירותי בניה אולם טרם בוצע פינוי הדיירים. פינוי והקמה יבוצעו לאחר אישור הרשות המקומית לתחילת עבודות.
- פרויקט התחדשות עירונית. שלב ב' כולל 150 יח"ד, מתוכן 46 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 104 יח"ד לשיווק. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
- לחברה ניתן היתר בניה לפרויקט. החברה פועלת לדחיית מועד התחלה וסיום הבניה מול הרשויות המוסמכות.
- פרויקט "מחיר למשתכן" בו 30% מיח"ד (ללא הקלת שבט) שתיבנה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- לפרטים נוספים לענין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

פרויקטים בתכנון - נתונים על הכנסות ועלויות

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון - נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט - באלפי ש"ח לא כולל מע"מ. הכנסות ועלויות מוצגות לפי חלק החברה

שם	סה"כ הכנסות צפויות	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023		סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	
			קרע, היטלים פיתוח	אחרות				
קרית ביאליק מגרשים 10+11 ¹	584,376	12	86,118	1,967	381,634	469,719	114,657	19.6%
משה שרת 60 - תמ"א 38 ²	84,535	63	31,617	1,635	17,175	50,427	34,108	40.3%
משה שרת 14 - תמ"א 38 ³	121,640	59	56,667	1,957	17,110	75,734	45,906	37.7%
פתח תקווה פינני בינוי שלב ב ⁴	141,721	22	101	241	88,197	88,539	53,182	37.5%
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 331	132,784	15	17,178	5,378	46,937	69,493	63,291	47.7%
הדרי אשקלון מגרש 308	239,185	15	60,109	2,787	130,819	193,715	45,470	19.0%
שכונת הפארק מגרשים 631 641 ⁵	191,741	14	32,527	2,057	112,678	147,262	44,479	23.2%
מיתר - שלב א	144,000	13	14,394	3,332	67,898	85,624	58,376	40.5%
אפיקי הנחל אופקים - מתחם 4 ⁶	207,132	10	17,896	6,770	118,611	143,277	63,855	30.8%
סה"כ	1,847,114		316,607	26,124	981,059	1,323,790	523,324	
פרויקט מהותי מאוד								
פארק בבלי מגרש 4 ⁷	1,659,467	50	217,180	17,348	1,027,198	1,261,726	397,741	24.0%
סה"כ	3,506,581		533,787	43,472	2,008,257	2,585,516	921,065	

- (1) פרויקט "מחיר למשתכן" הכולל 412 יח"ד. 50% מיחה"ד שתיבננה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-50% מכירה בשוק חופשי.
- (2) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 8 יח"ד ובניית 22 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ-1,212 מ"ר, והיקף השטחים ליזם הינו כ-1,300 מ"ר. בפרויקט ניתנה התחייבות למתן שירותי בניה ופינוי הדיירים הושלם. הקמה תחל לאחר אישור הרשות המקומית לתחילת עבודות.
- (3) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 36 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ-2,005 מ"ר, והיקף השטחים ליזם הינו כ-1,941 מ"ר (שטחי מכר). בפרויקט ניתנה התחייבות למתן שירותי בניה ופינוי הדיירים הושלם. הקמה תחל לאחר אישור הרשות המקומית לתחילת עבודות.
- (4) פרויקט התחדשות עירונית. שלב ב' כולל 150 יח"ד, מתוכן 46 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו-104 יח"ד לשיוק. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
- (5) לחברה ניתן היתר בניה לפרויקט. החברה פועלת לדחיית מועד התחלה וסיום הבניה מול הרשויות המוסמכות.
- (6) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 30% מיחה"ד (ללא הקלת שב"ס) שתיבננה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (7) לפרטים נוספים לענין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר - שינויים במחיר המכירה

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% של ירידה במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה		
3,459	3,805	4,151	4,497	4,843	נתניה	
3,579	4,084	4,589	5,094	5,599	גבעתיים	
2,947	3,187	3,427	3,667	3,907	אשדוד	
17,875	20,342	22,808	25,274	27,741	אשקלון	
11,101	13,051	15,001	16,951	18,902	נתיבות	
4,979	5,945	6,912	7,879	8,846	באר שבע	
28,663	32,212	35,762	39,312	42,861	ממילא	
35,887	39,150	42,413	45,676	48,939	דמרי אפקה	
137,596	156,496	175,396	194,296	213,196	עיר ימים YAMA בניין 2	
56,949	63,528	70,107	76,686	83,265	עיר ימים YAMA בניין 1	
49,313	52,868	56,424	59,980	63,535	NEVE PARK בניין 1	
1,423	3,893	6,364	8,835	11,305	אנטיגונוס תמ"א 38	
65,973	77,097	88,221	99,345	110,469	I AM בניין 2	
22,782	23,348	23,914	24,480	25,046	מגדל שמואל - מגרש 14	
39,763	48,351	56,938	65,525	74,113	רמת הדר החדשה - מגרש B15	
110,553	124,057	137,561	151,065	164,569	Harmony אשדוד - שלב ב	פרויקטים בהקמה
29,712	31,449	33,185	34,921	36,658	Harmony - שלב א	
14,378	15,851	17,324	18,797	20,270	דמרי עיר היין מגרש 15	
1,954	2,076	2,197	2,318	2,440	דמרי עיר היין מגרש 111	
21,591	23,478	25,364	27,250	29,137	דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 341	
96,581	109,860	123,138	136,416	149,695	דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 321	
8,380	8,739	9,098	9,457	9,816	דמרי מתחמי הבוטיק שלב ג	
40,559	47,797	55,034	62,271	69,509	שער העיר - מגרש 1	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר - שינויים במחיר המכירה (המשך)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה							
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה			
52,507	60,103	67,699	75,295	82,891	רמות יורם-מגרשים 205 208		
42,164	49,405	56,647	63,889	71,130	אפיקי הנחל 2		
35,299	38,427	41,556	44,685	47,813	אפיקי הנחל 1		
10,742	15,542	20,341	25,140	29,940	קרית גנים בניין 5		
17,476	23,260	29,043	34,826	40,610	שכונת הפארק שלב א (514+621)		
30,455	42,122	53,790	65,458	77,125	שכונת הפארק שלב ב (612+512)		

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר - שינויים בתשומות הבנייה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה							
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% בתשומות הבנייה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% בתשומות הבנייה			
48,333	45,373	42,413	39,453	36,493	דמרי אפקה	פרויקטים בהקמה	
184,429	179,913	175,396	170,879	166,363	עיר ימים YAMA בניין 2		
63,624	66,865	70,107	73,349	76,590	עיר ימים YAMA בניין 1		
62,017	59,221	56,424	53,627	50,831	NEVE PARK בניין 1		
6,020	4,644	6,364	4,644	2,925	אנטיגונוס תמ"א 38		
96,437	92,329	88,221	84,113	80,005	I AM - בניין 2		
27,360	25,637	23,914	22,191	20,468	מגדל שמואל- מגרש 14		
65,489	61,213	56,938	52,663	48,387	רמת הדר החדשה- מגרש B15		
152,045	144,803	137,561	130,319	123,077	Harmony אשדוד - שלב ב		
42,494	37,839	33,185	28,531	23,876	Harmony - שלב א		
22,537	19,931	17,324	14,717	12,111	דמרי עיר היין מגרש 15		
2,832	2,514	2,197	1,880	1,562	דמרי עיר היין מגרש 111		
26,755	26,059	25,364	24,669	23,973	דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 341		
131,199	127,169	123,138	119,107	115,077	דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 321		
9,538	9,318	9,098	8,878	8,658	דמרי מתחמי הבוטיק שלב ג		
63,388	59,211	55,034	50,857	46,680	שער העיר - מגרש 1		
69,661	68,680	67,699	66,718	65,737	רמות יורם-מגרשים 208 205		
65,143	60,895	56,647	52,399	48,151	אפיקי הנחל 2		
47,597	44,577	41,556	38,535	35,515	אפיקי הנחל 1		
25,898	23,119	20,341	17,563	14,784	קרית גנים בניין 5		
29,000	29,021	29,043	29,065	29,086	שכונת הפארק שלב א (514+621)		
60,675	57,232	53,790	50,348	46,905	שכונת הפארק שלב ב (612+512)		

עמודות קרקע (ד)

נתונים בדבר עמודות קרקע

"**עמודות קרקע**" - קרקע המוצגת כמלאי מקרקעין, למעט קרקע המוצגת בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה בעמודות קרקעות.

החברה מבהירה כי המידע הנכלל בטבלת עמודות הקרקע ביחס למצב המתוכנן (מספר היחידות המתוכנן, מ"ר ממוצע ליח"ד) מהווה מידע צופה פני עתיד, באשר הינו מבוסס, בין היתר, על הנחות שונות, ביניהן: האם התכניות שהגישה ו/או תגיש החברה תאושרנה ותקבלנה תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין וכיו"ב.

מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי בגורמים דלעיל, ייתכן שינוי במספר היחידות ואף בהחלטתה של החברה להקים את הפרויקט באופן ובמתכונת שצפתה.

עתודות קרקע

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים - אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בניה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23 +(א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										מ"ר	יח"ד / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע / יח"ד - ייעוד אחר ברוטו מ"ר	יח"ד/יעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע / יח"ד/יעוד אחר
מתחם מרכזי עסקת מזומן ²⁰	חדרה	2010	39,350	463	5,197	-	45,010	100%	388,800	1,232	1,232	4,000 מ"ר מסחר	4,000 מ"ר מסחר	ראה הערת שוליים ²⁰
										8,000 מ"ר תעסוקה	8,000 מ"ר תעסוקה	122	122	
										1,297	1,297	122	122	
מתחם מרכזי עסקת קומביניציה ²⁰	חדרה	2010	-	-	-	-	-	כ-82%	-	1,297	1,297	122	122	ראה הערת שוליים ²¹
מתחם דרומי עסקת מזומן וקומביניציה ²¹	חדרה	2010	29,574	-	39	-	29,613	100%	292,200	1,500	1,500	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	ראה הערת שוליים ²¹
										1,500	1,500	122	122	

²⁰ רכישת הזכויות במקרקעין- ביום 20.5.2010 התקשרה החברה בהסכם עם מחזיקות זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-680 דונמים בחדרה. על פי תנאי העסקה, 50.4% מהמקרקעין נרכשו תמורת סך של כ-55.3 מיליון ש"ח והיטלי השבחה (להלן: "עסקת המזומן"), ואילו יתרת הזכויות במקרקעין נרכשו בעסקת תמורה, כאשר הבעלים היוו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יח"ד שתימכר (להלן: "עסקת התמורות"), אשר משקפים בממוצע, להערכת החברה, כ-18%. בנוסף, במסגרת עסקת התמורות ערבה החברה לפירעון הלוואה של בעל הקרקע בסך של עד 80 מיליון ש"ח. הקרקע מורכבת משתי חטיבות- על כמחצית מהמקרקעין חלה תכנית מפורטת שהינה בעלת ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "החטיבה המרכזית"), והמחצית השנייה, המיועדת בעיקר למגורים בטווח הארוך, הינה בשלב זה בעלת ייעוד חקלאי (להלן: "החטיבה הדרומית"). תמצית הזכויות בחטיבה המרכזית- על הקרקע חלה תכנית ששטחה הינו כ-648 דונם וחלק החברה בתכנית הינו כ-60% כמחציתו במסגרת עסקת מזומן ומחציתו במסגרת עסקת הקומביניציה. התכנית המפורטת כוללת זכויות לבניית כ-4,388 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-28,120 מ"ר (לעיל ולהלן: "התכנית"). נכון למועד הדו"ח, התוכנית פורסמה למתן תוקף (ראה דיווח מידי מיום 13.8.23, אסמכתא מספר 2023-01-092901). החברה הגישה יחד עם בעלת הקרקע עתירה לעניין אופן חישוב חלקם בהתאם לטבלאות האיחוד וחלוקה, במסגרתה סוכם בהסכם פשרה על תוספת כ-100 יח"ד לחברה ובעל הקרקע בחלקים שווים בתוכנית נוספת.

²¹ הליכי התכנון בחטיבה הדרומית- שטח התב"ע הכולל הינו כ-487 דונם ולהערכת החברה היא עתידה לכלול כ-5,000 יח"ד, זאת ככל שיאושרו תהליכי התכנון בעתיד (חלק החברה בתב"ע הינו כ-60%, מתוכו השטח שנרכש במזומן מהווה כ-145 דונם וחלק החברה במסגרת עסקת התמורות הינו בהיקף דומה). נכון למועד פרסום הדו"ח החלו הליכי תכנון של החטיבה הדרומית.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים - אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי %	שטח מגרש	זכויות בניה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מ"ר ממוצע (מפולח לפי שימושים)		מ"ר ממוצע (מפולח לפי שימושים)	
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר
מתחם דרומי 3 מגרשים	חדרה	2023	15,900	-	-	-	15,900	17,122	100%	לא ניתן להעריך			
מגרש 1 נופי חפר	נתניה	2014	47,700	7,513	567	-	55,780	7,443	100%	120	190	123	140
כוכב ים - מגרש 1	נתניה	2021	49,689	519	185	-	50,393	5,724	30%	110	264	2,049 מ"ר מסחר	-
											22,237 מ"ר תעסוקה		
גבעת הפרחים	נתניה	2022	5,910	-	14	-	5,924	2,086		-	לא ניתן להעריך	-	-
מתחם 14	נתניה	2022	7,450	-	-	-	7,450	430		-	לא ניתן להעריך	-	-
שביל התפוזים	הוד השרון	2021	42,309	-	-	-	42,309	30,000-כ	100%	-	לא ניתן להעריך	-	-
בבלי מגרש 5	תל אביב	2020	125,750	5,445	217	-	131,412	6,600	5%-כ	121	200	144	114
בבלי מגרש 6		2020	125,750	5,445	217	-	131,412	12,000-כ	50%-כ	121	200	144	131

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים - אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בניה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23 +(א)+(ב) (ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
הגוש הגדול	תל אביב	2022	15,061	-	-	-	15,061	100%	לא ניתן להעריך	5	110	5	110	בהמתנה לאישור תוכנית איחוד וחלוקה שיחדו את חלק החברה במגרשים ספציפיים
ת.א 3700	תל אביב	2022	1,905	-	-	-	1,905	100%	85	1	120	1	120	בהמתנה לאישור תוכנית איחוד וחלוקה שיחדו את חלק החברה במגרשים ספציפיים
נחלת יצחק	תל אביב	2021	21,810	-	329	-	22,139	-	-	-	-	-	-	בהליכי תכנון ראשוניים.
רחוב הרכבת	תל אביב	2021	116,477	4,100	183	-	²² 120,760	70%	8,570	-	-	-	-	החברה מקדמת תב"ע בסמכות מקומית.

²² מתקיים מו"מ למכירת כ- 20% מהחזקות החברה במקרקעין.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים - אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בניה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מ"ר ממוצע (מפולח לפי שימושים)		מ"ר ממוצע (מפולח לפי שימושים)	
										מ"ר ממוצע	יח"ד/יעוד אחר – שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע	יח"ד/יעוד אחר – שטח ברוטו מ"ר
שלבים	תל אביב	2019	142,247	4,919	571	-	147,737	כ-9,500	-	-	-	-	ראה הערת שוליים ²³
תוכנית ח/500	חולון	2021	7,971	-	-	-	7,971	כ-3,000	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	בתכנון מתארי, טרם פורסמו תוכניות מפורטות מכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.
מגרש 101	בת ים	2020	98,015	4,524	3,091	-	105,630	100%	225	224	88	23,584	תב"ע בתוקף. אושרה תכנית עיצוב
									מ"ר תעסוקה	מ"ר תעסוקה	מ"ר	מ"ר	בקשה להיתר בניה. אדריכלית. הוגשה
רח' הקוממיות חלקות 62-65	בת ים	2022	49,876	-	12	-	2449,888	100%	95	92	-	1,600	העיריה בשיתוף ועדה מחוזית מקדמת תוכנית מפורטת
									מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר	מ"ר	מסחר ו- מבני ציבור

²³ בהתאם לתוכנית הכוללת תא/5000 החלה על המקרקעין היקף הרח"ק במוקד התעסוקה הינו 12.8 (זכויות בניה עליונות בהיקף של 1280%) והרח"ק באזור המגורים הינו 5-6 (500%-600%). לאור קידומה של תוכנית תא/5500, תמ"א 70 והקרבה לתחנת מטרו החברה מעריכה כי היקף הרח"ק אף יגדל. יובהר, כי בשלב זה עדין לא אושרה תוכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, ואין וודאות כי זכויות הבניה הנ"ל יאושרו.

²⁴ העלות בספרים לא כוללת עלות בגין זכויות מסחר ותעסוקה ששווין בספרים הינן בסך של כ-25 מלש"ח.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים - אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי %	שטח מגרש	זכויות בניה					
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)			
										מ"ר	יח"ד / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	יח"ד/יעוד אחר - ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
עיר היין מגרש 303	אשקלון	2019	56,857	2,235	401	-	59,493	100%	5,165	140	140	108	1,026 מ"ר מסחר	108	תב"ע בתוקף
										108	1,026 מ"ר מסחר	108	תב"ע בתוקף		
אפיקי דמרי	אופקים	2003	30,173	530	4,280	-	34,983	100%	8,357	22,817	44 יח"ד צמודי קרקע	240	44 יח"ד צמודי קרקע	160	תב"ע בתוקף
										4,577	12 יח"ד צמודי קרקע	240	12 יח"ד צמודי קרקע		
											200 יח"ד דיר מיוחד	45	200 יח"ד דיר מיוחד	108	החברה מקדמת שינוי תב"ע בסמכות מחוזית לשינוי יעוד מדיור מיוחד לבניה רוויה. התוכנית נדונה וממתינים לאישורה בתיאום עם העירייה.
											6 יח"ד מגורים	60	6 יח"ד מגורים		
אפיקי הנחל מחיר למשתכן מתחם 3	אופקים	2019	20,912	1,397	448	-	22,757	100%	37,622	241	241	111	5,297 מ"ר מסחר	273	תב"ע בתוקף. העירייה מקדמת תב"ע ביחס למיקום שטחי המסחר לא ניתן להעריך
										111	5,297 מ"ר מסחר	111	5,297 מ"ר מסחר	273	לא ניתן להעריך

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים - אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי %	שטח מגרש	זכויות בניה		
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)	
									מ"ר 10,595	תעסוקה	התעסוקה. החברה מקדמת תוספת יחידות לפי הקלת שבס.	
אפיקי הנחל מחיר למשתכן מתחם 5	אופקים	2019	12,364	831	674	-	13,869	100%	18,224	148	167	תב"ע בתוקף. החברה מקדמת היתרי בניה.
										מסחר 2,366 מ"ר	מסחר 2,366 מ"ר	
										תעסוקה 4,734 מ"ר	תעסוקה 4,734 מ"ר	
מיתר	מיתר	2010	26,875	1,472	1,966	30,313	100%	50,152	175	60 יח"ד צמודי קרקע	החברה קידמה תב"ע לבניית 181 יח"ד צמודות קרקע בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה. בהתאם להחלטת המועצה	
									כ-1,235 מ"ר מסחר	כ-1,235 מ"ר מסחר		

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים - אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי % ¹	שטח מגרש	זכויות בניה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	מ"ר ממוצע (מפולח לפי שימושים)			מ"ר ממוצע (מפולח לפי שימושים)			
							עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23			(א)+(ב)+(ג)+(ד)	מ"ר ממוצע / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	
									מ"ר ממוצע / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	
									הארצית יש לקדם על כ- 1/3 מתחום התוכנית, בנייה רוויה הכוללת תוספת של 150-200 יח"ד ועל כ- 2/3 מתחום התוכנית, להשאיר את התכנון הקיים לצמודי קרקע.	כ-2,740 מ"ר תעסוקה	כ-2,740 מ"ר תעסוקה		
האורגים	באר שבע	2010	13,065	1,856	1,313	-	16,234	100%	20,559	-	-	530	לא ניתן להעריך
סנטרל פארק²⁸	באר שבע	2014	76,170	3,957	3,173	-	83,300	50%	46,567	1,339	138	1,680	122
מגרשים 209-213	נתיבות	2022	114,975	3,461	1,894	-	120,330	100%	33,624	537	120	641	100
מגרש 215	נתיבות	2022	17,266	520	284	-	18,072	100%	5,050	78	120	150	לא ניתן להעריך

²⁸ העלויות המוצגות בטבלה משקפות את חלק החברה.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים - אלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי %	שטח מגרש	זכויות בניה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			ממצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		ממצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		
										ליח"ד / ייעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	ליח"ד/יעוד אחר - שטח ברוטו מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
מתחם 9	שדרות	2021	26,277	-	153	-	26,430	100%	13,610	76	160	242	115	תב"ע בתוקף, החברה מקדמת שינוי תב"ע בסמכות מחוזית.
מחיר מטרה אבן עזרא 100, 202	אשקלון	2023	77,420	807	223	-	78,450	100%	15,597	286	105	286	105	תב"ע בתוקף
קריית משה מתחם 73012 ²⁹	רחובות	2023	6,582	-	-	-	6,582	100%	2,515	92	82	92	82	תב"ע בתוקף
גני אז"ר 207	רמת גן	2023	262,112	-	9	-	262,121	100%	4,891	205	94	205	94	תב"ע בתוקף
סה"כ			1,612,823	62,708	29,339	-	1,704,870 ³⁰							

²⁹ ביום 17 באוגוסט 2023 נודע לחברה על אישור זכייתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין לבניית 92 יח"ד בבנייה רוויה ברחובות בתמורה לסך של 26,299 אש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ-17,586 אש"ח בגין הוצאות פיתוח. לעמדת החברה, כפי שעולה ומתפרש מהוראות המכרז, החברה צריכה הייתה לזכות במתחם מס' 09 (במקום מתחם 12, בו זכתה). לאחר שהשגותיה לפני וועדת המכרזים ברמ"י נדחו, קיבלה החברה ביום 23 באוקטובר 2023 צו מניעה זמני מביהמ"ש המורה לרמ"י ולחברה הזוכה במתחם להשהות כל פעולה ליישום החלטת ועדת המכרזים במתחמים וכן כל פעולה מכוחו של המכרז, עד להכרעה בעתירה. בהמשך לדיון בעתירה שהתקיים ביום 11.03.2024 הודיעה החברה לביהמ"ש על משיכת העתירה. ביום 17.03.2024 קיבל ביהמ"ש את הודעת החברה ואישר את דחיית העתירה ללא צו להוצאות. החברה נדרשת לשלם את יתרת התשלומים בגין הקרקע והוצאות הפיתוח עד ליום 24 באפריל 2024.

³⁰ בדו"ח הכספי סעיף מלאי מקרקעין מסתכם לסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח. סעיף זה בדו"ח הכספי כולל, בנוסף לעלות עתודות הקרקע, בעיקר גם עלות קרקעות בתכנון, התחדשות עירונית ועלות עסקאות אופציה (השבה).

עסקאות אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בפטור ממכרז במסגרת עסקאות השבה

שם	מיקום	מועד רכישה	תשלומים ששולמו בגין האופציה ליום 31.12.2023	מחיר האופציה	חלק התאגיד האפקטיבי יח"ד/ ייעוד אחר	מהות האופציה
אשקלון אבן עזרא	אשקלון	2019	3,796	3,796	100%	כ-360
<p>בחודש פברואר 2019 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז עד 20% מחלק יחסי של האגודה בקרקע באשקלון שהשיבה לרמ"י, הכוללת זכויות למגורים ולתעסוקה. התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות היתה בסך של 6,800 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין האופציה. חלק מהאופציה מומש במגרשי תמורה בשכונת עיר היין ויתרת האופציה משקפת זכות לפטור ממכרז במגרשים לפי תמ"ל 1048 (אבן עזרא) הכוללים כ-360 יח"ד. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם הומצאו לחברה מפרטים בגין מגרשים אלו.</p>						
יבנה מזרח	יבנה	2021	4,970	12,000	100%	כ-133
<p>בחודש ינואר 2021 התקשרה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של זכויותיה בקרקע במזרח יבנה שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה. למיטב הערכת הצדדים חלקה של האגודה בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ-400 יח"ד בבניה רוויה בתחום תמ"ל 1049 (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות הינה סך של 12,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם למספר היחידות שתוקצינה בפועל. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י.</p>						
יבנה מזרח 2	יבנה	2021	6,577	16,279	100%	כ-179
<p>בחודש פברואר 2021 התקשרה החברה, עם צד ג' ("המוכר") בשני הסכמים להסבה לטובת החברה של זכות המוכר לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של 1/3 מזכות המוכר בקרקע במזרח יבנה שהשיב לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ("ההסכמים"). במקביל, התקשרו שני יזמים נוספים בהסכמים דומים עם המוכר. הוסכם בין שלושת היזמים, כי ככל שמי מבין היזמים לא יקיים את התחייבותיו על פי ההסכמים שנחתמו בינו לבין המוכר ("הצד המפר"), אזי תהיה למוכר הזכות לבטל את ההסכם עם הצד המפר, ולחייב את היזמים הנוספים, יחדיו (או לחוד במקרה הפרה של שני יזמים), לרכוש את חלק הזכויות ביחס אליהן בוצעה ההפרה על ידי הצד המפר בניכוי המקדמה שחולטה לצד המפר, בתנאים כפי שהוסכם בהסכמים. למיטב הערכת הצדדים חלקו הכולל של המוכר בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ-538 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בתחום תמ"ל 1049 (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עסקאות הסבת הזכות הינה סך של 16,279 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם לחלק היחסי מתחום התוכנית שיוקצה בפועל לחברה. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י.</p>						
מגשימים	יהוד	2022	83,119	83,119	100%	240
<p>בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז את זכויותיה של האגודה בקרקע שהשיבה לרמ"י לבניית 240 יח"ד במזרח יהוד בתחום תמ"ל 1072. טרם התקבלו מפרטים כספיים מרמ"י. לאור הודעת רמ"י על הליכי רה-תכנון של התוכנית וביטול המגרשים הודיעה החברה לאגודה על ביטול העסקה.</p>						

מידע על אשראי לליווי פרויקטים

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד - באלפי ש"ח

מידע על אשראי לליווי פרויקט¹

שם	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן ²	מסגרת אשראי ערביות חוק מכר	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	סך הכל מסגרת אשראי
אפיקי הנחל 2	65,000	10,400	171,000	152,196	236,000
אפיקי הנחל 1	45,000	26,300	162,000	116,196	207,000
כרמי גת בוטיק	123,000	67,345	290,000	234,262	416,000
מגדל שמואל - גבעת שמואל	28,230	4,042	221,000	36,868	250,230
גבעת שמואל -רמת הדר	120,000	-	129,000	125,823	249,000
פארק הנחל באר שבע	100,000	49,740	272,000	257,370	380,000
Harmony אשדוד ³	153,300	53,400	560,000	192,982	713,300
YAMA דמרי במרינה ^{3 4}	150,000	26,500	385,000	197,262	536,000
עיר ימים YAMA	170,000	9,200	311,000	202,971	482,000
שער העיר - שדרות	80,000	8,800	137,000	108,704	222,500
רמות יורם - נתיבות	55,597	7,330	363,550	187,627	423,550
דמרי אפקה- קרית ביאליק	81,584	4,300	415,640	160,101	504,040
IM גבעתיים ⁴	100,000	-	446,000	309,400	547,000
אנטיגונס 5 דמרי בעיר ³	26,000	540	136,500	54,435	163,500
עיר היין אשקלון	-	5,100	350,176	-	354,732
NAVE PARK פתח תקווה ^{3 4}	77,400	7,469	336,800	180,065	414,200
משה שרת 60 דמרי בעיר ³	20,760	-	120,640	120,640	141,400
סה"כ	1,395,871	280,466	4,807,306	2,636,902	6,240,452

- (1) האשראי הינו בריבית שאינה צמודה, בטווח של פריים+0.3%- פריים+0.8%, ואין הפרות של הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדו"ח.
 (2) יתרה לניצול מחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל.
 (3) סך מסגרת האשראי כולל גם מסגרת ערביות אחרות.
 (4) האשראי המוצג הינו בגין הפרויקט בכללותו, אולם חלק החברה בפרויקט הינו 50%.
 (5) פרוייקט מהותי.

* החברה משמשת קבלן ראשי בכל הפרויקטים.

4.1.6. פרויקטים של התחדשות עירונית- "פינוי בינוי" ותמ"א 38

התחדשות עירונית

- (א) בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "פינוי בינוי"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים.
- (ב) פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה, במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי. לפרויקט פינוי בינוי קיימות הקלות מיסוי משמעותיות. בראי החברה, קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של אלפי יח"ד בערים מרכזיות בישראל.
- (ג) בפרויקט פינוי בינוי שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה: הראשון הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין הדיירים בפרויקטים; התהליך השני הוא הליך התכנון ואישור תכנית בניין עיר חדשה.
- (ד) יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הנ"ל, הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה בין השאר, גם לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה. מילוי תנאים אלה יכול להימשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים.
- (ה) לאור האמור, יודגש כי בשלב זה אין כל ודאות כי התנאים הנ"ל אכן יתמלאו וכי הפרויקטים יבוצעו על ידי החברה.
- (ו) נתוני הכנסות ורווחיות לפרויקטים, אשר להם תב"ע מאושרת, הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדו"ח. המידע מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות והרווח הגולמי מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים בתהליך התחדשות עירונית - "פינוי בינוי"

(א) להלן נתונים בדבר פרויקטים בהליכים מתקדמים³¹ של "פינוי בינוי"

פרויקטים עם תב"ע מאושרת

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד בתב"ע מאושרת	הכנסות צפויות אש"ח (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	שטח ממוצע במ"ר דירת יזם	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
פתח תקוה (שלום אש)	50%	שלב א'- 44	שלב א'- 150	ר' טבלת פרויקטים בהקמה			122	82%	2024	מצב תכנוני סטטוטורי
		שלב ב'- 46 יח"ד	שלב ב'- 150	ר' טבלת פרויקטים בתכנון						
		שלב ג'- 112 יח"ד + 8 חנויות	שלב ג'- 450	35%	158,000	449,000				
הרב שאולי (Harmony)	100%	שלב א'+ב'- 56+48	שלב א'+ב'- 374	ר' טבלת פרויקטים בהקמה			112	97%	2024	מצב תכנוני סטטוטורי

פרויקט להקמת 750 יח"ד, מתוכן 202 יח"ד ו- 8 חנויות לבעלי הדירות. הפרויקט כולל 5 בניינים בהם 150 יח"ד כל אחד. ביום 11.11.2021 פורסם ברשומות צו פטור מהיטל השבחה לבנין הראשון ולבנין השני בפרויקט. בנין ראשון בשלבי הקמה. החברה מקדמת היתר בניה לבניין השני. ביום 13.03.2024 הוכרז הבנין השני כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי. עלויות פינוי לשלב ב' מוערכות בסך של כ- 300 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה, שכ"ד וערבויות. עלות ההריסה לשלב שני מוערכת בסך של כ-700 אש"ח.

פרויקט להקמת 684 יח"ד בתוקף, בחלוקה ל- 4 בניינים, מתוכן 532 יח"ד לשיווק ו- 152 יח"ד לפינוי. הבנין הראשון כולל 185 יח"ד ויתרת יח"ד ב- 3 בניינים נוספים. החברה מקדמת תב"ע לתוספת זכויות לגבי שלבים ב', ג', ד', אשר ככל שתאושר, יכלול הפרויקט 748 יח"ד, מתוכן 596 יח"ד לשיווק. שלבים א'+ב' של הפרויקט מוצגים בטבלת פרויקטים בהקמה בסעיף 4.1.5(ב) לעיל.

³¹ הליכים "מתקדמים" - בעלי תב"ע מאושרת או בעלי שיעור חתימות של כ- 50% או לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות.

פרויקטים עם תב"ע מאושרת

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפיניו	כמות יח"ד בתב"ע מאושרת	הכנסות צפויות אש"ח (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	שטח ממוצע במ"ר דירת יזם	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
		$\frac{\text{שלב} + \text{ג} + \text{ד}}{\text{שלב} - \text{ג} + \text{ד}}$ 48	$\frac{\text{שלב} + \text{ג} + \text{ד}}{\text{שלב} - \text{ג} + \text{ד}}$ 374	762,000	266,000	35%				עלויות הפיניו מוערכות בסך של כ- 250 אש"ח לדייר, והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה, שכ"ד וערבויות. עלות ההריסה לשלבים ג'+ד' מוערכת בסך של כ- 500 אש"ח.
נורדאו נתניה	100%	138	553	1,019,000	335,000	33%	114	86%	2024	פרויקט להקמת 553 יח"ד, מתוכן 138 יח"ד למפונים. החברה מקדמת היתר בניה לפרויקט. עלויות הפיניו מוערכות בסך של כ- 270 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה, שכ"ד וערבויות. עלות ההריסה מוערכת בסך של כ- 400 אש"ח לבנין.
אור יהודה	100%	184	808	1,452,000	464,000	32%	104	95%	2024	פרויקט להקמת 808 יח"ד, מתוכן 184 יח"ד למפונים. בעלי הדירות הגישו תביעת אכיפה ופיצויים ע"פ חוק כנגד בעלי הדירות המתנגדים בשלבים א'+ב'. נכון למועד פרסום הדו"ח נותרו 2 בעלי דירות סרבנים, נגדם מתנהלת התביעה. החברה מקדמת בקשה להיתר בניה לשלב א'. עלויות הפיניו מוערכות בסך של כ- 280 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה, שכ"ד וערבויות. עלות ההריסה מוערכת בסך של כ- 300 אש"ח לבנין.
שינדלר בת ים	100%	84	234	571,000	127,000	22%	108	87% (90% מדינה) ³²	2024	פרויקט להקמת 234 יח"ד, מתוכן 84 יח"ד למפונים. הפרויקט כולל בנוסף כ- 800 מ"ר מסחר ו- 5,700 מ"ר שטחי תעסוקה. במסגרת אישור התב"ע הוקטנה תוספת השטח לבעלי הדירות. הואיל והקטנת השטח עמדה בניגוד להסכמים שנחתמו בין החברה לבין בעלי הדירות, נוהל הליך גישור. בשנת הדו"ח התקבל פסק דין בהסכמה. בחודש ינואר 2024 המתחם הוכרז כמתחם פיניו בינוי. החברה נערכת להגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים.

³² במתחם דירות השייכות לחברה הממשלתית "עמיגור" / "עמידר". לרוב, חברות אלה חותמות על הסכמי פיניו בינוי לאחר הגעה לרוב הדרוש ע"פ חוק פיניו בינוי (עידוד מיזמי פיניו בינוי), התשס"ו - 2006 (להלן: "**הרוב הדרוש**"), או כאשר חתימתן משלימה לרוב הדרוש.

פרויקטים עם תב"ע מאושרת

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפיניו	כמות יח"ד בתב"ע מאושרת	הכנסות צפויות אש"ח (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	שטח ממוצע במ"ר דירת יזם	שיעור חתימות	צפי משוער לסיים החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
הורביץ 147-148 רחובות	100%	46	149	234,000	72,000	30%	130	98%	2024	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הצעת החברה זכתה במכרז המדינה על מענק כספי להשלמת רווח. הפרויקט כולל 46 יח"ד לבעלי הדירות ו 78 יח"ד לשיווק. החברה מקדמת תוספת שבס, אשר ככל שתאושר, יכלול הפרויקט 149 יח"ד, מתוכן 103 יח"ד לשיווק. החברה נערכת להגשת בקשה להיתר בניה.
הורביץ 152-154 רחובות	100%	112	354	551,000	150,000	27%	130	79% (81% כולל דירות מדינה) ³²	2024	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הצעת החברה זכתה במכרז המדינה על מענק כספי להשלמת רווח. הפרויקט כולל 112 יח"ד לבעלי הדירות ו 184 יח"ד לשיווק. החברה מקדמת תוספת שבס, אשר ככל שתאושר, יכלול הפרויקט 354 יח"ד, מתוכן 242 יח"ד לשיווק. החברה נערכת להגשת בקשה להיתר בניה.
הרב נדב רחובות	100%	24	79	120,000	31,000	26%	127	100%		תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הצעת החברה זכתה במכרז המדינה על מענק כספי להשלמת רווח. הפרויקט כולל 24 יח"ד לבעלי הדירות ו 42 יח"ד לשיווק. החברה מקדמת תוספת שבס, אשר ככל שתאושר, יכלול הפרויקט 79 יח"ד, מתוכן 55 יח"ד לשיווק. החברה נערכת להגשת בקשה להיתר בניה.
הורביץ 145-146 רחובות	100%	32	144	273,000	96,000	35%	125	47% (56% כולל דירות מדינה) ³²	2025	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה מקדמת חתימות לשם הגעה לרוב הדרוש.
מזכרת בתיה	100%	60	223	295,000	97,000	25%	125	78% (85% כולל דירות מדינה) ³²	2025	תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה מקדמת היתר בניה.
סה"כ		848	3,368	5,726,000	1,796,000					

פרויקטים בתהליך התחדשות עירונית - "פינוי בינוי" (המשך)

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע³³

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מבוקשת	צפי משוער לאישור תב"ע	שיעור חתימות	צפי משוער לאישור תב"ע	צפי משוער לחתימות	מצב תכנוני סטטוטורי
אשדוד אהם	100%	112	504	2024	63% (66% כולל דירות מדינה) ³²	2024	2025	הפרויקט אושר על פי תנאי הסף של הרשות המקומית והליך קידום התכנית עבר לידי הותמ"ל, זאת בהתאם לבקשת החברה והרשות המקומית. הפרויקט עבר הליך "שולחן עגול" בותמ"ל. מסמכי התב"ע בעדכון וצפויים לחזור להליך "שולחן עגול" נוסף.
אשדוד אח"י אילת	100%	240	930	2025	70%	2025	2025	בדיונים מול הוועדה המקומית לקידום התב"ע.
אדמונד פלג חיפה	100%	156	700	2025	78%	2025	2025	קידום תכנית התחדשות עירונית, מסמכי התכנית בעדכון בטרם הגשה לוועדה.
בני עייש	100%	74	380	2026	61% (76% כולל דירות מדינה) ³²	2026	2027	תכנית התחדשות עירונית מקודמת על ידי משרד הבינוי והשיכון.
טירת הכרמל	100%	80	480	2024	76%	2024	2024	במרץ 22 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז חיפה להפקיד את התכנית בתנאים. בחודש נובמבר 23 התקיים בוועדה המחוזית דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית. החברה הגישה בקשה לקבלת רשות ערעור על החלטות הוועדה המחוזית בדיון ההתנגדויות. טרם התקבלה החלטה בבקשת החברה. אושרה הכרזה מקדמית על המתחם.
הגפן ירושלים	100%	81	355	2024	41% (80% כולל דירות מדינה) ³²	2024	2024	הפרויקט אושר להפקדה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים. התקיימו דיוני התנגדויות לתכנית. טרם התקבלו החלטות בהתנגדויות.

³³ הואיל וטרם אושרה תב"ע, בחברה החברה שלא לפרט נתונים כספיים צפויים בדבר הכנסות ורווח גולמי לאותם פרויקטים.

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינני	כמות יח"ד מבוקשת	צפי משוער לאישור תב"ע	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
רמת אשכול אשקלון	100%	72	432	2026	61% (67% כולל דירות מדינה) ³²	2025	עיריית אשקלון מקדמת תכנית להתחדשות עירונית בוועדה למתחמים מועדפים לדיור. החברה צופה כי במתחם זה צפוי להתקיים מכרז למענק כספי חלף קרקע משלימה.
אלפסי נתיבות	100%	116	1,000	2027	35% (78% כולל דירות מדינה) ³²	2026	תב"ע בקידום ע"י משרד השיכון. כ-50% מהדירות בבעלות חברת עמיגור.
גבעתי אשקלון	50%	108	810	2027	39%	2026	החברה פועלת לקידום התכנון של הפרויקט מול המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית אשקלון.
קרינצי נתניה	100%	70	280	2025	87%	2024	החברה פועלת לקידום תכנון הפרויקט ותב"ע בסמכות ועדה מקומית.
מצדה אשדוד	100%	64	256	2027	66%	2026	העירייה מקדמת הכנת תכנית כוללנית לשכונת י"א באשדוד
סמטת הנחל 1-6 גבעתיים	100%	40	120	2028	58%	2024	העירייה מקדמת הכנת תכנית כוללנית להתחדשות עירונית בעיר
ביאליק/ תלפיות רמת גן	100%	65	182	2028	67%	2024	בתכנון ראשוני ולאחר הצגה לוועדה מקומית
מתחם הרקפת/מורדי הגטאות ראשל"צ	100%	96	288	2028	66% (76% כולל דירות מדינה) ³²	2027	בתכנון ראשוני לפני הצגה לוועדה מקומית.
סוקולוב חולון	100%	48	148	2027	52%	2026	מקדמים החתמות לשם הגעה לרוב הדרוש לצורך התחלת תכנון לתב"ע.
אליהו סעדון אור יהודה	100%	96	364	2026	58% (65% כולל דירות מדינה) ³²	2025	התב"ע מקודמת ע"י הועדה המקומית.
אור יום אור יהודה	100%	48	182	2026	58% (60% כולל דירות מדינה) ³²	2025	התב"ע מקודמת ע"י הועדה המקומית.

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפיני	כמות יח"ד מבוקשת	צפי משוער לאישור תב"ע	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
רמת גן עציון/שד' ירושלים/השילוח	100%	60	180	2027	52%	2026	מקדמים החתמות להגיע לרוב הדרוש לצורך התחלת תכנון לתב"ע.
יד התשעה רביבים הרצליה	50%	115	368	2026	50% (55% כולל דירות מדינה) ³²	2025	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
יד התשעה הר שומרון הרצליה	50%	102	326	2026	65% (76% כולל דירות מדינה) ³²	2025	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
יד התשעה הבשן הרצליה	50%	160	512	2026	30% (42% כולל דירות מדינה) ³²	2025	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
יד התשעה זיסו 214-217 הרצליה	50%	72	230	2026	38%	2025	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
יד התשעה מרזוק-זיסו הרצליה	50%	40	128	2026	55% (63% כולל דירות מדינה) ³²	2025	התכנון מקודם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף העיריה והחברה.
צה"ל נשר	100%	80	480	2026	75%	2025	קידום התב"ע כפוף למסמך מדיניות התחדשות עירונית של העירייה.
הצבי, ב"ש	50%	408	2,856	2025	76% (78% כולל דירות מדינה) ³²	2025	החברה מקדמת יחד עם שותף תכנית בסמכות ועדה מחוזית. התכנית מצויה בתהליך תכנוני בעירייה לגיבוש החלופה התכנונית המועדפת.
רוטשילד 89-95, הגפן 6 ראשון לציון	100%	71	227	2027	46%	2027	בתכנון ראשוני לאחר הצגה לוועדה מקומית.
רמת גן	100%	22	122	2027	82% (86% כולל דירות מדינה) ³²	2027	בתכנון ראשוני לפני הצגה לוועדה מקומית.

פרויקטים בהם טרם אושרה תב"ע

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינאי	כמות יח"ד מבוקשת	צפי משוער לאישור תב"ע	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
בן גוריון- עמיקם- ידידיה							
אסתר המלכה פתח תקווה 383,381,380 397,385	100%	120	458	2024	63% (81% כולל דירות מדינה) ³²	2024	תב"ע לפני הליך התנגדויות בוועדה מחוזית
אסתר המלכה פתח תקווה 386,379,376	100%	108	413	2024	50% (59% כולל דירות מדינה) ³²	2024	תב"ע לפני הליך התנגדויות בוועדה מחוזית
קריניצי מתחם 1 נתניה	100%	126	466	2026	48% (52% כולל דירות מדינה) ³²	2026	בהליך תכנון ראשוני לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית
מתחם כפיר ת"א	100%	105	290	2027	51% (62% כולל דירות מדינה) ³²	2027	בתכנון ראשוני לאישור תב"ע בהתאם לת"א 5000
רמז הגליל נתניה	100%	36	129	2026	75%	2026	בהליך קידום תב"ע בסמכות ועדה מקומית
סה"כ		3,191	14,596				

בנוסף לפרויקטים המוצגים לעיל, החברה מקדמת הליכי פינאי בינוי בערים נוספות בהיקף של כ- 20,000 יח"ד . הליכים אלו מצויים בשלבים ראשוניים.

בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטים מסוג של "פינוי בינוי" והיא רואה בכך מנוע צמיחה משמעותי לנוכח המחסור הקיים בקרקעות במשק.

כמפורט לעיל, ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט, הינם ארוכים ומורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים משמעותיים מאוד.

החברה צופה פרק זמן של מספר שנים עד שבפועל תוכל להתחיל בביצוע ובשיווק חלק מהפרויקטים האמורים, אם בכלל, ולכן לא ניתן להניח כיום מה יהיו מחירי המכירה והעלויות השונות בביצוע הפרויקטים. על כן, אין בידי החברה כיום נתונים שלדעתה הינם ברמת ודאות מספקת ביחס לתוצאות כספיות של הפרויקטים האמורים על מנת שיוצגו לציבור המשקיעים. מקום בו קיימת ודאות גדולה יותר לגבי קיום הפרויקט, קיומה של תב"ע מאושרת ופרק זמן קצר יחסית עד למועד הצפוי להתחלתו, ניתנו על ידי החברה נתונים כספיים בהתאם.

כל האמור לעיל בסעיף זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, הואיל והתממשות המידע האמור, כולו או חלקו, אינה ודאית, בין היתר, מאחר והדבר תלוי בהסכמת גורמים שלישיים והתקשרות עמם שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

תמ"א 38 (הריסה ובניה)

בשנת 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית מספר 38 המאפשרת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לבניינים אשר היתר הבנייה לבנייתם הוצא קודם ליום 1 בינואר 1980. במשך השנים הוסיפה הממשלה תמריצים כלכליים רבים, הן לבעלי הדירות והן ליזמים על מנת לקדם את מימוש התוכנית ואת הוצאתם לפועל של פרויקטים מכוח תמ"א 38. בחודש פברואר 2010 אישר המחוקק תיקון משמעותי לתמ"א 38, המכונה "תיקון 2", המאפשר הריסת בניינים קיימים ובניית בניינים חדשים תחתיהם, אך ללא צורך בקידום תכנית ספציפית (תב"ע), כפי שנדרש במסגרת עסקאות פינני בינוי. מאז אישורה חלו בתכנית שינויים רבים במתכונת ובמהות, עד שהפכה להיות כלי להתחדשות עירונית בעיקר באזורים שבהם שווי הקרקע הינו גבוה יחסית.

לאור ההתפתחות בתחום ההתחדשות העירונית ולוחות הזמנים לקבלת היתרי בניה הקצרים יותר לעומת פרויקטים במתכונת של פינני בינוי, נכנסה החברה בשנים האחרונות גם לתחום התמ"א וקידמה פרויקטים מכוח תמ"א 38 באזורי ביקוש בתל אביב וסביבתה, באמצעות חברת הבת, י.ח. דמרי בעיר בע"מ.

החברה רואה בעיר תל אביב כמיקום פוטנציאלי לפרויקטים מסוג זה מכיוון שהעיר מקדמת הליכי התחדשות עירונית, בין היתר באמצעות אישור "תכנית הרובעים", המחלקת את שטחי העיר לרובעים, כאשר לכל רובע הוכנה תכנית הקובעת את זכויות הבנייה המוקנות לו לבניה מחודשת. תכנית זו יצרה סדר סטטוטורי וכן ודאות כלכלית בכל הקשור לחישוב זכויות והתאמה תכנונית ראוייה לכל חלקי העיר. כמו כן, התכנית מקלה ומקצרת את לוחות הזמנים להוצאת היתרי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר. רובעים 3 ו-4 בתל אביב נחשבים לאזורי ביקוש, ותוכניות הרובעים האמורים אושרו בשנת 2018. התוכנית אשר חלה על בנייני מגורים במרכז העיר תל-אביב תאפשר תוספת של 5,100 יחידות דיור בתחומי הרובע.

נכון למועד הדו"ח, נבחרה דמרי בעיר ע"י נציגות 27 בניינים לקידום וביצוע הפרויקט והיא נמצאת עמם בתהליכי ביצוע/תכנון או בתהליכי רישוי/חתימות/אישור ההסכם והחתמת הדיירים, כמפורט להלן.

בחודשים אפריל 2023 וינואר 2024 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקף תמ"א 38 בתחומן של כלל הרשויות המקומיות המקדמות כיום תכנית עירונית מחליפה לתמ"א 38, תוך הארכת חלון הזמנים העומד לרשותן לצורך הגשת תוכניות אלה. על פי החלטה, בכל רשות מקומית בה מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש אוגוסט 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד אוגוסט 2024 – יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026.

פרויקטים בתהליכי התחדשות עירונית – "תמ"א 38" הריסה ובניה

להלן נתונים בדבר פרויקטים של "תמ"א 38" בתל אביב, בטיפול חברת הבת, י.ח. דמרי בעיר בע"מ. יצוין כי פרויקט ברחוב אנטיגונוס מוצג בטבלת פרויקטים בהקמה ו-2 פרויקטים ברחוב משה שרת מוצגים בטבלת פרויקטים בתכנון, סעיף 4.1.5 ג' לעיל.

נתוני הכנסות ורווחיות לפרויקטים, אשר הוגשה בגינם בקשה להיתר בניה, הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדו"ח. המידע מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות והרווח הגולמי מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים שהוגשה בגינם בקשה להיתר בניה

שם הפרויקט	היקף יחידות קיימות היקף יחידות לבניה	יחידות יזם	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי	סטטוס	צפי לקבלת היתר
בן סרוק א	23	39	16	92,045	18,790	20%	2024 חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי לאחר אישור וועדה
פינלס א	15	27	12	67,111	9,383	14%	2024 חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי לאחר אישור וועדה
פינלס ב	15	27	12	73,168	14,366	20%	2024 חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי לאחר אישור וועדה
פינלס ג	14	27	13	72,445	13,580	19%	2024 חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי לאחר אישור וועדה
פראנקל	24	45	21	126,418	22,643	18%	2026 חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
וייצמן	23	37	14	98,723	14,715	15%	2025 חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
		2 מסחר	2 מסחר				
הזהר	13	27	14	73,911	15,392	21%	2025 חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
רמז	11	20	9	62,216	13,694	22%	2025 חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי
סה"כ	138	249	111	666,037	122,563		
		2 מסחר	2 מסחר				

פרויקטים טרם הגשת בקשה להיתר בניה					
שם הפרויקט	היקף יח"ד קיימות	היקף יח"ד לבניה	יחידות יזם	סטטוס	צפי לקבלת היתר
הכנסת הגדולה	16	32	16	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
הגאולה/בן גוריון הוד השרון	51	140	89	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
	4 מסחר	4 מסחר			
מונאש	32	76	44	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
בארי א'	13	25	12	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
בארי ב'	16	26	10	בחתימות	אין צפי
דה האז	24	43	19	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
		1 מסחר	1 מסחר		
המשנה א'	16	26	10	צפי להתחלת חתימות במהלך ינואר	2027
המשנה ב'	12	22	10	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2027
מודליאני	11	20	9	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2026
מוסינזון	8	13	5	חתום על ידי רוב דרוש.	2027
פנקס א'+ב'	23	38	15	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2027
שד' ירושלים	25	65	40	בחתימות	אין צפי
	20 מסחר	25 מסחר			
המפנה-ז' בוטינסקי, גבעתיים	15	42	27	חתום על ידי רוב דרוש	ממתין לתכנית עירונית
בן סרוק ב'	22	40	18	בחתימות	אין צפי
ארלוזורוב	14	36	22	צפוי להתחיל חתימות ברבעון שני 24	
	1 מסחר	2 מסחר ומשרדים	1 מסחר ומשרדים		
סה"כ	298	644	459		
	25 מסחר	32 מסחר ומשרדים	2 מסחר ומשרדים		

מובהר ומודגש בזאת כי בשלב זה אין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים, כולם או חלקם, יצאו אל הפועל הואיל והם תלויים בקבלת הסכמת דיירים וחתימת חוזים עמם וכן קבלת הסכמת צדדים שלישיים נוספים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

4.1.7 פרויקטים מהותיים מאוד

(א) שכונת בבלי, תל אביב

פרטים	סעיף
בבלי דקל	שם הפרויקט
תל אביב, שכונת בבלי, מגרש 4	מיקום הפרויקט
מגדל מגורים, 46 קומות מגורים מעל קומת קרקע, קומת רווחה ומרתף משותף עם מגרש 3, 247 יח"ד (מתוכננות 280 יח"ד)	תיאור קצר של הפרויקט
100% (ראה סעיף "הסכמים מיוחדים (קומבינציה)" להלן)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
לא רלוונטי	ציון שמות השותפים בפרויקט
מוצג לפי עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
04/2020	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
8,249 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
11/2029	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
07/2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט
11/2029	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי של החברה	הסכמים עם קבלני ביצוע
2024	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
בעלות רשומה בפקסי המקרקעין	זכויות משפטיות בקרקע
יש. * התחייבות לשלם לצד ג' 26% מתקבולי מכירת הדירות בעתיד בגין יח"ד ו- 45% מהרווחים של יתרת יח"ה"ד. מנגד, לצדדי ג' התחייבויות לשאת בתשלום היטלי השבחה בגין חלק מיח"ה"ד.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2023		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	40,255.1	247
שטחי מסחר	7.7	
זכויות בניה לא מנוצלות	7.7	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		280 יח"ד (לאחר ניווד זכויות שנרכשו בהיקף של 33 יח"ד נוספות)

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש"ח³⁴

שנת 2022	שנת 2023		
217,180	217,180	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	עלויות שהושקעו
3,586	4,719	עלויות אחרות	
4,086	12,629	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
224,852	234,528	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
490,165	453,837	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן) (*)	עלויות שטרם הושקעו ושיועור השלמה
512,516	527,281	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
43,196	40,080	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,956	6,000	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
1,048,833	1,027,198	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	
	נוב-29	מועד השלמת בניה צפוי	

התחייבות לתשלום תמורות לצד ג' בסך של כ- 387 מלש"ח הוצגה אשתקד בסעיף הכנסות (נטו) בטבלת "פרויקטים בתכנון" (סעיף 4.1.5 ג') והינה מוצגת השנה בסעיף העלויות (ברוטו).

³⁴ המידע המפורט ביחס לעלויות הצפויות מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תחשיבים כלכליים שערכה החברה ותכניות עבודה אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. העלויות הצפויות עלולות להיות שונות מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

רווחיות גולמית באלפי ש"ח³⁵

שנת 2022	שנת 2023	
1,668,312	1,659,467	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (*)
1,273,685	1,261,726	עלויות פרויקט צפויות
394,627	397,741	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
394,627	397,741	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
24%	24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
51	50	מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר

(*) טרם החל שיווק בפרויקט. התחייבות לתשלום תמורות לצד ג' בסך של כ- 387 מלש"ח הוצגה אשתקד בסעיף הכנסות (בנטו) בטבלת "פרויקטים בתכנון" (סעיף 4.1.5 ג') והינה מוצגת השנה בסעיף העלויות (ברוטו).

³⁵ המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על מחירי מכירה צפויים בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
214,302	232,207	250,112	268,017	285,922
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר				
264,088	257,100	250,112	243,124	236,136
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי בעלויות ההקמה למ"ר				

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט		
מוצג כהלוואות לזמן קצר	ר.ל	31.12.2023
מוצג להלוואות לזמן ארוך	152,000	
מוצג כהלוואות לזמן קצר	ר.ל	31.12.2022
מוצג להלוואות לזמן ארוך	152,000	
מוסד מלווה		
בנק דיסקונט		
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		
22/06/2021		
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		
ר.ל		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
ר.ל		
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		
ריבית פריים בתוספת מרווח של עד 0.5%		
מועדי פירעון קרן וריבית		
ריבית שוטפת, קרן בתום תקופה 1.1.26		
תניות פיננסיות מרכזיות		
אין		
תניות מרכזיות אחרות		
1. שמאות כל שנתיים. 2. ערבות כספית המבטיחה תקבולים עתידיים לממשכנים.		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא		
האם מסוג non-recourse		
לא		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
ר.ל		
בטחונות		
משכנתא על הקרקע, זכויות חוזיות בק"ע הקרקע והזכויות לקבלת כספים בחשבון המיוחד לקרקע		

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2023	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד לטובת בנק דיסקונט על הקרקע, על כל הזכויות החוזיות בק"ע הקרקע והזכויות לקבלת כספים בחשבון הקרקע	דרגה ראשונה	שעבודים
ל.ר	ל.ר	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	הערת אזהרה	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

397,741	רווח גולמי צפוי
82,612	התאמות לעודפים סה"כ
480,353	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
לא ניתן להעריך	מועד צפוי למשיכת עודפים
פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(ב) שכונת המרינה, אשקלון - "דמרי במרינה אשקלון":

פרטים	סעיף
דמרי במרינה אשקלון	שם הפרויקט
מתחם המרינה שכונת אפרידר אשקלון	מיקום הפרויקט
3 בנייני מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע, מחוברים במרתף משותף, סה"כ 327 יח"ד.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
7.7	ציון שמות השותפים בפרויקט
מוצג לפי עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
12/2013	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
7,599	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2026	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
10/2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט
לא ניתן להעריך ³⁶	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי של החברה	הסכמים עם קבלני ביצוע
07/2021	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)
חוזת חכירה	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2023

מצב תכנוני נוכחי			סוג מלאי
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	
	327	*34,679	יחידות דיור
		7.7	זכויות בניה לא מנוצלות
		7.7	מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן

* כולל שטחי שירות

³⁶ טרם החל שיווק בבניין 3 וכן החברה בוחנת אפשרות לייעד את הדירות באחד הבניינים בפרויקט להשכרה, ובמסגרת זו הגישה בקשה מתאימה לפי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט 1959.

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט- אלפי ע

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
60,003	60,003	60,527	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	עלויות שהושקעו
3,042	53,835	121,299	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,722	5,286	7,543	עלויות אחרות	
207	207	207	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
65,974	119,331	189,576	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
250	250	326	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
254,277	203,374	139,759	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
12,874	10,309	7,215	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
267,401	213,933	147,300	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
1%	21%	46%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	
		2026	מועד השלמת בניה צפוי	

שיווק הפרויקט - אלפי ש"ח

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
46	91	10	6	7	6	29	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,133	9,779	866	606	719	608	2,799	יחידות דיור (מ"ר)	
18	20	24	21	21	21	22	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
46	137	147	153	160	166	166	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,133	13,912	14,778	15,384	16,103	16,711	16,711	יחידות דיור (מ"ר)	
18	19	19	19	20	20	20	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
598,518	665,668	677,106	677,106	677,106	677,106	677,106	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
73,055	261,423	280,580	292,930	307,239	319,005	319,005	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
14%	42%	45%	47%	49%	51%	51%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
281	190	180	174	167	161	161	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
30,546	20,767	19,901	19,295	18,576	17,968	17,968	יחידות דיור (מ"ר)	
						5		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
						23		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	
חלק החברה (באלפי ש"ח)		
26,222	47,540	שנת 2024
113,268	49,346	שנת 2025
3,816	49,346	שנת 2026
143,306	146,232	סה"כ

רווחיות גולמית- אלפי ש"ח³⁷

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
598,518	665,668	677,106	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
333,375	333,264	336,876	עלויות פרויקט צפויות
265,143	332,404	340,230	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
702	27,511	90,118	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
264,441	304,893	250,112	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
44%	50%	50%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
18	19	20	מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר

³⁷ המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
214,302	232,207	250,112	268,017	285,922
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר				
264,088	257,100	250,112	243,124	236,136
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי בעלויות ההקמה למ"ר				

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט- באלפי ש"ח

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
ר.ל	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי
ר.ל	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
50,458	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022	
ר.ל	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
בנק לאומי	מוסד מלווה		
11/10/23	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		
150,000	סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		
98,792	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה ¹		
פריים בתוספת מרווח של עד 0.5%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		
ריבית שוטפת, קרן בתום תקופה 31/12/26	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		
החברה משחררת עודפים בהתאם להתקדמות הביצוע והמכירה, טרם התקיימו התנאים לשחרור עודפים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
כל זכויות החברה בפרויקט	בטחונות		

¹ יתרה לניצול המחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את הפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2023		פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום		שעבוד לטובת בנק לאומי על כל זכויות החברה בפרויקט	דרגה ראשונה	שעבודים
ל.ר.	ל.ר.		דרגה שנייה	
ל.ר.	ל.ר.		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

340,230	רווח גולמי צפוי
(37,486)	התאמות לעודפים סה"כ
302,744	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
לא ניתן להעריך	מועד צפוי למשיכת עודפים
פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

4.1.8. תחרות

בתחום הבניה למגורים פועלים גורמים רבים ובהיקפים שונים, החל מהחברות הגדולות והבינוניות המבצעות פרויקטים בהיקפים של מאות אלפי יחידות דיור, המשך בקבוצות רכישה וכלה ביזמים הקטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור ספורות ביזמות ובמסגרת תמ"א 38. התחום מאופיין בתחרות גבוהה, המתבטאת הן בשלב איתור ורכישת הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים והן במהלך שיווק הפרויקט. בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט, התחרות לחברה הינה מצד כלל החברות המבצעות פרויקט באותו אזור, לרבות קבוצות רכישה או קבוצות רוכשים, וכאשר קיימים פרויקטים סמוכים של "מחיר למשתכן"/"מחיר מופחת", התחרות אף גבוהה יותר. כמו כן, קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה. בשלב איתור הקרקעות, התחרות גורמת לעליית מחירים ואילו בשלב הביצוע עלולה התחרות להקשות על הליך השיווק. החברה נהנית ממוניטין הנובע מניסיון נצבר ואיתנות פיננסית והיא נחשבת כאחת החברות הגדולות והמובילות בתחום הבניה למגורים בישראל.

בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים המנסים לקבל הסכמות מהדיירים לביצוע הפרויקטים ומתבטאת הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדיירים.

4.1.9. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

א. ישראל

(1) חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה (להלן: "**חוק התכנון**") אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון. יצוין בהקשר זה, כי בחודש אוגוסט 2014 נכנס לתוקפו (באופן הדרגתי) תיקון 101 לחוק התכנון, המכונה גם "רפורמת המרפסות", שמטרתו להביא לשיפור הליכי התכנון והבינוי ולקיצור הליכי הברורקריטיה. התיקון עוסק, בין היתר, בקביעת לוח זמנים מירבי לאישור תכניות בניה, הקמת מכוני בקרה בהליך הרישוי והעברת סמכויות מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות. ביום 01 בינואר 2016 הושלמה כניסתו לתוקף של החוק. כחלק מתיקון זה, הותקנו ביום 04 ביולי 2016 תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, שתכליתן להביא לייעול ושיפור תהליך רישוי הבניה, וזאת באמצעות הסרה של חסמים המעכבים את הליכי הרישוי, וכן אימוץ מערכת "רישוי זמין", שנועדה להעביר את ההליך התכנוני להליך מקוון, החל מהגשת בקשות למידע, דרך הגשה וקבלה של היתר בניה, ניהול ובקרה על שלבי הביצוע, ועד לקבלת תעודת גמר, וכן שילוב של בקרה על תכנון וביצוע הבניה. במהלך השנים האחרונות בוצעו תיקונים נוספים לחוק התכנון, וביניהם מתן סמכות לוועדת שרים שהממשלה הסמיכה לכך להכריז על שטחים כמתחמי 'פינוי-בינוי', העברת סמכויות תכנוניות משר הפנים לשר האוצר ובכלל זה העברת מינהל התכנון משרד הפנים למשרד האוצר, הוראת שעה המאפשרת להוסיף 20% זכויות בניה בסמכות הוועדה המקומית (במקום הקלת כחלון שפקעה), הוראת שעה המתירה לוועדה המקומית להעניק תוספת דירות למגורים בשיעור 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה באותו מגרש וכן הוראת שעה לפיה ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת. בנוסף, תוקן חוק התכנון באופן המסמיך מוסד תכנון להתנות הפקדת תכנית (או את אישורה) בהפקדת כתבי שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון.

בנובמבר 2021 פורסם למתן תוקף חוק ההסדרים, לפיו תוכנית חדשה שיוחלט על הפקדתה אחרי חודש ינואר 2023, תהיה במסלול ללא הקלות כמותיות (שטח בנייה, מספר יחידות דיור ומספר קומות). הקלה בנושאים אחרים, תתאפשר רק אם נושאים אלה יקבעו במפורש בתקנות בנושאים שניתן לבקש לגביהם הקלה.

באשר לתוכניות ישנות, הוחלט לאפשר שלוש שנים במסלול הקלות הקיים היום, עם אפשרות של שנתיים נוספות באישור שרת הפנים, זאת על מנת לתת לשוק הדיור זמן היערכות לביטול ההקלות ולהכנת תוכניות מעודכנות.

(2) תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון), התשפ"ד-2023

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב – 1992, בתכנית המייעדת קרקע לבנייה וקובעת שטחי בנייה מותרים, חלה חובה לקבוע חלוקה של שטחי הבנייה המותרים לפי התכנית לשטחים למטרות עיקריות ולשטחי שירות.

על פי התקנות החדשות, מוסד התכנון הדין בתכנית, יהיה רשאי לקבוע חלוקה של שטחי הבנייה כאמור, אך לא יהיה חייב לעשות כך ובדרך זו יתאפשר קידומן של תכניות ששטחי הבנייה המוצעים בהם הם שטחי בנייה כוללים.

תקנות אלו מביאות להקלה משמעותית ברגולציה שתביא לייעול וזירוז של הליכי התכנון וביתר שאת של הליכי רישוי הבנייה.

יובהר כי התקנות תחולנה על תכניות שהוחלט לאשרן החל מיום פרסום התקנות, ותהיה אפשרות לקבוע כאמור גם ביחס לתכניות מקודמות שטרם הוחלט לאשרן. התקנות פורסמו ביום 29 בנובמבר 2023 ונכנסו לתוקף ביום 03 בדצמבר 2023.

(3) חקיקה הנוגעת למלחמת "חרבות ברזל"

חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (תכנון ובנייה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד – 2023. מטרת החוק הינה לקבוע הסדרים זמניים של הארכת תקופות ודחיית מועדים אשר נקבעו בחוק התכנון והבנייה או בתקנות מכוחו, או בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) התשע"ד 2014, ובהחלטות של מוסד התכנון.

החוק מתייחס לישוים סמוכים לגבול לבנון ורצועת עזה המופיעים ברשימת הישוים המפורטת בתוספת הראשונה לחוק הארכת התקופות, בה נקבע כי תקופת ההקפאה נכון למועד פרסום ההנחיות היא בין 07.10.23-15.12.23.

לגבי שאר חלקי הארץ נקבע כי תקופת ההקפאה היא בין 07.10.23-31.10.23.

תקופת ההקפאה – המשמעות היא שהתקופה לא נספרת ומניין הימים ממשיך מיד בתום התקופה.

(4) חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960

חוק זה מסדיר את תפקידיה וסמכויותיה של רשות מקרקעי ישראל בכל הקשור לניהול מקרקעי ישראל, שיווק קרקעות, הקצאת קרקעות לייעודים שונים ולמטרות כגון מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי ועוד. יצוין כי במסגרת הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל הוקמה רשות מקרקעי ישראל במקום המינהל. מטרות הרפורמה היא לייעל את המנגנונים הממשלתיים לניהול המקרקעין, הגדלת היצע הקרקע למגורים והוזלת מחירי הקרקע לבניה ולהביא לייעול הליכי התכנון ולקיצורם.

בהתאם להוראות פרק 5 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם. בוטל ההסכם, תשיב הרשות את התמורה אשר שולמה במועד עריכת ההסכם ותקזז ממנה וכן מתשלומים נוספים ששולמו בגין הקרקע: (א) דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה (ממועד אישור העסקה

ועד למועד פינוי הקרקע בפועל); (ב) מסים ותשלומי חובה שחלו בתקופת ההסכם; (ג) פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה; וכן (ד) עלויות דמי הפינוי במידת הצורך (הוצאות פיתוח ששולמו על ידי היזם, יוחזרו לו רק לאחר שיווק המקרקעין ולאחר גביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות שיבוא במקומו). למרות האמור לעיל, ביחס לבניה למגורים נקבע כי ככל שהיזם לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, תינתנה ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על ארבע שנים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה, בכפוף לתשלומים כדלהלן: (א) ארכה לשנתיים הראשונות בתשלום של 4% מערך המקרקעין; (ב) ארכה לשנה שלישית בתשלום של 3% מערך המקרקעין; (ג) ארכה לשנה רביעית בתשלום של 5% מערך המקרקעין. הרשות תהא רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך המקרקעין, אם הוכח להנחת דעתה כי ניתן להשלים את הבניה בתוך שנה מהמועד שנקבע להשלמתה. יצוין כי יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו. נכון לתאריך חתימת הדו"ח קיימים פרויקטים, אשר לגביהם יתכן והחברה תזדקק לארכות מהרשות. החברה מעריכה כי היקף החשיפה הכספית הכרוכה במתן ארכות כאמור הינה זניחה. מובהר בזאת כי האמור לעניין הערכת החברה באשר לחשיפה הכספית הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר יתכן ולא יתממש או יהיה שונה באופן מהותי מהאמור הואיל ומדובר בהחלטה של צד שלישי שהינו גוף ציבורי אשר לחברה אין יכולת להשפיע על ההחלטות המתקבלות על ידו.

יצוין כי בחודש נובמבר 2020 פרסמה רמ"י נוהל ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה לפיו בבקשות לארכה, התקופה שמיום 01 במרץ 2020 ועד 01 במרץ 2021 לא תבוא במניין הימים והמבקש יקבל שנת ארכה ללא תשלום.

בשנת 2015 הכריזה ממשלת ישראל על תכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן". משנת 2020 הממשלה האריכה את התכנית מעת לעת. על אף שהתכנית הוחלפה, נכון למועד הדוח, התכנית הוארכה פעם נוספת, לפרטים ראו סעיף 3.2.2 לעיל. בתוכנית החלופית נדרש היזם להוסיף תמורה אף בגין מרכיב הקרקע.

החלטות רמ"י עקב "חרבות ברזל"

לנוכח מלחמת חרבות ברזל, ובמטרה להקל על המשק, קיבלה הנהלת רשות מקרקעי ישראל סדרת החלטות:

- דחיית סגירת מכרזי קרקע;
- פריסת תשלומים במכרזים (הוראת שעה) – תינתן הצעת פריסת תשלומים במכרזים בכל הארץ במסגרת הנהלת הרשות לאישורה של מועצת מקרקעי ישראל. במסגרת ההצעה תינתן אפשרות לפרוס את תשלום התמורה עבור הקרקע לשלושה תשלומים ללא ריבית והצמדה. כמו כן, הנהלת הרשות תעלה הצעה להרחיב פריסת התשלומים גם בגין הוצאות הפיתוח, בהתאמה;
- ארכות להשלמת הסכמי בנייה – בהסכמים שבהם המועד האחרון להשלמת הבנייה נקבע בין התאריכים 01.01.2023 ל-31.12.2023, תינתן ארכה להשלמת הבנייה עד ה-31.12.2023 ללא תשלום דמי ארכה עבור התקופה מ-01.10.2023 עד 31.12.2023;
- הארכת תוקף השומות – הוארכו בשישה חודשים;
- השגה שעל שומות – שומות ו/או החלטה בהשגה שהמועד להשיג עליהן חל מיום 06.10.2023 ועד ליום 31.12.2023, תוארך ב-90 ימים;

- הסכמי הרשאה לתכנון – אושרה דחיית מועדי הסכמי הרשאה עד ליום 31.12.2023, הוראה זו לא חלה על הסכמי הרשאה שתקופת ההרשאה פגה לפני יום 07.10.2023;
- ממ"ד – לא יידרש אישור הרשות ותשלום דמי היתר בבניית ממ"ד עד לשטח 20 מ"ר בכל הארץ.

(5) חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום יישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות.

לחברה ניתן רישיון בסיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה, סיווג ג1 בענף כבישים תשתית ופיתוח וסיווג ב1 בענף ביוב ניקוז ומים.

(6) תקנים

תקנים המתפרסמים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי קובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המשמשים לבניה.

החברה עומדת בתקן ISO-9001 וכן בתקן בטיחות ISO-45001.

(7) פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970

על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים.

מעבר ליישום הוראות הבטיחות על-ידי החברה והקבלנים המבצעים, החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבניה השונים.

לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבניה בשנים האחרונות, החברה הטמיעה הליכי בקרה ואמצעי בטיחות נוספים, אשר נבחנים באופן תדיר על-ידי יועצי בטיחות חיצוניים, ועדת הביקורת ומבקר הפנים של החברה. לאחרונה השלימה החברה הליך קבלת כוכב בטיחות חמישי של התאחדות הקבלנים.

(8) חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

מכירת דירות למגורים כפופה להוראות חוק המכר (דירות) (להלן: "**חוק המכר**"). בהתאם להוראות חוק המכר, מחויב המוכר למסור לכל רוכש תכניות ומפרט המפרט את הפריטים הכלולים בדירה הנמכרת. חוק המכר קובע את החובות החלות על המוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות שנתגלו בדירה הנמכרת לאחר מסירתה לרוכש ומגדיר את משך תקופת הבדק אשר במהלכה חלה חובת תיקון הליקויים על המוכר וכן את משך תקופת האחריות, שתחילתה בתום תקופת הבדק. כן קובע סעיף 5 לחוק המכר פיצוי קבוע לקונה, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה. ביום 10 במרץ 2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 6 ותיקון מס' 7), התשע"ד-2014. תיקון מס' 6 קובע כי קבלנים יחויבו לפרסם מחירון פרטים עיקריים הכלולים במפרט הדירה, והקונים יהיו רשאים לוותר על מי מהפריטים האמורים (תמורת זיכוי), להוסיף או לשנות את מיקומם, לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך בחוזה המכר, ובלבד שלא יהיה מוקדם מ-6 חודשים מיום סיום שלב

ביצוע היסודות. תיקון מס' 7 מגביל את שכר טרחת עורך דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות בשל רישום הדירה. נקבע כי השתתפות בהוצאות המשפטיות לא תעלה על 5,000 ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ, או סכום השווה ל-0.5% מתמורת הדירה (כפי שנקבעה בחוזה המכר), לפי הנמוך מביניהם.³⁸

ביום 07 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. והוא חל על חוזים שנחתמו מיום זה ואילך. עיקרי התיקון:

הגבלת ההצמדה למדד - בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד.

בכל מקרה, לא ניתן יהיה להצמיד את מחיר הדירה למדד שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחובה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

פרט לאמור, מוכר לא רשאי לגבות מקונה הדירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים.

פיצוי בשל איחור במסירת הדירה - במקרה שמוכר הדירה יאחר במסירת הדירה לתקופה שעולה על חודש ימים, הקונה יהיה זכאי לפיצוי כמפורט להלן:

עבור תקופת איחור - החל מחודש לאחר מועד המסירה ועד ארבעה חודשים - פיצוי בגובה שכר הדירה בדירה דומה בגודלה ובמיקומה (להלן: "דירה דומה"), עבור כל חודש, כולל חלק מחודש, החל מהחודש השני שלאחר מועד המסירה שנקבע בחוזה;

בגין החודשים החמישי עד העשירי של איחור - פיצוי בגובה 125% משכר הדירה בדירה דומה עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מחודש;

בגין החודש ה-11 והלאה - פיצוי בגובה 150% משכר הדירה בדירה דומה, עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מהחודש;

הפיצוי ישולם בסוף כל חודש עבור אותו החודש;

על אף האמור, המוכר לא יידרש לשלם לקונה פיצוי אם הקונה גרם לאיחור במסירה או שהחובה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

יצוין שלא ניתן לסתור בחוזה המכר את התנאים המפורטים לעיל, אלא באופן שיהיה לטובת הקונה.

ביום 07 באוגוסט 2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 8), התשע"ד-2014 לפיו ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום לא תעלה על תשלום שקבע השר. ביום 30 במאי 2022 פורסמו התקנות לקביעת שיעור הריבית בהתאם לשיעור הריבית המירבי על אשראי חריג שקבע התאגיד הבנקאי בו מנהל המוכר את חשבון הבנק אשר בו מחויב הקונה להפקיד את התשלומים בגין הדירה, על פי חוזה המכר.

(9) חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

החוק מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם בתמורה לרכישת דירה, זאת עד מועד התקיימות תנאים הרשומים בחוק האמור. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות

³⁸ האמור לא יחול על מכירה של דירה שסכום תמורתה עולה על 4,642,750 שקלים חדשים.

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 שווידא 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 שיינתן 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.

(10) חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965

פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בניה במסגרתו מפונה מתחם מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי-בינוי היא בסמכותה של ממשלת ישראל על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרות בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

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

יצוין כי אושר תיקון לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), לפיו ככל שבעל דירה מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים, בסמכות בית המשפט (ולבקשת רוב מיוחס מביין בעלי הדירות) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה או שבסמכותו להורות על אישור ביצוע העסקה על אף הסירוב. כמו כן, באותו התיקון לחוק נקבע שהרוב הדרוש בעסקת פינוי בינוי יופחת לשיעור המפורט להלן:

בעלי דירות במקבץ לפינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים שני אלו:

1. בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות.

2. יותר ממחצית מהרוכש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

יתרה מכך, התווספה הוראה אשר מתייחסת לסירוב של בעלי הדירות, אשר ביצעו בנייה בניגוד להיתר כמפורט להלן:

בית משפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מביין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויותיו 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, ובלבד שהוגשה בקשה לכך, בהליך תביעה לפי סעיף קטן (א) או בהליך נפרד, וצורפו לה שני אלו:

1. ראייה לבנייה או לשימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או לפיצול דירות שלא כדין.

2. ראייה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל דירה מתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לכרות עסקת פינוי ובינוי; בפסקה זו, "כלל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2023 בוצעו בחוק פינוי ובינוי מספר שינויים, ובכלל זאת, בוצע שינוי בדרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית, ובנוסף החילו את ההוראות והחלפות החלות על קשישים (בתנאים המפורטים בחוק) גם על בעלי דירות סיעודיים, כמשמעותם בחוק.

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.

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

ביום 07 באוגוסט 2014 פורסם ברשומות חוק לקידום הבניה במתחמים 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 לפחות³⁹ בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות. על פי החוק, מגישי התכניות יהיו רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור והשכרה. דהיינו, חברה מסחרית לא תוכל לפנות לותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). ביום 4 באוגוסט 2021 התקבל תיקון מס' 7 לחוק אשר קבע כי הוראת השעה תוארך בארבע שנים נוספות.

(12) חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016

ביום 21 באוגוסט 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.

בנוסף, החוק מקנה סמכות לשר הפנים לקבוע תנאים בהתקיימם תינתן הנחה בשיעור של עד 100% בארנונה לבעל דירה בבית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית בגין השטח שנוסף בדירתו (בעבור דירת אחת בלבד ולתקופה של 5 שנים). בהתאם לכך, ביום 01 בינואר 2019 תוקנו על ידי משרד הפנים תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), תשע"ט – 2018, אשר מעניקות את ההנחה כאמור לעיל בתנאים הקבועים שם.

³⁹ לחלופין, הותמ"ל תדון בתוכניות להקמת 200 יח"ד ביישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת יישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959). ביישוב מיעוטים גם משרד הפנים יוכל להגיש תוכנית מועדפת לדיור לוועדה.

זאת ועוד, מרחיב החוק את היקף הפטור ממס שבח בעסקאות של תמ"א 38, כך שיחול גם על הזכויות שמקורן בתב"ע שחלה ולא רק על הזכויות שמקורן בתמ"א 38.

יצוין כי בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, שמטרתו, בין היתר, לקצר את תקופת הכבילה הקיימת לרוב בהסכמים לארגון עסקת פינני ובינוי, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגנות ובדרך מקובלת, ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינני ובינוי (או לעסקה לפי תכנית חיזוק) שלשם ארגונה נועד ההסכם.

בנוסף, בהתאם לקבוע בחוק זה, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש (כהגדרת מונחים אלה בחוק) לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, והכל על פי התנאים הקבועים בחוק זה.

היטל השבחה בפינני בינוי – המדינה קבעה בחוק כי היטל השבחה בפרויקטים לפינני בינוי, יהיה בשיעור של 25%, למעט אם הרשויות המקומיות יקבעו עד לחודש מאי 2022 את שיעור היטל השבחה שיחול בעירם. השיעור, בהתאם לאמור לעיל, ייקבע למשך 5 שנים. בהמשך לכך, מרבית הרשויות המקומיות קבעו כי היטל השבחה בעירם יהיה בשיעור של 50%. במקרים מסוימים, נקבע לגבי שכונות ספציפיות או אזורים ספציפיים כי שם יחול היטל השבחה בשיעור נמוך יותר. בהתאם לכך, בכל פרויקט נבחן שיעור היטל השבחה בהתאם לאמור לעיל.

פקיעת הוראות תמ"א 38 – בהתאם להחלטות המועצה הארצית, והבהרת מינהל תכנון בכל הנוגע להוראת המעבר לתמ"א 38 או לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות שפוקעות עם פקיעת התמ"א ובשל פקיעתה), הרי שהוראת 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, דהיינו ה- 01 באוקטובר 2023, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

בחודש אפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה להאריך את תוקף תמ"א 38 בתחומן של כלל הרשויות המקומיות המקדמות כיום תכנית עירונית מחליפה לתמ"א 38, תוך הארכת חלון הזמנים העומד לרשותן לצורך הגשת תוכניות אלה. על פי ההחלטה, בכל רשות מקומית בה מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש פברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024 – יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026.

לאור מלחמת חרבות ברזל, חוקק חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (תכנון ובנייה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד – 2023, ובחודש ינואר 2024 החליטה המועצה כי תוקף תכנית התמ"א 38 יוארך עד לחודש אוגוסט 2024 (במקום פברואר כאמור).

כמו כן, ביום 7 בדצמבר, 2021 אישרה הכנסת בקריאה ראשונה את הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 (להלן: "**חלופת שקד**") שיחליף את תמ"א 38. חלופת שקד מביאה עמה חידוש שעשוי לקצר בחודשים רבים את הבירוקרטיה הכרוכה בקבלת היתר בנייה. ביום 10 ביולי 2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 139 לחוק התכנון והבנייה העוסק בחלופת שקד להוראות תמ"א 38.

עיקרי התיקונים שאושרו:

"תכנית לרישוי מהיר": מסלול מיוחד לפיו, ניתן להגיש בקשה להיתר בניה כבר לאחר ההחלטה על הפקדת התכנית ולפני הפקדתה. הועדה המקומית תדון בבקשה במסגרת הדין בתכנית ובמקום רשות הרישוי. שר הפנים יקבע בתקנות הוראות ואת התנאים המקדמיים להגשת תכנית זו ועוד.

בהפקדת תכנית זו, הועדה המקומית תשלח הודעה לכל בעל זכות במקרקעין בתחום התכנית, הרשאי להגיש בקשה להיתר.

מסלול הריסה ובנייה מחדש: 400% זכויות בניה. תוספת שימושים לצרכי ציבור – לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה.

ככל והתכנית כוללת לפחות 3 מגרשים גובלים שבכל אחד מהם נמצא מבנה הטעון חיזוק המיועד להריסה, ונקבע בה כי יהיה ניתן לממשה רק בדרך של הריסת כל המבנים האמורים ובנייתם מחדש והתכנית כוללת איחוד וחלוקה, רשאית הועדה המקומית להגדיל את הזכויות עד ל-500%.

שר הפנים רשאי לקבוע בצו בהתחשב בערכי הקרקע ובמידת הסיכון להתרחשות רעידת אדמה, שהזכויות יוגדלו עד 450%, 500%, 550%.

מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר: 300% זכויות בניה. תוספת שימושים לצרכי ציבור – לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה.

במסגרת חוק ההסדרים 2023, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת נקבע כי קביעת הממונה על ביטול או פגיעה של עסקה, תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בנוסף, נקבע כי במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינוי- בינוי, לא תדרש הסכמת הרשות המקומית בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים.

(13) תקנות התכנון והבנייה (תכנית לרישוי מהיר), התשפ"ד-2023

התקנות מממשות את תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה שעוסק בעיקרו בחלופה לתמ"א 38, במסגרתו נקבע מסלול חדש, בו במקביל להליך אישורה של תכנית להתחדשות עירונית מתבצע הליך הוצאת היתר מכוחה – "תכנית לרישוי מהיר".

התקנות כוללות 2 מסלולים לרישוי מהיר, ב-2 המסלולים שלב המידע להיתר, שלב הגשת התכנית לרישוי מהיר, שלב החלטה להפקיד את התכנית לרישוי מהיר ושלב הגשת הבקשה להיתר זהים, עם זאת שונים בהתפצלותן לאחר הגשת הבקשה להיתר כאשר ישנו מסלול עיקרי לרישוי מהיר, ומסלול הוראת שעה לארבע שנים והכל כמפורט בתקנות אלה.

לאור תקנות אלה המשמעות היא שתכנית תמ"א 38 תמשיך לחול, לכל המאוחר, עד לשנת 2026 באותן רשויות מקומיות שיאריכו בתחומן את תחולתה. ברשויות בהן אושרו תכניות מפורטות מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ימשיכו לצאת היתרים מכח התמ"א.

תכניות פינוי בינוי ביוזמת הרשות להתחדשות עירונית ו/או מסלול רשויות תמשכנה להתאשר.

14) חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות 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 לרוב בעלי הדירות (51%) לרבות מי שלא צד להסכם, תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף 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.

הגבלת תוקף עסקת התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי: בסעיף 1ד לחוק פינוי בינוי נקבע כי רוב בעלי הדירות (51%) לרבות מי שלא צד להסכם רשאים לבטל את ההסכם באמצעות החלטה שתתקבל באסיפה הכללית בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:

1. אם ההסכם לא נחתם על ידי 50% מבעלי הזכויות בבית המשותף בתוך שנתיים ממועד חתימת ראשון הבעלים.
2. אם ההסכם לא נחתם על ידי 60% מבעלי הזכויות בבית המשותף בתוך ארבע שנים ממועד חתימת ראשון הבעלים.
3. אם לא הוגשה תב"ע לאישור בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת ראשון הבעלים (לא חל במסלול רשויות).

15) חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין")

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין, שחל הן על רכישת זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות תמ"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבח, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו.

ביום 23 במאי 2023, אושרה הצעת חוק במסגרת חוק ההסדרים הכוללת אישור פרק ג', סימן א', בנושא מיסוי בתחום ההתחדשות העירונית ופרק ט', בנושא התחדשות עירונית.

עיקרי התיקון כללו:

1. תמורה כספית בפינוי בינוי – פטור לדירה אחת למוכר לקבלת מזומן בנוסף על דירת התמורה, עד לתקרת הפטור.
2. קביעות הוראות מיסוי על הסבת זכויות בין יזמים והקצאות מניות בעסקאות התחדשות עירונית.
3. בתמ"א 38 הריסה ובניה – עדכון הפטור ממס גם למי שמחזיק שתי דירות קיימות בבניין.
4. הארכת תוקף פטור התמ"א 38 – עד ליום 8 במאי 2026 ורטוראקטיבית מיום 01 בינואר 2022.
5. עדכון הטבות המס לדייר קשיש, גם על עסקאות תמ"א 38 הריסה ובניה.

6. הפחתת הרוב הדרוש, בעסקת תמ"א 38 הריסה ובניה, לרוב של שני שלישים מהדירות הקיימות ו-שני שלישים מהרכוש המשותף.

4.1.10. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום למגורים

- א. הגדלת היקפי פעילותה של החברה ומיצובה כחברת הנדל"ן למגורים המובילה בישראל.
- ב. השאת הרווח על הפרויקטים, בין היתר, באמצעות אופן הפעולה שלהלן:
 - (1) תכנון מקרקעין- החברה רוכשת קרקעות ויוזמת שינוי לתכנון בגינן. בפעולה זו יש כדי להשביח את הקרקעות ולתרום להשאת הרווח.
 - (2) אופן הקמת הפרויקטים- ביצוע עצמי של חלק מעבודות הפרויקט באמצעות קבלני משנה בניהול החברה. ביצוע כאמור מאפשר רווחיות גולמית גבוהה מהמקובל בענף שכן הוא מאפשר לחברה ליהנות מרווח יזמי וכן מרווח קבלני. ביצוע עצמי מאפשר גם מתן שירות איכותי ללקוחות החברה בתקופת הבדק.
 - ג. החזקת מלאי קרקעות גדול וזמין לבניה באזורי ביקוש בפריסה ארצית.
 - ד. המשך פיתוח תחום התחדשות עירונית ברחבי הארץ. החברה רואה בתחום זה מנוע צמיחה משמעותי, ובהתאם לכך משקיעה בו משאבים רבים.
 - ה. הצעת דירות בטווח רחב של מחירים המתאימים למגוון לקוחות בפיזור גיאוגרפי.
 - ו. ביצוע פרויקטים רב שלביים- תורם להקטנת עלויות הביצוע מחד ומחזק את המיתוג השיווקי של הפרויקט מאידך, המאפשר עליית מחירים במעבר בין שלב לשלב.

4.1.11. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- א. בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים.
- ב. בכוונת החברה להגדיל משמעותית את היקפי הביצוע. בנוסף לפרויקטים שבהקמה, צפויה החברה להתחיל בביצוע ושיווק של כ-1,500 יח"ד ב- 8 ערים ברחבי הארץ.
- ג. בכוונת החברה להמשיך באיתור וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית.
- ד. קידום פרויקטים של דיור להשכרה.
- ה. החברה בוחנת באופן מתמיד רכישת קרקעות.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה המפורט לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד דוח זה, ואולם תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות, כתוצאה מהתממשותם של גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה. בנוסף, לגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 4.1.12 להלן יכולה להיות גם כן השפעה על התממשות הערכות החברה.

4.1.12. גורמי סיכון

פעילות החברה בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים חושף אותה לסיכונים בארץ ובחו"ל כדלקמן:

- א. האטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים בישראל – האטה כלכלית במשק, אשר עשויה לנבוע מסביבה אינפלציונית גבוהה, שיעור ריבית גבוה וכיו"ב, עלולה לגרום להאטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים, וכתוצאה מכך להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, ובכלל זה קושי בקבלת מימון, יצירת קושי

ברכישת נכסים, ירידה בביקושים לדירות ו/או במחירי הדירות הנמכרות על-ידי החברה (להלן: "**האטה כלכלית**").

ב. המצב הבטחוני והמדיני בישראל – משברים ביטחוניים ומדיניים עלולים לגרום לירידה בביקושים ליחידות דיור ולמחסור בכוח אדם בענף הבניה שמקורו בשטחים ולהתייקרות עלויות עבודות הבניה (להלן: "**מצב בטחוני**"). לפרטים נוספים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעותיה על פעילות החברה והתפתחויות ביחס אליה ראו סעיף 3.2.1 לעיל.

ג. רגולציה על ענף הנדל"ן – החברה כפופה לרגולציה בחקיקה ורגולציה מוניטרית. בנק ישראל מטיל מגבלות על הבנקים אשר עלולות לגרום לצמצום היקפי האשראי בענף הנדל"ן. במקביל, המחוקק מקדם רפורמות בתחום הליכי התכנון והבניה (כפי שתוארו לעיל) שבשלב זה אין החברה יכולה להעריך כיצד מתכונתן הסופית תשפיע על הענף (להלן: "**רגולציה**").

ד. מדיניות הממשלה בתחום הבניה למגורים – תחום הבניה למגורים בישראל יכול להיות מושפע באופן מהותי ממדיניות הממשלה בנושא הבניה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, הגבלת הצמדת מחירי מכירת הדירות למדד, וכן משינויים במדיניות הממשלה ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה (להלן: "**מדיניות הממשלה**").

ה. הקשחת תנאי מימון מצד גופים פיננסיים וקושי בקבלת אשראי – הקשחת מדיניות גופים פיננסיים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר מאופיין במינוף גבוה. האטה כאמור עלולה להביא לקושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים. (להלן: "**תנאי מימון**").

ו. עלות חומרי גלם או מחסור בהם – עיכוב, מחסור מתמשך או שינוי מהותי במחיר חומרי גלם הנדרשים לבניה בארץ, כגון בטון, בלוקים וברזל, עלולים להוביל לעיכוב בפיתוח הפרויקטים השונים ולשינוי התוצאות הכספיות של הפרויקט (להלן: "**חומרי גלם**").

ז. מדיניות מוניטרית – התנודות במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ושל המדינות בהן פועלת החברה בתחום הבניה למגורים מתבטאות בשינויים בשערי הריבית, רמת האינפלציה ושערי החליפין. עלייה בשעור הריבית גורמת לגידול בהוצאות המימון של החברה. לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי במדיניות הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי שיידרשו מרוכשי דירות, יש השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל ובחו"ל. כמו כן, מגבלות על מתן הלוואות לדיור או על תמהיל ו/או היקף ההלוואות עלולות להקטין את יכולת נטילת ההלוואות לדיור (להלן: "**מדיניות מוניטרית**").

ח. המצב הפוליטי – אי היציבות השלטונית והמצב הפוליטי השורר בארץ, חילופי בעלי תפקידים במשרדי הממשלה השונים, אי אישורי תקציב והליכי חקיקה גורמים לאי ודאות ועיכוב תהליכי פיתוח ושיווק קרקעות (להלן: "**מצב פוליטי**").

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
מצב פוליטי	מצב בטחוני	האטה כלכלית, מדיניות מוניטרית	סיכונים מקרו
חומרי גלם	תנאי מימון, רגולציה, מדיניות הממשלה		סיכונים ענפיים
			סיכונים מיוחדים לחברה

4.2 תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ

4.2.1 מידע כללי על תחום הפעילות

א. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה החברה עוסקת בייזום, פיתוח ובניה וכן רכישה של מבני מסחר ומשרדים והשכרתם על ידה כנכסים מניבים. מרבית הנכסים מצויים בארץ. כמו כן, לחברה בת זרה מבנה מסחרי וקרקע נוספת בייעוד מסחרי ברומניה.

בשנת 2022 קיבלה החברה את אישור מס הכנסה לביצוע פיצול מרבית נכסי הנדל"ן המניב שברשותה לחברה בת, י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ, בפטור ממס (למעט מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי הנכסים המועברים) כאשר מועד הפיצול יחשב מיום 31.12.2020.

בנוסף, החל משנת 2022 מיישמת החברה את מודל השווי ההוגן, לפיו מוצגים נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במאזן החברה לפי "השווי ההוגן" של הנכסים ולא לפי "שיטת העלות" כפי שהיה נהוג עד אז.

תמהיל השוכרים

בכלל הפרויקטים של החברה מרבית השוכרים הינם קטנים ובינוניים. בפרויקטים בהם קיימים שטחי השכרה גדולים, כולל תמהיל השוכרים גם "שוכרי עוגן", השוכרים שטחים מהותיים בפרויקט.

ב. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית ב-3 השנים האחרונות

בשנים האחרונות החברה מקצה משאבים בהיקפים משמעותיים לצורך פיתוח נכסי נדל"ן מניב שברשותה, זאת ביחס להיקפי פעילות החברה בתחום זה בעבר.

ברבעון האחרון של שנת 2021 החל לפעול המרכז המסחרי בדימונה, הכולל שטחי מסחר בסך כ-9,000 מ"ר ומשרדים בהיקף של כ-9,000 מ"ר. נכון למועד פרסום הדוח שיעורי האכלוס במסחר הינם 97% ובמשרדים 62%.

בינואר 2023 החברה סיימה הקמת אגף משרדים בשטח של כ-3,800 מ"ר מעל מרכז מסחרי קיים בכפר סבא. נכון למועד הדו"ח אוכלסו כ-100% משטחי המשרדים.

בחודש פברואר 2023 זכתה הצעת החברה במכרז של "דירה להשכיר" להקמת 339 יח"ד המיועדות לדיור להשכרה ארוכת טווח וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-2,170 מ"ר (עיקרי ושירות) בשכונת סירקין בפתח תקווה. לפרטים נוספים ראו באור 27 בדו"ח הכספי.

שיעור הרווח הגולמי עלה בשנת 2023 לכ-68% בהשוואה לשנת 2022 בו היה שיעור הרווח הגולמי 64% ובשנת 2021 48%.

ג. מדיניות רכישת נכסים

בדרך כלל מתקשרת החברה בעסקאות לרכישת זכויות במקרקעין. לרוב החברה אינה רוכשת נכסים בהקמה או נכסים קיימים. עם זאת, אין לחברה מדיניות קבועה בעניין זה והיא בוחנת מעת לעת רכישה של נכסים קיימים בהתאם לפוטנציאל ההשבחה שלהם.

רכישת הקרקעות נעשית הן באמצעים עצמיים והן באשראי ממקורות חיצוניים.

בשנת הדו"ח רכשה החברה קרקע המיועדת לדיור להשכרה, כמפורט בסעיף ב' לעיל.

ד. מדיניות מימוש נכסים

החברה פועלת מעת לעת למימוש נכסים. בשנת הדוח מימשה החברה נכס המיועד למסחר בקריית גת ונכס המיועד למלונאות, מסחר ותעסוקה באשדוד, לפרטים נוספים בנוגע למימוש באשדוד ראה ביאור 27 בדו"ח הכספי.

ה. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף ב' לעיל.

ו. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים הינם:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.
- (2) מיקוד, מוניטין ומיצוב עסקי.
- (3) איתור שוכרים ושוכרי עוגן ויצירת התקשרות יציבה ומתמשכת עימם.
- (4) פריסה רחבה של פרויקטים.
- (5) הקמת נכסים איכותיים אשר נותנים מענה לצורכי קהל היעד ויכולת התאמתם למציאות העסקית המשתנה.
- (6) איתנות פיננסית של שוכרים קיימים ופוטנציאלים.
- (7) העסקת עובדים מקצועיים בעלי ניסיון.

ז. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- (1) **חסמי כניסה** – השקעה בנכסי נדל"ן מניב דורשת משאבים ואיתנות פיננסית וכן ידע בהקמה וניהול של נכסים אלו. אשר על כן, גורמים שלא עומדים לרשותם משאבים כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו בקבלת מימון לרכישת והקמת נדל"ן מניב. בנוסף, קיימת חשיבות רבה לידע ולניסיון בתחום ולמוניטין חיובי בענף.
- (2) **חסמי יציאה** – יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק.

4.2.2 פרטים אודות הנכסים המניבים של החברה ברמת המצרף

א. להלן תמצית תוצאות הפעילות בשנים 2021-2023:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
32,027	49,466	55,151	סך כל הכנסות הפעילות
176,489	78,360	37,298	רווח/הפסד הפעילות
14,525	31,724	36,824	NOI מנכסים זהים (same property noi)
15,394	31,724	37,392	סה"כ NOI

ב. פירוט בדבר שטחי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

(1) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

(א) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2023

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר במטרים רבועים	משרדים	שימושים	אזורים
73.4%	67,607	53,426	14,180	במאוחד	דרום
26.6%	24,455	18,282	6,173	במאוחד	מרכז
100%	92,062	71,708	20,353	במאוחד	סה"כ
	100%	77.89%	22.11%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים

(ב) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2022

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר במטרים רבועים	משרדים	שימושים	אזורים
83.4%	67,786	53,506	14,280	במאוחד	דרום
16.6%	13,536	11,151	2,385	במאוחד	מרכז
100%	81,322	64,657	16,665	במאוחד	סה"כ
	100%	79.51%	20.49%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים

(2) פירוט בדבר שווי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

(א) פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2023

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	מסחר באלפי ש"ח	משרדים	שימושים	אזורים
77.0%	670,040	561,091	108,949	במאוחד	דרום
23.0%	200,000	124,898	75,102	במאוחד	מרכז
100%	870,040	685,989	184,051	במאוחד	סה"כ
	100%	78.85%	21.15%	במאוחד	אחוז מסך שווי של הנכסים

(ב) פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2022

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	מסחר באלפי ש"ח	משרדים	שימושים	אזורים
80.1%	652,383	548,578	103,805	במאוחד	דרום
19.9%	161,894	136,894	25,000	במאוחד	מרכז
100%	814,277	685,472	128,805	במאוחד	סה"כ
	100%	84.18%	15.82%	במאוחד	אחוז מסך שווי של הנכסים

(3) פירוט של ה- NOI לפי אזורים ושימושים

(א) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
71.0%	26,566	19,797	6,769	במאוחד	דרום
29.0%	10,826	8,700	2,126	במאוחד	מרכז
100%	37,392	28,497	8,895	במאוחד	סה"כ
	100%	76.21%	23.79%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים

(ב) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
75.6%	23,976	20,357	3,619	במאוחד	דרום
24.4%	7,748	6,324	1,424	במאוחד	מרכז
100.0%	31,724	26,681	5,043	במאוחד	סה"כ
	100%	84.10%	15.90%	במאוחד	אחוז מסך שווי של הנכסים

(ג) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
61.1%	9,405	6,528	2,877	במאוחד	דרום
38.9%	5,989	4,697	1,292	במאוחד	מרכז
100.0%	15,394	11,225	4,169	במאוחד	סה"כ
	100%	72.92%	27.08%	במאוחד	אחוז מסך שווי של הנכסים

(4) פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לחודש בפועל לפי אזורים ושימושים, לשתי

התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2022 ו-31.12.2023

מסחר	משרדים		שימושים	
	לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	אזורים
56	58	59	62	דרום (ש"ח)
78	78	50	67	מרכז (ש"ח)
220	161	84	106	מקסימום דרום (ש"ח)
33	36	46	47	מינימום דרום (ש"ח)
242	295	50	110	מקסימום מרכז (ש"ח)
68	67	50	56	מינימום מרכז (ש"ח)

בין דמי השכירות למ"ר המזעריים והמירביים קיים פער העולה על 25%, זאת מאחר ודמי השכירות מושפעים מפרמטרים שונים, לרבות גודל השטח המושכר, מטרת השכירות וקיומם של שוכרי עוגן.

(5) פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2022 ו-31.12.2023 וכן שיעורי התפוסה ליום 31.12.2023

שימושים	מסחר			משרדים		
	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.23	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.23
אזורים						
דרום	85%	84%	86%	33%	54%	59%
מרכז	81%	89%	93%	100%	66%	99%

(6) פירוט בדבר מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023

שימושים	מסחר		משרדים	
	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23
אזורים	לשנה שהסתיימה ביום			
דרום	11	11	3	3
מרכז	2	2	1	2
סה"כ מספר מבנים מניבים	13	13	4	5

(7) פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2022 ו-31.12.2023

שימושים	מסחר		משרדים	
	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום			
דרום	3.71%	3.53%	3.5%	6.2%
מרכז	4.62%	6.97%	5.7%	2.8% ¹

(1) במהלך הרבעון האחרון לשנת 2023 החל לפעול מתחם משרדים במרכז, שיעור התשואה המתוקנן הינו כ- 6.7%.

(8) פירוט בדבר צבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים⁴⁰

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
2	12	12,130	2	20	12,079	רבעון 1	שנת 2024
-	4	11,990	4	28	11,671	רבעון 2	
2	16	11,793	4	13	10,952	רבעון 3	
6	26	11,682	10	63	10,237	רבעון 4	
5	31	44,433	9	64	34,354	שנת 2025	
3	22	41,705	10	52	27,679	שנת 2026	
1	15	40,206	3	15	20,997	שנת 2027	
58	169	358,046	35	40	57,809	שנת 2028 ואילך	
77	295	531,985	77	295	185,778	סך הכל	

⁴⁰ המידע בדבר צבר הכנסות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי שכירות חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי תשלומי השוכרים.

(9) נכסים מניבים לא מהותיים בהקמה

להלן פירוט בדבר נכסים מניבים לא מהותיים בהקמה, לפי אזורים:

לשנה שנסתיימה ביום	משתנים	אזור
2	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
7	3,091	סה"כ שטחים בהקמה בתום השנה (באלפי מ"ר לשיווק)
13,721	1,609	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
33,111	13,297	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
26,181	4,338	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)
20,697	15,111	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)
30%	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
1,620	2,226	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)
-	2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
-	3,619	סה"כ שטחים בהקמה בתום השנה (באלפי מ"ר לשיווק)
-	3,000	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	11,248	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	7,467	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	12,130	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)
-	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	2,993	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

(10) קרקעות להשקעה

להלן פירוט בדבר קרקעות להשקעה, לפי אזורים:

משתנים	לשנה שנסתיימה ביום		אזורים
	31.12.2022	31.12.2023	
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	219,400	208,393	דרום
סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	67	70	
סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	116	107	
מסחר/מלונאות תעשייה	3	3	
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	124,023	266,894	מרכז
סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	14	31	
סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	93	89	
מסחר/מלונאות דיור להשכרה	-	41	
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	343,423	475,287	סה"כ
סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	81	101	
סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	209	196	
מסחר / מלונאות תעשייה	3	3	
דיור להשכרה	-	41	

(11) רכישת ומכירת נכסים

להלן פירוט בדבר רכישת ומכירת נכסים, לפי אזורים:

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		נכסים שנמכרו	דרום
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה		
12,520	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
6.95	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	מרכז
-	-	14,043	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	0.76	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		

(12) מבנה נדל"ן מניב מהותי

מרכז בילוי ומסחר "סינמה סיטי", באר שבע

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				פריט מידע									שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי לפיו	זיהוי מעריך השווי ⁴¹	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (אש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	שיעור רווח משינויים בשווי ההוגן (LTV)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (אש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (אש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (אש"ח)	שנה	דרום	אזור	סינמה סיטי- מרכז מסחרי תרבות ופנאי
שיעורי היוון -7.25% 8.25%	היוון תזרים מזומנים	ירון ספקטור	64	85%	(7,955)	55%	8.6%	1.44%	4,868	14,455	338,000	2023 ⁴²			
שיעורי היוון -6.80% 9.25%	היוון תזרים מזומנים	ירון ספקטור	64	85%	(44,513)	65%	8.3%	1.75%	6,034	15,960	345,087	2022	345,078	עלות הקמה מקורית (אש"ח)	
שיעורי היוון 8%-6.75%	היוון תזרים מזומנים	ירון ספקטור	70	88%	28,600	58%	7.7%	0.51%	2,002	12,888	389,600	2021	100%	חלק התאגיד (%)	
													33,815	שטח במ"ר	

⁴¹ נתונים נוספים לפי תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים, תש"ל 1970): השכלת השמאי: אוניברסיטת בר אילן, בעל תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים, תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק, אוניברסיטת תל אביב- שמאות מקרקעין וניהול נכסים. לשמאי ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה להערכת השווי דנן. לשמאי אין תלות בחברה. החברה חתמה על כתב שיפוי לשמאי בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 105-30, כך ששיפוי החברה יחול אך ורק בגין סכום שנקבע בפסק דין כאמור הגבוה מפי שלושה מגובה שכר טרחתו של המעריך עבור חוות הדעת.

⁴² באומדן השווי של הערכת השמאי, הובאה בחשבון הפחתה זמנית בדמי השכירות לתקופה של 5 שנים -המהווה פרק זמן סביר להתייצבות המרכז והגעה לתשואה מלאה.

4.2.3 שיווק והפצה

החברה משווקת את שטחי הנדל"ן המניבים שבבעלותה בישראל בעיקר באמצעות חברות שיווק.

4.2.4 תחרות

הגורמים העיקריים המשפיעים על התחרות בתחום הנכסים המניבים, כוללים, בין היתר, את מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באזור, גובה דמי השכירות, איכות ועלויות הניהול, איכות הפרויקט והמוניטין של המשכיר. גורם נוסף המשפיע על התחרות בתחום זה הינו הגידול בנפח הפעילות של המסחר המקוון (E-commerce).

עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים והיא אינה מהווה גורם תחרותי משמעותי בתחום פעילות זה.

4.2.5 מגבלות ופיקוח על החברה

לעניין זה ישנן מגבלות החלות גם לגבי ייזום פרויקטים למגורים, כמפורט בסעיף 4.1.9 לעיל.

כמו כן, חל על פעילות החברה בתחום השכרת הנכסים המניבים חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 ופק"מ אבטחה מכוחו, בהתאם לנדרש, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, חוק הגברת האכיפה בדיני עבודה, תשע"ב-2011.

4.2.6 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום לנדל"ן מניב

בכוונת החברה להמשיך בהליכי התכנון ו/או פיתוח של חלק מהמקרקעין עליהם מיועדים להיות מוקמים נכסים מניבים. החברה תשקול מכירה ו/או הכנסת שותפים לפרויקטים ו/או רכישה של פרויקטים חדשים בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות עסקיות.

כמו כן, החברה השלימה תהליך פיצול מרבית פעילות הנדל"ן המניב שברשותה לחברה בת. מרבית נכסי החברה המניבים הועברו לחברה נפרדת- פעולה המאפשרת, בין היתר, מיקוד הניהול והתפעול במגזר זה בנפרד וחסכון בעלויות, גיוס משקיעים המעוניינים בהשקעה בנדל"ן מניב ועוד.

4.2.7 צפי לשנה הקרובה

- א. בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים.
- ב. קידום פרויקטים של השכרה לטווח ארוך.
- ג. קבלת היתר בניה לבנייה של כ- 3,800 מ"ר תעסוקה ומסחר באופקים.
- ד. החברה בוחנת באופן מתמיד רכישת קרקעות בייעוד מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה.

4.2.8 גורמי סיכון

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב חושפת אותה לסיכונים כדלקמן:

- א. האטה במשק - האטה במשק עלולה להשפיע על חוסנן של החברות במשק, ובהתאם על רמת דמי השכירות ושיעור התפוסה של שטחי המסחר והמשרדים. כמו כן, להאטה במשק עלולה להיות השפעה על יכולת כלכלית של לקוחות של בתי העסק והמשרדים (להלן: "האטה במשק").

- ב. החמרת התנאים לגיוס אשראי- החמרת התנאים לגיוס אשראי ממוסדות פיננסים, בין היתר עליית הריבית ו/או גיוס משוק ההון עלולה לגרום לקושי בהשגת מימון, לדרישה להעמדת הון עצמי בשיעורים גבוהים יותר. בנוסף, הדבר עלול ליצור קושי במכירת נכסים למשקיעים (להלן: "גיוס אשראי"). לפרטים נוספים אודות תנאי המימון בענף הבניה והשפעת האינפלציה והריבית על תנאי המימון הבנקאי ראה סעיפים 3.2.6 ו-3.2.8 לעיל, בהתאמה.
- ג. ירידה בביקושים- ירידה בביקושים לשטחי מסחר ומשרדים עלולה לגרום לפגיעה בתוצאות הכספיות של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב. כך, לדוגמה, הגידול בנפח הפעילות של מסחר מקוון עלול לגרום לירידה בביקושים לשטחי מסחר (להלן: "ירידה בביקושים").
- ד. נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה - לאור העובדה שחלק מנכסיה המניבים של החברה הינם נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה והחברה אינה מפיקה מהם בשלב זה הכנסה, חשופה החברה לסיכוני ייזום (להלן: "נכסים בשלבי הקמה").
- ה. עלות חומרי גלם או מחסור בהם - לענין סיכון זה ראו סעיף 4.1.12(ו) לעיל (להלן: "חומרי גלם").
- ו. מצב בטחוני- לענין סיכון זה ראו סעיף 4.1.12(ב) לעיל (להלן: "מצב בטחוני").
- ז. מדיניות מוניטרית- התנודות במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ומדינות בהן פועלת החברה מתבטאות בשינויים בשיעורי הריבית, רמת האינפלציה ושיעורי החליפין. עלייה בשיעור הריבית גורמת לגידול בהוצאות המימון של החברה. כמו כן, שווי נכסי החברה עשוי להיות מושפע משינויים בשיעורי הריבית, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד) ורווחיותה.
- עליה באינפלציה גורמת לגידול בעלויות החברה. בנוסף, אינפלציה גבוהה עלולה לפגוע בביקושים, שכן פוגעת ביכולת הקניה (להלן: "מדיניות מוניטרית").
- להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הנדל"ן המניב:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הנדל"ן המניב			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
האטה במשק, מצב בטחוני	מדיניות מוניטרית		סיכוני מקרו
גיוס אשראי, ירידה בביקושים	נכסים בשלבי הקמה	חומרי גלם	סיכונים ענפיים
-	-	-	סיכונים מיוחדים לחברה

4.3 עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה

4.3.1 השקעות

השקעות בנדל"ן במזרח אירופה

החברה מחזיקה, באמצעות חברות בנות, בזכויות בקרקעות המצויות בשלבים שונים של אישורים סטטוטוריים, לבניית כ- 4,000 יחידות דיור ברומניה וכ- 185 יחידות דיור בצ'כיה. ברומניה מתבצעת הפעילות בעיקר בבוקרשט וסביבתה.

ברומניה השלימה החברה את הקמת שלב א' בפרויקט הכולל 344 יח"ד בארבעה בנייני מגורים וכן מתחם מסחר בשטח של כ- 2,000 מ"ר ותעסוקה בשטח של כ- 5,000 מ"ר, באזור גנצ'ה שבבוקרשט. המתחם המסחרי אוכלס במלואו ושטחי המשרדים מאוכלסים בשיעור של כ- 50%. כמו כן, מקימה החברה בשלב ב' ארבעה בנייני מגורים נוספים בהיקף של כ- 384 יח"ד. עבודות ההקמה החלו במהלך חודש פברואר 2022 והמבנים מצויים בשלבי גמר נכון למועד פרסום הדו"ח.

מימון הקמת המבנים ברומניה- בחודש ינואר 2022 נחתם הסכם הלוואה בהיקף של כ- 4 מיליון אירו עם בנק מקומי לצורך מימון מחדש של מבנה המשרדים והמסחר בפרויקט הנ"ל. כמו כן, לאחר תאריך המאזן, חתמה חברת הבת הזרה על הסכם ליווי עם בנק רפאייזן (Reifeissen) לצורך סיום הקמת שלב ב' בפרויקט הנ"ל, בסך של 6 מיליון אירו.

נכון למועד הדו"ח אין לחברות הבנות הזרות אשראי נוסף בגין יתרת הזכויות בקרקעות ברומניה.

בכוונת החברה להמשיך בביצוע הפרויקט אותו היא מקימה בגנצ'ה וכן הינה מקדמת הליכי תכנון מפורט לקרקע שברשותה בשכונת פיפרה בבוקרשט.

פעילות החברה ברומניה מתבצעת בעיקרה באמצעות מנהל פעילות ועובדים בתחום הכספים והביצוע, תוך מתן תמיכה של מטה החברה בארץ. הקמת הפרויקטים נעשית באמצעות קבלן מפתח. כמו כן, החברה הבת הזרה מתקשרת עם נותני שירותים שונים, לרבות עורכי דין, רואי חשבון, משווקים, אדריכלים ומתווכים.

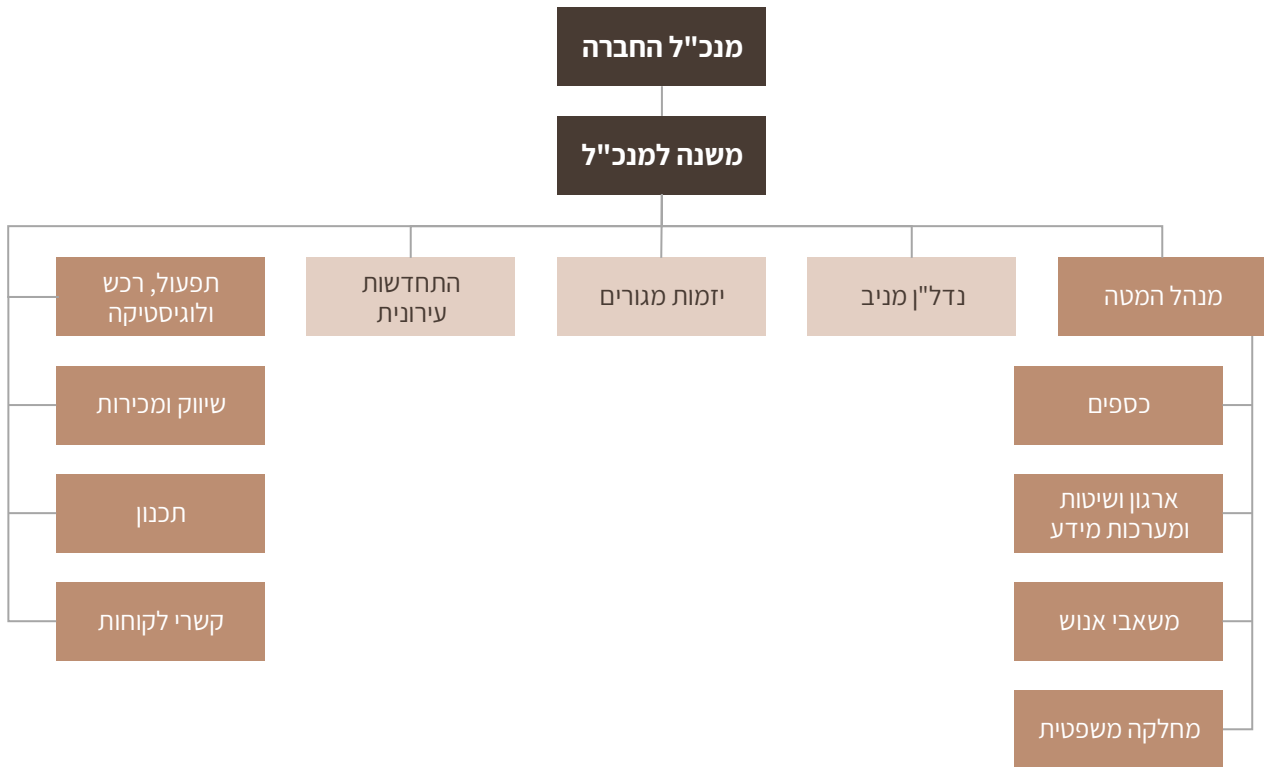
4.3.2 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים-

הרכוש הקבוע של הקבוצה באלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2023 ו-31.12.2022 כולל:

31.12.22		31.12.23		שימושים
עלות מופחתת	עלות מקורית	עלות מופחתת	עלות מקורית	
5,563	20,146	6,235	21,151	ייצור רכבי עבודה וכלי צמ"ה
9,841	62,417	14,961	70,673	הספקת ציוד בניה
34,743	43,985	35,594	46,248	סחורות מבנים ומקרקעין
2,167	4,844	2,037	5,269	ושירותים מערכת פוטו וולטאית
6,072	26,024	6,551	29,075	צרכים ציוד וריהוט משרדי
2,681	6,523	3,519	6,599	מנהליים רכבים פרטיים
61,067	163,939	68,897	179,015	סה"כ

4.3.3. הון אנושי

ביום 14 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה שינויים במבנה הארגוני של החברה, זאת לאחר שהחברה פעלה במשך מספר חודשי ניסיון במסגרת דומה למבנה הארגוני החדש כדי לתקף את נכונות המבנה הארגוני ולבצע התאמות נדרשות. להלן תרשים המבנה הארגוני החדש של החברה:



החברה מנהלת את תחומי הפעילות כאמור לעיל באמצעות המחלקות הבאות:

מחלקה	מספר עובדים 2022	מספר עובדים 2023
נדל"ן מניב	16	18
יזמות למגורים	4	4
התחדשות עירונית	17	20
תפעול, רכש ולוגיסטיקה	150	167
שיווק ומכירות	10	11
תכנון	12	17
קשרי לקוחות	13	12
כספים	32	33
ארגון ושיטות ומערכות מידע	5	7
משאבי אנוש	6	6
מחלקה משפטית	2	4
סה"כ	267	*299

*סמוך למועד פרסום הדו"ח עומד מספר העובדים על סך של כ- 284 עובדים.

הקבוצה כוללת חברות בנות של החברה, להן הון אנושי המונה 25 עובדים.

א. אופי ההתקשרות עם העובדים – החברה מתאפיינת ביציבות תעסוקתית ומרבית העובדים בה הינם ותיקים. עובדי החברה חתומים על הסכמי העסקה בכתב. על עובדי שטח חל הסכם העבודה הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבניין והעבודות הציבוריות וצווי ההרחבה שהוצאו ביחס אליו.

ב. קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה

לחברה אין תלות באף אחד מעובדיה. לעניין תלות החברה בבעל השליטה בה ראו סעיף 4.3.11 להלן. לתיאור הרכב נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם ראו תקנה 21 לחלק ד' בדוח התקופתי (פרק הפרטים נוספים).

ג. השקעות החברה באימונים, הדרכה ותגמול

החברה נוהגת להשקיע בעובדיה במגוון דרכים, ביניהן:

(1) מערכ הדרכות – החברה מקיימת מערך הדרכות לפיתוח ההון האנושי בהתאם לתחומי הפעילות של החברה וכן בהתאם לצרכי השוק המשתנים. החברה סבורה כי ההון האנושי העובד בה מוכשר לביצוע תפקידו כהלכה וכן פועלת לעדכון הידע המקצועי של עובדיה והתאמתו לצרכי השוק.

הדרכות מקנות לעובדי החברה מיומנויות, ידע וכלים לביצוע יעיל, אפקטיבי ומקצועי יותר של תפקידים. קיימות הדרכות מקצועיות אשר נוגעות באופן ישיר בתפקיד אותו מבצעים וכן הדרכות אשר מטרתן פיתוח עצמי. החברה שמה דגש על קיום מערך הדרכה שוטף בתחום הבטיחות, תוכנות עבודה ומיומנויות אישיות.

(2) מערכת תגמול – החברה נוהגת לתגמל את עובדיה בגין תפקוד יוצא דופן או ביצועים מעל המצופה בשנה החולפת. בנוסף, קיימת תכנית תגמול פרויקטאלי על בסיס ביצועים אישיים לעובדי אגף התפעול. כמו כן, מדיניות התגמול של החברה כוללת אפשרויות למתן מענק לנושאי המשרה, בין היתר על בסיס רכיב מענק מבוסס יעדים.

(3) מערכת רווחה – החברה בונה תכנית רווחה שנתית שמטרתה לטפח את רווחת עובדי החברה. תחום רווחת העובד הינו נדבך משמעותי באופי פעילות החברה ואף מאפיין את תפיסתה כי טיפוח ההון האנושי הינו המתכון להצלחתה לאורך השנים. בשנת 2023 הגדילה החברה את תקציב הרווחה.

(4) גיוס עובדים – נוכח הגידול המשמעותי בהיקף פעילות החברה ולאור העמקת הפיזור הגאוגרפי של פרויקטי החברה, חל גידול משמעותי בהיקפי הגיוס במרבית מחלקות החברה.

4.3.4. הון חוזר

א. להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של החברה:

בצד הנכסים:

(1) מזומן.

(2) פקדונות ויתרות עו"ש מוגבלים בשימוש. אלו הם יתרות ופקדונות המוגבלים בשימוש מכח חוזה הליווי שבין החברה לבין הבנקים המלווים את הפרויקטים. יתרות אלו משתחררות בכפוף לעמידה בתנאי הליווי.

(3) לקוחות חייבים ויתרות חובה: סעיף זה כולל בעיקר לקוחות ויתרות חובה שמקורם בעסקאות למכירת מקרקעין, מקדמות לרכישת מקרקעין וכן ביצוע עבודות הקמה. בתחום הבניה למגורים – התמורה בגין מכירת יחידות הדיור משתלמת בדרך כלל בהתאם לקבוע בהסכמי הרכישה, וכן הדירות נמסרות ללקוחות לאחר תשלום החשבון הסופי. על כן, אין אשראי ללקוחות. בתחום הנכסים המניבים – לא קיים אשראי לקוחות הואיל ודמי השכירות משולמים מראש. לעניין הרכב חייבים ויתרות חובה ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

(4) מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה מסתכם לסך של 1,424,128 אלפי ש"ח.

(5) נכסים המוחזקים למכירה מסתכמים לסך של 95,176 אלפי ש"ח.

בצד ההתחייבויות:

(1) אשראי מתגידים פיננסיים ואגרות חוב, כולל חלויות שוטפות, מסתכם לסך של 686,767 אלפי ש"ח.

(2) אשראי ספקים – החברה מקבלת אשראי מספקיה וקבלני הביצוע שלה לתקופות הנעות בין 30 ל-120 ימים.

(3) זכאים שונים – לעניין הרכב זכאים שונים ראו באור 18 לדוחות הכספיים.

(4) התחייבות בגין חוזים עם לקוחות – סך של כ- 245,433 אלפי ש"ח.

(5) התחייבויות בגין הנכסים המוחזקים למכירה.

ב. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. תקופת המחזור התפעולי של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה, הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים והתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה.

לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים, סווגו בניינים בהקמה, שעתידיים להסתיים בתקופה שלאחר שנים עשר חודשים, כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה שהינן לתקופה ארוכה יותר משנים עשר חודשים, סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.

להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות:

סך הכל הון חוזר לתקופה של שנים עשר חודשים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
באלפי ש"ח			
1,356,774	(964,603)	2,321,377	נכסים שוטפים
915,587	(494,602)	1,410,189	התחייבויות שוטפות
441,187	(470,001)	911,188	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות

לא קיים בחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים.

4.3.5 מימון/שעבודים

א. החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות הון עצמי, אשראי מגופים פיננסיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהונפקו על ידי החברה, מקדמות מרוכשי דירות ומאשראי ספקים.

האשראי הבנקאי בארץ ובחו"ל כולל בעיקר אשראי שקלי לא צמוד לזמן ארוך ולזמן קצר, ואשראי צמוד אירו. על פי רוב החברה מתקשרת בהסכם ליווי פיננסי ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי ליום 31.12.2023, שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית בגינו:

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת	שיעור ריבית שנתית ממוצעת		הלוואות לזמן קצר ² לזמן ארוך ^{3,1}		מקורות בנקאיים
	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	
ב- %					באלפי ש"ח
מקורות בנקאיים					
6.80%	6.83%	6.64%	6.66%	1,951,868	404,005
8.60%	0%	8.33%	0%		14,384
0%	0%	0%	0%		507
מקורות לא בנקאיים					
	3.07%		3.05%	22,375	44,748
	4.21%		4.17%	104,339	86,950
	2.60%		2.58%	231,834	36,173
	4.04%		4.00%	437,725	-
	5.39%		5.25%	-	70,000
	5.44%		5.30%	-	30,000
				2,748,141	686,767

(1) מוצג לאחר ניכוי חלויות שוטפות.

(2) כולל חלויות שוטפות.

(3) יתרת אג"ח לז"א בדוח כספי קטנה בכ- 14,773 אש"ח. ההפרש מיוחס להוצאות הנפקה, פרמיה וניכיון.

(4) בחודש פברואר 2024 ביצעה החברה הרחבה לסדרה זו בסך של 20,000 אש"ח.

ב. מגבלות אשראי

לעניין עמידה ביעדים להם מתחייבת החברה בהסכמי ליווי ראו סעיף 4.1.1.4'ה לעיל. לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ז' - י') לעמידה בתניות פיננסיות שלהן: הון עצמי מתואם מינימלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו, הון עצמי למאזן ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר מגבלות דירוג ראו סעיף 1.4 לעיל. נכון ליום 31.12.2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח החברה עומדת בכל מגבלות הדירוג החלות עליה. לפרטים נוספים, ראו באורים 23 ו- 24 בדוחות הכספיים של החברה.

כמו כן, החברה התחייבה כלפי מידרוג לשמור על מסגרות אשראי פנויות בשיעור שלא יפחת מיתרת הנע"מים, אשר נכון למועד הדו"ח עומדת על סך של כ- 100 מלש"ח ע.ג.. לאחר תקופת מאזן החברה הנפיקה נע"מים בסך של 20 מלש"ח ע.ג. נוספים.

ג. אשראי שהתקבל/נפרע בין תאריך הדוחות הכספיים ועד בסמוך לתאריך פרסום הדו"ח

מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 13 במרץ 2024 החברה העמידה אשראי בסך של כ- 920 אלפי ש"ח. מנגד פרעה אשראי בסך של כ- 223,000 אלפי ש"ח. סך הקיטון באשראי עומד על 222,000 אלפי ש"ח.

ד. מסגרות אשראי של החברה ותנאיהן

לקבוצה מסגרות אשראי בהתאם להסכמי ליווי פיננסי לפרויקטים במסגרתם מעמיד המוסד הפיננסי לחברה, בחשבונות המנוהלים אצלו, מסגרות אשראי, ערבויות לפי חוק המכר וערבויות ביצוע לפרויקטים. כמו כן, לקבוצה מסגרות אשראי נוספות שאינן במסגרת הסכמי הליווי עם הבנקים השונים.

להלן פירוט בדבר מסגרות האשראי ויתרות לניצול:

29.02.24	31.12.23	אלפי ש"ח	סוג מסגרת האשראי
3,492,339	3,450,752	סך מסגרות אשראי לפרויקטים וקרקעות מתאגידים בנקאים כולל ערבויות כספיות	מסגרות אשראי בגין פרויקטים
2,194,123	2,399,220	מסגרות מנוצלות	מסגרות אשראי בגין פרויקטים
625,540	376,030	יתרה לניצול על פי מגבלות הליווי ¹	מסגרות אשראי בגין פרויקטים
4,997,254	4,867,709	סך מסגרת ערבויות חוק מכר ²	מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר
2,238,753	2,133,021	ניצול ערבויות חוק מכר	מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר
2,758,501	2,734,688	יתרה לניצול ערבויות חוק מכר	מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר
675,409	678,516	סך מסגרות אשראי לפעילות שוטפת מתאגידים בנקאים (אשראי כולל ערבויות כספיות)	מסגרות אשראי שוטפות
25,115	25,676	ניצול אשראי וערבויות כספיות	מסגרות אשראי שוטפות
650,294	652,840	יתרה לניצול אשראי וערבויות כספיות	מסגרות אשראי שוטפות
206,839	207,595	סך מסגרות אשראי לערבויות פורמליות	מסגרות אשראי בגין ערבויות פורמליות
114,300	129,197	ניצול ערבויות פורמליות	מסגרות אשראי בגין ערבויות פורמליות
92,539	78,398	יתרה לניצול ערבויות פורמליות	מסגרות אשראי בגין ערבויות פורמליות

(1) המסגרת ניתנת לניצול בפרויקטים בהם התקיימו התנאים לכך, בכל פרויקט קיימת יתרה לניצול המחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל.

(2) מסגרת ערבויות חוק המכר הינה המסגרת המירבית לניצול בהתאם להסכמי הליווי.

ה. אשראי בריבית משתנה

עיקר ההלוואות בריבית משתנה הינו בריבית של פריים + 0.3%-0.8% הריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. ליום 31/12/2023 הריבית המשתנה נעה בטווח שיעורים של 6.55%-7.05%.

ו. דירוג אשראי

אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ז' - י') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A1.il עם אופק דירוג יציב. ראו גם דוח מיידי של החברה מיום 07 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-014370), הנכלל כאן על דרך של הפנייה וכן סעיף 12 לדוח הדירקטוריון.

ניירות ערך מסחריים של החברה מדורגים על ידי מידרוג בדירוג P-1 בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח. ראו הדו"ח המיידי הנ"ל.

ז. מקורות מימון - נכון למועד חתימת הדו"ח החברה מעריכה כי לא תידרש בשנה הקרובה למקורות מימון נוספים לצורך כיסוי תפעול העסקים השוטפים, למעט מימון שיתקבל לפרויקטים קיימים וחדשים, הנפקות אג"ח/הון מעת לעת וניצול מסגרות אשראי שוטפות קיימות. החברה צופה כי מסגרות האשראי תחודשנה, שכן לאורך כל שנות פעילותה החברה ממחזרת אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים בגין מימון רכישת קרקעות ומסגרות אשראי שוטפות. עם זאת, מובהר כי אין כל וודאות לגבי חידוש ההלוואות ומסגרות האשראי הנ"ל בתנאים הקיימים, זאת במיוחד, אך לא רק, לאור מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה הפוטנציאליות על החברה ועל המשק בכללותו.

ח. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הליווי עליהם היא חותמת בקשר עם הפרויקטים אותם היא מבצעת, החברה נוהגת לשעבד לטובת המוסד הפיננסי המלווה את כל זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין עליהם מוקם הפרויקט, הציוד, זכויות החברה כלפי ספקים, קבלנים ונותני שירותים בפרויקט וזכויותיה על פי הסכמי הביטוח של הנכסים.

בנוסף, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ז' - י') של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על-פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב, או לחילופין אם החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.

ט. אגרות חוב שהונפקו לציבור

לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור שהונפקו על ידי החברה ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון.

י. אשראי בר דיווח

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך בדבר אשראי בר דיווח אשר פורסמה ביום 30.10.2011 (כפי שעודכנה בהמשך) (להלן: "**עמדת אשראי בר דיווח**"), נכון למועד הדו"ח אגרות חוב (סדרה י') ששוויה הנקוב סמוך למועד הדיווח הנו, כ-437,725 אש"ח, נחשבת כהלוואה מהותית.⁴³ לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות התניות פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב ועמידה בהן, ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון.

כמפורט בסעיף 4.1.1(ה) הסכמי הליווי של החברה כוללים התחייבויות שונות לעמידה בקצב מכירה של פרויקטים והתקדמות בניה. הסכמי הליווי של כל בנק כוללים מנגנון של אחריות לפיו העמדה לפרעון של הסכם ליווי אחד יכולה להביא להעמדה לפרעון של הסכמי ליווי אחרים שניתנו על ידי אותו בנק. ככל ויהיו חריגות מהסכמי הליווי או אי עמידה בתניות אל מול הקבוע בהסכמי הליווי, הרי שמדובר בחריגות שאינן חורגות מהמקובל בתחום הבניה. חריגות כאמור, ככל ויהיו, ידווחו לבנק המלווה באופן שוטף במסגרת דוחות הפיקוח החודשיים. כמו כן, בהסכמי הליווי מפורטים אירועי הפרת ההסכם, ביניהם, בין היתר, נמנים אירועי חדלות פירעון, אשר מקנים לבנק את הזכות להעמיד את האשראי/הלוואה לפירעון מיידי. נכון למועד פרסום הדו"ח לא נעשתה אל החברה פניה כלשהי מצד בנק כלשהו בקשר עם הפרה של הסכם ליווי כלשהו. היקף סך הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים וחברות ביטוח ליום 31.12.2023 עומד על סך של כ-2,470,764 אלפי ש"ח.

המידע האמור בפסקה זו הינו מידע צופה פני עתיד והערכת החברה מתבססת בעיקר על ניסיונה בתחום.

⁴³ ראה לעניין זה עמדה משפטית 104-15 אירוע אשראי בר דיווח מיום 30.10.2011 כפי שתוקנה מפעם לפעם.

4.3.6 מיסוי

לעניין מיסוי ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

4.3.7 סיכונים סביבתיים

א. במסגרת פעילותה חשופה החברה לסיכונים מהותיים שונים עקב פגיעה בסביבה ("סיכונים סביבתיים") רבות בגין פינוי פסולת בנין והובלתה, זיהום מים, קרקע, אוויר ומפגעי רעש.

ב. אירועים שהובילו לפגיעה בסביבה

החברה לא נקנסה בסכומים מהותיים בגין פגיעה בסביבה בשנת הדו"ח.

ג. הליכים משפטיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה

אין הליכים משפטיים סביבתיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה.

ד. טיפול בסיכונים הסביבתיים

החברה פועלת להפחתת סיכונים הסביבתיים המהותיים, הן במסגרת תהליך הרישוי והן בתהליך הביצוע. החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות (הלאומיות והמקומיות) ועושה שימוש באמצעים שברשותה בכדי לנסות ולמזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים, האנרגיה והפסולת.

ה. עלויות סביבתיות בהן נשאה החברה וצפויה לשאת לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה עתידית בסביבה

החברה הקימה ומקימה מערכות סולאריות על גגות מבנים שבבעלותה, זאת לשם הפחתת התלות העתידית בדלקים פוסיליים וכתוצאה מכך הפחתת זיהום האוויר ופליטות CO2 כדלקמן:

מיקום	תפוקת חשמל שנתית בקוט"ש	היקף כספי שנתי- באלפי ש"ח	עלות הקמת המערכת- באלפי ש"ח	סטטוס
פארק נעם, המרכז הלוגיסטי של החברה	1,330,000	600	2,500	הוקמה
נתיבות- מטה	103,566	70	350	הוקמה
נתיבות	524,460	240	1,020	הוקמה
סינמה סיטי באר שבע	1,503,040	615	2,600	הוקמה
דימונה	1,268,250	570	2,000	הוקמה

4.3.8 הליכים משפטיים

4.3.8.1 כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות

בהמשך לחקירה שהתנהלה ע"י רשות התחרות בדבר תיאום במרכז לכאורה, כפי שיפורט להלן, קיבלה החברה לידיה ביום 13 ביולי 2022 כתב אישום שהוגש על ידי רשות התחרות כנגד החברה, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, עובד נוסף של החברה וכנגד אחרים.

כתב האישום נוגע למרכז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל בשנת 2019 לבניית בנייני מגורים בפרויקט בנתיבות. על פי כתב האישום, החברה, מר יגאל דמרי, וחברה נוספת הגיעו כביכול להסדר לפיו לא יתחרו על אותם מתחמים במרכז. על פי כתב האישום, העבירות המיוחסות לחברה, לעובד החברה ולמר דמרי, מכוח חוק התחרות הכלכלית וחוק העונשין, הן היותם צד להסדר כובל, קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות, ולגבי בעל השליטה, אחריות נושא משרה (להלן: "**כתב האישום**").

החברה, ולמיטב ידיעתה בעל השליטה ועובד החברה, מכחישים את הטענות האמורות שכנגדם ואלו תתבררנה בבית המשפט. בימים 4 באפריל, 13 ו-19 ביולי 2023 התקיימו דיוני הוכחות בתיק. לאור המלחמה הפוקדת את המדינה, הדיונים שנקבעו לתאריכים 25 באוקטובר 2023, ליום 16 בנובמבר 2023 וליום 24 בינואר 2024 בוטלו. דיוני הוכחות נוספים נקבעו לימים 16 ו-30 באפריל וכן 04 ו-11 ביוני 2024.

יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיות של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.

4.3.8.2 מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מרכז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים

ביום 17 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת שבו נדרשת החברה למצות את זכויותיה באמצעות הגשת תובענה כנגד נושאי המשרה בה ובכללם בעל השליטה בחברה (להלן: "**הפנייה**"). פנייה זו נעשתה גם בקשר עם כוונת רשות התחרות דאז לשקול הגשת כתב אישום, בכפוף לשימוע. לטענת הפונה, האירועים הנ"ל הסבו ויסבו לחברה, נזקים משמעותיים – נזקים ישירים, כמו גם פגיעה במוניטין – ומקימים לחברה, לפי הטענה בפנייה, עילות תביעה במישור האזרחי כנגד בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה.

ביום 28 בדצמבר, 2021 השיבה החברה לפנייה וציינה כי דירקטוריון החברה בחן את הפנייה ולאחר קיום מספר דיונים החליט לבחור בדרך הפעולה המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק החברות ולדחות את הבקשה המפורטת בפנייה לאור כי הסיכויים להעמיד בשלב זה תשתית משפטית לעילת התביעה נמוכים; בשלב זה לא נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה; ושיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה.

ביום 21 באוגוסט 2022 הומצאה לחברה בקשה לגילוי מסמכים מכוח סעיף 198א לחוק החברות מטעם בעל המניות שיזם את הפנייה (להלן: "**בקשת הגילוי השניה**"). על יסוד הטענות שנפרשו בפנייה המוקדמת כאמור לעיל, והוצגו שוב בבקשת הגילוי. המסמכים התבקשו על מנת שהמבקש יוכל לגבש ולהגיש בקשה לאישור תביעה נגזרת בגין הנזקים שנגרמו לכאורה לחברה כתוצאה מהמעשים ומהמחדלים הנטענים בכל הנוגע למרכז המוזכר בפנייה.

ביום 14 ביולי 2022, עוד בטרם הגשת בקשת הגילוי השניה, הוגשה לביהמ"ש המחוזי בת"א בקשה לגילוי מסמכים בטרם הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999, כנגד החברה (להלן: "**בקשת הגילוי הראשונה**"). בקשת הגילוי הראשונה הוגשה בעקבות הגשת כתב האישום, ונתבקש בה למסור לעיון המבקשת את כל המידע והמסמכים הרלוונטיים.

ביום 2 באוקטובר 2022, הגישה המבקשת בבקשת הגילוי הראשונה בקשה לביהמ"ש העליון להעברת הליך בקשת הגילוי השניה לבית המשפט המחוזי בת"א (המחלקה הכלכלית), אליו הוגשה בקשת הגילוי הראשונה. שתי בקשות הגילוי עוסקות, כאמור, בנושא המכרז בנתיבות.

ביום 26 באוקטובר 2022 הורה בית המשפט העליון על איחוד הדיון בשתי בקשות הגילוי וקיומן בביהמ"ש המחוזי בת"א.

ביום 16 בנובמבר 2022, הגישה המבקשת בבקשת הגילוי הראשונה, בקשה למחיקת בקשת הגילוי השנייה מן הטעם ששתי בקשות הגילוי עוסקות באותו הנושא וכי בקשת הגילוי שלה הוגשה ראשונה. ביום 12 בפברואר 2023, לאחר דיון שנערך בביהמ"ש בחודש ינואר 2023, אישר ביהמ"ש את בקשת הצדדים לאישור הסדר דיוני לפיו בקשות הגילוי תעוכבנה עד למתן הכרעת דין או הסדר טיעון בהליך הפלילי המתנהל באותו עניין נושא בקשות הגילוי, ובקשה מאוחדת לגילוי מסמכים תוגש לאחר מכן. בהתאם לקבוע בהסדר הדיוני, בימים 11 במאי 2023 ו-10 באוגוסט 2023 החברה הגישה לבית המשפט הודעה מעדכנת בדבר סטטוס ההליך הפלילי, בה צוין כי התקיים דיון הוכחות ראשון בהליך הפלילי, וכי קבועים ישיבת גישור ודיוני הוכחות נוספים לחודשים הקרובים. ביום 30 בנובמבר 2023 הוגשה הודעה מעדכנת שלישית, לפיה ישיבת הוכחות וישיבת גישור בהליך הפלילי קבועות לחודש ינואר 2024. ביום 29 בפברואר הוגשה הודעה מעדכנת רביעית, לפיה ישיבת הוכחות וישיבת גישור נדחו לחודשים אפריל ויוני 2024. המועד הבא למסירת הודעת עדכון בעניין סטטוס ההליך הפלילי קבוע ליום 30 במאי 2024. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים, ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בעת הזו.

4.3.8.3 בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות

ביום 25 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה הודעת דוא"ל אליה צורף העתק תביעה ובקשה לאשרה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד כנגד החברה וכנגד נושאי משרה בחברה (בכללם בעל השליטה בחברה) (להלן: "המשיבים"). בקשת האישור התבססה על כתבות עיתונאיות והודעת רשות התחרות, וקשורה בחשד של רשות התחרות לתיאום מכרזים לרכישת קרקעות במסגרת מכרז מחיר למשתכן של רמ"י בנתיבות בו זכתה החברה באוגוסט 2019. בבקשת האישור התבקש בית המשפט לחייב את המשיבים לפצות את חברי הקבוצה בגין הנזקים שנגרמו להם לכאורה כתוצאה מהפרת הדין לכאורה על ידי המשיבים, הן במישור של הגשת דיווחים מטעים על ידי החברה לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן בגין הפרת חובת הזהירות והפרת חובה חקוקה. בקשת האישור הוגשה בשם שתי קבוצות: האחת, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 ביוני, 2020 (למעט המשיבים או מי מטעמם); השנייה, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 באוגוסט, 2021 (למעט המשיבים או מי מטעמם). לבקשת האישור צורפה חוות דעת כלכלית האומדת את הנזק לחברי הקבוצות בסך של כ-28 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה הראשונה וכ-42 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה השנייה.

ביום 10 בספטמבר 2022 נעתר בית המשפט לבקשה מוסכמת לעיכוב בירור בקשת האישור לתקופה של חצי שנה, לאור קיומו של ההליך הפלילי המתנהל באותם עניינים נשוא בקשת האישור כמפורט לעיל. בימים 13 במרץ 2023 ו-12 בספטמבר 2023 נעתר בית המשפט לבקשות מוסכמת נוספת לעיכוב בקשת האישור לתקופות של חצי שנה בכל פעם, ביום 11 במרץ 2024, עדכנו הצדדים את בית המשפט בדבר סטטוס ההליך הפלילי, וביקשו מבית המשפט לקבוע כי ההליך יעוכב עד ליום 20 ביולי 2024, בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 12 במרץ 2024. נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל ומצוי ערב פרשת התביעה. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.

4.3.8.4 בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה

ביום 26 ביוני 2022 קיבלה החברה מגורם הטוען כי הינו בעל מניות של החברה דרישה למיצוי זכויות טרם הגשת תביעה נגזרת לפי סעיף 194(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**החוק**"). עניינה של הדרישה הוא מימוש זכויות תביעה של החברה כנגד מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי (לעיל ולהלן: "**הדרישה**" ו"**בעל השליטה**").

בדרישה צוין כי בחודש אוגוסט 2016 (או בסמוך) התקשר בעל השליטה בעסקה במסגרת קבוצת רכישה לרכישת מקרקעין בייעוד של משרדים בשטח של כ- 1,172 מ"ר וכן 11 חניות במגדל אקרו ברח' יצחק שדה בתל אביב, שהיה באותה העת בשלבי הקמה (להלן: "**הרכישה**"). לפי הנתען בדרישה, בעל השליטה לא היה רשאי לבצע את העסקה הנ"ל באופן פרטי, הואיל ומדובר בהזדמנות עסקית מובהקת השייכת לחברה והמצויה עמוק בתחום הפעילות המדווח שלה. לפיכך, נטען, כי על פני הדברים, העובדות האמורות מקימות לחברה עילות תביעה כנגד בעל השליטה, בין היתר מכוח סעיפים 193, 252 ו-254 לחוק.

בחודש אוגוסט 2022 דירקטוריון החברה החליט לבחור בדרך המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק ודחה את הבקשה המפורטת בדרישה, זאת מן הנימוקים הבאים: (1) קיים קושי בהעמדת תשתית משפטית לתביעה המבוקשת מאחר שהרכישה אינה מהווה הזדמנות עסקית של החברה, שכן ישנו שוני משמעותי בין הרכישה לבין תחום הפעילות המדווח של החברה. (2) הרווח מהרכישה אינו על-חשבון החברה, ואין בהזדמנות העסקית לכאורה המוזכרת בדרישה משום תחרות ממשית בעסקיה של החברה. (3) דירקטוריון החברה לא מצא כי נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה. הרכישה, כאמור בדרישה, הייתה בסכום זניח בעליל (כ-14 מיליון ש"ח) ביחס להיקף הפעילות של החברה, דוחותיה הכספיים, סך נכסיה וסך רווחיה כפי שדווחו בהם. (4) שיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה.

ביום 29 בנובמבר 2022 הגיש המבקש לביהמ"ש המחוזי בת"א בקשה לאישור הגשת תובענה כנגזרת כנגד החברה, בעל השליטה, חברות פרטיות בבעלותו של בעל השליטה וכנגד נושאי משרה בחברה בעניינים שדונו בדרישה (להלן: "**בקשת האישור**"). בבקשת האישור נטענו טענות דומות לטענות הדרישה באשר לבעל השליטה. באשר לנושאי משרה שכיהנו בחברה במועדים הרלוונטיים לבקשה, נטען כי הפרו את חובת הזהירות לפי סעיף 252 לחוק ו/או חובות אמונים. המועד הקבוע להגשת תשובה לבקשת האישור הוא 23 באפריל 2023. ביום 02 ביולי 2023 הגישה החברה את תשובתה לבקשת האישור ודחתה את הטענות שהועלו בבקשה. ביום 26 באוקטובר 2023 הגיש המבקש את תשובתו ודיון קדם משפט בהליך התקיים ביום 14 בנובמבר 2023. ביום 26 בנובמבר 2023, הודיעו הצדדים לבית המשפט כי הסכימו להידבר ביניהם בניסיון להביא לסיום המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט. בחודש דצמבר 2023 הצדדים הסכימו לפנות להליך גישור בפני המגשר פרופ' שרון חנס. ביום 28 בינואר 2024 הודיעו הצדדים לבית המשפט כי בכוונתם לפנות להליך גישור. ביום 15 בפברואר התקיימה ישיבת גישור משותפת עם הצדדים, וכן שתי ישיבות נוספות עם כל אחד מהצדדים בנפרד. ביום 12 במרץ 2024 עדכנו הצדדים את בית המשפט בדבר סטטוס הליך הגישור, וביקשו מבית המשפט לקבוע כי עדכון נוסף יימסר עד ליום 15 באפריל 2024. בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 13 במרץ 2024. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכויי בשלב זה.

4.3.9 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי החברה

לא היה שינוי חריג בעסקיה של החברה בתקופה שלאחר מועד הדוחות הכספיים.

4.3.10 ביטוח

לחברה מספר סיכונים מהותיים בפעילותה, אותם היא מבטחת בפוליסות ביטוח שונות, בין היתר, ביטוח "כל הסיכונים קבלנים", רכוש ומבנים, צד שלישי, חבות מעבידים ואחריות נושאי משרה. לדעת יועצי הביטוח של החברה, כיסוי הביטוח הקיים הינו נאות והולם את הסיכונים הקיימים בתחום הביטוח לאור סוג פעילות החברה.

4.3.11 גורמי סיכון

לגורמי סיכון המתייחסים לתחום פעילות החברה בייזום בניה למגורים בארץ ראו סעיף 4.1.12 לעיל.
לגורמי סיכון המתייחסים לפעילות החברה בייזום והשכרת נדל"ן מניב ראו סעיף 4.2.8 לעיל.
בנוסף לגורמי הסיכון המפורטים לעיל, לחברה גורמי סיכון המתייחסים לפעילות בכללותה:

- א. סיכוני סייבר- החברה נסמכת על מערכות המידע שברשותה לצורך פעילותה השוטפת. מערכות אלו משמשות את החברה לצורך ניהול נכסי המידע שלה הכוללים, בין היתר, מסמכים, מידע המנוהל במערכת ה-ERP, מערכות שכר ומשאבי אנוש, דואר אלקטרוני ועוד. אובדן או שיבוש המידע, בשל תקלות במערכות מידע, אובדן או השבתה של ציוד וכשל באבטחת המידע עלול לגרום לחברה נזק ניכר בפעילותה העסקית השוטפת. זליגת מידע ממערכות החברה עלולה לגרום לחברה חשיפות עסקיות ורגולטוריות. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות תכנון ויישום מערך שרידות מידע וכן באמצעות מנגנוני אבטחה, קבלת ייעוץ ושירות ממומחים חיצוניים ביחד עם צוות מערכות המידע בחברה, זאת לצרכי תמיכה שוטפת וביצוע ביקורות תקופתיות. החברה משקיעה באמצעים ובטכנולוגיות אשר הולמים את פעילותה העסקית וסיכוני סייבר לה היא חשופה, וכן משקיעה בהעלאת המודעות בנושאי הגנת המידע, הגנת הפרטיות וסיכוני סייבר בקרב עובדיה.
- הסיכון כאמור הינו סיכון מקרו והשפעתו על עסקי החברה הינה בינונית.
- ב. תלות בבעל השליטה- לחברה קיימת תלות במר יגאל דמרי (בעל השליטה בחברה) בתחום הייזום של עסקאות ופרויקטים חדשים באופן ובמידה שאם הוא יפסיק את התקשרותו עם החברה עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילות החברה. הסיכון כאמור הינו ייחודי לחברה והשפעתו על עסקי החברה הינה בינונית.

פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד



29 במרץ 2024

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2023

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תיאור החברה וסביבתה העסקית

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ הינה חברה ציבורית, העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בייזום, פיתוח, ושיווק והקמת נדל"ן למגורים ונדל"ן להשקעה. פעילות החברה מחולקת ל- **3 מנועי צמיחה עיקריים:**

1. ייזום והקמת נדל"ן למגורים

2. התחדשות עירונית למגורים

3. ייזום והקמת נדל"ן להשקעה

החברה שומרת מזה מספר שנים על דירוג A1 עם אופק יציב של מידרוג לניירות הערך שלה, אשר נכללים במדד ת"א 90, מדד ת"א נדל"ן, ת"א בנייה ועוד.

החברה פועלת לבנין הארץ מעל 30 שנה, גאה לצמוח לצד מדינת ישראל ולייצג את ערכיה. החברה מאמינה בלקיחת אחריות משלב בו נרקם החזון ועד השלב בו נמסר המפתח, והרבה לאחר מכן. בהתאם חותרת החברה למקצועיות ומצוינות בתחום הנדל"ן.

פעילותה של החברה מושתתת על מצוינות עסקית לצד ערכים נוספים וחשובים של אהבת הארץ, על דרך של בנייה בפריסה רחבה של ערים בפריפריה, במרכז, בצפון ובירושלים, בטיחות בעבודה, אחריות כלפי מחזיקי הענין של החברה, בנייה עצמית, השקעות אסטרטגיות, איכות ותרומה לקהילה.

מנוע צמיחה יזמות למגורים והתחדשות עירונית

במסגרת מנוע צמיחה זה, נכון ליום 31.12.2023 מקימה החברה, מתכננת ויוזמת בישראל, הן על דרך של יזמות למגורים והן על דרך של התחדשות עירונית, כ- 125 פרויקטים, הכוללים כ- 36,550 יח"ד בפריסה גיאוגרפית רחבה (מתוכן חלק החברה הינו כ- 31,240 יח"ד).

כמחצית מהפרויקטים בישראל - כ- 63 פרויקטים - הינם בתחום היזמות למגורים ובהם מוקמות ומתוכננות כ- 17,650 יח"ד והיתרה, כ- 62 פרויקטים - בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות תמ"א 38/2 הריסה ובניה, בהם מתוכננות כ- 18,900 יח"ד.

חלק מפרויקטי התחדשות עירונית נמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים, ביניהם שלב א' בפרויקט באשדוד הכולל כ- 374 יח"ד מתוך 748 יח"ד הצפויות בסה"כ בפרויקט, שלב ב' בפרויקט בגבעתיים הכולל 144 יח"ד מתוך 288 יח"ד סה"כ בפרויקט, שלב א' בפרויקט בפתח תקווה הכולל 150 יח"ד, כאשר בשנת 2024 צפוי להיפתח גם שלב ב' הכולל 150 יח"ד נוספות. היקף יח"ד הכולל בפרויקט זה צפוי לעמוד על 750 יח"ד.

החברה מקימה, נכון ליום 31.12.2023, כ- 3,494 יח"ד ב- 16 פרויקטים בארץ, מתוכן נמכרו 1,668 יח"ד, סך המהווה כ- 51% ממלאי יח"ד לשיווק בפרויקטים אלה, זאת בתמורה כספית כוללת של כ- 2.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ- 2.62 מיליארד ש"ח). העודפים הצפויים בגין הפרויקטים בהקמה הינם בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח. תאריכי המסירה הצפויים במרבית פרויקטים אלה הינם בשנים 2024-2027.

בשנה הקרובה צפויה החברה להתחיל בהקמת 10 פרויקטים הכוללים כ- 1,500 יח"ד, ביניהם פרויקט אשר יכלול 280 יח"ד בשכונת בבלי בתל אביב, והיקף ההכנסות הצפוי בגינו הינו כ- 1.6 מיליארד ש"ח.

במסגרת תכניות העבודה ל- 3 השנים הקרובות נערכת החברה להוצאת היתרי בניה לכ- 10,700 יח"ד בפריסה של 22 ערים.

שנת 2023 היתה שנה המאופיינת בעלייה חדה בשיעורי הריבית במטרה למנוע את התבססות האינפלציה ברמה גבוהה, זאת לעומת שנת 2022 אשר התאפיינה במרבית בשיעורי צמיחה גבוהים, לצד תחילת התגברות לחצים אינפלציוניים. העלייה בשיעורי הריבית כאמור השפיעה, בין היתר, על היקפי המכירות, ואלה קטנו באופן משמעותי בהשוואה לשנת 2022. בנוסף, בחודש אוקטובר 2023, עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", נוצרה ירידה מהותית בהיקף המכירות. בשנת הדו"ח מכרה החברה כ- 650 יח"ד, ירידה של כ- 45% לעומת היקף המכירות אשתקד.

יחד עם זאת, ניכרת מגמת התאוששות לאחר תאריך המאזן, כאשר מתחילת שנת 2024 ועד לסמוך לפני פרסום הדוחות מכרה החברה כ- 266 יח"ד וכן נחתמו 57 בקשות רכישה. קצב המכירות לרבעון הראשון של שנת 2024 משקף קצב גבוה משמעותית מקצב המכירות הממוצע בשנת 2023.

מנוע צמיחה נדל"ן להשקעה

בנוסף לפרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל, עוסקת החברה גם בתחום הנדל"ן להשקעה. במסגרת מנוע צמיחה זה לחברה מרכזים מסחריים קיימים ובהקמה בשטח של כ- 106,000 מ"ר וכן פרויקטים בתכנון ובייזום בשטח של כ- 254,000 מ"ר. שיעור התפוסה הכללי בנכסים המניבים הינו כ- 84%, נוסף לשנת הדו"ח הסתכם לסך של כ- 37 מלש"ח ושווי נכסי הנדל"ן נכון ליום 31.12.2023 הינו בסך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח.

נתונים פיננסיים

מזה שנים משקיעה החברה ברכישת קרקעות במיקומים אסטרטגיים. כמו כן, כחלק מתפיסתה העסקית של החברה, היא יוזמת ובונה את הפרויקטים בבנייה עצמית. אופי פעילות זה, לצד יעילות תפעולית כלכלית, מניבים לחברה רווח גולמי גבוה באופן עקבי לאורך שנים.

שיעור הרווח הגולמי של החברה לשנת 2023 עומד על כ- 37% והינו מהגבוהים בענף הנדל"ן. יצוין כי בפרויקטים של החברה במרינה אשקלון ועיר ימים נתניה צפוי רווח גולמי אף בשיעור של כ- 50%.

בשלהי שנת 2023 מכרה החברה קרקע באשדוד בתמורה כספית של כ- 118 מלש"ח, אשר הרווח בגינה (לפני מס) צפוי לעמוד על כ- 75 מלש"ח. הרווח יוכר בספרי החברה ברבעון הראשון של שנת 2024.

הונה העצמי של החברה לשנת 2023 עומד על כ- 2 מיליארד ש"ח. לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה מניות בתמורה לסך של כ- 128 מלש"ח.

האמור לעיל בדבר היקפי בניה עתידיים, שיעורי רווח גולמי צפוי, הכנסות עתידיות כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והערכות הדיסקרטוריון תלויות באירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנית בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים.

אחריות ובטיחות

שיטת הבנייה העצמית מאפשרת לחברה הקפדה על איכות בניה מקצועית, לצד הצבת רף בטיחות גבוה בפרויקטים. לאור ריבוי התאונות בענף הבניה, שמה לה החברה למטרה לפעול בצורה המירבית לשמירה על חיי אדם. במסגרת זו קיבלה החברה בשנת 2023 הסמכה לתקן בטיחות ISO-45001 (וזאת בנוסף לעמידתה בתקן ISO-9001). כמו כן, קיבלה החברה כוכב חמישי בבטיחות במסגרת "תכנית כוכבי הבטיחות" של התאחדות הקבלנים – תכנית אשר מטרתה להוביל להתייעלות ושיפור בבטיחות בעבודה בענף הבניה והתשתיות בישראל. בכך הגיעה החברה להישג המירבי במסגרת תכנית זו.

תרומה לקהילה

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, ביטחון, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החברה מאמצת 3 יחידות צבאיות.

2 יחידות מאומצות במסגרת פרויקט "אמץ לוחם". אימוץ היחידה כולל פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידה. היחידות אותן מאמצת החברה בפרויקט זה הינן:

1. יחידת "חרב מגן", אשר אמונה על הגנת שמיה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ".
2. "היחידה הרב מימדית", שהינה יחידה משולבת של מקצועות היבשה, אוויר, סייבר ומודיעין.

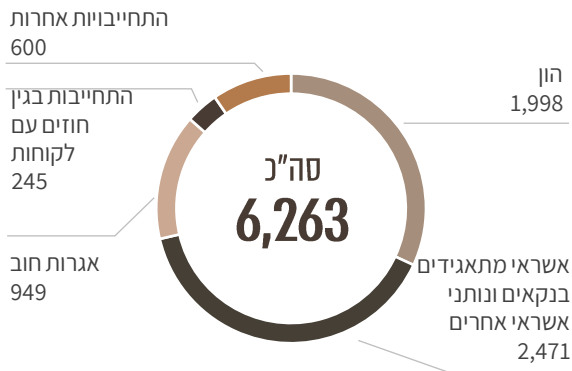
בנוסף לפרויקט "אמץ לוחם", מאמצת החברה יחידה צבאית שלישית מטעם עמותת "גדולים במדים", אשר משלבת בצה"ל נערים ונערות עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים ובכך תורמת לשילובם בחברה הישראלית. האימוץ אינו מתבטא רק בתרומה כספית, אלא גם בליווי היחידה בכל תהליך הגיוס והשירות הצבאי.

במלחמת "חרבות ברזל" תרמה החברה סכומים משמעותיים ליחידות צבאיות, לחיילים, לתושבי ומפוני עוטף עזה, לבתי החולים ולשירותי הרפואה הדחופה. בנוסף אירחה החברה גדוד של חטיבת "גולני" במתחם הלוגיסטי שלה למשך מספר חודשים, עד ליציאתו מעזה.

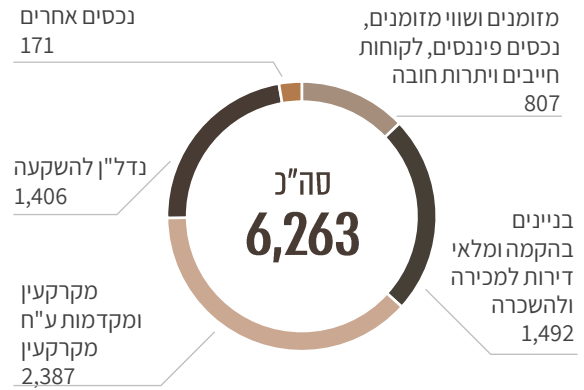
החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת לחזרתם של כלל החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

נתונים פיננסיים עיקריים (מיליוני ש"ח) 31.12.23

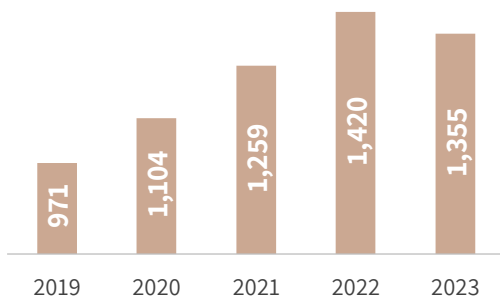
התחייבויות והון



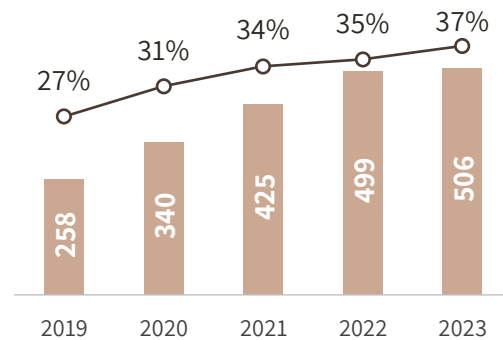
נכסים



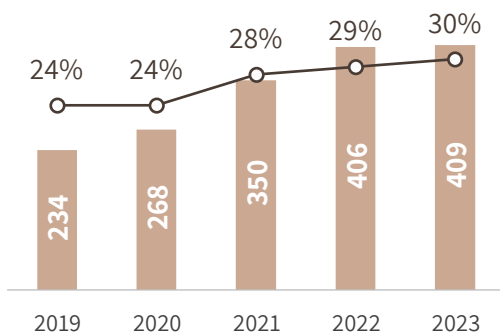
מחזור הכנסות



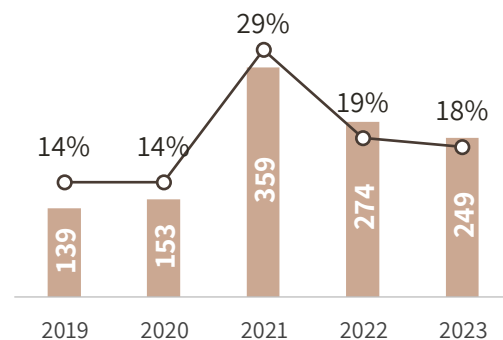
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA



רווח נקי



מנוע צמיחה | יזמות למגורים

נתוני המכירות - יח"ד למגורים בארץ

להלן נתוני מכירות לשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022. ההיקף הכספי כולל מע"מ (אלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
1,175	649	133	109	סה"כ יח"ד
1,119	610	123	104	חלק החברה
2,129,453	1,373,216	332,619	246,765	סה"כ היקף כספי
1,970,131	1,237,807	294,149	232,733	חלק החברה

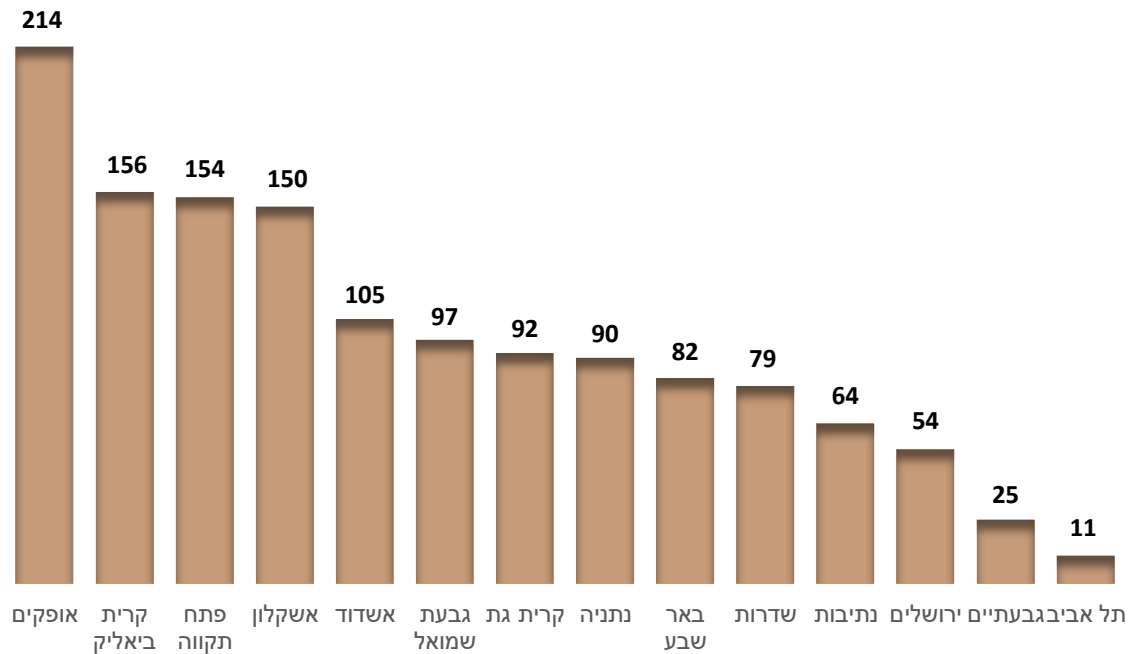
ההבדל בהיקפי מכירת יח"ד בשנת 2023 לעומת שנת 2022 מיוחס ברובו לשינויים המוניטריים (עליית הריבית והאינפלציה), המצב הבטחוני בשל מלחמת חרבות ברזל וכן היקפי מכירה גבוהים יחסית בשנת 2022 אשר נבעו מפתיחה לשיווק של מספר פרויקטים של "מחיר למשתכן" של החברה בקריית ביאליק ובאשקלון.

היקף המכירות בשנת 2023 כולל 25 מגרשים באופקים לבניה עצמית שנמכרו בתמורה לסך של כ- 29,800 אלפי ש"ח. היקף המכירות בשנת 2022 כולל 43 מגרשים באופקים לבניה עצמית שנמכרו בתמורה לסך של כ- 47,288 אלפי ש"ח. מתאריך 01.01.2024 ועד ליום 26.03.2024 מכרה החברה 266 יח"ד בתמורה כספית של כ- 516,085 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 258 יח"ד והתמורה בגינן הינה כ- 487,534 אלפי ש"ח).

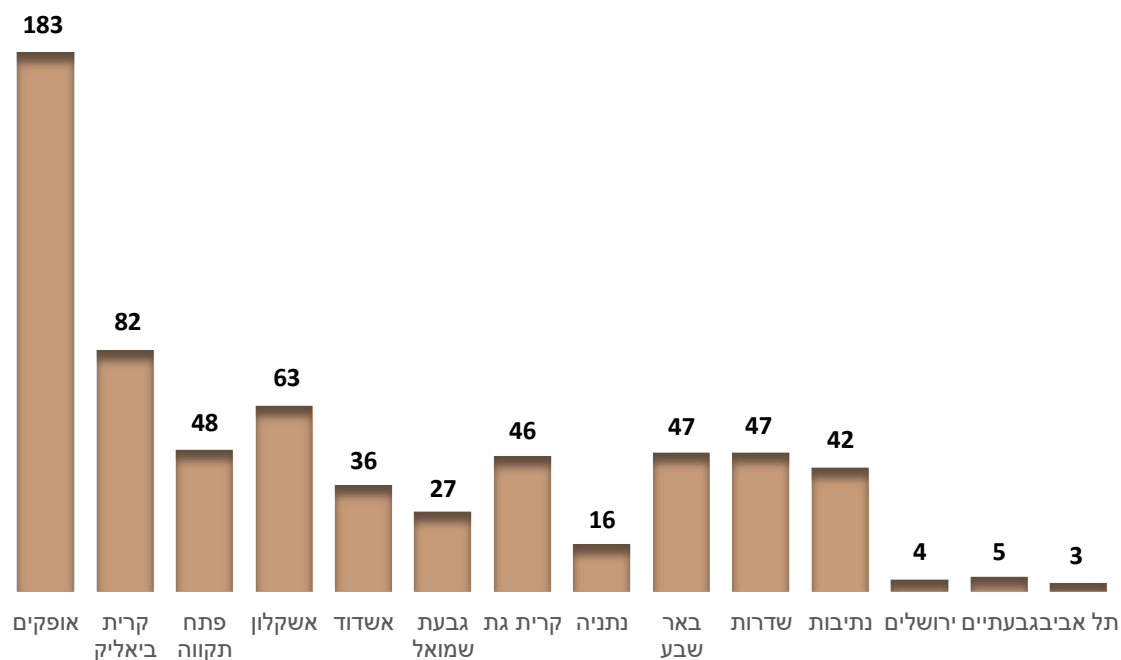
כמו כן, נחתמו 57 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 202,441 אלפי ש"ח, אשר טרם נחתמו בגינן חוזי רכישה.

נכון ליום 31.12.2023 החברה מקימה יח"ד (מתוכן חלק החברה 3,280 יח"ד) ב- 16 פרויקטים, מתוכן נמכרו בארץ 1,668 יח"ד (חלק החברה 1,640 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 2,697,319 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 2,621,201 אלפי ש"ח).

להלן גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לשנת 2023, אשר מסתכם לסך של כ- 1,373 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 1,238 מיליון ש"ח):



להלן גרף מספר יח"ד ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, אשר מסתכם ל- 649 יח"ד (חלק החברה 610 יח"ד):



פרויקטים למגורים בישראל - כ- 17,477 יח"ד¹

נכון ליום 31.12.2023

פרויקטים בביצוע - כ- 3,494 יח"ד*

653	אשקלון	330	קריית ביאליק
260	קריית גת	128	נתניה
156	שדרות	189	גבעת שמואל
322	נתיבות	150	פתח תקווה
337	אופקים	144	גבעתיים
424	באר שבע	27	תל אביב
		374	אשדוד
190	אופקים מגרשים לשיווק		

פרויקטים בתכנון - כ- 1,510 יח"ד*

60	מיתר	412	קריית ביאליק
182	אופקים	338	תל אביב
138	באר שבע	150	פתח תקווה
		148	אשקלון
		82	קריית גת

עתודות קרקע - כ- 12,473 יח"ד*

791	נתיבות	5,529	חדרה
702	אופקים	454	נתניה
60	מיתר	406	תל אביב
2,210	באר שבע	205	רמת גן
מגורים	חולון	319	בת ים
מגורים, מסחר ותעסוקה	תל אביב - הגרא, הרכבת, שלבים, נחלת יצחק	92	רחובות
		152	יבנה
		885	אשדוד
		426	אשקלון
		242	שדרות



1. לפרטים נוספים בדבר סטטוס תכנון ועתודות הקרקע הנ"ל ראה סעיף 4.1.5 לפרק תיאור עסקי החברה.
* כולל חלק שותפים.

מנוע צמיחה | התחדשות עירונית

ההיצע הנמוך של הקרקעות במדינת ישראל אל מול הביקושים הגבוהים וקצב הגידול המהיר באוכלוסיית המדינה, זאת בהשוואה ליתר מדינות ה-OECD, גורמים לגידול משמעותי בביקושים.

מציאות זו דורשת פתרונות חלופיים למלאי הקרקעות ליזמות פרויקטים למגורים, אשר באים לידי ביטוי בפרויקטים של התחדשות עירונית- בין על דרך של פינוי בינוי ובין על דרך של תמ"א 38/2 הריסה ובניה. בשנים האחרונות חברות נדל"ן מקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית כדי לייצר מלאי יח"ד.

גם המדינה והרשויות המקומיות רואות בתחום ההתחדשות העירונית חלופה למחסור הקרקעות, זאת כפי שמשקף מיעדי הממשלה להגדלת כמות ושיעור היתרי הבניה לפרויקטים של התחדשות עירונית ביחס אל כלל היתרי הבניה.

בשנת 2023, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית דיווחה על הוצאת היתרי בניה להתחדשות עירונית ברחבי הארץ לכ-9,000 יחידות דיוור, כאשר כ-80% מהם מצויים בערים אשר עמן חתמה הרשות הממשלתית על הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית. להערכת הרשות הירידה בכמות ההיתרים ביחס לשנת 2022 נובעת מעליית הריבית בשוק וצמצום הביקושים ומהבחירות בשלטון המקומי. לאור זאת, בכוונת הרשות הממשלתית לפעול בשנה הקרובה לחתימה על הסכמי מסגרת עם רשויות מקומיות נוספות, במטרה לתמרץ הוצאת היתרי בניה במעגל רחב ככל הניתן.

בתחום התכנון, בשנת 2023 אושרו 121 תכניות התחדשות עירונית ברחבי הארץ, הכוללות כ-41,000 יח"ד, הרבה מעבר ליעד הממשלתי שנקבע בתכנית האסטרטגית לדיוור עבור שנה זו, אשר עמד על 31,250 יח"ד. על מנת להמשיך ולהרחיב את עתודות התכנון לשנים הקרובות, איתרה הרשות הממשלתית, בשיתוף פעולה עם רשויות מקומיות, עשרות מתחמי פינוי בינוי חדשים, והוציאה לדרך בשנה זו תכניות פינוי בינוי ממשלתיות חדשות במתחמים אלה, הכוללים סה"כ כ-23,000 יח"ד.

עוד יוזכר, כי בעשור החולף, בין השנים 2010-2020 ניתנו בכל שנה כמות של כ-1,000 עד כ-3,000 היתרי בניה בכל שנה, בלבד. כלומר, מדובר בגידול של מאות אחוזים בעשור.

בהתאם לאמור לעיל, רואה החברה בתחום ההתחדשות העירונית מנוע צמיחה משמעותי והינה משקיעה משאבים רבים בתחום, כפי שניתן לראות בטבלה שלהלן בה קובצו נתוני פרויקטים שהחברה יוזמת בפילוח לפי סטטוס ביצוע, תכנון ועתודות פרויקטים בתהליכים מתקדמים:⁴⁴

פרויקטים של פינוי בינוי	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי ⁴⁵	פרויקטים של תמ"א 38/2	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי
פרויקטים בהקמה	180	668	פרויקטים בהקמה	17	27
פרויקטים בתכנון	46	150	פרויקטים בתכנון	25	60
עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	3,993	17,964	עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	461	927
סה"כ⁴⁶	4,413	18,782	סה"כ	503	1,014

⁴⁴ פרויקטים בהליכים "מתקדמים" - פרויקטים בעלי תב"ע מאושרת או בעלי שיעור חתימות של כ-50% ומעלה או לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות.

⁴⁵ לפרטים נוספים בדבר סטטוס הליכי התכנון ראו סעיף 4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה.

⁴⁶ כולל חלק שותפים.

פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל - כ- 18,891 יח"ד⁴⁷

נכון ליום 31.12.2023

● התחדשות עירונית -

פרויקטים מתקדמים כ- 17,964 יח"ד*

234	בת ים	700	חיפה
148	חולון	480	נשר
515	ראשון לציון	480	טירת הכרמל
380	בני עייש	1,428	נתניה
726	רחובות	1,564	הרצליה
2,064	אשדוד	355	ירושלים
1,242	אשקלון	1,354	אור יהודה
1,000	נתיבות	1,321	פתח תקווה
2,856	באר שבע	120	גבעתיים
223	מזכרת בתיה	484	רמת גן
		290	תל אביב

* בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקף של כ- 20,000 יח"ד.



● תמ"א 38 - כ- 927 יח"ד

741	תל אביב
144	הוד השרון
42	גבעתיים

⁴⁷ לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.6 (ו) לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי. *כולל חלק שותפים

צפי להוצאת היתרי בניה לפרויקטים למגורים בישראל עד לשנת 2026 (כולל) - 11,282 יח"ד

החברה צופה כי תוציא היתרי בניה בגין חלק מהקרקעות שברשותה בהיקף של כ- 11,282 יח"ד, זאת עד לשנת 2026 (כולל), בהתפלגות לפי ערים כדלקמן:

<u>מספר יח"ד</u>	<u>מיקום</u>	<u>מספר יח"ד</u>	<u>מיקום</u>
223	מזכרת בתיה	631	אופקים
104	מיתר	776	אור יהודה
355	ירושלים	950	אשדוד
1,036	נתניה	938	אשקלון
781	נתיבות	881	באר שבע
891	פתח תקווה	458	בת ים
412	קריית ביאליק	8	גבעת שמואל
630	רחובות	144	גבעתיים
205	רמת גן	450	חדרה
200	שדרות	210	טירת הכרמל
847	תל אביב	152	יבנה

מובהר בזאת כי המידע כאמור לעניין הוצאת היתרי הבניה הינו בהתאם לתוכניות העבודה של החברה והינו מידע צופה פני עתיד, אשר יכול ויחולו שינויים בהערכות החברה עליהן התבסס.

עוד יובהר כי לגבי חלק קטן מהקרקעות טרם קיימות תוכנית בניין עיר מאושרות אשר קיבלו תוקף, ולצורך מתן המידע ביחס למועד הצפוי לקבלת היתר בניה, החברה הניחה הנחות שונות באשר למועד שבו תאושרנה התוכניות. הנחות החברה לעניין המועד שבו תאושרנה התוכניות עלולות להשתנות באופן משמעותי, בין היתר הואיל ואינן תלויות בחברה אלא בצדדים שלישיים וגורמים שלטוניים אשר לחברה אין שליטה לגביהם.

כמו כן, יכול ויחולו שינויים בהערכות החברה עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי.

יובהר כי צפי החברה הינו צפי להוצאת היתרים ואין החברה מתחייבת להתחיל בביצוע הפרויקטים עם קבלת ההיתרים, שכן החלטות בדבר תחילת ביצוע מושפעות, בין היתר, משיקולי תזרים מזומנים, שיקולי ביקוש, שיווק, ביצוע, שיעור חתימות דיירים ו/או דיירים סרבנים בפרויקטים של התחדשות עירונית ועוד.

מנוע צמיחה | נדל"ן להשקעה

תחום פעילות זה עוסק בייזום, פיתוח, בניה ורכישה של נדל"ן מניב. בשנים האחרונות מנוע צמיחה זה מהווה נדבך משמעותי בתחומי פעילות החברה.

כחלק מאסטרטגיית החברה, התקבלה החלטה בשנת 2020 על שינוי מבנה בחברה, שעיקרו הפרדה בין פעילות הנדל"ן המניב לבין פעילות היזמות למגורים, בדרך של פיצול פעילות הנדל"ן המניב בחברה לפי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה, לחברה בת בבעלות מלאה של החברה, י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ. ביום 24 בנובמבר 2022 ניתן אישור רשויות המס לביצוע הפיצול בפטור ממס הכנסה.

בשנת 2022 שינתה החברה את מדיניותה החשבונאית והחלה לרשום בספריה את נכסי הנדל"ן המניב לפי שווי הוגן ולא לפי עלות היסטורית.

פעילות זו כוללת מרכזי מסחר ומשרדים להשכרה בדרום הארץ ובמרכז בשטח כולל של כ- 92,000 מ"ר. חלק מהנכסים הוקמו על ידי החברה וחלקם נרכשו במהלך השנים האחרונות. שיעור התפוסה הכללי בסך הנכסים הינו כ- 84%.

שווי הנכסים נכון ליום 31.12.23 הינו סך של כ- 1,406,017 אלפי ש"ח וליום 31.12.2022 סך של כ- 1,233,041 אלפי ש"ח.

קיימים מספר פרויקטים בשלבי תכנון שונים המיועדים למסחר, משרדים, מלונאות ודויר להשכרה.

לפרטים בדבר תוצאות הפעילות של מנוע הצמיחה בשנים 2022 – 2023 ראו להלן:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
32,027	49,466	55,151	סך כל הכנסות הפעילות
166,142	54,267	8,829	שינויים בשווי ההוגן
176,489	78,360	37,298	רווח הפעילות
15,394	31,724	37,392	סה"כ NOI

פרויקטים של נכסים מניבים בישראל - כ- 360,221 מ"ר

נכון ליום 31.12.2023

● נדל"ן מניב - מרכזים קיימים עיקריים ומרכזים בהקמה כ- 105,927 מ"ר

שטח במ"ר	מיקום ושם
36,107	באר שבע- מרכזים מסחריים
11,787	כפר סבא- מרכז מסחרי ומשרדים
6,693	בת ים - מסחר ומשרדים
18,841	דימונה- מרכז מסחרי ומשרדים
5,791	אשדוד- שטחי מסחר ומשרדים
5,805	נתיבות- מרכזים מסחריים
5,463	תל אביב - מסחר
15,440	באר שבע- דיור להשכרה (136 יח"ד)*

● נדל"ן מניב - פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע כ- 254,294 מ"ר

שטח במ"ר	מיקום ושם
67,207	בת ים- מלונאות, מסחר ומשרדים
43,406	אופקים- מסחר ומשרדים
16,200	שדרות- מגורי סטודנטים, מסחר ומשרדים
29,489	תל אביב- מסחר ומשרדים
37,900	אשקלון- מלונאות ומסחר
19,162	אשדוד- מלונאות ומסחר
40,930	פתח תקווה- דיור להשכרה (339 יח"ד) ומסחר בשטח של 2,100 מ"ר



* חלק החברה 50%

חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מבוקר		
751,528	244,501	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
284,769	557,572	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
37,350	95,176	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,178,169	1,491,960	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
2,185,123	2,387,299	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
19,217	9,963	נכסים לא שוטפים אחרים
61,067	68,897	רכוש קבוע, נטו
1,233,041	1,406,017	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
70,912	78,287	התחייבויות ונכסי מסים נדחים
328,743	518,896	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,017,165	949,371	אגרות חוב
337,670	279,226	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
31,938	12,413	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
573,657	245,433	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר
1,417,943	1,951,868	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
119,761	188,765	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
33,589	38,710	התחייבויות לא שוטפות אחרות
(332)	(402)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,819,218	1,998,818	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,818,886	1,998,416	סה"כ הון
5,751,711	6,262,832	סך מאזן

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו:

הסבר לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
עיקר הקיטון נובע משחרור פקדונות בחשבונות ליווי כתוצאה מהתקדמות הביצוע, קיטון במכירות ופריסת התשלומים בחוזי מכר הדירות.	751,528	244,501	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
הגידול נובע מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים במהלך התקופה.	1,178,169	1,491,960	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
הגידול מיוחס לרכישת קרקעות ע"י החברה והשלמת תמורה בקרקעות קיימות.	2,185,123	2,387,299	מקרקעין ומקדמות ששולמו על חשבון מקרקעין
עיקר הגידול נובע מרכישת קרקע שיעודה דיור להשכרה לטווח ארוך, בסך של כ- 118 מיליון ש"ח וכן מהשקעה בהקמת משרדים ומרכזים מסחריים.	1,233,041	1,406,017	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף נכס בגין חוזה עם לקוחות שגדל כתוצאה מהפער בין הכרה בהכנסה ללוח תשלומים של לקוחות.	284,769	557,572	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
הקיטון נובע מירידה בהיקף התקבולים מלקוחות ביחס אל התקדמות הביצוע.	573,657	245,433	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
עיקר הגידול נובע מהלוואות שנטלה החברה לרכישת קרקעות חדשות.	1,417,943	1,951,868	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח כולל התקופה בסך של כ- 252 מיליון ש"ח ומנגד חלוקת דיבידנד בסך של 74 מיליון ש"ח.	1,819,218	1,998,818	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

2. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח בפילוח רבעוני:

סה"כ 2023	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
1,355,237	306,263	337,205	374,281	337,488	הכנסות
849,252	176,980	221,910	238,684	211,678	עלות ההכנסות
505,985	129,283	115,295	135,597	125,810	רווח גולמי
409,814	125,546	84,052	99,104	101,112	רווח תפעולי
248,630	77,348	48,595	57,051	65,636	רווח נקי
					רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל-
248,632	77,367	48,588	57,029	65,648	בעלי מניות החברה האם
(2)	(19)	7	22	(12)	זכויות (חובות) המיעוט

השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על ההכרה בהכנסות

ההכרה בהכנסות החברה נגזרת מהתקדמות הבניה בפרויקטים בשילוב עם נתוני המכירות. בהמשך לתיאור השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, כמפורט בסעיף 3.2.1 לפרק תיאור עסקי החברה, יצוין כי לאור ההפסקות בביצוע העבודות באתרי החברה ברבעון הרביעי לשנת 2023 וכן העיכובים שנגרמו בל"ז הביצוע, החברה מעריכה כי סך ההכנסות ברבעון הרביעי, בו יכלה החברה להכיר, היה יכול להיות גבוה יותר מזה שהוכר בפועל.

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה:

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח			
היקף ההכנסות מושפע מהיקף מכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח.	1,220,968	1,356,972	1,311,178	הכנסות ממכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה
הקיטון מיוחס לירידה בהיקף מכירת מגרשים לבניה עצמית בעיר אופקים.	38,368	62,979	44,059	הכנסות ממכירת קרקעות
שיעור הרווח הגולמי מושפע מתמהיל הפרויקטים בין התקופות.	33.74%	35.18%	37.34%	שיעור רווח גולמי
במהלך שנת 2022 החברה שינתה את מדיניותה החשבונאית בנוגע לנדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה) ממודל העלות למודל השווי ההוגן. החברה הציגה את השינויים בשווי הוגן ע"י התאמה למפרע לדוחות השוואתיים שמוצגים.	178,711	50,769	9,063	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בהוצאות המימון מיוחס לעלייה בשיעור הריבית וכן לעלייה בהיקף האשראי של החברה.	54,860	67,022	95,774	הוצאות מימון, נטו

3. נזילות

3.1. תזרים המזומנים, נטו

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח			
עיקר הקיטון נובע מהסעיפים הבאים: 1. קיטון בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ- 723 מיליון ש"ח. 2. קיטון בלקוחות וחייבים אחרים בסך של כ- 399 מיליון ש"ח. 3. קיטון במלאי בניינים בהקמה בסך של כ- 150 מיליון ש"ח. 3. קיטון במלאי מקרקעין בסך של כ- 137 מיליון ש"ח. מנגד, ישנו קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 656 מיליון ש"ח וקיטון בגידול במקדמות בגין מקרקעין בסך של כ- 436 מיליון ש"ח.	58,251	(79,483)	(534,558)	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
התזרים השלילי מפעילות השקעה לתקופה הנוכחית מיוחס בעיקר לתשלום בגין רכישת קרקע ביעוד נדל"ן להשקעה בסך של כ- 118 מיליון ש"ח.	(113,097)	(98,533)	(172,604)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
עיקר הגידול נובע מגידול אשראי לזמן קצר בסך של כ- 298 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 265 מיליון ש"ח. מנגד, ישנו קיטון מתמורה בגין הנפקת אג"ח בסך של כ- 244 מיליון ש"ח וכן חלוקת דיבידנד התקופה בסך של 74 מיליון ש"ח.	(38,433)	316,600	580,340	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

3.2. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אשר עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני האזהרה המנויים בתקנה הנ"ל. נכון ליום 31.12.2023 מתקיים בחברה סימן אזהרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, דירקטוריון החברה לאחר שבחן את נתוני ותחזיות החברה, סבור כי סימן אזהרה זה אינו מצביע על בעיית נזילות, בין היתר גם לאור הנתונים שלהלן:

1. ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בסך של כ- 174 מיליון ש"ח. לחברה הון חוזר חיובי וגם הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
 2. לחברה יש מלאי קרקעות גדול שבחלקו היקף האשראי נמוך משמעותית ביחס לשווי, אשר להערכתה, ניתן יהיה להגדיל את האשראי בגינם, בהתאם למצב השוק ולממשן במקרה הצורך.
 3. חלק מהאשראי אותו מעמידה החברה בגין מלאי הקרקעות הינו נמוך משמעותית ביחס לשוויין. בהתאם, להערכת החברה, היא תוכל במקרה הצורך להעמיד אשראי נוסף בגין מלאי הקרקעות.
 4. נכון למועד חתימת הדו"ח לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקפים משמעותיים. כמו כן, החברה ממחזרת וצופה כי תוכל להמשיך למחזר אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים ושוק ההון.
 5. לחברה צפויים בעתיד עודפים תזרימיים מהפרויקטים בהיקפים גבוהים.
- לאור כל האמור לעיל להערכת דירקטוריון החברה (כשאינו כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור.

4. מקורות מימון

4.1 אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.12.2023 הסתכם בסך של 1,998,818 אלפי ש"ח לעומת 1,819,218 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

4.2 התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.12.2023 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 1,951,868 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-0.8% בממוצע.
- אגרות חוב סדרות ז', ח', ט', י' בסך של כ- 781,500 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023 (בניכוי חלויות שוטפות) עומדות לפירעון במועדים שונים. לפרטים נוספים בדבר יתרות ומועדי פירעון ראו באור 23 בדו"ח הכספי המאוחד של החברה.

4.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31.12.2023 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 518,896 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-0.8% בממוצע.

מתוך הסך הנ"ל, סך של כ- 14,889 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורבור + 2.9% בממוצע.

בנוסף, חלויות שוטפות בגין אג"ח מסתכמות לסך של כ- 167,871 אלפי ש"ח.

5. דיבידנד

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו בשנת הדו"ח, ראו באור 29 לדו"ח הכספי.

במועד פרסום הדוחות אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 18 באפריל 2024.

חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. מדיניות של מתן תרומות על ידי חברות עסקיות הפכה לנורמה בקרב חברות רבות בישראל ובעולם ועשויה להעלות את קרנן של החברות התורמות בעיני הציבור ובעלי המניות. בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, ביטחון, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החל מחודש ינואר 2009 אימצה החברה, במסגרת פרויקט "אמץ לוחם", את יחידת "חרב מגן" אשר אמונה על הגנת שמירה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ". במסגרת אימוץ היחידה נערכות פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידה. עלות האימוץ הינה כ- 100,000 ש"ח לשנה.

ברבעון הראשון של שנת 2020 אימצה החברה יחידה צבאית נוספת, יחידה חדשה ששמה "היחידה הרב מימדית", ואשר הינה משולבת של מקצועות היבשה יחד עם האוויר, סייבר ומודיעין. עלות האימוץ הינה זהה.

ברבעון השלישי של שנת 2022 אימצה החברה יחידה צבאית מטעם עמותת "גדולים במדים", אשר משלבת בצה"ל נערים ונערות עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים ובכך תורמת לשילובם בחברה הישראלית. האימוץ אינו מתבטא רק בתרומה כספית, אלא גם בליווי היחידה בכל תהליך הגיוס והשירות הצבאי.

בשנת 2023 העניקה החברה תרומות בסך של 2,407 אלפי ש"ח, בעיקר לעמותת "נפגעי טראומה על רקע לאומי", עמותת "האגודה למען החייל", עמותת "איל"ן" ועמותת "לב אבות". במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" תרמה החברה בין השאר, ליחידות צבאיות, לחיילים, לתושבי ומפוני עוטף עזה, לבתי החולים ולשירותי הרפואה הדחופה.

לאחר תאריך המאזן תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 565 אלפי ש"ח.

החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

7. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות פיננסית וחשבונאית, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה, יעמוד על 2 דירקטורים.

דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה והינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם הם: גב' דינה סבן, רו"ח, גב' תמר סלמניק, עו"ד והדירקטורים החיצוניים בחברה: מר מיכאל בר חיים ומר גילי כהן.

לפרטים בדבר השכלתם ועיסוקיהם של דירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

דירקטורים בלתי תלויים

תקנונה של החברה אינו כולל הוראות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים. עם זאת, ביום 12 בינואר 2020 מונתה גב' תמר סלמניק כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים בדבר השכלתה, ניסיונה ועיסוקה של גב' סלמניק ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

8. מבקר הפנים של החברה

פרטי מבקר הפנים

שם מבקר הפנים: רו"ח ועו"ד מצליח נדב פרטוק.

רו"ח פרטוק מכהן כמבקר הפנים בחברה החל מחודש ספטמבר 2004.

מבקר הפנים בחברה אינו בעל ענין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, או של רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

מבקר הפנים אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, אף אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

אופן המינוי

מינויו של מבקר הפנים אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 22 בספטמבר 2004, זאת לאחר בחינת מועמדים נוספים לתפקיד.

לאחר בחינת השכלתו, ניסיונו וכישוריו, נמצא רו"ח פרטוק מתאים לכהן כמבקר פנימי של החברה, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות בחברה.

רו"ח פרטוק שימש בעבר, עד לשנת 1999, כרו"ח מבקר חיצוני לחברה. מאז אין לו קשרים עסקיים עם החברה העלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.

המבקר נותן שירות חיצוני לחברה ולחברות אחרות.

הצוות העוסק בביקורת: מבקר הפנים, מרכז ביקורת ועובדי ביקורת נוספים, לרוב רו"ח בהשכלתם.

השכלה

- בוגר תואר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב.
- בוגר קורס ביקורת פנימית בחברות ציבוריות של לשכת רואי החשבון.
- בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.
- בעל תואר שני במשפטים אוניברסיטת בר אילן.
- רו"ח ועו"ד.

ניסיון מקצועי

ביצוע ביקורת פנים וכהונה כחשב מלווה בעריות ומוסדות ממשלתיים.

ביצוע ביקורת פנימית במע"צ- מחלקת עבודות ציבוריות, ביקורת דרך החשבונות ובכל המערך הכספי של מע"צ כולל ביקורת פרויקטים של עבודות תשתית, ביקורת תשלומים, ביקורת חריגים וכו'.

בעל משרד למתן שירותי ראיית חשבון וביקורת פנים.

הממונה על מבקר הפנים – הממונה הארגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון.

תכנית העבודה

תכנית העבודה של מבקר הפנים הינה רב שנתית. בהצעת תכנית הביקורת של המבקר נקבעת רשימת נושאים בחברה לביקורת פנים. על פי הצעת המבקר והסכמת החברה ובכפוף לאישור ועדת הביקורת, נבחרים נושאים לביקורת. כמו כן הוחלט כי ביקורת נושאים נוספים תבוצע על פי דרישת ועדת הביקורת. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה.

השיקולים העומדים בבחירת הנושאים הם:

1. מהותיות הנושא בהיקפו הכספי ומרכזיותו בחברה, לרבות נושאים מתוך סקרי סיכונים.
2. רגישות וחשיפה לתביעות כלפי החברה.

בתכנית העבודה של מבקר הפנים בשנת 2023 הוקצו 500 שעות לעריכת ביקורות עומק במחלקת התחדשות עירונית וכן מעקב אחר יישום המלצות מבקר הפנים.

כמו כן, הוקצו 250 שעות לעריכת ביקורות שוטפות בנושאים שונים, בין היתר כדלקמן:

אתרי בניה, ביצוע מול תקציב, בטיחות באתרים, ISOX, קופה קטנה, רכש, שכר, ליווי בנקאי, בדיקת עמידה בהוראות חוק המכר, התקשרויות קבלנים, הסכמי העסקה, ביטוחים, מחלקת בדק בית, מערכות מידע באתרים, שינויי דיירים, ביקורות תנועות בנק, הלוואות, סקרי סיכונים, אכיפה פנימית, סטטוס היתרי בניה, מכירות, תזרים מזומנים, עסקאות מהותיות, עסקאות בעלי שליטה, אתר האינטרנט של החברה וכיו"ב.

תכנית העבודה היא סבירה וגובשה ביחד עם המבקר ע"פ רגישות הנושאים. לדעת הנהלת החברה ולדעת ועדת הביקורת תכנית הביקורת תואמת את צרכי החברה.

ביקורת של חברות מוחזקות

החברות הבנות של החברה אינן פועלות בהיקפים משמעותיים, על כן לא נקבעה תכנית עבודה מראש לביקורת פנים בחברות אלו בישראל, למעט לפי הצורך. תכנית הביקורת אינה מתייחסת לחברות בנות של החברה בחו"ל.

ערכת הביקורת

המבקר הפנימי עורך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, חוק החברות וכן לפי תקנים מקצועיים המפורסמים ע"י המועצה המקצועית של לשכת המבקרים הפנימיים.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים, זאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

היקף המשרה

מטרת הביקורת	היקף המשרה	תקופת הביקורת
ביצוע תכנית העבודה בתאגיד וכן ביקורות שוטפות בבחירה מתוך רשימת נושאים שנקבעו מראש	750 שעות לשנה	שנת 2023

לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, היקף השעות המתוקצבות הינו סביר ביחס לנושאים שהוטלו על המבקר לבקר. עם זאת, ועדת הביקורת תחליט האם יש צורך בתוספת שעות להיקף הביקורות, זאת בהתאם לנדרש.

ביום 03 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת תוספת 200 שעות ביקורת בגין שנת 2023 וכן תוספת קבועה של 100 שעות ביקורת, כך שהיקף שעות הביקורת השנתי יעמוד על 850 שעות החל משנת 2024.

גישה למידע

למבקר ניתנת גישה חופשית וישירה לכל מידע שבבעלות החברה, לכל המסמכים בכלל מחלקות החברה, לרבות לנתונים כספיים בהתאם להוראת סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

תגמול

שכרו של המבקר בתקופת הדו"ח הסתכם בסך של כ- 195 אלפי ש"ח.

לדעת דירקטוריון החברה, התגמול, כאשר מחושב לפי שעת עבודה, הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית של החברה. למבקר לא ניתנו ניירות ערך של החברה כחלק מתנאי ההתקשרות עימו.

דו"חות המבקר

במהלך שנת 2023 הגיש המבקר לוועדת הביקורת שלושה דו"חות ביקורת שוטפת בכתב בנושאים דלקמן: אתרי בניה, ממשק אתרי הבניה ומחלקת רכש, מערך הבטיחות בחברה, בקרה תקציבית, תזרים מזומנים, קופה קטנה, תנועות והתאמות בנקים, עסקאות מהותיות, עסקאות עם בעלי ענין, אכיפה פנימית, ביטוח נושאי משרה ועוד.

הדוחות הוגשו בחודשים יוני, יולי וספטמבר 2023.

הדיון בדוחות אלה התנהל בישיבת ועדת ביקורת בחודשים יולי וספטמבר 2023. כמו כן, בחודש אפריל 2024 צפוי להתקיים דיון בדו"ח ביקורת העומק בנושא התחדשות עירונית וכן בנושא מעקב אחר יישום המלצות מבקר הפנים.

הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים

להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, היקף משרתו של מבקר הפנים, תכנית עבודתו, רצף פעילותו והיקפה הינם סבירים ויש בהם כדי לעמוד ביעדי הביקורת הפנימית בחברה.

9. שכר טרחת רואה החשבון המבקר

5.1. רואה החשבון המבקר של החברה ושל החברות המוחזקות ע"י החברה בחו"ל הינו משרד בריטמן, אלמגור, זוהר, רואי חשבון.

5.2. שכר טרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בשנים 2022 ו- 2023 בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שניתנו לחברה ולחברות הבנות שלה הינו כדלקמן:

2022	2023	ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת
שכ"ט ביקורת (אלפי ש"ח)	שכ"ט ביקורת (אלפי ש"ח)	בריטמן, אלמגור, זהר
805	992	

ביום 27.10.2022 נחתם עם משרד רואה חשבון המבקר הסכם התקשרות למתן שירותי ייעוץ מס. בשנת 2023 שילמה החברה לרוה"ח סך של כ- 82 אלפי ש"ח בגין שירותים אלה.

5.3. ביום 24.04.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש כהונתו של משרד בריטמן, אלמגור זהר ושות' כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה לשנים 2023-2024 והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

5.4. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ומאושר ע"י הדירקטוריון. ועדת הביקורת בחברה סבורה כי שכר הטרחה של רואי החשבון הינו סביר ומקובל, זאת בשים לב לאופייה של החברה והיקפי פעילותה.

חלק שלישי | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

10. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

11. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 45 בדוחות הכספיים של החברה.

חלק רביעי | גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

12. תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
סדרה מהותית	לא	לא	לא	כן
מס' נייר ערך	1141191	1153725	1168368	1186162
מועד הנפקה	02.07.2017 - הנפקה ראשונה 06.09.2017 - הרחבת סדרה	16.08.2018 - הנפקה ראשונה 25.02.2020 - הרחבת סדרה 13.07.2020 - הרחבת סדרה	01.09.2020 - הנפקה ראשונה 06.01.2022 - הרחבת סדרה	01.05.2022 - הנפקה ראשונה 14.07.2022 - הרחבת סדרה 24.04.2023 - הרחבת סדרה
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	178,745 - 02.07.2017 45,000 - 06.09.2017 סה"כ - 223,745	171,825 - 16.08.2018 130,000 - 25.02.2020 45,973 - 13.07.2020 סה"כ - 347,798	210,000 - 01.09.2020 109,335 - 06.01.2022 סה"כ - 319,335	216,725 - 01.05.2022 60,000 - 14.07.2022 161,000 - 24.04.2023 סה"כ - 437,725
יתרת ע.ג. שבמחזור ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	67,124	191,289	268,007	437,725
יתרת ע.ג. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	67,125	191,288	268,021	437,725
יתרת ע.ג. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	67,125	191,288	268,021	437,725
שווי הוגן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	66,204	189,606	250,613	416,714
השווי הבורסאי ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	66,204	189,606	250,613	416,714
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.05%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.17%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 2.58%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4%

שם הסדרה

אגרות חוב (סדרה ז')

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 14 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: **"ריבית פיגורים"** פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ז'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%.

ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: **"הדירוג המופחת"**) מדירוג של A1, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: **"שיעור תוספת הריבית"**), מעל 3.05% (להלן: **"ריבית הבסיס"**), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.25%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת

אגרות חוב (סדרה ח')

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: **"ריבית פיגורים"** פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%.

ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: **"הדירוג המופחת"**) מדירוג של A1, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: **"שיעור תוספת הריבית"**), מעל 4.17% (להלן: **"ריבית הבסיס"**), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.125%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.25%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש

אגרות חוב (סדרה ט')

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: **"ריבית פיגורים"** פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%.

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ט') על-ידי מידרוג בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (להלן: **"חברת הדירוג"**) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של A1 (להלן: **"הדירוג המופחת"**) על פי דירוג של מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת הדירוג) (דירוג של A1 יכונה להלן: **"דירוג הבסיס"**), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (למעט במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, כמפורט להלן) (להלן: **"שיעור תוספת הריבית"**), מעל שיעור הריבית שייקבע במרכז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן: **"ריבית הבסיס"**), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'), לפי המוקדם, ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 7.8 לשטר

אגרות חוב (סדרה י')

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: **"ריבית פיגורים"** פירושה הריבית השנתית בתוספת התאמות בשיעורי הריבית, ככל שתידרשנה, בהתאם לסעיפים 7.7 ו-8.7 לשטר הנאמנות, שנושאות אגרות החוב (סדרה י'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3.5%.

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה י') על-ידי מידרוג בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (להלן: **"חברת הדירוג"**) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של A1 (להלן: **"הדירוג המופחת"**) על פי דירוג של מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת הדירוג) (דירוג של A1 יכונה להלן: **"דירוג הבסיס"**), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (למעט במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, כמפורט להלן) (להלן: **"שיעור תוספת הריבית"**), מעל שיעור הריבית שייקבע במרכז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן: **"ריבית הבסיס"**), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד להעלאת הדירוג כמפורט בסעיף 6.7.7 לשטר הנאמנות או עד

התחייבות לתשלום נוסף ומנגנון קביעתו

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
	<p>בתוספת 0.5%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.75%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 1%.</p> <p>עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%.</p> <p>- ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה</p>	<p>דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.50%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa2), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.75%; (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 1%.</p> <p>עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%.</p> <p>- ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת</p>	<p>הנאמנות וכדלקמן: (א) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – לא ישתנה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת והוא יהיה שווה לריבית הבסיס; (ב) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת והוא יהיה שווה לריבית הבסיס; (ג) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%.</p> <p>(ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%; (ה) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%.</p>	<p>לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), לפי המוקדם, ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 8.7 לשרט הנאמנות ובאופן כדלקמן: (א) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – לא ישתנה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת והוא יהיה שווה לריבית הבסיס; (ב) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%.</p> <p>(ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%.</p> <p>עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס</p>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
	מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר. יודגש, כי במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית השנתית כאמור לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על 1.25%.	מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.	הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 7.8 לשר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה באמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.5%.	ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 8.7 לשר הנאמנות. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 8.7 לשר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה באמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%.
מועדי תשלומי הקרן	6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל), קרי: שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021 (כולל), שלושה תשלומים בשיעור של 20% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 10% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	4 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), קרי: תשלום ראשון בשיעור של 20% כ"א אשר ישולם ביום 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר בשנים 2023 עד 2027 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 8% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, תשלום חמישי בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום שישי ואחרון בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027.	5 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני בשנים 2026 עד 2030 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 20% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2026, תשלום שני בשיעור של 20% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2027, תשלום שלישי בשיעור של 25% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2028, תשלום רביעי בשיעור של 25% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2029, ותשלום חמישי ואחרון בשיעור של 10% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2030.
מועדי תשלומי הריבית	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2017 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2018 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2027, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2030, בגין התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום,
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החל משלושים (30) ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם.
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין	אין	אין	אין
פרטים בדבר הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736. איש קשר: מר דן אבנון, עו"ד; כתובת דוא"ל: avnon@hermetic.co.il	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג נוכחי	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב
דירוג ביום ההנפקה	A2.il חיובי	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב
דירוגים נוספים שניתנו	29.11.2017 - A2.il חיובי 02.01.2018 - A2.il חיובי 25.06.2018 - A1.il יציב 26.05.2019 - A1.il יציב 19.02.2020 - A1.il יציב 04.06.2020 - A1.il יציב 07.07.2020 - A1.il יציב 27.08.2020 - A1.il יציב 08.08.2021 - A1.il יציב 26.07.2022 - A1.il יציב 20.04.2023 - A1.il יציב 24.07.2023 - A1.il יציב 03.09.2023 - A1.il יציב	08.08.2021 - A1.il יציב 26.07.2022 - A1.il יציב 20.04.2023 - A1.il יציב 24.07.2023 - A1.il יציב 03.09.2023 - A1.il יציב	26.05.2019 - A1.il יציב 19.02.2020 - A1.il יציב 04.06.2020 - A1.il יציב 07.07.2020 - A1.il יציב 27.08.2020 - A1.il יציב 08.08.2021 - A1.il יציב 26.07.2022 - A1.il יציב 20.04.2023 - A1.il יציב 24.07.2023 - A1.il יציב 03.09.2023 - A1.il יציב	26.07.2022 - A1.il יציב 20.04.2023 - A1.il יציב 24.07.2023 - A1.il יציב 03.09.2023 - A1.il יציב
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכינוס מחזיקי אג"ח	18/07/2019 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	06/07/2020 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	17/07/2022 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים	אין	אין	אין	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	<p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.</p> <p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ז') נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת. לפני מועד ביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא מתקיימת וכתוצאה מביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא</p>	<p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 7 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.</p> <p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ט') נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת. לפני מועד ביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא מתקיימת וכתוצאה מביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא</p>	<p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן: (א) החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לרבות כלל זכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 7 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כללי כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף כללי כאמור, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לאחר פירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר</p>	

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
			<p>תקיים איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8 לשטר הנאמנות; (4) החברה אינה בהפרה של איזה תנאי מהתנאים המהותיים של שטר הנאמנות.</p>	<p>זה, לפי המוקדם; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה י') נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת, והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת. (3) לפני מועד ביצוע ההנפקה הנוספת כאמור וכתוצאה מביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8 לשטר הנאמנות. (4) החברה אינה בהפרה של איזה תנאי מהתנאים המהותיים של שטר הנאמנות.</p>
מנגנון פירעון מיידית בגין הפרה צולבת	<p>אם תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, שרשומה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: "הסדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגידים פיננסיים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידית בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגידים פיננסיים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידית בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגידים פיננסיים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידית בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגידים פיננסיים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידית בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה</p>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
	מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול עילה זו מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.	לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 12% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.	ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 11% מסך מאזן החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.	החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 9% מסך מאזן החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.

בנוסף לסדרות האג"ח המוצגות לעיל, החברה הנפיקה 2 סדרות נע"מים לא סחירים כדלקמן:

סדרה 1- היקף הסדרה הינו 70,000 אש"ח, תקופת הסדרה: 5 שנים החל מחודש נובמבר 2021. תחנת יציאה בהתראה של 7 ימים מראש.

סדרה 2- היקף הסדרה הינו 50,000 אש"ח (מתוכם 20,000 אש"ח הונפקו לאחר תאריך המאזן). תקופת הסדרה: 5 שנים החל מחודש ספטמבר 2023 תחנת יציאה בהתראה של 30 ימים מראש.

ביום 24 ביולי 2023 פרסמה החברה דוח דירוג לאגרות החוב והנע"מים של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו מדרוג הותירה על כנו את דירוג האג"חים של החברה, קרי: A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ז', ח', ט', י'. באותו דו"ח ניתן אישור דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה. לפירוט נוסף בדבר שיקולי הדירוג, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 24.07.2023 (מס' אסמכתא 084336-01-2023), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15 בענין **אירוע אשראי בר דיווח**, להלן פרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה י):

שם הסדרה/הלוואה	אגרות חוב (סדרה י)
פירוט אמות מידה פיננסיות	<p>הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 855 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').</p> <p>"הלוואות נחותות" - הלוואות ושטרי הון לחברה הנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). לעניין סעיף זה, הלוואות ושטרי הון ייחשבו נחותים לאגרות החוב רק ככל שיהיו ניתנים לפרעון (קרן וריבית) רק לאחר פרעון מלא של אגרות החוב ובלבד שלא יהיו בסכום העולה על 25% מההון העצמי של החברה במועד העמדתן. על אף האמור ניתן יהיה לפרוע הלוואות ושטרי הון נחותים (קרן וריבית) בכל עת קודם לפרעון אגרות החוב, בשיעור של עד 15% מההון העצמי של החברה במועד הפרעון, מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בסיווג הלוואות ושטרי הון כאמור לעיל כהון עצמי ובלבד שלאחר הפרעון האמור החברה תעמוד במגבלות על חלוקה כמפורט בסעיף 18.15.1 לשטר.</p>
	<p>יחס חוב נטו ל-CAP נטו - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "החוב נטו" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים וכן מכל גורם מממן שנתן הלוואה לחברה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים של החברה, למעט הלוואות נחותות ו- (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, דהיינו שנמצאים במאזן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תחת סעיף נכסים שוטפים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).</p> <p>"הון עצמי" - כהגדרתו לעיל.</p> <p>"סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי.</p> <p>יחס הון עצמי למאזן מאוחד - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "מאזן מאוחד" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</p> <p>"הון עצמי" - כהגדרתו לעיל.</p>
מועד הבדיקה לפי ההסכם	<p>"השפעה שאינה זניחה" משמעה - שינוי (תוספת או הפחתה) העולה על 2.5% בהון עצמי מינימאלי או שינוי (תוספת או הפחתה) בשיעור העולה על 2.5% מחישוב יחס חוב נטו ל- CAP נטו (לדוגמה: ככל שיחס חוב נטו לפני השינוי היה 70%, שינוי המחייב התאמה יתבצע רק אם היחס גדל מעל ל- 71.75% או קטן מתחת ל- 68.25%) או שינוי (תוספת או הפחתה) בשיעור העולה על 2.5% מיחס הון עצמי למאזן מאוחד (לדוגמה: ככל שיחס הון עצמי למאזן מאוחד לפני השינוי היה 30%, שינוי המחייב התאמה יתבצע רק אם היחס גדל מעל ל- 30.75% או קטן מתחת ל- 29.25%).</p>

שם הסדרה/הלוואה	אגרות חוב (סדרה י)
	<p>לדוגמה, אם כתוצאה משינוי חשבונאי יחול בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרתם מיושם לראשונה השינוי החשבונאי, גידול בהון העצמי בשיעור של 10% ביחס להון העצמי שהוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני היישום לראשונה של השינוי החשבונאי, אזי החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי תותאם באופן יחסי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית. ולהמחשה, אם ערב היישום לראשונה של השינוי החשבונאי ההון העצמי של החברה עמד על 900 מיליון ש"ח, וכתוצאה מהיישום לראשונה של השינוי החשבונאי ההון העצמי עומד על 990 מיליון ש"ח, דהיינו, ההון העצמי גדל ב-10%, אזי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית (קרי, הון עצמי מינימאלי) תותאם באותו שיעור גידול, כך שההון העצמי המינימאלי יוגדל אף הוא ב-10%, וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי. דהיינו, בהתייחס לדוחות דצמבר 2021, ההון העצמי של החברה יוגדל מ-855 מיליון ש"ח ל-940.5 מיליון ש"ח (לעניין קיומה של עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל, כאשר יתר מדרגות ההון העצמי המינימאלי שנקבעו לעניין חלוקה, פיצוי בריבית וכיו"ב, תעודכנה אף הן בהתאם). דוגמה נוספת, אם ערב היישום לראשונה של השינוי החשבונאי עמד יחס חוב נטו ל-CAP נטו על שיעור של 60% ובעקבות היישום לראשונה של השינוי החשבונאי גדל יחס חוב נטו ל-CAP נטו לשיעור של 66%, דהיינו, היחס גדל ב-10%, אזי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית (קרי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו) תותאם באותו שיעור גידול, כך שיחס חוב נטו ל-CAP נטו יוגדל אף הוא ב-10%, וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי. דהיינו, בהתייחס לדוחות דצמבר 2021, יחס חוב נטו ל-CAP נטו יוגדל מ-75% ל-82.5% (לעניין קיומה של עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל, כאשר יתר מדרגות יחס חוב נטו ל-CAP נטו שנקבעו לעניין פיצוי בריבית וכיו"ב, תעודכנה אף הן בהתאם). דוגמה נוספת, אם ערב היישום לראשונה של השינוי החשבונאי עמד יחס הון עצמי למאזן מאוחד על שיעור של 30% ובעקבות היישום לראשונה של השינוי החשבונאי גדל יחס הון עצמי למאזן מאוחד לשיעור של 33%, דהיינו, היחס גדל ב-10%, אזי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית (קרי, יחס הון עצמי למאזן מאוחד) תותאם באותו שיעור גידול, כך שיחס הון עצמי למאזן מאוחד יוגדל אף הוא ב-10%, וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי. דהיינו, בהתייחס לדוחות מרץ 2022, יחס הון עצמי למאזן מאוחד יוגדל מ-20% ל-22% (לעניין קיומה של עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל, כאשר יתר מדרגות יחס הון עצמי למאזן מאוחד שנקבעו לעניין פיצוי בריבית וכיו"ב, תעודכנה אף הן בהתאם).</p>
<p>כ.ן. הון עצמי – 1,758,360 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 65% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 29.1%</p>	<p>עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) נכון ליום 31.12.2023</p>
<p>כ.ן. הון עצמי – 1,697,540 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 65.7% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 28.1%</p>	<p>עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) סמוך למועד פרסום הדוחות⁴⁸</p>

⁴⁸ לגבי אג"ח (סדרה י) - אמות המידה הפיננסיות חושבו בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023, לאחר התאמות בגין הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח.

שם הסדרה/הלוואה	אגרות חוב (סדרה י)
<p>מגבלות נוספות החלות על החברה בקשר עם אגרות החוב</p> <p>מגבלה על חלוקת דיבידנד - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם הוודעה על החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-895 מיליון ש"ח.</p> <p>נכון ליום 31.12.2023 ובסמוך למועד הדו"ח, עמדה החברה במגבלה זו.</p> <p>עילות עיקריות לפירעון מיידי</p> <p>- אם בוצעה מכירה של עיקר נכסי החברה, כולם או רובם.^{49, 50}</p> <p>- אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.⁵¹</p> <p>- אם מר יגאל דמרי או נעבר מורשה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, מבלי שהדבר יאושר באסיפת מחזיקי אג"ח מראש ברוב רגיל.⁵²</p>	

- ⁴⁹ הוסכם כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך חמישה רבעונים רצופים.
- ⁵⁰ "עיקר נכסי החברה" משמעם: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.
- ⁵¹ באופן ש-50% או יותר מסך כל נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו לא יהיו בתחום הנדל"ן בישראל.
- ⁵² על אף האמור, במקרה בו בעל השליטה הקיים יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, אך התקיימו אחד או יותר מהתנאים להלן, העברת השליטה כאמור לא תדרוש אישור מחזיקי אגרות החוב או תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י):
- כל עוד בעל השליטה הקיים ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-25% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ולא יהיה בחברה בעל מניות אחר שיחזיק בכמות מניות של החברה הגבוהה מכמות המניות שיוחזקו כאמור על ידי בעל השליטה הקיים, למעט מקרה בו בעל המניות האחר שיחזיק בכמות מניות גבוהה יותר מבעל השליטה הקיים יהיה "חבר בקבוצת דיווח מוסדית" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דיווחים תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
 - דירוג אגרות החוב (סדרה י) לא הופחת כתוצאה ישירה מהעברת השליטה מדרגתו טרם העברת השליטה, לפי סולם של חברת הדירוג מיידית (או מדרוג מקביל לו אשר ייקבע על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מיידית). בנוסף לאמור לעיל, החל מיום 1 בינואר 2026 ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה י) טרם העברת השליטה, היה במסגרת קבוצת הדירוג "A", הפחתה של דרגה אחת בלבד כתוצאה ישירה של העברת השליטה תהיה מותרת באופן שבמקרה כאמור לא תהווה העברת השליטה עילה להעמדה לפירעון מיידי.
- לעניין סעיף זה, החברה מתחייבת לפרסם את דירוג אגרות החוב (סדרה י) המתייחס להשפעת שינוי השליטה כאמור וזאת טרם שבעל השליטה הקיים יחדל מלהיות בעל השליטה כאמור. לצרכי סעיף זה:
- "שליטה", משמעה – כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שאינה ביחד עם אחרים, אולם למעט אחרים שהינם נעבר מורשה. על אף האמור, ככל שבעל השליטה יחזיק בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה אך לא ביחד עם אחרים) 25% לפחות מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה ימנו לצורך הגדרת "שליטה" גם החזקותיו ביחד עם אחרים ובלבד שהחזקותיו הכוללות בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה) עולות על 50% מסך ההחזקות הכולל של המניות אותן הוא מחזיק ביחד עם אחרים.
- "החזקה", משמעה – החזקה שאינה ביחד עם אחרים, למעט אחרים שהינם נעבר מורשה. על אף האמור, ככל שבעל השליטה יחזיק בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה אך לא ביחד עם אחרים) 25% לפחות מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה תוגדר "החזקה" לצורך סעיף זה גם החזקה ביחד עם אחרים כאמור בחוק ניירות ערך ובלבד שהחזקותיו הכוללות בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה) עולות על 50% מסך ההחזקות הכולל של המניות אותן הוא מחזיק ביחד עם אחרים.
- "נעבר מורשה", משמעו – בן משפחה של בעל השליטה הקיים ו/או כל תאגיד בשליטתו של בעל השליטה הקיים ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל.
- "בן משפחה", משמעו – כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם להישגי החברה.

דינה סבן,
דירקטורית*

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

*הוסמכה ביום 29 במרץ 2024 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהשיבה.

תאריך חתימה: 29 במרץ 2024.

פרק ג'

דו"חות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023



תוכן העניינים

עמוד

154

דוחות רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

158

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

160

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

162

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

165

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

169

באורים לדוחות הכספיים



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות על מערכות מידע; (2) בקורות על הכנסות ממכירת דירות; (3) בקורות על ייזום ורכש פרויקטים; (4) בקורות על מימון והלוואות; (4) בקורות על קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 29 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 במרץ 2024.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 29 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת, המפורטים להלן, הם העניינים, אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים; וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה, או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעור השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם

כמוצג בבאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה בניינים בהקמה, בעיקר בייעוד למגורים, שיתרת עלותם לאותו מועד הינה 1,279 מיליון ש"ח. בשנת 2023 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות, בהיקף כולל של 1,225 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 423 מיליון ש"ח.

כאמור בבאור 2.טז.1) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן. קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור השלמה. שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על שיטת התשומות, אשר לצורך יישומה בחנה החברה את התשומות שהושקעו בפועל בפרויקטים היזמיים עד ליום 31 בדצמבר 2023 ואמדה את העלויות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן – **אומדן עלויות לגמר**).

כמפורט בבאור 4.ג.3) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה והמחלקות המקצועיות שלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2023. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, וכי הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה של פרויקטים יזמיים, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, בדגש על קביעת אומדן העלויות לגמר, הינם עניין מפתח בביקורת.

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בזקיפת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות לגמר, אשר שימש בקביעת שיעור השלמה של הפרויקטים היזמיים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לזקיפת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, ביצוע עדכונים להם והבקרה התקציבית החלה עליהם, אמידת העלויות לגמר וקביעת שיעור השלמה; (2) ביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות החלות על נדל"ן יזמי, בדגש על בקורות מפתח שעניינן קביעת אומדן עלויות לגמר; (3) בדיקה וניתוח של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שיעור ההשלמה, לרבות השוואה לתקופות קודמות ובחינת סבירות השינויים; (4) ביסוס, על בסיס מדגמי, של מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי השלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, בדגש על עלויות חומרים עיקריים, התקשרויות עם קבלני משנה, תקורות ולוחות זמנים; (5) בחינה של שיעור הרווח הגולמי וסכום הרווח הגולמי המצטברים הצפויים מהפרויקטים בהשוואה לתקופות קודמות, ובחינת סבירות השינויים וההפרשים; (6) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

אומדן שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים 16 ו-17 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2.יא. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של 1,406 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 נזקפה עלייה בשוויים ההוגן בסך של 9 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 4.ג.4 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר עיקרן נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים, מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, מיקום הנכס ומצבו הפיזי. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות בייעוד לנדל"ן להשקעה, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, זכויות הבנייה המותרות ו/או החזויות, ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 16.ו. לדוחות הכספיים המאוחדים.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן, בדגש על בקורות מפתח שעניינן קביעת שיעורי תשואה; (2) בחינה וניתוח, על בסיס מדגמי, המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים, של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי שמאים מטעמה של החברה; (3) בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו לבחינה על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן רווח תפעולי (NOI) חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה; (4) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; (5) תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה; (6) בדיקת הבאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי נדל"ן להשקעה; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 במרץ 2024.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
<u>מבוקר</u>			
			נכסים
			<u>נכסים שוטפים</u>
225,450	101,791	5	מזומנים ושווי מזומנים
462,804	72,465	6	פקדונות מוגבלים בשימוש
50,104	60,137		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
13,170	10,108		נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
221,452	449,150	7	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
63,317	103,611	8	חייבים ויתרות חובה
-	4,811	26	נכסי מסים שוטפים
37,350	95,176	9	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,109,864	1,424,128	10	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
<u>2,183,511</u>	<u>2,321,377</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
195,096	133,742	11	מקדמות ששולמו ע"ח מלאי מקרקעין
1,990,027	2,253,557		מלאי מקרקעין
68,305	67,832	12	מלאי בניינים להשכרה בייעוד עתידי למכירה
19,217	9,963	13	לקוחות, חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים
61,067	68,897	15	רכוש קבוע, נטו
1,199,930	1,381,472	16	נדל"ן להשקעה
33,111	24,545	17	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,447	1,447	26	נכסי מסים נדחים
<u>3,568,200</u>	<u>3,941,455</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>5,751,711</u>	<u>6,262,832</u>		סה"כ נכסים

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך) - אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
מבוקר			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
328,743	518,896	20	חלויות שוטפות של אגרות חוב הפרשות
211,318	167,871	23	ספקים ונותני שירותים
29,681	24,562	21	זכאים ויתרות זכות
92,261	90,688	18	התחייבות בגין הטבות לעובדים
199,283	147,988	18	התחייבות למתן שירותי בנייה
13,953	15,988	25	התחייבות בגין מסים שוטפים
117,492	186,350	19	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
2,492	-	26	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
31,938	12,413	9	
573,657	245,433	22	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,600,818	1,410,189		
			התחייבויות לא שוטפות
1,417,943	1,951,868	20	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
805,847	781,500	23	אגרות חוב הפרשות
16,001	22,596	21	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
12,442	14,975	25	זכאים, יתרות זכות ואחרים
7,415	3,554		התחייבות בגין מיסים נדחים
72,359	79,734	26	
2,332,007	2,854,227		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
18,884	18,884	28	הון מניות
443,240	443,240	28	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	28	מניות באוצר
(67,650)	(69,423)		קרנות הון
1,429,994	1,611,367		עודפים
1,819,218	1,998,818		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(332)	(402)		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,818,886	1,998,416		סה"כ הון
5,751,711	6,262,832		סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
משנה למנכ"ל וממונה על
הכספים

דינה סבן,
דירקטורית*

*הוסמכה ביום 29 במרץ 2024 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהישיבה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרץ 2024.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
מבוקר				
				הכנסות
1,220,968	1,356,972	1,311,178	31	מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה
38,368	62,979	44,059	31	מכירת מלאי קרקעות
<u>1,259,336</u>	<u>1,419,951</u>	<u>1,355,237</u>		סה"כ הכנסות
				עלות ההכנסות
824,507	905,830	842,107	32	עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה
9,870	14,624	7,145	32	עלות מלאי קרקעות שנמכרו
<u>834,377</u>	<u>920,454</u>	<u>849,252</u>		סה"כ עלויות
<u>424,959</u>	<u>499,497</u>	<u>505,985</u>		רווח גולמי
178,711	50,769	9,063	16+17	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
39,520	39,767	37,019	33	הוצאות מכירה ושיווק
49,042	61,229	65,164	34	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>88,562</u>	<u>100,996</u>	<u>102,183</u>		סה"כ הוצאות
<u>3,421</u>	<u>(9,393)</u>	<u>(3,051)</u>	35	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>518,529</u>	<u>439,877</u>	<u>409,814</u>		רווח תפעולי
3,368	7,759	21,657	36	הכנסות מימון
58,228	74,781	117,431	37	הוצאות מימון
<u>54,860</u>	<u>67,022</u>	<u>95,774</u>		סה"כ הוצאות מימון, נטו
<u>463,669</u>	<u>372,855</u>	<u>314,040</u>		רווח לפני מסים על הכנסה
104,714	99,060	65,410	26	מסים על ההכנסה
<u>358,955</u>	<u>273,795</u>	<u>248,630</u>		רווח נקי לשנה

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך) - אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מבוקר		

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממש:

(12,277)	8,329	6,829	
----------	-------	-------	--

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממש:

(2,957)	4,730	(1,349)	
---------	-------	---------	--

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממש

5,075	(7,328)	(2,357)	
-------	---------	---------	--

רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממש

<u>348,796</u>	<u>279,526</u>	<u>251,753</u>	
----------------	----------------	----------------	--

סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

רווח (הפסד) נקי לשנה מיוחס ל -

361,638	273,787	248,632	
---------	---------	---------	--

בעלי מניות החברה האם

(2,683)	8	(2)	
---------	---	-----	--

זכויות שאינן מקנות שליטה

<u>358,955</u>	<u>273,795</u>	<u>248,630</u>	
----------------	----------------	----------------	--

רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל -

351,232	279,799	251,823	
---------	---------	---------	--

בעלי מניות החברה האם

(2,436)	(273)	(70)	
---------	-------	------	--

זכויות שאינן מקנות שליטה

<u>348,796</u>	<u>279,526</u>	<u>251,753</u>	
----------------	----------------	----------------	--

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג המיוחס לבעלי מניות החברה האם

<u>19.33</u>	<u>14.63</u>	<u>13.29</u>	38
--------------	--------------	--------------	----

רווח למניה בסיסי

<u>19.33</u>	<u>14.63</u>	<u>13.29</u>	38
--------------	--------------	--------------	----

רווח למניה מדולל

<u>18,708</u>	<u>18,708</u>	<u>18,708</u>	
---------------	---------------	---------------	--

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה הבסיסי (באלפים)

<u>18,708</u>	<u>18,708</u>	<u>18,711</u>	
---------------	---------------	---------------	--

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה המדולל (באלפים)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח (מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,818,886	(332)	1,819,218	1,429,994	(32,376)	-	(3,904)	(30,094)	(1,503)	227	(5,250)	443,240	18,884	יתרה ליום 1 בינואר 2023
248,630	(2)	248,632	248,632										רווח נקי (הפסד) לשנה
6,829	(68)	6,897		6,897									הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,349)		(1,349)				(1,349)							מדידות מחדש של ההתחייבות נטו ממס בגין הטבה מוגדרת
(2,357)		(2,357)						(2,357)					הפסד ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
251,753	(70)	251,823	248,632	6,897	-	(1,349)	-	(2,357)					סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
-		-	6,741				(6,741)						גריעת השקעה בחברה מוחזקת
1,777		1,777		1,777									זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה
(74,000)		(74,000)	(74,000)										דיבידנד שחולק ע"י החברה
1,998,416	(402)	1,998,818	1,611,367	(25,479)	1,777	(5,253)	(36,835)	(3,860)	227	(5,250)	443,240	18,884	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח (מבוקר)**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,674,360	(4,925)	1,679,285	1,263,207	(40,986)	(8,634)	2,772	5,825	227	(5,250)	443,240	18,884	יתרה ליום 1 בינואר 2022
273,795	8	273,787	273,787									רווח נקי לשנה
8,329	(281)	8,610		8,610								הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
4,730	-	4,730			4,730							מדידות מחדש של ההתחייבות נטו ממס בגין הטבה מוגדרת
(7,328)		(7,328)					(7,328)					רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
279,526	(273)	279,799	273,787	8,610	4,730	-	(7,328)					סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(28,000)	4,866	(32,866)				(32,866)						רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(107,000)		(107,000)	(107,000)									דיבידנד שחולק ע"י החברה
1,818,886	(332)	1,819,218	1,429,994	(32,376)	(3,904)	(30,094)	(1,503)	227	(5,250)	443,240	18,884	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח (מבוקר)**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,405,564	(3,253)	1,408,817	981,569	(28,470)	(5,669)	3,536	750	227	(5,250)	443,240	18,884	יתרה ליום 1 בינואר 2021
358,955	(2,683)	361,638	361,638									רווח נקי (הפסד) לשנה
(12,277)	239	(12,516)		(12,516)								הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2,957)	8	(2,965)			(2,965)							מדידות מחדש של ההתחייבות נטו ממס בגין הטבה מוגדרת רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו משווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
5,075		5,075					5,075					
348,796	(2,436)	351,232	361,638	(12,516)	(2,965)	-	5,075					סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
-	764	(764)				(764)						רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(80,000)		(80,000)	(80,000)									דיבידנד שחולק ע"י החברה
1,674,360	(4,925)	1,679,285	1,263,207	(40,986)	(8,634)	2,772	5,825	227	(5,250)	443,240	18,884	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מבוקר			
358,955	273,795	248,630	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
104,714	99,060	65,410	רווח נקי לשנה
59,739	75,161	114,962	הוצאות מיסים
(1,510)	(7,410)	(21,657)	הוצאות ריבית ומימון אחרות
(2,567)	(2,700)	157	הכנסות ריבית ומימון אחרות
504	1,971	2,312	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
-	-	1,777	הפרשי שער
(349)	(160)	(1,353)	הטבה בגין אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה
(178,711)	(50,769)	(9,063)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(1,306)	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,633	6,704	5,403	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים
-	9,623	-	פחת
-	-	4,435	הפסד מירידת ערך מוניטין
(2,935)	-	-	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
340,167	405,275	411,013	רווח מביטול עסקה
(11,426)	146,138	(253,074)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
301,501	103,011	(44,513)	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
9,858	15,953	7,113	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה
(347,916)	(265,370)	(402,624)	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
(142,425)	(450,414)	(14,242)	גידול במלאי מקרקעין
48,982	6,971	(31,380)	גידול במקדמות ע"ח מקרקעין
4,807	2,640	3,112	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
4,460	3,721	1,476	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
23,424	(24,842)	(12,281)	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
84,393	394,891	(328,232)	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
(125,659)	(292,828)	363,156	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
(150,001)	(360,129)	(711,489)	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(62,533)	(63,314)	(180,983)	תשלומי ריבית
252	5,401	13,192	תקבולי ריבית
(69,634)	(66,716)	(66,291)	תשלומי מיסים
58,251	(79,483)	(534,558)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023

מבוקר		
172	(1,425)	13,664
(3,018)	(113,000)	(17,649)
-	72,300	10,209
(9,726)	(29,979)	(18,148)
(100,350)	(38,731)	(169,532)
893	898	2,170
12,520	11,054	6,800
(8,443)	58	(118)
(2,981)	-	-
(2,164)	292	-
(113,097)	(98,533)	(172,604)

(72,160)	(168,354)	129,890
606,900	410,420	675,768
(349,715)	(63,118)	(83,367)
-	386,961	143,382
(143,458)	(114,309)	(211,333)
-	(28,000)	-
(80,000)	(107,000)	(74,000)
(38,433)	316,600	580,340

(93,279)	138,584	(126,822)
182,666	87,499	225,450
(1,888)	(633)	3,163
87,499	225,450	101,791

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קיטון (גידול) בפקדונות לזמן קצר
רכישת נכסים פיננסיים
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
רכישת רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרים, נטו
תשלום נטו עבור ביטול עסקה
החזר (תשלום) מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון אגרות חוב
רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום דיבידנד

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

נספח א' - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

- א. במהלך השנים 2023, 2022 ו-2021 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 148 אלפי ש"ח, 3,759 ו-4,465 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- ב. במהלך השנים 2022 ו-2021 נרשמו הוצאות לשלם בגין רכוש קבוע בסך של 193 אלפי ש"ח ו-5,684 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- ג. במהלך שנת 2022 נרשמו הוצאות לשלם בגין דיור להשכרה בסך של 10,588 אלפי ש"ח.
- ד. ביום 1 באוקטובר 2022, נרכשה חברת ישראלמרין ללא תמורה. לפרטים בדבר הרכישה, ראה באור 27 י"י.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

נספח ב' – שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	שינוי בשיעור החזקה - איחוד יחסי	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון, נטו	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח					
(2,470,764)	-	(783)	(1,004)	(722,291)	(1,746,686)
(949,371)	-	(157)	-	67,951	(1,017,165)
<u>(3,420,135)</u>	<u>-</u>	<u>(940)</u>	<u>(1,004)</u>	<u>(654,340)</u>	<u>(2,763,851)</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינוי בשיעור החזקה - איחוד יחסי	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון, נטו	יתרה ליום 1 בינואר 2022
אלפי ש"ח					
(1,746,686)	-	(1,596)	(810)	(178,948)	(1,565,332)
(1,017,165)	-	2,700	-	(272,652)	(747,213)
<u>(2,763,851)</u>	<u>-</u>	<u>1,104</u>	<u>(810)</u>	<u>(451,600)</u>	<u>(2,312,545)</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינוי בשיעור החזקה - איחוד יחסי	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון, נטו	יתרה ליום 1 בינואר 2021
אלפי ש"ח					
(1,565,332)	(30,000)	(888)	645	(185,025)	(1,350,064)
(747,213)	-	2,567	-	143,458	(893,238)
<u>(2,312,545)</u>	<u>(30,000)</u>	<u>1,679</u>	<u>645</u>	<u>(41,567)</u>	<u>(2,243,302)</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

באור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה:

כללי

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") הינה חברה אשר התאגדה בישראל ורשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה"). החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בייזום, תכנון, בנייה, השכרה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים, ביצוע עבודות הקמה וייזום, תכנון, בנייה והקמה והשכרה של נדל"ן מניב. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 40.

באור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

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

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן – "תקנות דוחות כספיים").

ג. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי; מחזור תפעולי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

אג"ח והלוואות כלליות מוצגות בזמן קצר באם תאריך פרעון קצר מ-12 חודשים. הלוואות ספציפיות בגין מלאי בהקמה מסווגות כהתחייבויות שוטפות במקביל למיון המלאי מושא הלוואה.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כד' להלן.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, המוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח או הפסד בעת מימוש מלוא ההשקעה נטו בפעילות חוץ וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ, שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי שער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד. בעת רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בפעילות חוץ, מסווג חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכרו ברווח כולל אחר אשר יוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

1. מזומנים ושווי מזומנים; פקדונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים ושווי מזומנים - כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים.

מזומנים תחת פקדונות מוגבלים בשימוש - מזומנים אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, באופן שהגורם אצלו מופקדים הכספים מפקח על חשבונות אלו ונכון למועד הדוח על המצב הכספי טרם התקבל דוח מפקח מטעם הגורם המממן המאפשר משיכה של כספים כאמור - מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש בדוח על המצב הכספי. כל עוד התקבל אישור מהגורם המפקח כי למועד הדוח על המצב הכספי ניתן למשוך חלק מהכספים הנמצאים בחשבונות הליווי, כספים אלו מסווגים כמזומנים ושווי מזומנים גם אם החברה טרם משכה אותם בפועל. פיקדונות אחרים אשר קיימת מגבלה אחרת לגבי השימוש בהם מסווגים אף הם במסגרת סעיף פיקדונות מוגבלים בשימוש.

2. דוחות כספיים מאוחדים:

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

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין. דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ה. הסדרים משותפים:

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

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

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. לעניין עסקאות ופעילויות משותפות, ראה באור 14 להלן.

ט. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף כמוחזק למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמוחזק למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות לרווח והפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה כמוחזקת למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש, למעט נדל"ן להשקעה המוצג בשווי ההוגן. כאשר הנכסים הלא שוטפים אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה, הנכסים הלא שוטפים יסווגו מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים ויימדדו כנמוך מבין ערכם בספרים לפני שהנכסים סווגו כמוחזקים למכירה, כשהם מותאמים בגין פחת, הפחתה או הערכות מחדש כלשהן שהיו מוכרים אם הנכסים לא היו מסווגים כמוחזקים למכירה, לבין סכום בר השבה שלהם במועד ההחלטה העוקבת שלא למכור. סכום התיאום ייזקף ככלל לרווח או הפסד.

י. רכוש קבוע:

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות הקובע כי פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים, למעט מלאי, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל.

כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות מניבות המזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו.

במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבת-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד. כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מידית ברווח או הפסד.

(2) הפחתה של רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינם כדלקמן:

אורך חיים שימושיים	שיעורי פחת	
5-7	15%-20%	רכבי עבודה
7	15%	רכבים פרטיים
5-17	6%-20% (בעיקר 20%)	ציוד בנייה
3-17	6%-33%	ריהוט וציוד משרדי
25	4%	מבנים
25	4%	מערכת פוטו-וולטאית

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונוקף לדוח רווח והפסד.

יא. נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם), המוחזק על ידי הקבוצה (בבעלות או בחכירה) לצורך הפקת דמי שכירות, או לצורך עליית ערך הונת, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור, או הספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח, אשר עתידים לשמש כנדל"ן להשקעה (נדל"ן להשקעה בהקמה).

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות לו ישירות. בתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו".

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי ההוגן, כאשר ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה באופן מהימן, הוא נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלויות בתקופת ההקמה, זאת עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש, או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו". עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה, בדרך כלל, על הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה, בגין עסקאות מחייבות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונכללות במאזן בסעיף נדל"ן להשקעה.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

לפרטים בדבר שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (מניב ובהקמה) למועד הדיווח הכספי ראה באורים 16 ו-17.

יב. עלויות אשראי:

החברה מהוונת לעלות נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות לז"א ונדל"ן להשקעה בהקמה) עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן שאינו ספציפי לרכישתם או להקמתם. נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד או למכירתו.

עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. תקופת ההיוון לנכסים כשירים נמשכת עד למועד בו הוכשר הנכס לייעודו (בנדל"ן להשקעה במועד קבלת טופס אכלוס), או למכירתו.

בחוזי המכר של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות למרכיב הקרקע המיוחס להן, במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל וניתן לבצע מכירות שאינן מותנות, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית כאמור בסעיף כג' להלן.

יג. בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה:

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

עלות הקרקעות והוצאות התכנון הראשוניות ממוינות ממלאי מקרקעין בזמן הארוך למלאי בניינים בהקמה בזמן הקצר כאשר עולים על הקרקע ומתחילה הבניה בפועל.

פרויקטים מסוג של התחדשות עירונית נזקפים למלאי כאשר ישנה סבירות גבוהה להתממשות הפרויקט.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה ואומדן עלויות מימון עתידיות המיוחסות באופן ספציפי לפרויקט.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר דירה בנפרד. עלות הקרקע (הכוללת בנוסף, בעיקר, אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה ומימון שהוון, לרבות עמלות ערבות חוק המכר) וכן יתר עלויות בנייה משותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקט.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה, בגובה שוויו ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שתימכרנה לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

ד. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

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

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד. כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או ההפסד הנדחה ייזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

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

(2) סיווג נכסים פיננסיים

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

כל יתר המכשירים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. למרות האמור לעיל:

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש

בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהו.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.
הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 39 להלן.

(5) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח הכולל, נטו ממס, בתקופה בה התרחש השינוי.

(6) ירידת ערך נכסים פיננסיים

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS - 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה, גורמים ספציפיים של הלווה ותנאים כלכליים כלליים.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

(7) גריעה של נכסים פיננסיים

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.
בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, הפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

טו. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הונניים

מכשיר הונני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הונניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(3) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מהווה תמורה מותנית שנוצרה בצירוף עסקים אשר אינה מסווגת כהון או שהיא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(4) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות (ספקים, זכאים, הלוואות ואגרות חוב), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבית הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החוזי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ראה סעיף טו(5) להלן.

(5) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(6) גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה ובין התמורה ששולמה מוכר ברווח והפסד.

טז. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים ורקעות

הקבוצה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

קביעת מחיר העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. מבצעים שונים שהחברה מעניקה ללקוח, כגון: סבסוד משכנתא ודחיית תשלומים מטופלים כהנחות ומופחתים מההכנסה ברוטו.

קיום מחויבויות ביצוע:

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

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

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

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם רוכשי דירות, משרדים ושטחי מסחר בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים (מכירת יחידות דיור ברומניה), ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת, במועד שבו מועברת השליטה ללקוח על יחידת הדיור נשוא העסקה.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות תזרומנה לקבוצה, וכן ההכנסות והעלויות ניתנות למדידה מהימנה.

מדידת התקדמות הביצוע:

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

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאורך התקדמות הביצוע:

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

עלויות חוזה:

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות תושבנה.

עלויות חוזה שהווננו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה ממכירת הנכסים או מתן השירותים אליהם מתייחס החוזה. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

נכס חוזה והתחייבות חוזה:

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

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

עסקת קומבינציה דירות:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

מלאי מקרקעין שנרכש בתמורה משתנה; עסקת קומבינציית תמורות:

מלאי מקרקעין שנרכש בתמורה משתנה - בעסקאות רכישת מקרקעין, הכוללות מרכיב תמורה משתנה, אשר תלויה בביצוע פעילות עתידית של החברה (executory contract), החברה מכירה בהתחייבות במועד ביצוע הפעולה המחייבת את התשלום, כנגד עלות המקרקעין שנרכש. ההתחייבות מוכרת בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים אשר צפויים להשתלם בעתיד לבעל המקרקעין.

קומבינציית תמורות - קרקע, הנרכשת על ידי החברה בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם (קומבינציית תמורות), מוכרת כמלאי מקרקעין כנגד התחייבות פיננסית בעת קרות אירוע המחייב את החברה, על-פי תנאי העסקה, בתשלום לבעל הקרקע. ההתחייבות מוכרת בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להשתלם בעתיד לבעל הקרקע.

קיומו של רכיב מימון משמעותי:

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

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

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

בתחום הנדליין היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החזוי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם, כל עוד השלכותיו של רכיב המימון כאמור הן מהותיות.

(2) הכנסות מדמי שכירות

לעניין אופן ההכרה בהכנסה מחוזי חכירה תפעולית של נכסי נדליין להשקעה, ראה סעיף יח' להלן. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, ככל שהיא מהותית, לדוח רווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות. במסגרת שירותי התפעול, הניהול והתחזוקה בתחום הנדליין המניב, התשלומים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, בהתאם לקצב מתן השירותים.

(3) מכירת מלאי קרקעות

ההכנסה ממכירת מלאי קרקעות נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה על הקרקע עוברת ללקוח.

יז. עבודות לפי חוזה הקמה:

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתבסס על שיטת התשומות. ראה סעיף טז' 1 לעיל. שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה ההקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נוקף מיידית לרווח או הפסד.

יח. חכירות:

החברה כחוכר

לחברה חכירות של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים בהן נושאת החברה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס. במרבית/בכל המקרים מלוא דמי חכירת הקרקעות משולמים במועד ההתקשרות בהסכם החכירה, ונזקפים כנכס באותו מועד.

החברה כמחכיר

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

כאשר החוזה כולל רכיבי חכירה ורכיבים שאינם חכירה, החברה מקצה את התמורה בחוזה בהתאם להוראות IFRS 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות.

יט. הפרשות:

(1) כללי

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינו צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

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

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

(2) הפרשה לאחריות ובדק

הקבוצה כקבלן, המוכרת דירה חדשה, או המקימה פרויקט נדל"ן עבור שותפים/יזמי נדל"ן נושאת מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו ביחידות דיור שנמכרו בתקופה שלאחר מסירתן לקונים. אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

כ. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים מחושבים בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כא. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן

תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות להפקדת כספים במסגרת תוכנית להפקדה מוגדרת (Defined contribution plan) נזקפות לרווח או הפסד, או מהוונות לעלות המלאי, לפי העניין, במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח והפסד או מהוונות לעלות המלאי לפי העניין, בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Project Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם או מהוונים לעלות המלאי לפי העניין.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה ניתן השירות המזכה בהטבה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין שכר, הבראה וחופשה. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד, או מהוונות לעלות המלאי, לפי העניין, במועד היווצרותן.

כב. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כג. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית שהתקבלה בידיה וכן בגין ריבית ששולמה על ידה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. דיבידנדים אשר התקבלו בידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות השקעה. תזרימי מזומנים בגין מיסים על ההכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט מיסים ששולמו בגין פעילות השקעה שמסווגים לפעילות השקעה. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

כד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(2) להלן נתונים על שערי חליפין שונים ועל המדד:

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד		הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו	
	מדד בגין ידוע	מדד בגין נקודות					
129.8	119.5	119.7	3.627	0.162	0.808	4.012	31 בדצמבר 2023
127.3	115.8	116.1	3.519	0.156	0.759	3.753	31 בדצמבר 2022
121.5	109.9	110.3	3.110	0.141	0.711	3.519	31 בדצמבר 2021

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי:
	מדד		הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו	
	מדד בגין ידוע	מדד בגין נקודות					
1.96	3.23	3.06	3.07	4.01	6.40	6.89	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
4.77	5.37	5.26	13.15	10.64	6.75	6.65	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
5.56	2.42	2.80	(3.27)	(6.00)	(12.22)	(10.78)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

(**) לפי בסיס יולי 2011

כה. יישום לראשונה של תקנים חדשים

- **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

• **תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

• **תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה – מסים נדחים הקשורים לנכסים ולהתחייבויות הנובעים מעסקה יחידה (להלן: "התיקונים ל IAS 12")**

התיקונים ל IAS 12 - שפורסמו במאי 2021 נועדו לצמצם את היקף החריגים להכרה במסים נדחים בעת ההכרה לראשונה בנכס או התחייבות. להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל- 12 IAS: IAS 12.15(b), 22A, 24(c) לחריגים להכרה במסים נדחים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים וכן במועד העסקה, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס), נוסף תנאי מצטבר לפיו נדרש, שבמועד העסקה, העסקה אינה יוצרת הפרשים זמניים החייבים במס ו הפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכום מים שווים. בכפוף לחוקי המס, בהכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות עשויים להיווצר הפרשים זמניים חייבים במס והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בסכום זהה. לאור התיקון שבוצע, ההחרגות בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 - אינן חלות על הפרשים זמניים אלו והישות מכירה בהתחייבות ונכס מסים נדחים הנובעים מהעסקה בהינתן חוקי המס בכל מדינה.

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

▪ **תיקון "IAS 1 הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הונניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההונניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופת דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

באור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב וכן לקבוע הערכות ואומדנים.

ב. שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים:

שיקול דעת חשבונאי נרחב מתייחס לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות הענין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי קריטי הוא כזה אשר בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה כמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחות בסיס אחרות היה יכול להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. מטבעו, שיקול דעת חשבונאי כאמור הינו בחלקו סובייקטיבי. עם זאת, בהפעלת שיקול דעת חשבונאי קריטי מתבססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאיים הישימים לפעילויותיה ובנוסף, ככל שרלבנטי, נוהגת החברה להתיעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

קביעת קיום על פני זמן של מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי למגורים

כאמור בבאור 2 טז' הקבוצה הגיעה למסקנה כי היא רשאית להכיר בהכנסות ממכירת דירות בישראל לאורך זמן, חלף הכרה בהן במועד מסירת הדירות. בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה ממכירתה לאורך זמן, הקבוצה מתבססת על הוראות החוזה, חוות דעת משפטיות והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. אי קיומם של תנאים אלו ישפיע על מועד רישום ההכנסות ממכירת דירות, ובכך גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

ג. אומדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים:

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים, אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת החברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. לפיכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדנים והערכות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים על ידי ההנהלה והדירקטוריון באופן שוטף ומתעדכנים בעקבות מידע שבא לידיעתם או אירוע שהתרחש לאחר המועד האחרון בו נקבע האומדן, ואשר לא היו בידיהם בתקופה הקודמת שבה נקבע האומדן, או נבחר לאחרונה. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה, או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

המובא להלן מתייחס לאומדנים קריטיים, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

(1) מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

(2) מחזור תפעולי

כאמור בבאור 2 ג' לעיל, מעריכה החברה כי תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לבנית בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך כוללים הנכסים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו הצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי. התארכות או התקצרות המחזור התפעולי האמור בהתייחס לבנית בניינים למכירה תשפיענה על סכומו של ההון החוזר של הקבוצה.

(3) אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעורי השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם

כאמור בבאור 2 טז' לעיל, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות, לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות, לצורך קביעת שיעור ההשלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו ואומדן סך העלויות הדרושות להשלמת העבודות היזמיות (להלן – **אומדן עלויות לגמר**). אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים להם נדרשת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה והמחלקות המקצועיות שלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2023. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, וביצוע עבודות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

(4) קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים 2יא, 16 ו-17, הנדל"ן להשקעה של החברה (מניב ובהקמה) מוצג לפי שווי ההוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. בנוסף בכל תאריך דיווח, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכות שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי ההוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים, השוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי החברה בסביבה הקרובה והשוואת מחירים ליחידות קרקע/מ"ר. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן. הוא הדבר גם לגבי המחיר ההשוואתי שנקבע ליחידות קרקע/מ"ר.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מניב נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, לרבות קרקעות שיועדו לנדל"ן להשקעה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא צפוי להניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט (רווח יזמי צפוי), שיעור התשואה הראוי ומחירי השוואה למ"ר. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן, תוך התחשבות בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקאות הקודמות, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה (מניב ובהקמה), לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד. לפיכך, שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה (מניב ובהקמה) הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ-1,406 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 סך של כ-1,233 מיליון ש"ח).

לעניין השפעות של שינויים בהנחות בסיס מהותיות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ראה באור 16 ו-17.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
58,253	16,730
167,197	85,061
225,450	101,791

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

באור 6 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

היתרה כוללת חשבונות מוגבלים וכן כספי לקוחות המופקדים בתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של החברה. חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי שנחתמו בין החברה לבין הבנק וכן בכפוף למידע המצוי בדוחות מהנדס המוגשים לבנק מדי תקופה. הסכמי הליווי בהם קשורה החברה כוללים בין היתר התניות בדבר התקדמות בביצוע הפרויקט, מכירה של יחידות דיור, עמידה בתקציב, רווחיות והמצאות הון עצמי בשיעור שהוגדר בחוזה הליווי.

באור 7 - לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
45,865	13,182	חשבונות פתוחים
5,669	4,990	המחאות לגבייה
4,130	9,944	הכנסות לקבל
30,061	43,767	חייבים בגין פרויקטים
135,727	377,267	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
<u>221,452</u>	<u>449,150</u>	

ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה אין לקוח יחיד אשר יתרת חובו עולה על 10% מיתרת הלקוחות.

ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
214,132	135,727	יתרה לתחילת השנה
1,255,628	1,221,896	בגין מכירת דירות
(1,334,033)	(980,356)	שינוי בגין סיווג לחייבים
<u>135,727</u>	<u>377,267</u>	יתרה לסוף השנה

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		חייבים
5,774	33,790	מוסדות ממשלתיים
1,253	1,253	מקדמות על חשבון קרקע
830	730	שותפים בעסקאות משותפות
22,071	29,955	עלות להשגת חוזה (*)
11,132	11,273	חייבים אחרים
41,060	77,001	
		יתרות חובה
4,922	10,086	הוצאות מראש
17,335	16,524	מקדמות לספקים וקבלנים
22,257	26,610	
63,317	103,611	

(*) היתרות ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 מהוות עלות השגת חוזים עם לקוחות. הקבוצה מכירה בעלויות נלוות של השגת חוזים עם לקוחות (עמלות תיווך ומשפטיות ספציפיות לחוזה עם לקוח) כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה. במהלך השנים 2023 ו-2022 ההפחתה הסתכמה לסך של 12,022 אלפי ש"ח ו-13,873 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 9 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
22,469	15,362	מלאי מקרקעין (1)
-	44,092	נכסים באשדוד (2)
14,049	-	מסחר בחריש (3)
-	8,821	מסחר בכרמי גת (4)
832	26,901	נכסים שונים (5)
<u>37,350</u>	<u>95,176</u>	סה"כ

- (1) החברה משווקת למכירה מספר מגרשים בעיר אופקים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 קיימת התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ-5,613 אלפי ש"ח וכ-17,894 אלפי ש"ח בהתאמה. החברה הכירה ברווח ממכירת המגרשים בגינם הועברו הזכויות לרוכשים.
- (2) בחודש נובמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה ב-2 מגרשים באשדוד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיימת התחייבות בגין נכסים אלה בסך של כ-2,000 אלפי ש"ח. תשלום מלוא התמורה צפוי להתבצע ברבעון הראשון של שנת 2024.
- (3) בשנת 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס נדל"ן להשקעה בחריש. העסקה הושלמה בשנת 2023.
- (4) בחודש נובמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס מסחרי בכרמי גת. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיימת התחייבות בגין נכס זה בסך של כ-4,800 אלפי ש"ח. תשלום מלוא התמורה בוצע ברבעון הראשון של שנת 2024.
- (5) בגין נכסים אלו מתקיימות פעולות לקידום מכירתם.

ראה באור 42 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
108,734	145,324	מלאי דירות גמורות למכירה
1,001,130	1,278,804	מלאי בניינים בהקמה (*)
<u>1,109,864</u>	<u>1,424,128</u>	
<u>18,514</u>	<u>31,482</u>	(*) כולל עלויות אשראי שהונו

מתוך מלאי דירות גמורות ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 סך של 24,518 אלפי ש"ח ו-10,877 אלפי ש"ח, בהתאמה, מיוחס למלאי ברומניה.

באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה (המשך)

ב. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

סכום מלאי בניינים למכירה שהוכר כהוצאה במהלך השנה	
852,018	798,387

ראה באור 42 בדבר מלאי בניינים למכירה ששועבד כבטוחה להתחייבות.
ראה באור 43 בדבר סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים.

באור 11 - מקדמות ששולמו ע"ח מלאי מקרקעין

- א. לענין התקשרות בהסכם אופציה לרכישת זכויות בקרקע במזרח יבנה, עבורן שולם סך של כ- 6,577 אש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראה באור ג'27 ו-27ה'.
- ב. לענין התקשרות בהסכם אופציה לרכישת זכויות בקרקע ביהוד, עבורן שולם סך של כ- 83,119 אש"ח נכון ליום 31 דצמבר 2023, ראה באור אש"ח 27ט'.
- ג. בשנת 2022 רכשה החברה במסגרת מספר עסקאות זכויות במקרקעין המצויים ב"גוש הגדול" בתל אביב בתמורה לסך כולל של כ- 15,061 אש"ח. התמורה שולמה במלואה, אולם הבעלות בקרקע טרם הועברה על שם החברה.
- ד. ביום 04 בינואר 2023 נודע לחברה על אישור זכיית הצעתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין לבניית 152 יח"ד בבנייה רוויה במתחם יי ביבנה, מהן 112 יח"ד במסגרת "מחיר מטרה", בתמורה לסך של 8,512 אש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ- 42,060 אש"ח בגין הוצאות פיתוח. ליום 31 בדצמבר 2023 שולמה מקדמה בסך של כ- 6,232 אש"ח. הואיל ולאחר פרסום תוצאות המכרז דרשה עיריית יבנה עבודות פיתוח ותשלומים נוספים אשר לא בא זכרם במכרז, וכן הודיעה על מועד דחיית מסירת החזקה במתחם, הגישה החברה, יחד עם יזמים נוספים שזכו באותו מכרז, בחודש מרץ 2023 עתירה מנהלית נגד רשות מקרקעי ישראל ועיריית יבנה. ביום 22 במרץ 2023 התקבל צו מניעה זמני המורה לרשות מקרקעי ישראל להשהות כל פעולה ליישום החלטת ועדת המכרזים בכלל המתחמים וכן כל פעולה מכוחו של המכרז, עד להכרעה בעתירה. בחודש ינואר 2024 הודיעה רמ"י כי הינה מגבשת מתווה פיצוי בגין העיכוב במסירת החזקה במתחם לחברה, מנהלת שיח מול עיריית יבנה לצורך קידום הליכי רישוי סטטוטוריים כהכנה לקבלת היתר בניה, וכי המתווה יוצג בקרוב לחברה לאחר שיאושר ע"י הנהלת רמ"י.
- ה. ביום 17 באוגוסט 2023 נודע לחברה על אישור זכיית הצעתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין לבניית 92 יח"ד בבנייה רוויה ברחובות בתמורה לסך של 26,299 אש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ- 17,586 אש"ח בגין הוצאות פיתוח. החברה זכתה במתחם אשר מכונה מתחם "12". ליום 31 בדצמבר 2023 שולמה מקדמה בסך של 6,582 אש"ח. לעמדת החברה, הואיל והצעתה היתה גבוהה יותר מההצעה הזוכה במתחם "09", החברה צריכה הייתה לזכות במתחם מס' "09". החברה הגישה השגותיה בפני ועדת המכרזים ברמ"י. לאחר שוועדת המכרזים דחתה את השגותיה, הגישה החברה ביום 21 בספטמבר 2023 עתירה מנהלית נגד רמ"י, משהבייש וכן כנגד הזוכים במתחמים האחרים, בגין זכייתה במתחם 12. ביום 23 באוקטובר 2023 קיבלה החברה צו מניעה זמני המורה לרמ"י ולחברה הזוכה במתחם להשהות כל פעולה ליישום החלטת ועדת המכרזים במתחמים וכן כל פעולה מכוחו של המכרז, עד להכרעה בעתירה. בהמשך לדיון בעתירה שהתקיים ביום 11.03.2024 הודיעה החברה לביהמ"ש על משיכת העתירה. ביום 17.03.2024 קיבל ביהמ"ש את הודעת החברה ואישר את דחיית העתירה ללא צו להוצאות. החברה נדרשת לשלם את יתרת התשלומים בגין הקרקע והוצאות הפיתוח עד ליום 24 באפריל 2024.

באור 12 - מלאי בניינים להשכרה ביעוד עתידי למכירה

בחודש פברואר 2022 ניתנה החלטה סופית של הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה, לאשר תכנית מכוח הפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, לשלב ב' של פרויקט סנטרל פארק בבאר שבע, הכולל 272 יחידות דיור, לפיה 50% משטחי הפרויקט (136 יח"ד) יושכרו לתקופה של 5 שנים.

במהלך חודש מאי 2022 התקבלה החלטה משותפת על ידי החברה ועל ידי שותפתה, חברת אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובנין בע"מ בדבר, יעוד להשכרה של בנין אחד הכולל 136 יחידות דיור, אשר הקמתו הסתיימה בחודש אפריל 2022. בהתאם לאמור, החברה סיווגה את עלות הבניין שיועד להשכרה ממלאי שוטף למלאי לזמן ארוך.

נכון ליום 31 דצמבר 2023, עלות הבניין שיועד להשכרה עומדת על סך של כ- 67.8 מיליון ש"ח (חלק החברה). נכון למועד פרסום הדוח, אחוז התפוסה בבניין הוא 100%.

ראה באור 42 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 13 - לקוחות, חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים

א. לעניין קבלת מלוא הון המניות בחברת הניהול של הסינמה סיטי וכן, מתן הלוואה במסגרת עסקת ביטול מכר של אותו נכס, ראה באור 27 ד'.

ב.

בשנת 2007 העמידה החברה לטובת צד ג', אשר זכה במכרז רמ"י לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין בגני יהודה, הלוואה בסך כולל של 16,969 אלפי ש"ח (כולל ריבית והצמדה שנצברו).

כבטחון להחזר ההלוואה שועבדו מחצית מניות צד ג' בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום. כמו כן, קיבלה החברה ערבות אישית של בעלי השליטה בצד ג'. בעקבות הודעתה של רמ"י בשנת 2011 לצד ג' כי הוא לא יהא זכאי לממש את האופציה הנ"ל ואו לקבל כל זכות אחרת במקרקעין, הגיש צד ג' בחודש אוקטובר 2015 תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח, אשר הוגדלה לסך של 500 מיליון ש"ח בחודש פברואר 2022.

בשל המחלוקת האמורה בין צד ג' לרמ"י, ומאחר והליכי גישור שונים ביניהם לא צלחו, וההליך נדון בבית משפט, החברה סברה כי גברה אי הוודאות באשר ליכולת גביית ההלוואה, על כן ביצעה החברה עוד בשנת 2013, הפרשה לירידת ערך על מלוא ההלוואה. למען הסר ספק מובהר כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת צד ג'.

לאחר דיונים בשנת 2022 אישר ביהמ"ש את תיקון סכום התביעה. התיק קבוע לדיונים בביהמ"ש בחודש יוני 2024.

באור 14 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מדינת התאגדות	תחום הפעילות	שיעור זכויות הבעלות	
			ליום 31 בדצמבר	
			2022	2023
			%	%
מוחזקות במישרין				
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	ישראל	נכסים מניבים	100	100
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	ישראל	חברת אחזקות	100	100
י.ח.דמרי ביצוע בע"מ	ישראל	ביצוע שינויי דיירים בפרויקטים שבשותפות	100	100
דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)	ישראל	ניהול נכסים מניבים	100	100
דמרי בעיר בע"מ ¹	ישראל	פרויקטים בתמ"א (הריסה ובניה) 38	100	100
י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ ²	ישראל	נכסים מניבים	100	100
ישראלמרין בנייה מודולרית בע"מ ³	ישראל	בנייה מודולרית	100	100
שאינן מוחזקות במישרין				
דמרי סינמה ניהול באר שבע בע"מ ⁴	ישראל	ניהול נכסים מניבים	100	100
Dimri holding c.z. s.r.o ⁵	צ'כיה	בנייה למגורים	100	100
Dimri construction and development (b.a.s.t 1) s.r.o	צ'כיה	בנייה למגורים	100	100
Dimri holdings (ro) s.r.l ⁶	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Construction& Development s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Halom Investment s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri General Holdings s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Group (ro) s.r.l	רומניה	נכסים מניבים	80	80
Yahalom Group s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100
Dimri Residential project s.r.l	רומניה	בנייה למגורים	100	100

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין, מחושב כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המיוחס לבעלי מניות החברה האם, בהתבסס על הדוחות המאוחדים של החברה המציגים מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

- (1) החברה מחזיקה במישרין ב- 100% ממניות חברת דמרי בעיר בע"מ (לשעבר: דמרי גלים). בדבר עלייה להחזקה בשיעור של 100% בחברה זו ראה באור 27 ח'.
- (2) החברה מחזיקה במישרין ב- 100% ממניות חברת י.ח.דמרי נדל"ן בע"מ. בדבר העברת פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה לחברה זו, ראה באור 27 יא'.

באור 14 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

- (3) במהלך חודש נובמבר לשנת 2022 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת ישראלמרין בנייה מודולרית בע"מ. בדבר רכישת חברה זו ראה באור 27 י'.
- (4) במסגרת פיצול פעילות הנדל"ן המניב לחברת י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ, עברה חברת סינמה ניהול באר שבע בע"מ לבעלות מלאה של חברת דמרי נדל"ן בע"מ.
- (5) החברה מחזיקה במישרין ב- 0.1% ממניות חברת Dimri holdings c.z. s.r.o.
- (6) החברה מחזיקה במישרין ב- 0.99% בחברת Dimri holdings (ro) s.r.l.

ב. פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שם הפעילות המשותפת	תחום הפעילות	מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקית עיקרי	שיעור זכויות הבעלות	
			ליום 31 בדצמבר	
			2022	2023
			%	%
י.ח. דמרי בומל ירושלים (**)	בנייה למגורים	ישראל	51.15	51.15
י.ח. דמרי אזורים באר-שבע	בנייה למגורים	ישראל	50	50
י.ח. דמרי אזורים באר-שבע(*)	דיוור להשכרה	ישראל	50	50
י.ח. דמרי אגן פינוי בינוי	בנייה למגורים	ישראל	50	50
י.ח. דמרי משהב מבני אופיר	בנייה למגורים	ישראל	50	50

(*) לפרטים בדבר הפרויקט המשותף עם חברת אזורים בתחום פעילות דיוור להשכרה ראה באור 12.

(**) החברה מחזיקה ביותר ממחצית מהמניות הרגילות של י.ח. דמרי בומל ירושלים. אולם, לחברה לא קיימת הזכות למינוי/להדחת מרבית חברי הדירקטוריון. כתוצאה מכך, לקבוצה אין כוח השפעה על השותפות ועל כן אינה מאחדת את המידע הכספי בגינה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 15 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב והתנועה:

מכירת פוטו-וולטאית	מבנים ומקרקעין	ריהוט וציוד משרדי	ציוד לבניה	כלי רכב פרטיים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	סך - הכל	
							אלפי ש"ח
163,939	4,844	43,985	26,024	62,417	6,523	20,146	עלות
17,955	425	2,263	3,220	8,256	1,970	1,821	ליום 1 בינואר 2023
(2,909)	-	-	(199)	-	(1,894)	(816)	רכישות
							גריעות
							הפרשי שער נטו הנובעים
							מתרגום דוחות כספיים
30	-	-	30	-	-	-	של פעילויות חוץ
179,015	5,269	46,248	29,075	70,673	6,599	21,151	עלות ליום 31 בדצמבר 2023
135,239	4,651	28,455	22,043	59,121	5,535	15,434	עלות
31,276	193	16,358	3,951	3,296	1,550	5,928	ליום 1 בינואר 2022
(1,778)	-	-	-	-	(562)	(1,216)	רכישות
(828)	-	(828)	-	-	-	-	גריעות
							מיון לנדל"ן להשקעה
							הפרשי שער נטו הנובעים
							מתרגום דוחות כספיים
30	-	-	30	-	-	-	של פעילויות חוץ
163,939	4,844	43,985	26,024	62,417	6,523	20,146	עלות ליום 31 בדצמבר 2022

באור 15 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ההרכב והתנועה (המשך):

סך - הכל	מערכת פוטו-וולטאית	מבנים ומקרקעין	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	ציוד לבניה	כלי רכב פרטיים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	
102,872	2,677	9,242	19,952	52,576	3,842	14,583	פחת שנצבר
(2,092)	-	-	(110)	-	(1,417)	(565)	ליום 1 בינואר 2023
9,322	555	1,412	2,666	3,136	655	898	גריעות פחת
16	-	-	16	-	-	-	הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
110,118	3,232	10,654	22,524	55,712	3,080	14,916	פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2023
94,464	2,023	8,787	17,030	49,376	3,353	13,895	ליום 1 בינואר 2022
(1,040)	-	-	-	-	(243)	(797)	גריעות פחת
9,900	654	923	2,906	3,200	732	1,485	מיון לנדליין להשקעה הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(468)	-	(468)	-	-	-	-	פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2022
16	-	-	16	-	-	-	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
102,872	2,677	9,242	19,952	52,576	3,842	14,583	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
68,897	2,037	35,594	6,551	14,961	3,519	6,235	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
61,067	2,167	34,743	6,072	9,841	2,681	5,563	היתרה נטו של הרכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת
193	-	-	193	-	-	-	תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע

באור 16 - נדל"ן להשקעה
א. ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר						
2022			2023			
סה"כ	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקע	סה"כ	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקע	
1,122,678	864,675	258,003	1,199,930	852,235	347,695	עלות יתרה ליום 1 בינואר
						תוספות במהלך השנה: רכישות והשקעות
18,152	13,684	4,468	148,302	15,175	133,127	
-	-	-	(31,821)	(8,821)	(23,000)	מיון למוחזק למכירה
			30,642	30,642	-	מיון מנדל"ן בהקמה
-	-	-	31,444	-	31,444	פיצול רכיב נדל"ן להשקעה ממלאי קרקעות ומקדמות ע"ח מקרקעין
828	828	-	-	-	-	מיון מרכוש קבוע
-	-	-	(7,965)	-	(7,965)	מיון לנדל"ן להשקעה בהקמה
5,883	5,883	-	-	-	-	מיון ממקדמות לנדל"ן להשקעה
1,358	1,125	233	2,159	1,919	240	הפרשי שער, נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
26,221	21,520	4,701	172,761	38,915	133,846	סה"כ תוספות
51,031	(33,960)	84,991	8,781	10,631	(1,850)	שינויים בשווי הוגן
1,199,930	852,235	347,695	1,381,472	901,781	479,691	יתרה ליום 31 בדצמבר

ראה באור 42 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. דמי שכירות עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
48,899	44,939	בשנה הראשונה
34,631	34,354	בשנה השנייה
26,392	27,679	בשנה השלישית
20,754	20,997	בשנה הרביעית
56,589	57,809	בשנה החמישית ואילך
<u>187,265</u>	<u>185,778</u>	

ג. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

שווי הוגן מוגדר בתקן חשבונאות IFRS13 כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלחברה יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה נמדדים בדוח הכספי בשוויים ההוגן לפי רמה 3.

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

רמה 3	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
128,805	184,051
713,103	707,404
347,696	479,691
10,326	10,326
1,199,930	1,381,472

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עית

נדל"ן להשקעה לפי שימושים:

מבני משרדים

מרכזים מסחריים

קרקעות

אחרים

סה"כ נדל"ן להשקעה

ד. תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

סה"כ	אחרים (*)	קרקעות אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים	מבני משרדים	
1,122,678	6,805	258,004	748,073	109,796	יתרה ליום 1 בינואר 2022
					רווחים או הפסדים שהוכרו:
					סך רווחים (הפסדים) בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3
51,031	1,241	84,991	(44,834)	9,633	רכישות והשקעות
18,152	2,280	4,468	2,028	9,376	מיון מרכוש קבוע
828	-	-	828	-	מיון ממוקדמות לנדל"ן להשקעה
5,883	-	-	5,883	-	הפרשי שער, נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
1,358	-	233	1,125	-	
1,199,930	10,326	347,696	713,103	128,805	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
					רווחים או הפסדים שהוכרו:
					סך רווחים (הפסדים) בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3
8,781	-	(1,850)	(4,922)	15,553	רכישות והשקעות
148,302	-	133,126	6,125	9,051	מיון מנדל"ן בהקמה
30,642	-	-	-	30,642	מיון למוחזק למכירה
(31,821)	-	(23,000)	(8,821)	-	מיון לנדל"ן להשקעה בהקמה
(7,965)	-	(7,965)	-	-	מיון ממוקדמות לנדל"ן להשקעה
31,444	-	31,444	-	-	הפרשי שער, נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
2,159	-	240	1,919	-	
1,381,472	10,326	479,691	707,404	184,051	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) אחרים כולל דירות להשכרה.

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

ליום 31 בדצמבר 2023:

טיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
מבני משרדים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	64 7.4% 69%	24,470
מרכזים מסחריים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	79 7.9% 88%	74,044
קרקעות	גישת ההשוואה והחילוץ	אומדן שווי למ"ר מבונה בש"ח	1,625-7,421	244,906

ליום 31 בדצמבר 2022:

טיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
מבני משרדים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	51 7.6% 54%	16,665
מרכזים מסחריים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	69 7.4% 87%	64,842
קרקעות	גישת ההשוואה והחילוץ	אומדן שווי למ"ר מבונה בש"ח	1,750-7,341	189,585

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. ניתוח רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור התשואה (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:

בהתבסס על NOI של 68 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) לשנה מלאה, עליה של 0.25% בשיעור ההיוון תקטין את סך נכסי הנדל"ן להשקעה בכ – 27 מלש"ח. ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את סך נכסי הנדל"ן להשקעה בכ – 29 מלש"ח.

ז. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן על פי רמה 3:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והנהלת החברה. הנהלת החברה מדווחת לוועדה לבחינת הדוחות הכספיים על ממצאי מדידות השווי ההוגן אשר הפיקה, והיא בוחנת את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון, ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המהימנה ביותר האפשרית לדעת החברה.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוגדר כמחיר שהיה מתקבל ממכירת הנדל"ן בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת ההשוואה - גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות, גישת היוון ההכנסות- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). גישת החילוץ – גישה הקובעת את שווי הקרקע תוך שימוש בשווי נכס כגמור בנטרול רווח יזמי ועלויות בניה (לרבות עלויות מימון).

בדבר אומדנים ששימשו בקביעת השווי ההוגן ראה ביאור ג'4(4)

ח. שעבודים ובטחונות – ראה ביאור 42.

באור 17 - נדל"ן להשקעה בהקמה

ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
19,390	33,111
13,721	13,829
-	7,965
-	(30,642)
-	282
33,111	24,545

קרקע ומבנים

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעות

מיון מנדל"ן להשקעה

גריעות במהלך השנה:

מיון לנדל"ן להשקעה

עליה בשווי הוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

ראה באור 42 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 18 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

א. ספקים ונותני שירותים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
54,289	47,838	חשבונות פתוחים
37,972	42,850	המחאות לפירעון
<u>92,261</u>	<u>90,688</u>	

תקופת האשראי המתקבלת מספקי החברה בגין רכישת סחורות היא בין שוטף+60 לבין שוטף+90 ימים, בגינה הקבוצה לא משלמת ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,634	414	מוסדות ממשלתיים
160,207	121,153	הוצאות לשלם
16,844	23,036	הפרשות אחרות
13,598	3,385	אחרים
<u>199,283</u>	<u>147,988</u>	

ג. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים:

למידע בדבר סכומים שחזוי שסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת התחייבויותיה השוטפות של הקבוצה, ראה באור 4.3.

באור 19 - התחייבות למתן שירותי בנייה

א. ביום 26 במאי 2009 נחתם הסכם בין החברה הבת Dimri holdings (ro) s.r.l (להלן: "הולדינגס רומניה"), לבין בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת Halom Investment s.r.l (להלן: "חלום") המחזיקים בשיעור של 30%, לפיו העבירו בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה לחברת הולדינגס רומניה את מניותיהם בחברת חלום המחזיקה בקרקע שבפיפרה, ללא תמורה. חברת חלום תעניק לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה הנ"ל כ- 450-540 מ"ר בנוי בפרויקט, לכשייבנה, זאת כנגד ההלוואה שהעמידו לחברת חלום במסגרת היותם בעלי מניות בה, על פי הוראות ההסכם. בהתאם רשמה החברה הבת בספריה התחייבויות כלפי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח

ב. Harmony אשדוד שלב א' - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שהחברה מקימה באשדוד, ייבנו 185 יחידות דיור, מתוכן 56 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 3 לשנת 2020 התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הינה כ- 13 מיליון ש"ח וכ- 27.1 מיליון ש"ח בהתאמה.

ג. Harmony אשדוד שלב ב' - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שהחברה מקימה באשדוד, ייבנו 189 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 2 לשנת 2022 התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 45.3 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הינה כ- 33.3 מיליון ש"ח וכ- 43.6 מיליון ש"ח בהתאמה.

ד. גבעתיים I AM בניין 2 - החברה התקשרה בעבר בהסכם שותפות עם שני צדדי ג' לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בעיר גבעתיים. על פי הסכם המיזם המשותף ההון העצמי הנדרש לשם מימוש הפרויקט המשותף ואשר יידרש על ידי הבנק המלווה פיננסית את הפרויקט, ימומן במלואו ע"י החברה, בדרך של הלוואת בעלים לפרויקט. עם זאת, הזכויות ברווחי הפרויקט הינן לפי החזקות השותפים. יצוין כי החזר הלוואת הבעלים לחברה הינו קודם לחלוקת הזכויות ברווחי הפרויקט כאמור לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההלוואה הוחזרה במלואה. במהלך התקופה התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.

ה. שלום אש פינוי בינוי שלב א' - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שהחברה מקימה בשותפות עם חברת מבנה אופיר בע"מ בפתח תקווה, ייבנו 150 יחידות דיור, מתוכן 44 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 2 לשנת 2022 התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 18.7 מיליון ש"ח המהווים 50% מההתחייבות. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הינה כ- 16.2 מיליון ש"ח וכ- 18.6 מיליון ש"ח בהתאמה.

ו. אנטיגונוס - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שחברת דמרי בעיר בע"מ מקימה בתל אביב, ייבנו 27 יחידות דיור, מתוכן 17 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. ברבעון 2 לשנת 2022 התהוותה לחברה הבת התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 27.1 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הינה כ- 21 מיליון ש"ח וכ- 27 מיליון ש"ח בהתאמה.

ז. משה שרת 14 - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שחברת דמרי בעיר בע"מ מקימה בתל אביב, ייבנו 36 יחידות דיור, מתוכן 17 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. במהלך התקופה התהוותה לחברה הבת התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 46.3 מיליון ש"ח.

ח. משה שרת 60 - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שחברת דמרי בעיר בע"מ מקימה בתל אביב, ייבנו 22 יחידות דיור, מתוכן 8 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שהתפנו. במהלך התקופה התהוותה לחברה הבת התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ- 24.6 מיליון ש"ח.

באור 20 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח					
1,696,414	2,423,729	1,386,609	1,922,766	309,805	500,963
34,297	32,146	31,334	29,102	2,963	3,044
15,975	14,889	-	-	15,975	14,889
1,746,686	2,470,764	1,417,943	1,951,868	328,743	518,896

הלוואות:
 ללא הצמדה (1), (2)
 בהצמדה למדד
 בהצמדה ליורו
סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

(1) שיעור הריבית על מרבית הלוואות החברה שאינן צמודות הינו פריים + 0.3%-0.8%.

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2023 וכן ליום 31 בדצמבר 2022 כוללות נייר ערך מסחרי לא סחיר בסך 100,000 אלפי ש"ח ו-70,000 אלפי ש"ח בהתאמה. ליום 31 בדצמבר 2023 כוללים הנע"מים 2 סדרות: סדרה 1 בהיקף של 70,000 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית בנק ישראל + 0.5% והעומדת לפירעון סופי בחודש נובמבר 2026. סדרה 2 בהיקף של 30,000 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית בנק ישראל + 0.55% והעומדת לפירעון סופי בחודש ספטמבר 2028.

(2) לכל אחד מהצדדים בסדרה 1 הנ"ל ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 7 ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי. בסדרה 2 הנ"ל עומדת תקופת ההתראה כאמור על 30 ימי עסקים. מרבית ההלוואות השוטפות נלקחו במסגרת הסכמי ליווי להקמת הפרויקטים.

ב. מועדי הפרעון של הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2023	אלפי ש"ח	
1,366,366		2025
406,836		2026
22,797		2027
38,888		2028
19,497		2029
97,484		2030 ואילך
1,951,868		סה"כ*

* היתרה כוללת הלוואות בגין עתודות קרקע שעלותן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ-1,558 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, ההלוואות תומרנה להלוואות ליווי פרויקטים עם קבלת היתרים/אישורים לבניית הפרויקטים.

באור 20 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (המשך)

בחודש דצמבר 2023 נחתמו הסכמי מימון חדשים ותוספת להסכם מימון במסגרתם אושרו הלוואות פוחתות לתקופה של 10 שנים (עד 2034) בסך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נוצלו כ- 310 מיליון ש"ח מתוכן.

ההלוואות נפרעות בתשלומים רבעוניים של הקרן והריבית.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות במשך תקופת ההלוואה ושעבדה את זכויותיה בנכסי נדל"ן מניב, סינמה סיטי, דמרי סנטר בדימונה ודמרי סנטר כפר סבא, להבטחת פירעון ההלוואות.

אמות המידה בהן התחייבה החברה לעמוד הינן:

- **יחס בין מדד NOI ליתרת האשראי שטרם סולק** – בנכסים דמרי סנטר דימונה וכפר סבא התחייבה החברה ליחס בכל אחד מהנכסים שלא יעלה על 10 החל מיום 30.06.2024 ועד לפרעון מלוא האשראי. בנכס סינמה סיטי התחייבה החברה ליחס שלא יעלה על 12 החל מ 30.06.2025 ועד 29.06.2026, מתאריך 30.06.2026 ועד 29.06.2027 לא יעלה על 11, והחל מיום 30.06.2027 ועד לפרעון מלוא האשראי היחס לא יעלה על 10.
- **יחס LTV (LOAN TO VALUE)** - הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על שיעור של 75% משווי הנכס, לא כולל מע"מ, כפי שישתקף בדוחות שמאי שהחברה תמציא לבנק, כאשר שווי הנכס יאושר ע"י הבנק.

ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות מידה אלה.

ג. מידע נוסף

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 24.
לפרטים בדבר שעבודים ובטחונות ראה באור 42.

באור 21 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
26,486	21,232
3,195	3,330
29,681	24,562
16,001	22,596
45,682	47,158

התחייבויות שוטפות:

אחריות לבדק ורישום
הליכים משפטיים
סה"כ

התחייבויות לא שוטפות:
הפרשה לאחריות זמן ארוך

סה"כ הפרשות

באור 21 - הפרשות (המשך)

ב. תנועה:

סך-הכל	אחריות בדק ורישום אלפי ש"ח	הליכים משפטיים	
45,682	42,487	3,195	יתרה ליום 1 בינואר 2023
8,939	8,719	220	הפרשות נוספות שהוכרו
(7,463)	(7,378)	(85)	סכומים שנוצלו במהלך השנה
47,158	43,828	3,330	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ג. אומדן ההשפעה הכספית של התחייבויות תלויות:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
13,586	14,808

היקף תביעות משפטיות

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות ע"י לקוחות וגורמים אשר החברה באה איתם במגע עסקי. תביעות אלו אינן מהותיות לחברה. בנוסף לתביעות הנ"ל נפתחו כנגד החברה ההליכים שלהלן:

1. כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות

בהמשך לחקירה שהתנהלה ע"י רשות התחרות בדבר תיאום במכרז לכאורה, כפי שיפורט להלן, קיבלה החברה לידיה ביום 13 ביולי 2022 כתב אישום שהוגש על ידי רשות התחרות כנגד החברה, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, עובד נוסף של החברה וכנגד אחרים.

כתב האישום נוגע למכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל בשנת 2019 לבניית בנייני מגורים בפרויקט בנתיבות. על פי כתב האישום, החברה, מר יגאל דמרי, וחברה נוספת הגיעו כביכול להסדר לפיו לא יתחרו על אותם מתחמים במכרז. על פי כתב האישום, העבירות המיוחסות לחברה, לעובד החברה ולמר דמרי, מכוח חוק התחרות הכלכלית וחוק העונשין, הן היותם צד להסדר כובל, קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות, ולגבי בעל השליטה, אחריות נושא משרה (להלן: "כתב האישום").

החברה, ולמיטב ידיעתה בעל השליטה ועובד החברה, מכחישים את הטענות האמורות שכנגדם ואלו תתבררנה בבית המשפט. בימים 4 באפריל, 13 ו-19 ביולי 2023 התקיימו דיוני הוכחות בתיק. לאור המלחמה הפוקדת את המדינה, הדיונים שנקבעו לתאריכים 25 באוקטובר 2023, ליום 16 בנובמבר 2023 וליום 24 בינואר 2024 בוטלו. דיוני הוכחות נוספים נקבעו לימים 16 ו-30 באפריל וכן 04 ו-11 ביוני 2024.

יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיות של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.

באור 21 - הפרשות (המשך)

2. מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים

ביום 17 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת שבו נדרשת החברה למצות את זכויותיה באמצעות הגשת תובענה כנגד נושאי המשרה בה ובכללם בעל השליטה בחברה (להלן: "**הפנייה**"). פנייה זו נעשתה גם בקשר עם כוונת רשות התחרות דאז לשקול הגשת כתב אישום, בכפוף לשימוע. לטענת הפונה, האירועים הנ"ל הסבו ויסבו לחברה, נזקים משמעותיים – נזקים ישירים, כמו גם פגיעה במוניטין – ומקימים לחברה, לפי הטענה בפנייה, עלות תביעה במישור האזרחי כנגד בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה.

ביום 28 בדצמבר, 2021 השיבה החברה לפנייה וציינה כי דירקטוריון החברה בחן את הפנייה ולאחר קיום מספר דיונים החליט לבחור בדרך הפעולה המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק החברות ולדחות את הבקשה המפורטת בפנייה לאור כי הסיכויים להעמיד בשלב זה תשתית משפטית לעילת התביעה נמוכים; בשלב זה לא נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה; ושיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה.

ביום 21 באוגוסט 2022 הומצאה לחברה בקשה לגילוי מסמכים מכוח סעיף 198א לחוק החברות מטעם בעל המניות שיזם את הפנייה (להלן: "**בקשת הגילוי השניה**"). על יסוד הטענות שנפרשו בפנייה המוקדמת כאמור לעיל, והוצגו שוב בבקשת הגילוי. המסמכים התבקשו על מנת שהמבקש יוכל לגבש ולהגיש בקשה לאישור תביעה נגזרת בגין הנזקים שנגרמו לכאורה לחברה כתוצאה מהמעשים ומהמחדלים הנטענים בכל הנוגע למכרז המוזכר בפנייה.

ביום 14 ביולי 2022, עוד בטרם הגשת בקשת הגילוי השניה, הוגשה לביהמ"ש המחוזי בת"א בקשה לגילוי מסמכים בטרם הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999, כנגד החברה (להלן: "**בקשת הגילוי הראשונה**"). בקשת הגילוי הראשונה הוגשה בעקבות הגשת כתב האישום, ונתבקש בה למסור לעיון המבקשת את כל המידע והמסמכים הרלוונטיים.

ביום 2 באוקטובר 2022, הגישה המבקשת בבקשת הגילוי הראשונה בקשה לביהמ"ש העליון להעברת הליך בקשת הגילוי השניה לבית המשפט המחוזי בת"א (המחלקה הכלכלית), אליו הוגשה בקשת הגילוי הראשונה. שתי בקשות הגילוי עוסקות, כאמור, בנושא המכרז בנתיבות.

ביום 26 באוקטובר 2022 הורה בית המשפט העליון על איחוד הדיון בשתי בקשות הגילוי וקיומן בביהמ"ש המחוזי בת"א.

ביום 16 בנובמבר 2022, הגישה המבקשת בבקשת הגילוי הראשונה, בקשה למחיקת בקשת הגילוי השנייה מן הטעם ששתי בקשות הגילוי עוסקות באותו הנושא וכי בקשת הגילוי שלה הוגשה ראשונה.

ביום 12 בפברואר 2023, לאחר דיון שנערך בביהמ"ש בחודש ינואר 2023, אישר ביהמ"ש את בקשת הצדדים לאישור הסדר דיוני לפיו בקשות הגילוי תעוכבנה עד למתן הכרעת דין או הסדר טיעון בהליך הפלילי המתנהל באותו עניין נושא בקשות הגילוי, ובקשה מאוחדת לגילוי מסמכים תוגש לאחר מכן. בהתאם לקבוע בהסדר הדיוני, בימים 11 במאי 2023 ו-10 באוגוסט 2023 החברה הגישה לבית המשפט הודעה מעדכנת בדבר סטטוס ההליך הפלילי, בה צוין כי התקיים דיון הוכחות ראשון בהליך הפלילי, וכי קבועים ישיבת גישור ודיוני הוכחות נוספים לחודשים הקרובים. ביום 30 בנובמבר 2023 הוגשה הודעה מעדכנת שלישית, לפיה ישיבת הוכחות וישיבת גישור בהליך הפלילי קבועות לחודש ינואר 2024. ביום 29 בפברואר 2024 הוגשה הודעה מעדכנת רביעית, לפיה ישיבת הוכחות וישיבת הגישור נדחו לחודשים אפריל ויוני 2024. המועד הבא למסירת הודעת עדכון בעניין סטטוס ההליך הפלילי קבוע ליום 30 במאי 2024. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים, ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטית של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכוייהם בעת הזו.

באור 21 - הפרשות (המשך)

3. בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות
 ביום 25 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה הודעת דוא"ל אליה צורף העתק תביעה ובקשה לאשרה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד כנגד החברה וכנגד נושאי משרה בחברה (בכללם בעל השליטה בחברה) (להלן: "המשיבים"). בקשת האישור התבססה על כתבות עיתונאיות והודעת רשות התחרות, וקשורה בחשד של רשות התחרות לתיאום מרכזים לרכישת קרקעות במסגרת מכרז מחיר למשתכן של רמ"י בנתיבות בו זכתה החברה באוגוסט 2019. בבקשת האישור התבקש בית המשפט לחייב את המשיבים לפצות את חברי הקבוצה בגין הנזקים שנגרמו להם לכאורה כתוצאה מהפרת הדין לכאורה על ידי המשיבים, הן במישור של הגשת דיווחים מטעים על ידי החברה לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן בגין הפרת חובת הזהירות והפרת חובה חקוקה. בקשת האישור הוגשה בשם שתי קבוצות: האחת, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 ביוני, 2020 (למעט המשיבים או מי מטעמם); השנייה, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 באוגוסט, 2021 (למעט המשיבים או מי מטעמם). לבקשת האישור צורפה חוות דעת כלכלית האומדת את הנזק לחברי הקבוצות בסך של כ- 28 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה הראשונה וכ- 42 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה השנייה.
 ביום 10 בספטמבר 2022 נעתר בית המשפט לבקשה מוסכמת לעיכוב בירור בקשת האישור לתקופה של חצי שנה, לאור קיומו של ההליך הפלילי המתנהל באותם עניינים נשוא בקשת האישור כמפורט לעיל. בימים 13 במרץ 2023 ו 12 בספטמבר 2023 נעתר בית המשפט לבקשות מוסכמת נוספת לעיכוב בקשת האישור לתקופות של חצי שנה בכל פעם, ביום 11 במרץ 2024, עדכנו הצדדים את בית המשפט בדבר סטטוס ההליך הפלילי, וביקשו מבית המשפט לקבוע כי ההליך יעוכב עד ליום 20 ביולי 2024, בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 12 במרץ 2024. נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל ומצוי ערב פרשת התביעה. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.

4. בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה
 ביום 26 ביוני 2022 קיבלה החברה מגורם הטוען כי הינו בעל מניות של החברה דרישה למיצוי זכויות טרם הגשת תביעה נגזרת לפי סעיף 194(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק"). עניינה של הדרישה הוא מימוש זכויות תביעה של החברה כנגד מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי (לעיל ולהלן: "הדרישה" ו"בעל השליטה").
 בדרישה צוין כי בחודש אוגוסט 2016 (או בסמוך) התקשר בעל השליטה בעסקה במסגרת קבוצת רכישה לרכישת מקרקעין ביעוד של משרדים בשטח של כ- 1,172 מ"ר וכן 11 חניות במגדל אקרו ברח' יצחק שדה בתל אביב, שהיה באותה העת בשלבי הקמה (להלן: "הרכישה"). לפי הנטען בדרישה, בעל השליטה לא היה רשאי לבצע את העסקה הנ"ל באופן פרטי, הואיל ומדובר בהזדמנות עסקית מובהקת השייכת לחברה והמצויה עמוק בתחום הפעילות המדווח שלה. לפיכך, נטען, כי על פני הדברים, העובדות האמורות מקימות לחברה עילות תביעה כנגד בעל השליטה, בין היתר מכוח סעיפים 193, 252 ו- 254 לחוק.
 בחודש אוגוסט 2022 דירקטוריון החברה החליט לבחור בדרך המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק ודחה את הבקשה המפורטת בדרישה, זאת מן הנימוקים הבאים: (1) קיים קושי בהעמדת תשתית משפטית לתביעה המבוקשת מאחר שהרכישה אינה מהווה הזדמנות עסקית של החברה, שכן ישנו שוני משמעותי בין הרכישה לבין תחום הפעילות המדווח של החברה. (2) הרווח מהרכישה אינו על-חשבון החברה, ואין בהזדמנות העסקית לכאורה המוזכרת בדרישה משום תחרות ממשית בעסקיה של החברה.. (3) דירקטוריון החברה לא מצא כי נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה. הרכישה, כאמור בדרישה, הייתה בסכום זניח בעליל (כ-14 מיליון ש"ח) ביחס להיקף הפעילות של החברה, דוחותיה הכספיים, סך נכסיה וסך רווחיה כפי שדווחו בהם. (4) שיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה.

באור 21 - הפרשות (המשך)

ביום 29 בנובמבר 2022 הגיש המבקש לביהמ"ש המחוזי בת"א בקשה לאישור הגשת תובענה כנגזרת כנגד החברה, בעל השליטה, חברות פרטיות בבעלותו של בעל השליטה וכנגד נושאי משרה בחברה בעניינים שנדונו בדרישה (להלן: "בקשת האישור"). בבקשת האישור נטענו טענות דומות לטענות הדרישה באשר לבעל השליטה. באשר לנושאי משרה שכיהנו בחברה במועדים הרלוונטיים לבקשה, נטען כי הפרו את חובת הזהירות לפי סעיף 252 לחוק ו/או חובות אמונים. המועד הקבוע להגשת תשובה לבקשת האישור הוא 23 באפריל 2023. ביום 02 ביולי 2023 הגישה החברה את תשובתה לבקשת האישור ודחתה את הטענות שהועלו בבקשה. ביום 26 באוקטובר 2023 הגיש המבקש את תשובתו ודיון קדם משפט בהליך התקיים ביום 14 בנובמבר 2023. ביום 26 בנובמבר 2023, הודיעו הצדדים לבית המשפט כי הסכימו להידבר ביניהם בניסיון להביא לסיום המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט. בחודש דצמבר 2023 הצדדים הסכימו לפנות להליך גישור בפני המגשר פרופ' שרון חנס. ביום 28 בינואר 2024 הודיעו הצדדים לבית המשפט כי בכוונתם לפנות להליך גישור. ביום 15 בפברואר התקיימה ישיבת גישור משותפת עם הצדדים, וכן שתי ישיבות נוספות עם כל אחד מהצדדים בנפרד. ביום 12 במרץ 2024 עדכנו הצדדים את בית המשפט בדבר סטטוס הליך הגישור, וביקשו מבית המשפט לקבוע כי עדכון נוסף יימסר עד ליום 15 באפריל 2024. בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 13 במרץ 2024. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכוייו בשלב זה.

באור 22 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
178,712	573,657
(89,519)	255,246
1,741,036	643,456
(944)	(5,030)
<u>(1,255,628)</u>	<u>(1,221,896)</u>
<u>573,657</u>	<u>245,433</u>

יתרה לתחילת השנה
שינוי בחייבים
מקדמות אשר התקבלו השנה
ביטול חוזה
הכנסות שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

באור 23 - אגרות חוב

א. כללי

סדרה ז'

בחדש יולי 2017 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 178,745,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של 1,550 אלפי ש"ח.

ביום 6 בספטמבר 2017 ביצעה החברה הנפקה פרטית על דרך הרחבת סדרה של 45,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'). התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 45,225 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 121 אלפי ש"ח.

סדרה ח'

ביום 16 באוגוסט 2018 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 171,825,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,660 אלפי ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 130,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 143,390 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,118 אלפי ש"ח.

ביום 13 ביולי 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 45,973,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 48,272 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 397 אלפי ש"ח.

סדרה ט'

ביום 1 בספטמבר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 210,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,918 אלפי ש"ח.

ביום 6 בינואר 2022 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 109,335,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 114,036 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 968 אלפי ש"ח.

סדרה י'

ביום 1 במאי 2022 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 216,725,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 2,060 אלפי ש"ח.

ביום 14 ביולי 2022 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 59,888 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 179 אלפי ש"ח.

ביום 24 באפריל 2023 ביצעה החברה הנפקה אג"ח פרטית, על דרך הרחבת סדרה, של 161,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לסך של 145,705 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 338 אלפי ש"ח.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

ב. ההרכב ומידע נוסף

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023		ריבית אפקטיבית שנתית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה שנתית	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	סדרה
אלפי ש"ח	לא שוטף (*)							
				6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025	3.05%	לא צמוד	67,124	סדרה ז'
22,287	44,748	3.21%	(1)					
				4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025	4.17%	לא צמוד	191,289	סדרה ח'
106,071	86,950	3.29%	(2)					
				6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב-31 בדצמבר 2021 וב-31 בדצמבר 2023 - 2027	2.58%	לא צמוד	268,007	סדרה ט'
233,108	36,173	2.43%	(3)					
				5 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 - 2030	4.00%	לא צמוד	437,725	סדרה י"
420,034	-	3.58%	(4)					
781,500	167,871	סה"כ						

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022		ריבית אפקטיבית שנתית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה שנתית	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	סדרה
אלפי ש"ח	לא שוטף (*)							
	45,106	3.42%		5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 - .2022	3.45%	לא צמוד	45,106	סדרה ו'
	44,748	3.21%	(1)	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025	3.05%	לא צמוד	111,873	סדרה ז'
	86,950	3.32%	(2)	4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025	4.17%	לא צמוד	278,238	סדרה ח'
	34,514	2.78%	(3)	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 31 בדצמבר 2021 וב- 31 בדצמבר בשנים 2023 - .2027	2.58%	לא צמוד	302,535	סדרה ט'
	-	3.15%	(4)	5 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים .2026-2030	4.00%	לא צמוד	276,725	סדרה י'
	211,318	סה"כ						
	805,847							

* הסכום כולל פרמיה, ניכיון והוצאות הנפקה

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

(1) שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א מסכום קרן אגרות החוב אשר שולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, שלושה תשלומים בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב כ"א אשר משולמים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 10% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.

(2) תשלום בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2025.

(3) תשלום בשיעור של 8% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2025, תשלומים חמישי ושישי בשיעורים של 29% מסכום קרן אגרות החוב משולמים ב- 31 בדצמבר 2026 ו- 2027 בהתאמה.

הרחבה בוצעה לאחר פירעון ראשון ומשכך נקבעו לה תשלומי פירעון נפרדים:
תשלום בשיעור של 11.4% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2023, תשלום שני בשיעור של 12% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2024, תשלום שלישי בשיעור של 13.6% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2025, תשלומים חמישי ושישי בשיעורים של 31.5% מסכום קרן אגרות החוב משולמים ב- 31 בדצמבר 2026 ו- 2027 בהתאמה.

(4) שני תשלומים בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב אשר שולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2027, שני תשלומים בשיעור של 25% מסכום קרן אגרות החוב כ"א אשר שולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2029, ותשלום אחרון בשיעור של 10% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2030.

בעת הנפקת אגרות החוב מהסדרות הנ"ל התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים, ראה באור 24.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

ג. מועדי הפרעון של אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר		
2023		
אלפי ש"ח		
167,871		2024
167,819		2025
182,909		2026
182,909		2027
109,431		2028
109,431		2029
43,774		2030
(14,773)		פרמיה, נכיון והוצאות הנפקה
<u>949,371</u>		סה"כ

ד. דירוג אגרות החוב:

דירוג אגרות החוב של החברה, שניתן על ידי מידרוג בע"מ בחודש יולי 2023 עבור אגרות החוב שבמחזור (סדרות אגרות החוב ז', ח', ט', י), הינו A1.il עם אופק דירוג יציב.

באור 24 - אמות מידה פיננסיות

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות ז', ח', ט' ו- י') ובמסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2023
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,768 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	64.8%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	29.4%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,768 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	64.8%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	29.4%
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	730 מיליון ש"ח	1,768 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	64.8%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	29.4%
אגרות חוב (סדרה י')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	855 מיליון ש"ח	1,768 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	64.8%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	29.4%

(1) הון עצמי מתואם מינימאלי - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"הון עצמי מתואם" משמעו - ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(2) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על הסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"החוב נטו" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

"CAP נטו" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם, כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.

באור 24 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

(3) יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד - היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"הון עצמי מתואם" - כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.

"מאזן מאוחד" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

לסוף תקופת הדיווח, החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה. בנוסף לאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, מחויבת החברה לעמידה בתניות שונות שנקבעות בהסכמי הליווי הפיננסיים לפרויקטים.

באור 25 - התחייבות בגין הטבות לעובדים

א. התחייבות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:	
12,442	14,975
הטבות עובד לטווח קצר:	
שכר עבודה, משכורת וסוציאליות	
7,452	8,421
זכאות לפיצוי בגין היעדרויות לטווח קצר	
6,501	7,567
13,953	15,988

הצגה בדוח על המצב הכספי:

התחייבויות בגין הטבות עובדים	
13,953	15,988
12,442	14,975
26,395	30,963
	שוטף
	לא שוטף

ב. הטבות לאחר סיום העסקה

תוכניות להטבה מוגדרת

(1) כללי

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 65 לאישה וגיל 67 לגבר. בשנת 2021 עבר חוק אשר העלה את גיל הפרישה לנשים בהדרגה מ-62 ל-65. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטר לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. לחברה ולחברות מאוחדות אין אישור ממשרד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק, לפיכך הפקדותיה השוטפות אינן פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים.

במסגרת התוכנית, מחויבות החברה וחברות מאוחדות, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל, התוכנית חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם.

באור 25 - התחייבות בגין הטבות לעובדים (המשך)

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בהערכה אקטוארית. ההערכה האקטוארית בוצעה על ידי חבר אגודת האקטוארים בישראל. הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת והעלויות המתייחסות של שירות שוטף ושירותי עבר, נמדדו תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה.

(2) ההנחות האקטואריות העיקריות לתאריך המאזן

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
%	%	
5.57	5.93	שיעורי ההיוון
3.38	5.57	שיעור הכנסות מריבית על נכסי תוכנית
4.91	4.83	שיעורי העלאות משכורות חזויים, נומינלי
2-50	2-50	שיעורי תחלופה ועזיבה (*)

ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו על ידי רשות שוק ההון ביטוח וחסכון.
(*) הנחות בדבר שיעורי תחלופה ועזיבה לוקחות בחשבון וותק עובדים בחברה וגילאי עובדים בחברות הבנות.

(3) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
47,684	44,470	יתרת פתיחה
4,796	4,592	עלות שירות שוטף
1,593	2,412	עלות ריבית
(8,411)	1,386	הפסדים (רווחים) אקטואריים
(1,192)	(2,333)	הטבות ששולמו
44,470	50,527	יתרת סגירה

באור 25 - התחייבות בגין הטבות לעובדים (המשך)

(4) התנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
30,197	32,028	יתרת פתיחה
1,073	1,864	הכנסה מריבית על נכסי התוכנית
(105)	(700)	העברה לתגמולים
(2,259)	(350)	הפסדים אקטואריים
3,999	4,264	הפקדות על ידי המעסיק
(877)	(1,554)	תגמולים ששולמו מנכסי התוכנית
<u>32,028</u>	<u>35,552</u>	יתרת סגירה

(5) הרכב נכסי התוכנית

מלוא נכסי התוכנית הינם בתוך פוליסות ביטוח וקרנות פנסיה.

(6) מדיניות המימון

החברה וחברות מאוחדות מממנות את המחויבות בגין עובדיהן וכמעסיק מפקידות 8.33% מהמשכורת החודשית של העובד מידי חודש. הפקדות הקבוצה לתוכניות הטבה מוגדרת במהלך השנה הקרובה צפויות להסתכם לסך של 4,263 אלפי ש"ח.

(7) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין התכנית להטבה המוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית לנכסים והתחייבויות שהוכרו בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
44,470	50,527	ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
(32,028)	(35,552)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
<u>12,442</u>	<u>14,975</u>	התחייבות נטו הנובעת ממחויבות להטבה מוגדרת

ג. הטבות עובדים לזמן קצר

(1) ימי חופשה בתשלום

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה המינימלים בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

(2) למידע בדבר התחייבויות שוטפות בגין הטבות לעובדים שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 41.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 26 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי והתחייבות מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הוכר מול קרן הון	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח				
(3,667)	-	(2,367)	(1,300)	הפרשים זמניים
(74,324)	-	(798)	(73,526)	רכוש קבוע וחכירת קרקע תפעולית
5,470	-	735	4,735	נדל"ן להשקעה
				הפרשות
1,107	704	-	403	התחייבות בגין נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר
(36,529)	-	(10,183)	(26,346)	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות
-	403	(403)	-	למכירה ומקדמות מלקוחות
7,381	(2,040)	-	9,421	הפסדים אקטוארים
(1,731)	-	(67)	(1,664)	הפרשי שער בגין שטרי הון
23,455	-	6,090	17,365	הפרשי שער בגין רומניה
551	-	551	-	הפסד מועבר
(78,287)	(933)	(6,442)	(70,912)	אחר
				סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הוכר מול קרן הון	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח				
(1,300)	-	(1,188)	(112)	הפרשים זמניים
(73,526)	-	(30,121)	(43,405)	רכוש קבוע וחכירת קרקע תפעולית
4,735	-	(890)	5,625	נדל"ן להשקעה
403	2,189	-	(1,786)	הפרשות
				התחייבות בגין נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר
(26,346)	-	(33,704)	7,358	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות
-	(1,411)	1,411	-	למכירה ומקדמות מלקוחות
9,421	(2,486)	-	11,907	הפסדים אקטוארים
(1,664)	-	3	(1,667)	הפרשי שער בגין שטרי הון
17,365	-	17,365	-	הפרשי שער בגין רומניה
(70,912)	(1,708)	(47,124)	(22,080)	הפסד מועבר
				סה"כ

מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,447	1,447
(72,359)	(79,734)

נכסים לא שוטפים - נכסים בגין מסים נדחים
התחייבויות לא שוטפות - התחייבויות בגין מסים נדחים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
44,665	44,943

הפסדים עסקיים לצרכי מס

ג. מועדי פקיעה:

באלפי ש"ח
238
735
43,970
44,943

שנת פקיעה

2025
2026
ללא הגבלה

ד. מיסים המתייחסים לרווח כולל אחר

סכומים לפני מס	השפעת המס	סכומים בניכוי מס
אלפי ש"ח		

(1,349)	403	(1,752)
6,829	(2,040)	8,869
(2,357)	704	(3,061)
3,123	(933)	4,056

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הטבות לעובדים
הפרשי שער בגין שטרי הון
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סה"כ

4,730	(1,411)	6,141
8,329	(2,486)	10,815
(7,328)	2,189	(9,517)
5,731	(1,708)	7,439

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
הטבות לעובדים
הפרשי שער בגין שטרי הון
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סה"כ

(2,957)	886	(3,843)
(15,257)	4,557	(19,814)
5,075	(1,517)	6,592
(13,139)	3,926	(17,065)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הטבות לעובדים
הפרשי שער בגין שטרי הון
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סה"כ

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)
ה. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
87,781	45,279	60,968
103	6,657	(2,000)
87,884	51,936	58,968
<hr/>		
16,830	47,124	6,442
<hr/>		
104,714	99,060	65,410

מסים שוטפים
הוצאות מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים
הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של
הפרשים זמניים

סה"כ הוצאות מס

1. יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	4,811
2,492	-

נכסי מסים שוטפים
התחייבויות מסים שוטפים

2. התאמת הוצאות מסים לרווח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
463,669	372,855	314,040
23%	23%	23%
106,643	85,757	72,229
-	(1,660)	(6,090)
103	6,657	(1,560)
3,302	3,995	1,371
-	(1,699)	(388)
-	2,214	-
234	246	793
(5,814)	-	-
-	-	(1,611)
(17)	(38)	-
263	3,588	666
104,714	99,060	65,410

רווח לפני מסים על הכנסה
שיעור מס סטטוטורי
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
תוספת (חיסכון) במס בגין:
הפסדים מועברים משנים קודמות שנוצרו בגינם
לראשונה נכסי מסים נדחים
התאמות מסים בגין שנים קודמות
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם
נכסי מסים נדחים
הכנסות בשיעור מס מופחת
ביטול רווחי אקוויטי
הוצאות שאינן מותרות בניכוי
התאמות עקב יצירת מיסים נדחים בשיעור מס מופחת
ניצול הפסדים מועברים משנים קודמות
הכנסות פטורות
אחרים
סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח

ה. מידע נוסף-

לחברה ולחברות הבנות בישראל הוצאו שומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2020.

באור 27 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח

א. בחודש מאי 2019 הגישה חברת בת זרה של החברה, תביעה סטטוטורית כנגד החלטה של מועצת הכפר "באסט" בציכיה לאשר תכנית אב, שבמסגרתה סווגה קרקע של החברה (שעלותה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 היתה כ- 22 מיליון ש"ח) כ"קרקע רזרבית", שמשמעה שלא ניתן לבנות על הקרקע עד להחלטה חדשה. בנוסף הגישה החברה כנגד הכפר תביעה לפיצוי כספי.

התביעה הסטטוטורית של חברת הבת הזרה התקבלה ע"י ביהמ"ש המנהלי האזורי בפראג, באופן שביהמ"ש חייב את מועצת הכפר לבטל את תכנית האב שבמסגרתה סווגה הקרקע כ"קרקע רזרבית". בשנת 2021 הגישה מועצת הכפר לביהמ"ש המנהלי העליון בקשה לרשות ערעור על החלטת ביהמ"ש האזורי הנ"ל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביהמ"ש המנהלי העליון דחה את ערעור הכפר. בעקבות דחיית ערעור הכפר, הגישה החברה בחודש ינואר 2024 תביעה לפיצוי כספי על סך של 85 מיליון קרונות צ'כיות (כ- 13.5 מלש"ח).

לעניין התביעה הכספית בסך של 100 מיליון קרונות צ'כיות (כ- 15.8 מלש"ח) ביהמ"ש דחה את התביעה, אולם חברת הבת הזרה הגישה ערעור על ההחלטה לבית המשפט לערעורים. בחודש נובמבר 2022 החליט ביהמ"ש העליון לקבל את ערעור חברת הבת הזרה. ביהמ"ש העליון ביטל את החלטת הערכאה התחתונה בדבר דחיית תביעתה הכספית של החברה, אך הותיר את סכום הפיצוי לשיקול דעתה. בחודש מרץ 2024, נודע לחברה על החלטת הערכאה התחתונה לפיה לא אושר פיצוי כלל. טרם התקבל פסק דין בכתב והחברה תשקול צעדיה לאחר קבלתו.

ב. בחודש פברואר 2019 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז עד 20% מחלק יחסי של האגודה בקרקע באשקלון שהשיבה לרמ"י, הכוללת זכויות למגורים ולתעסוקה. התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות היתה סך של 6,800 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין האופציה.

נכון למועד פרסום הדו"ח החברה קבלה הקצאה בשני מגרשים ל- 288 יח"ד. החברה שילמה לרמ"י בשנת 2022 את התמורה בגין המקרקעין בסך של כ- 66,876 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן את הוצאות הפיתוח בסך של כ- 40,063 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף אמורה לקבל החברה הקצאה של שני מגרשים הכוללים כ- 360 יח"ד בותמ"ל 1048 וכן זכויות לתעסוקה בתוכנית 165/101/02/4, בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם הומצאו לחברה מפרטים בגין מגרשים אלו.

ג. ביום 12 בינואר 2021 התקשרה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של 1/3 מזכות האגודה בקרקע במזרח יבנה שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. במקביל להתקשרות החברה בהסכם עם האגודה, התקשרו שני יזמים נוספים עם אותה אגודה בהסכם דומה, כך שחלק כל אחד מהיזמים בקרקע הינו 1/3.

למיטב הערכת הצדדים חלקה של האגודה בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ- 400 יח"ד בבניה רוויה (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות הינה סך של 12,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם למספר היחידות שתוקצינה בפועל. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

ד. ביום 7 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם לביטול מלא של עסקת מכר משנת 2013 של 33% חלקים בלתי מסוימים מזכויותיה במקרקעין בעיר באר שבע עליהם הוקם מתחם "סינמה סיטי" ("המתחם" או "הנכס"), זאת הואיל והרוכשת לא שילמה את מלוא התמורה אותה התחייבה לשלם (30 מלש"ח) ולא עמדה בהתחייבויותיה בהתאם להסכם השיתוף להקמת הנכס. הרוכשת שילמה לחברה סך של 18 מלש"ח בלבד ע"ח תמורת הנכס וכן סך נוסף של 4.45 מלש"ח בגין השתתפות בהוצאות המתחם ("התשלום החלקי").

יצוין שבשנת 2019 הוסכם בין הצדדים על ביטול חלקי של עסקת המכר באופן שחלקה של הרוכשת במתחם יעמוד על 20% בלבד. עם זאת, למרות הביטול החלקי, לא עלה בידה של הרוכשת להשלים את תנאי עסקת המכר והסכם השיתוף למימון בניית הפרויקט, ובהתאם לכך הוחלט על ביטולה המלא כאמור.

בהתאם לכך השיבה החברה לרוכשת סך של 3 מלש"ח מתוך התשלום החלקי וחילטה את יתרת התשלום החלקי כפיצוי על הנזקים שנגרמו לה מאי עמידת הרוכשת בתנאי הסכם המכר והסכם השיתוף משנת 2013.

כמו כן, העבירה הרוכשת לחברה את מניותיה בחברת הניהול של המתחם, בשיעור של 20%.

לאחר ביטול העסקה, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במתחם וכן במלוא מניות חברת הניהול של המתחם.

במועד ביטול העסקה העמידה החברה לרוכשת הנ"ל הלוואה בסך של 7 מלש"ח, נושאת ריבית ומובטחת בשעבודים, אשר תוחזר ב- 36 תשלומים חודשיים. בשנת 2022 פרעה הרוכשת סך של 1.5 מלש"ח בגין הלוואה. בשנת 2023 שילמה הרוכשת לחברה תשלומי ריבית בלבד. יתרת קרן הלוואה בסך של 5.5 מלש"ח תשולם ב- 36 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 01 בינואר 2024.

ה. ביום 17 בפברואר 2021 התקשרה החברה, עם צד ג' ("המוכר") בשני הסכמים להסבה לטובת החברה של זכות המוכר לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של שליש מזכות המוכר בקרקע במזרח יבנה שהשיב לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("ההסכמים"). במקביל להתקשרות החברה בהסכמים עם המוכר, התקשרו שני יזמים נוספים עם המוכר בהסכמים דומים, כך שחלק כל אחד מהיזמים בקרקע הינו 1/3.

הוסכם בין שלושת היזמים, כי ככל שמי מבין היזמים לא יקיים את התחייבויותיו על פי ההסכמים שנחתמו בינו לבין המוכר ("הצד המפר"), אזי תהיה למוכר הזכות לבטל את ההסכם עם הצד המפר, ולחייב את היזמים הנוספים, יחדיו (או לחוד במקרה הפרה של שני יזמים), לרכוש את חלק הזכויות ביחס אליהן בוצעה ההפרה על ידי הצד המפר בניכוי המקדמה שחולטה לצד המפר, בתנאים כפי שהוסכם בהסכמים.

למיטב הערכת הצדדים חלקו הכולל של המוכר בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ- 538 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה (חלק החברה שלישי). התמורה בגין עסקאות הסבת הזכות הינה סך של כ- 16,279 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם לחלק היחסי מתחום התוכנית שיוקצה בפועל לחברה. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

1.

(1) ביום 24 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכמים עם צדדי ג' (להלן: "המוכרות") לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ- 2.2 דונם ברחוב הרכבת בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין כלולים בתוכנית תא/3899 (להלן: "התוכנית"), החלה על שטח כולל של כ- 4 דונם ומייעדת את המקרקעין, בין היתר, למסחר, תעסוקה, מגורים ושצ"פ ברח"ק (יחס בין נפח בניה עילי לשטח קרקע) של כ- 630%, ובגין התוכנית שולם היטל השבחה ע"י המוכרות לוועדה המקומית תל אביב בהתאם להוראות תא/5000 מיועדים המקרקעין לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים כולל רח"ק של 1280%. התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עומדת על סך של 85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. במועד תשלום מלוא התמורה נמסרה החזקה במקרקעין לחברה, בכפוף לשימוש ארעי שעושה עיריית תל אביב במקרקעין כגינה ציבורית.

כמו כן, רכשה החברה, כחלק מהעסקה, זכויות ביחידות במגדל "אלקטרה" הסמוך, אליו הוצמדו זכויות למגורים, אשר מהוות 25% מהזכויות לפי תוכנית תא/3204, אשר שולם בגין היטל השבחה מלא לוועדה המקומית לפי שימוש למגורים, אך בפועל נבנו כיחידות משרדים.

בתחום התוכנית כלולות חלקות נוספות אשר אינן חלק מהמקרקעין. בחודש אוגוסט 2021 שילמה החברה את מלוא התמורה.

(2) ביום 24 ביוני 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מקרקעין נוספים בשטח של כ- 1.2 דונם, הסמוכים למקרקעין המתוארים לעיל (להלן: "המקרקעין"). רכישת המקרקעין נעשתה ביחד עם שותף צד ג' לחברה, כאשר החברה רכשה זכויות במקרקעין בשטח של כ- 726 מ"ר והשותף רכש זכויות במקרקעין בשטח של כ- 542 מ"ר. התמורה בגין הזכויות במקרקעין הינה בסך כולל של 48 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר חלק החברה בתמורה הינו בסך של 24 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2021 החברה שילמה את מלוא התמורה. לאחר השלמת הסכם המכר מחזיקה החברה, ביחד עם המקרקעין המתוארים הנ"ל, וביחד עם השותף אשר מחזיק בזכויות בחלקה נוספת, בשטח כולל של כ- 4 דונם, מתוכו חלקה של החברה הינו כ- 70% וחלקו של השותף הינו כ- 30%. בהתאם להוראות תא/5000 מיועדים המקרקעין לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים כולל רח"ק (יחס בין נפח בניה עילי לשטח קרקע) של 1280%. נכון למועד הדו"ח החברה מנהלת מו"מ למכירת כ- 20% מזכויותיה במקרקעין.

ז. בחודש אוגוסט 2021 התקשרה החברה, במסגרת חלק מקבוצת רכישה, בהסכם לרכישת שטח של כ- 3,100 מ"ר ו- 32 חניות בבנין משרדים שעתידי להיבנות בראשון לציון בתמורה לסך של כ- 28,409 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לאור העובדה שגם חברה פרטית בשליטת בעל השליטה, אשר הינו נושא משרה בחברה, רכשה באופן פרטי באותו מועד שטח בבנין עבודה, נבחנה העסקה ואושרה ביום 20.07.2021 ע"י ועדת הביקורת של החברה, אשר סיווגה אותה כעסקה שאינה חריגה וכן אושרה באותו מועד ע"י דירקטוריון החברה. טרם שולמה מלוא התמורה והיא תשולם בהתאם להתקדמות בבניה.

ח. בחודש ינואר 2022 רכשה החברה את חלקו של בעל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת הבת דמרי גלים בע"מ (ביום 26 באוקטובר 2022 שונה שם החברה ל י.ח. דמרי בע"מ), בתמורה לסך של 28,000 אלפי ש"ח. העסקה הושלמה במעמד החתימה ותשלום התמורה בוצע בשיעורים והושלם בחודש יולי 2022. כתוצאה מהעסקה, וכנדרש על פי כללי החשבוניות, התמורה האמורה הופחתה מההון העצמי של החברה.

ט. ביום 23 למרץ 2022 חתמה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בפטור ממכרז של כמחצית מזכות האגודה בקרקע ביהוד שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה

ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. עובר לכן, התקשרה החברה עם שותף, שהינו צד ג' לא קשור, לפיו רכשה עבור אותו צד ג' את המחצית הנותרת בנאמנות, כך שחלק כל אחד מהצדדים בקרקע הינו כ- 50%, ומשקף כ- 240 יח"ד חלק החברה.

התמורה בגין עסקת הסבת הזכות הינה סך של 78,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 היא שולמה במלואה. לאחר תקופת המאזן הודיעה החברה לאגודה על ביטול העסקה, זאת לאור הודעת רמ"י על הליכי רה-תכנון של התוכנית וביטול המגרשים. נכון למועד אישור הדו"ח הצדדים טרם הגיעו להסכמות.

י. בחודש נובמבר 2022 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה החברה, ללא תמורה, את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת ישראלמרין בנייה מודולרית בע"מ (להלן: "ישראלמרין"), אשר עסקה בבניה מודולרית. בנוסף, נתנה החברה הלוואה לישראלמרין של כ- 7,623 אלפי ש"ח.

לפי החלטת בית המשפט לחברה ו/או לישראלמרין בבעלות החברה אין כל אחריות ו/או חבות בגין חובות העבר של ישראלמרין שנוצרו לפני מועד השלמת העסקה. בהתאם, במסגרת העסקה נוצר מוניטין בסך 9,623 אלפי ש"ח, אשר הופחת במלואו בשלהי 2022.

יא. בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי מבנה בחברה, שעיקרו הפרדה בין פעילות הנדל"ן המניב לבין יתר פעילויות החברה, על דרך של פיצול פעילות הנדל"ן המניב של החברה לפי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה, לחברה בת בבעלות מלאה של החברה, דמרי נדל"ן בע"מ (להלן: "דמרי נדל"ן"). במסגרת הפיצול העבירה החברה את עיקר פעילות הנדל"ן המניב שלה, אשר כוללת החזקה בנכסי נדל"ן מניב, נדל"ן בהקמה ומקרקעין בייעוד לנדל"ן מניב, אל דמרי נדל"ן, הכל בתוקף מיום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "המועד הקובע"). ביום 24 בנובמבר 2022 קיבלה החברה את אישור רשות המיסים לביצוע הפיצול. לפרטים נוספים ראו באור 6 בדו"ח מידע כספי נפרד של החברה.

יב. ביום 9 בפברואר 2023 קיבלה החברה הודעה מאת "דירה להשכיר"- החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ לפיו זכתה הצעתה במכרז לרכוש מרשות מקרקעי ישראל, את הזכויות במתחם הכולל זכויות להקמת 339 יח"ד וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,170 מ"ר (עיקרי ושירות) בשכונת סירקין בפתח תקווה (להלן: "המתחם"). מחצית (50%) מהדירות תיועדנה לדירור בשכר דירה מפוקח לזכאים לכך ובתנאים שפורטו במכרז. תקופת השכירות ביחס לדירות בשכר דירה מופחת לא תפחת מחמש שנים ולא תעלה על עשר שנים. יתרת הדירות (50%) תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי. במהלך כל תקופת ההשכרה (עשרים שנים), החברה תהיה מחויבת להשכיר את הדירות ובסיומה תהא רשאית למכור את הזכויות בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין המתחם בסך של כ- 68,789 אש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע, וכן סך של כ- 37,632 אש"ח בגין הוצאות פיתוח. סה"כ כ- 118,115 אש"ח.

יג. ביום 08 באוגוסט 2023 פורסמה ברשומות הודעה בדבר פרסומה למתן תוקף של תכנית הפארק המרכזי בחדרה (להלן: "התכנית").

התכנית כוללת כ- 4,488 יח"ד בתוספת שטחים למסחר ותעסוקה, מתוכן חלק החברה הינו כ- 58%, באופן המשקף כ- 2,500 יח"ד (כמחציתו בבעלות החברה וכמחציתו במסגרת עסקת קומבינציה), וזאת בנוסף למגרש תעסוקה בשטח של כ- 9.2 דונם אשר הוקצה לחברה.

יד. ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של אופציות למספר עובדים בחברה. לפרטים נוספים ראה באור 30 לעיל.

טו. ביום 28 באוגוסט 2023 נודע לחברה על אישור זכייתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין לבניית 205 יח"ד בבנייה רוויה ברמת גן בתמורה לסך של 225,000 אש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ- 38,845 אש"ח בגין הוצאות פיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה בחודש דצמבר 2023.

טז. ביום 29 בנובמבר 2023 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "הקונה") בהסכם לפיו מכרה החברה לקונה זכויות במקרקעין באשדוד בייעוד למגורים, מלונאות ומסחר (להלן: "המקרקעין"). על פי הסכם המכר, התמורה אותה ישלם הקונה לחברה בגין רכישת הזכויות הינה בסך של 118,000 אש"ח בתוספת מע"מ, אשר תשולם בחלקים, כאשר התשלום האחרון יתבצע ברבעון השני של שנת 2024. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבל סך של 26 מיליון ש"ח. החברה צפויה לרשום בספריה רווח הון (לפני מס) בסך של כ- 76,000 אש"ח.

יז. בנוסף להתקשרויות בשנת 2023 המתוארות לעיל, התקשרה החברה בשנת 2023 בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 92 מיליוני ש"ח וכן בהסכם למכירת נכסים בסך של כ- 9 מלש"ח.

באור 28 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי מניות	אלפי מניות
100,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		באלפים	
443,240	443,240	18,884	18,884	18,884	18,884

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

ג. מניות החברה המוחזקות על ידי החברה:

החברה מחזיקה ב- 175,922 מניות רגילות שלה בנות 1 ש"ח ע.ג. כמניות באוצר שעלותן הסתכמה לסך של 5,250 אלפי ש"ח.

באור 29 - דיבידנדים

סך חלוקה (אלפי ש"ח)	דיבידנד למניה בש"ח	דיבידנד במזומן	תאריך החלוקה	תאריך ההכרזה	
12,000	0.64	במזומן	07.09.2023	17.08.2023	
12,000	0.64	במזומן	29.06.2023	30.05.2023	
50,000	2.67	במזומן	02.05.2023	30.03.2023	
45,000	2.40	במזומן	11.09.2022	22.08.2022	*
62,000	3.31	במזומן	26.04.2022	24.03.2022	**
30,000	1.60	במזומן	15.12.2021	28.11.2021	
50,000	2.67	במזומן	19.04.2021	24.03.2021	

(* ביום 22 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח כאשר כ- 32,616 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11%. הדיבידנד שולם ביום 11 בספטמבר 2022.

(**) ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה עדכון למדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה, לפיו חלף חלוקת 1/3 מהרווח הנקי, תחלק החברה 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה.

באור 30 – תשלום מבוסס מניות

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית של 130,084 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל- 130,084 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב למספר עובדים בחברה, מתוכן 80,835 לנושאי משרה ו- 5,003 אופציות הן לנותן שירותים בחברה (להלן בהתאמה: "האופציות", "הניצעים").

האופציות הוקצו לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה, אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה והוגשה לאישור מס הכנסה ובהתאם להסכם האופציות שנחתם עם הניצעים (להלן: "ההסכם"). הקצאת האופציות לעובדי החברה הינה במסלול רווח הון עם נאמן ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961. ביום 26 בספטמבר 2023 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ להקצאת האופציות כאמור.

עפ"י ההסכם, האופציות תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה שלא תפחת משנתיים ממועד ההענקה ועד לתקופה של 8 שנים ממועד הענקה, ובהתאם ל- 4 תקופות ההבשלה הקבועות בהסכם. מניות המימוש, ככל שהאופציות תמומשה, תהיינה בשיעור של כ-0.695% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 0.695% בדילול מלא).

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד הענקה (באלפי ש"ח) - 14,138

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (בש"ח) – 254

מחיר מימוש (בש"ח) – 246.2

תנודתיות צפויה – 37%

משך החיים הצפוי – 8 שנים

שיעור ריבית חסרת סיכון - 3.82%

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיימות במחזור 130,084 אופציות שאינן ניתנות למימוש.

באור 31 - הכנסות

א. מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,130,450	1,268,424	1,230,802	בניה למגורים ואחרים
32,127	50,036	58,714	השכרת נכסים
58,391	38,512	21,662	הכנסות בגין חוזי הקמה
<u>1,220,968</u>	<u>1,356,972</u>	<u>1,311,178</u>	סה"כ

הקבוצה הכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2021, 2022 ו-2023, בסך של 1,221,896 אלפי ש"ח, 1,255,628 אלפי ש"ח ו- 1,093,324 אלפי ש"ח בהתאמה, לאורך זמן. הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמסרו ברומניה בשנים 2021, 2022 ו-2023, בסך של 2,683 אלפי ש"ח, 7,262 ו- 33,418 אלפי ש"ח בהתאמה, בנקודת זמן.

ב. מכירת מלאי קרקעות

הכנסות ממכירת מלאי קרקעות בכל אחת מהשנים 2021-2023 הינן בגין מכירת מגרשים לבנייה עצמית באופקים.

ג. צבר הכנסות

הכנסות החברה מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023, וטרם נזקפו לרווח והפסד הסתכמו בסך של כ- 955 מיליון ש"ח. ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

באור 32 - עלות ההכנסות

א. עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
761,492	855,055	801,360	בניה למגורים ואחרים
17,909	19,807	21,715	השכרת נכסים
45,106	30,968	19,032	הוצאות בגין חוזי הקמה
824,507	905,830	842,107	סה"כ

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
27,229	18,445	4,784	קבלני משנה
8,299	8,479	9,595	חומרי בנייה
4,533	3,440	3,136	הוצאות בגין הטבות עובד
659	279	43	פחת והפחותות
4,386	325	1,474	אחרות
45,106	30,968	19,032	סה"כ

ב. עלות מלאי קרקעות שנמכרו

עלות מלאי קרקעות שנמכרו בכל אחת מהשנים 2021-2023 הינה בגין מכירת מגרשים לבנייה עצמית באופקים.

באור 33 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
3,275	4,359	3,582	הוצאות בגין הטבות עובד
18,180	21,156	21,067	פרסום וקידום מכירות
17,594	13,873	12,022	הפחתת נכסי השגת חוזה
471	379	348	אחזקת רכב ואחרות
<u>39,520</u>	<u>39,767</u>	<u>37,019</u>	סה"כ

באור 34 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
16,408	21,492	23,359	הוצאות בגין הטבות עובד
5,043	5,484	5,232	דמי ניהול ונלוות לבעל שליטה
5,819	8,136	9,312	דמי שכירות ואחזקה
605	802	1,889	אחזקת רכב
10,505	12,564	11,284	שירותים מקצועיים
4,219	5,659	5,741	כיבודים, מתנות ותרומות
4,277	4,607	5,169	פחת והפחתות
2,166	2,485	3,178	אחרות
49,042	61,229	65,164	סה"כ

באור 35 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
349	160	1,353	א. הכנסות אחרות
2,935	-	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
141	73	31	רווח מביטול עסקה (*)
3,425	233	1,384	אחרות
-	-	(4,435)	ב. הוצאות אחרות
-	(9,623)	-	ירידת ערך השקעה בחברה (**)
(4)	(3)	-	הפסד בגין רכישת חברה (***)
(4)	(9,626)	(4,435)	אחרות
3,421	(9,393)	(3,051)	סה"כ

(*) ראה באור 27 ד' בדבר רווח מביטול עסקה.

(**) לאור ראיות אובייקטיביות לירידת ערך, החברה בחנה את סכום בר ההשבה וביצעה הפחתה למלוא יתרת ההשקעה בצד ג'.

(***) לפרטים נוספים בגין רכישת חברת ישראלמרין והפחתת מוניטין שנוצר ברכישתה, ראה באור 27 י'.

באור 36 - הכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
124	5,415	13,015
127	-	-
619	764	-
870	6,179	13,015
7	1,021	5,010
1,306	198	3,378
1,185	361	254
2,498	1,580	8,642
3,368	7,759	21,657

א. הכנסות ריבית
 הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים
 הכנסות ריבית בגין בטוחות סחירות
 הכנסות ריבית אחרות
סה"כ הכנסות ריבית

ב. הכנסות אחרות
 הכנסות הפרשי שער
 שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שיועדו
 בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 אחרות
סה"כ הכנסות אחרות
סה"כ הכנסות מימון

באור 37 - הוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
25,274	42,460	99,407
6,989	9,158	27,406
29,162	33,364	35,874
61,425	84,982	162,687
(4,519)	(14,613)	(48,051)
56,906	70,369	114,636
1,577	3,704	880
(2,566)	(2,701)	157
2,311	3,409	1,758
1,322	4,412	2,795
58,228	74,781	117,431
1.63%	2.60%	3.75%

א. הוצאות ריבית
 הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן ארוך
 הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן קצר
 הוצאות ריבית בגין אגרות חוב
 בניכוי - סכומים שהווננו לעלויות נכסים כשירים
סה"כ הוצאות ריבית

ב. הוצאות אחרות
 שערך הלוואות והפרשי שער
 שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה
 אחרות
סה"כ הוצאות אחרות
סה"כ הוצאות מימון
שיעור ההיוון המשוקלל ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הראויות להיוון

באור 38 - רווח למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

רווח בסיסי ומדולל למניה:
רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה האם ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

361,638	273,787	248,632
---------	---------	---------

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה (באלפים)

18,708	18,708	18,708
--------	--------	--------

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה (באלפים)

18,708	18,708	18,711
--------	--------	--------

מספר המניות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה אינו כולל כ-176 אלף מניות באוצר שהחברה רכשה במהלך שנת 2011.

באור 39 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חיי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל את ההלוואות המתוארות בבאור 20, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב כמתואר בבאור 23 וההון העצמי הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוחות מאוחדים על השינויים בהון.

ב. מידע מהותי לגבי המדיניות החשבונאית

פרטים בדבר מידע מהותי לגבי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2 לעיל.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. קבוצת מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים
		מזומנים ושווי מזומנים
225,450	101,791	מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
50,104	60,137	מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
14,009	10,108	פקדונות, חייבים, לקוחות והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת
708,494	576,833	
998,057	748,869	
		התחייבויות פיננסיות
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת :
		הלוואות מתאגידים בנקאיים
		אגרות חוב
		ספקים וזכאים אחרים
1,746,686	2,470,764	
1,017,165	949,371	
322,826	302,810	
3,086,677	3,722,945	

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת השקעה בקרנות כספיות שונות בסכום של כ- 60 מיליון ש"ח.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכוני שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ה. סיכון שוק

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ו' להלן) ושינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ז' להלן). במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי משמעותי בחשיפה לסיכוני שוק או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

ו. סיכון מטבע

הקבוצה ביצעה מספר עסקאות הנקובות במטבע חוץ. כתוצאה מכך, חשופה הקבוצה לתנודות בשערי חליפין. בשנת הדיווח הנוכחית לא חלו שינויים מהותיים בנכסים ובהלוואות במטבע חוץ ולכן לא חל שינוי משמעותי בחשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע. הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
16,194	14,383	34,352	8,411	יורו
-	-	791	7,567	דולר
4,879	1,192	17,013	11,333	מטבע רומני (RON)
29	302	11	-	מטבע צ'כי (CZK)

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ניתוח רגישות של מטבע חוץ

הקבוצה חשופה בעיקר למטבע היורו. הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ. מספר חיובי בטבלה מצוין עליה ברווח כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב- 10% ביחס למטבע היורו, או ירידה ברווח כאשר מטבע הש"ח נחלש ב- 10% ביחס למטבע הרלוונטי. השפעה של עליה ב- 10% במטבע הש"ח מול מטבע היורו לפני השפעת מס:

השפעת מטבע היורו		
ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(230)	(1,816)	597
		רווח (הפסד)

(* הפסד כולל אחר זהה להפסד.)

ז. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות בשיעורי ריבית משתנים וקבועים. החברה גייסה אג"ח בריבית קבועה ובכך הקטינה את החשיפה לשינויים בשיעור הריבית.

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,707,634	2,438,688	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה
1,056,218	981,447	התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה

ניתוח רגישות שיעורי ריבית הפריים

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 2% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעור הריבית השקלית יגדל ב- 2% ושאר הפרמטרים יישארו קבועים, רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 יקטן בכ- 43,169 אלפי ש"ח (לפני מס) (2022: יקטן בכ- 33,833 אלפי ש"ח (לפני מס)), בהתעלם מהשפעת היוון עלויות אשראי לנכסים.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. חשיפה למדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעליה במדד תשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ועל גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את חלק מהתקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג 1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה. חברות בניה, והחברה ביניהן, פועלות במישור המשפטי כדי לנסות ולבטל את תחולת התיקון הנ"ל לחוק המכר על פרויקטים של "מחיר למשתכן".

בחודש ינואר 2024, על פי הפשרה שאושרה ע"י ביהמ"ש בעתירת הקבלנים, תחולק עלות ההצמדה שבוטלה בעקבות תיקון חוק המכר בין רוכשי הדירות, הקבלנים והמדינה, בשיעור של שליש כל אחד. ההערכה היא כי העלות לכל אחד מהצדדים היא 300 מיליון ש"ח, וכי כל רוכש בודד ייאלץ להוסיף 4,000 עד 8,000 ש"ח למחיר הדירה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הסדר הפשרה טרם נחתם.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ט. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר					
2022			2023		
אלפי ש"ח					
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
נכסים פיננסיים:					
50,104			60,137		מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד
14,009			10,108		מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מזומנים, פקדונות, חייבים והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת
881,777		52,167	651,272		27,352
945,890	-	52,167	721,517	-	27,352
התחייבויות פיננסיות:					
3,030,065	35,510	21,102	3,674,752	32,315	15,879

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

י. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות החברה מהקמת בניינים למכירה נובעות ממספר רב של רוכשי דירות, כאשר במרבית המקרים החזקה בדירות נמסרת לרוכשים רק לאחר גביית מלוא תמורתן. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי. כמו כן, לחברה יתרות חייבים והלוואות שניתנו לגורמים חיצוניים במסגרת עסקאות משותפות. החברה הבטיחה את החזר היתרות באמצעות מנגנונים שונים, ביניהם קבלת עדיפות ראשונה במשיכת עודפים מהפרויקט המשותף.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

יא. ניהול סיכון נזילות:

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין תשלומי ריבית צפויים והן בגין קרן.

סה"כ	מעל 5 שנים	מעל 3 חודשים ועד שנה		1-3 חודשים	עד חודש	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע
		2-5 שנים	אלפי ש"ח			%
2023						
302,810	904	35,311	83,870	99,163	83,562	שאינן נושאות ריבית
						פריים + / 0.8%-0.3%
2,785,743	87,391	2,316,326	335,379	31,083	15,564	מכשירים נושאי ריבית משתנה + יורובר 2.9%
1,114,810	151,955	752,239	209,855	507	254	מכשירים נושאי ריבית קבועה - 2.43% 3.58%
4,203,363	240,250	3,103,876	629,104	130,753	99,380	
2022						
322,826	640	45,655	96,186	80,552	99,793	שאינן נושאות ריבית
						פריים + / 0.8%-0.3%
1,958,266	162,370	1,395,214	292,350	33,271	75,061	מכשירים נושאי ריבית משתנה + יורובר 2.9%
1,189,095	189,097	723,042	212,773	-	64,183	מכשירים נושאי ריבית קבועה - 2.58% 4.17%
3,470,187	352,107	2,163,911	601,309	113,823	239,037	

נכסים פיננסיים

לקבוצה קיימים מספר מקורות עיקריים המיועדים לפירעון התחייבויות הפיננסיות. המקורות כוללים: מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2023, בסך של 172 מיליון ש"ח, ומסגרות אשראי לא מנוצלות לאותו מועד בסך של 1,029 מיליון ש"ח.

באור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

יב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

- (1) לחברה נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר נמדדים לפי שווי הוגן. השווי ההוגן של נכסים פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים-רמה 1.
- (2) פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני:

שווי הוגן (*)		ערך פנקסני		התחייבויות פיננסיות
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
45,106	-	45,106	-	אגרות חוב (סדרה ו')
109,411	66,204	111,646	67,035	אגרות חוב (סדרה ז')
276,124	189,606	281,978	193,021	אגרות חוב (סדרה ח')
274,793	250,613	304,291	269,281	אגרות חוב (סדרה ט')
258,323	416,714	274,144	420,034	אגרות חוב (סדרה י')
<u>963,757</u>	<u>923,137</u>	<u>1,017,165</u>	<u>949,371</u>	

(*) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

באור 40 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

מגזר א' - בנייה למגורים בישראל:
רכישת קרקעות בישראל וייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ודיוור להשכרה המסווג כמלאי ביעוד עתידי למכירה, על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו ומגרשים ביעוד למגורים.

מגזר ב' - נכסים מניבים בישראל:
ייזום, הקמה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, תעשייה, מסחר ודיוור להשכרה בישראל. מגזר זה כולל גם את הנכסים הנמצאים בשלבי תכנון והקמה (לרבות קרקעות ביעוד להנבה).

אחרים - מגזרי פעילות אחרים:
כוללים את פעילות החברה בביצוע עבודות הקמה, את פעילות חברות הבנות העוסקות בבניה למגורים ובנכסים מניבים בחו"ל.

בשנת 2022, חדל להיות מגזר בניה למגורים בחו"ל מגזר בר דיווח ובהתאמה סווגו גם מספרי השוואה לשנת 2021.

לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, עוקב מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה אחר הנכסים המוחשיים והפיננסיים של כל מגזר. כל הנכסים מוקצים למגזרים השונים למעט נכסים פיננסיים אחרים ונכסי מסים נדחים.

באור 40 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2023

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
				הכנסות
1,355,237	31,173	55,151	1,268,913	הכנסות מגזר
99,230	2,705	5,041	91,484	עלויות קבועות
852,205	23,830	21,641	806,734	עלויות משתנות
951,435	26,535	26,682	898,218	סה"כ עלויות
9,063	234	8,829	-	שינויים בשווי הוגן
				תוצאות
412,865	4,872	37,298	370,695	תוצאות מגזר
(3,051)	1,066	-	(4,117)	הכנסות (הוצאות) אחרות
21,657				הכנסות מימון
(117,431)				הוצאות מימון
(65,410)				מסים על הכנסה
248,630				רווח נקי נטו
אלפי ש"ח				
				נכסים
6,090,754	226,751	1,425,494	4,438,509	נכסי המגזר
172,078				נכסים שלא הוקצו למגזרים
6,262,832				סה"כ נכסים במאוחד
				התחייבויות
3,215,045	33,593	383,232	2,798,220	התחייבויות המגזר
1,049,371				התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
4,264,416				סה"כ התחייבויות במאוחד
				מידע אחר
9,323	71	342	8,910	פחת והפחותות
180,086	108	162,208	17,770	השקעות הוניות

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 40 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2022

מאחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
				הכנסות
1,419,951	51,163	49,466	1,319,322	הכנסות מגזר
96,368	633	7,047	88,688	עלויות קבועות
925,082	39,766	18,326	866,990	עלויות משתנות
1,021,450	40,399	25,373	955,678	סה"כ העלויות
50,769	(3,498)	54,267	-	שינויים בשווי הוגן
				תוצאות
449,270	7,266	78,360	363,644	תוצאות מגזר
(9,393)	(9,626)	-	233	הכנסות (הוצאות) אחרות
7,759				הכנסות מימון
(74,781)				הוצאות מימון
(99,060)				מסים על הכנסה
273,795				רווח נקי נטו
מאחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
				נכסים
5,474,000	194,551	1,272,204	4,007,245	נכסי המגזר
277,711				נכסים שלא הוקצו למגזרים
5,751,711				סה"כ נכסים במאחד
				התחייבויות
2,835,002	27,600	410,711	2,396,691	התחייבויות המגזר
1,097,823				התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
3,932,825				סה"כ התחייבויות במאחד
				מידע אחר
9,385	55	142	9,188	פחת והפחתות
69,243	93	37,820	31,330	השקעות הוניות

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 40 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2021

מאחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
				הכנסות
1,259,336	95,543	32,027	1,131,766	הכנסות מגזר
85,966	2,495	4,386	79,085	עלויות קבועות
836,973	69,539	17,294	750,140	עלויות משתנות
922,939	72,034	21,680	829,225	סה"כ העלויות
178,711	12,569	166,142	-	שינויים בשווי הוגן
				תוצאות
515,108	36,078	176,489	302,541	תוצאות מגזר
3,421	(4)	2,935	490	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,368				הכנסות מימון
(58,228)				הוצאות מימון
(104,714)				מסים על הכנסה
358,955				רווח נקי נטו
מאחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
				נכסים
4,500,493	184,283	1,141,807	3,174,403	נכסי המגזר
105,235				נכסים שלא הוקצו למגזרים
4,605,728				סה"כ נכסים במאחד
				התחייבויות
2,076,083	7,838	370,616	1,697,629	התחייבויות המגזר
855,285				התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
2,931,368				סה"כ התחייבויות במאחד
				מידע אחר
7,910	57	190	7,663	פחת והפחתות
123,162	10,263	103,128	9,771	השקעות הוניות

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות שניתנו לבעלי עניין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

3,023	3,238	3,924	שכר, נלוות ובונוסים לבעלי עניין וצדדים קשורים המועסקים בחברה
6	6	7	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
5,193	5,634	5,382	דמי ניהול ועמלות ששולמו בפועל לבעל שליטה המועסק בחברה
1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
785	1,128	911	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
5	5	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ב. הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

5,351	5,663	6,079	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה (*)
4	4	4	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) לא כולל תשלום מבוסס מניות.

ג. התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

10,003	7,528	3,309	מקדמות ששולמו בגין רכישת דירות מהחברה
--------	-------	-------	---------------------------------------

חלק מהמקדמות המופיעות לעיל הוכרו כהכנסה במהלך השנה בעקבות עליה בשיעור הביצוע לאורך השנה.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

במסגרת ההתחייבויות השוטפות -

5,319	5,176
-------	-------

זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה

במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות -

5,139	6,856
-------	-------

זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

הכנסות

ממכירת דירות

10,700	3,913	7,089
--------	-------	-------

הוצאות

דמי ניהול ונלוות

5,193	5,634	5,382
-------	-------	-------

ו. התקשרויות עם בעלי עניין:

ביום 13 באפריל 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ לראשונה קווים מנחים וכללים לשם סיווגה של עסקה כעסקה זניחה הן בקשר עם עסקאות עם בעלי עניין המפורטות בדוחות הכספיים והן בקשר עם עסקאות בעלי שליטה. קווים מנחים וכללים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, לגיוון בפעילויות החברה, לאופי העסקאות המתבצעות על-ידיה ולמידת השפעתן המצטברת על פעילות החברה ותוצאותיה. ביום 28 במרץ 2017 עדכן הדירקטוריון את הנוהל וקבע כי עסקה תיחשב זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- א. היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות).
- ב. סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מסך ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפרסמה.
- ג. העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
- ד. בעסקאות רב-שנתיות (הסכם לתקופה של מספר שנים) תיבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (היינו: האם הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עולה על הסכום המצויין לעיל).
- ה. בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי הניתן.
- ו. כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.
- ז. עסקאות מאותו סוג ועם אותו צד תיבחנה על-ידי החברה באופן מצטבר במהלך כל שנה קלנדרית, ותדווחנה בדוח התקופתי של החברה. על אף האמור, במידה שעסקה בודדת תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשד)

ח. במקרים שבהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים שלעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחות העסקה על בסיס תכלית תקנות הדיווח, הכללים והקווים המנחים שלעיל.

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה/בעלי עניין או עסקאות שלבעל השליטה/בעלי עניין יש ענין אישי באישורן, אשר החברה היתה צד להן עד תום תקופת הדו"ח ו/או שהינן בתוקף במועד הדו"ח.

(1) החברה מקבלת שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי (להלן: "יגאל") מחברת מגנטון בע"מ וחברת בירי בראשי בע"מ (להלן: "מגנטון ובירי"), חברות בשליטה מלאה של בעל השליטה, זאת מכוח אישורי אסיפות בעלי מניות של החברה מעת לעת.

ביום 29 ביוני 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות תיקון והארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם מגנטון ובירי הנ"ל לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 בשינויים לעומת הסכם הניהול הקודם כדלקמן:

(א) דמי הניהול החודשיים בגין מתן שירותי הניהול הינם על סך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2022. ירידות לעומת מדד הבסיס לא נלקחות בחשבון.

(ב) המענק השנתי למגנטון ובירי יהיה בשיעור של 2% מתוך סכום ההפרש שבין סכום הרווח השנתי של החברה לפני מס ולפני מענקים למנכ"ל ולנושאי המשרה כפופי מנכ"ל, בנטרול שערוכי נדל"ן נטו ממס (כלפי מעלה), שהוכר בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (להלן: "הרווח השנתי") לבין הסך של 120 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2022) (להלן: "הרווח המינימאלי") (בתוספת מע"מ), ובלבד שבמידה ובשנה מסוימת הציגה החברה רווח שנתי בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כאשר בשנה או בשנים שקדמו לה הציגה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח הנמוך מהרווח המינימאלי או הפסד, יקוזז סכום ההפרשים בין הרווח או ההפסד בפועל לבין הרווח המינימאלי שיהיה בכל שנה כאמור, מסך הרווח של החברה לצורך חישוב המענק השנתי.

כמו כן, אם הציגה החברה בשנה מסוימת בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח שנתי (לפני מס) העולה על 250 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2022) (להלן: "הרווח המקסימאלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימאלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימאלי באותה שנה. מובהר כי במידה שבשנה מסוימת משולם מענק ולאחריה יהיה הפסד או רווח הנמוך מהרווח המינימאלי, לא תהא התחשבות מחדש ולא יהיה החזר של המענק.

(ג) המענק השנתי למנכ"ל לא יעלה על סך של 2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2022 (ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון).

בכל אחת מהשנים 2021, 2022 ובשנת הדו"ח שילמה החברה למגנטון ובירי מענק שנתי בסך של 2.1 מלש"ח בתוספת מע"מ, זאת לאור התקיימות התנאים לתשלום המענק.

(ד) בנוסף לאמור לעיל, החברה מעמידה לרשות יגאל רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר), ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. יגאל רשאי לבחור להחליף את הרכב כל שלוש שנים ממועד רכישתו לרכב חדש. מחיר הרכב החדש לא יעלה ביותר מ-10% ממחיר הרכב המוחלף. יגאל זכאי להשתמש ברכב גם לצרכיו הפרטיים.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(ה) כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי יגאל בתוקף תפקידו, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות המקובלות למנכ"ל, בהתאם למקובל בחברה. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

(2) מר חזי דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל יזמות למגורים במשרה מלאה, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 12 בספטמבר 2021, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2021. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 50 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש יולי 2021. חזי זכאי לשימוש ברכב חברה בשווי של עד 400 אש"ח. במידה ויבחר בכך יהיה זכאי לקבל מהחברה, במקום זכות השימוש ברכב, החזר בגין הוצאות רכב ודלק בסך של 11,000 ש"ח לחודש. כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי חזי בתוקף תפקידו, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דוח המפרט את מהות ההוצאות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות המקובלות לסמנכ"ל, בהתאם למקובל בחברה. בנוסף, חזי זכאי למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. ביום 03 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון תיקון ביעדי הרווח כדלקמן: רווח שנתי לפני מס הנמוך מ-120 מיליון ש"ח (חלף 80) לא יזכה את חזי בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי לפני מס בגובה של 250 מיליון ש"ח (חלף 180) יזכה את חזי ב-100% בגין עמידה ביעד זה. בטווח רווח שנתי לפני מס שבין 120 ל-250 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 250 מיליון ש"ח (חלף 180) (להלן בפסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק, שהינה 350 אש"ח. בשנת הדו"ח, על אף התקיימות התנאים למתן מענק בסך של 322 אלפי ש"ח, שילמה החברה לחזי, בהתאם להסכמתו לקבלת מענק מופחת, מענק בסך של 202 אלפי ש"ח. בשנים 2021 ו-2022 שולם לחזי מענק מופחת בסך של 181 ו-150 אלפי ש"ח, בהתאמה. ביום 03 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון תיקון תקרת המענק ל-5 משכורות (חלף 7 משכורות). ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

(3) מר אופיר דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד מנהל פיתוח עסקי במחלקת נכסים מניבים בהיקף משרה מלא. אישור העסקתו ניתן ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בספטמבר 2021, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2021. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 24 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש יולי 2021. אופיר זכאי לשימוש ברכב בשווי של עד 200 אש"ח. במידה ויבחר בכך יהיה זכאי לקבל מהחברה, במקום זכות השימוש ברכב, החזר בגין הוצאות רכב ודלק בסך של 6,830 ש"ח לחודש. כמו כן, הוחלט לאשר לאופיר מענק שנתי אשר תקרתו לא תעלה על סך של 2 משכורות חודשיות (ברוטו), קרי – 48 אלפי ש"ח, אשר ייגזר ממדד ה-NOI השנתי של החברה, בהתפלגות לפי שנים וטווחי NOI כדלקמן:

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(א) לשנת 2022-NOI בסך של 16 מלש"ח יזכה את אופיר ב- 40% מתקרת המענק בגין עמידה ביעד זה. NOI בסך של 18 מלש"ח יזכה את אופיר ב- 100% עמידה ביעד זה, כאשר 100% מהווים את תקרת המענק. בטווח NOI בין 16 ל- 18 מלש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. NOI נמוך מ- 16 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.

(ב) לשנת 2023- זהה לשנת 2022 כאמור לעיל, אך טווח ה-NOI ינוע בין 19 ל- 22 מלש"ח. NOI נמוך מ- 19 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.

(ג) לשנת 2024- זהה לשנת 2022 כאמור לעיל, אך טווח ה-NOI ינוע בין 26 ל- 30 מלש"ח. NOI נמוך מ- 26 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.

בשנת הדו"ח שילמה החברה לאופיר מענק בסך של 50 אלפי ש"ח, זאת בגין התקיימות התנאים למתן מענק בגין שנת 2023. בשנים 2021 ו- 2022 לא היה זכאי ולא שולם לו מענק.

(4) גבי איריס דמרי, אשתו של מר יגאל דמרי, בעל השליטה בחברה, מועסקת על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלא, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 24 באפריל 2023, זאת לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023. שכרה החודשי (ברוטו) בשנת 2023 עמד על סך של 55,000 ש"ח, צמוד למדד דצמבר 2022. הפרשי ההצמדה מחושבים ומוענקים אחת לשנה. בשנים 2024 ו- 2025 יעמוד שכרה החודשי (ברוטו) על סך של 60,000 ש"ח. בנוסף, איריס זכאית למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי לפני מס הנמוך מ-120 מיליון ש"ח ("הרווח המינימאלי") לא יזכה את איריס בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי לפני מס בגובה של 250 מיליון ש"ח יזכה את איריס ב- 100% עמידה בגין ביעד זה. בטווח רווח שנתי לפני מס שבין 120 ל-250 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי לפני מס בסך העולה על 250 מיליון ש"ח ("הרווח המקסימאלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק.

תקרת המענק הינה 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק).

בשנת הדו"ח, על אף התקיימות התנאים למתן מענק בסך של 308 אלפי ש"ח, שילמה החברה לאיריס, בהתאם להסכמתה לקבלת מענק מופחת, מענק בסך של 182 אלפי ש"ח.

בשנים 2021 ו-2022 שילמה החברה לאיריס מענק בסך של 181 ו-150 אלפי ש"ח, בהתאמה.

החברה מעמידה לרשות איריס רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר), ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. הרכב מוחלף כל שלוש שנים ממועד רכישתו לרכב חדש שמחירו לא יעלה ביותר מ-10% מהמחיר במועד ההחלפה של רכב חדש מאותו הסוג.

כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 90 ימים מראש.

כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי איריס בתוקף תפקידה, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובח"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות המקובלות לסמנכ"ל, בהתאם למקובל בחברה.

ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- (5) אחותו של בעל השליטה, מועסקת בחברה במחלקת לקוחות. ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הארכת תוקפו של הסכם העסקתה ל- 3 שנים החל מיום 1 ביולי 2023 (בהיקף העסקה של 70% משרה) ועדכון שכרה החודשי (ברוטו) מסך של 5,500 ש"ח לסך של 6,000 ש"ח.
- (6) גיסו של בעל השליטה, מועסק בחברה במחלקת לוגיסטיקה. ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הארכת תוקפו של הסכם העסקתו ל- 3 שנים החל מיום 1 ביולי 2023 (בהיקף העסקה של 70% משרה) ועדכון שכרו החודשי (ברוטו) מסך של 5,500 ש"ח לסך של 6,000 ש"ח.
- (7) ביום 16 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את המשך התקשרות החברה עם אחיו של בעל השליטה, נסים דמרי (להלן: "נסים") בהסכם העסקה, לפיו מועסק נסים בתפקיד מנהל עבודה בחברה במשרה מלאה. תקופת העסקתו של נסים על פי ההסכם נקבעה ל- 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023. שכרו החודשי (ברוטו) של נסים בשנת 2023 לא יעלה על סך של 20,500 ש"ח ובשנים 2024-2025 לא יעלה על סך של 22,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2022. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה.
- (8) הדירקטורים בחברה, למעט בעל השליטה המכהן כדירקטור, זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
- (9) נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו המכהנים כנושאי משרה, מבוטחים בפוליסת ביטוח נושאי משרה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת מידי שנה ובהתאם להוראות והתנאים הקבועים במדיניות התגמול של החברה. בשנת 2021 הפרמיה ששולמה בגין הפוליסה עמדה על סך של \$97,500, בשנת 2022 עמדה הפרמיה על סך של \$140,050 ובשנת 2023 על סך של \$245,400.
- (10) החברה רשאית להעניק כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה, לרבות נושאי משרה שהינם בעל השליטה וקרוביו, זאת בהתאם לאישורי האסיפה הכללית מהימים 12.09.2021, 24.04.2023 ו- 29.06.2023. על פי כתב השיפוי ובהתאם לתקנון החברה, סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל.
- (11) על פי מדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה עשויים להיות זכאים לפטור מאחריותם בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, זאת בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה. ביום 24.04.2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מתן פטור לאשתו של בעל השליטה, המכהנת כנושאת משרה בחברה, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בה יש בה עניין אישי או הפרת חובת הזהירות בחלוקה. ביום 29.06.2023 אישרה אסיפת בעלי המניות מתן פטור כאמור לבעל השליטה (המכהן כמנכ"ל החברה) וכן מתן פטור לנושאי המשרה בחברה, באותם תנאים כאמור לעיל.

באור 41 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- (12) אחיינו של בעל השליטה נותן לחברה שירותים הכוללים עבודות גינון בפרויקטים השונים וכן קידום הליכי תכנון מול רשויות מקומיות ורמ"י. ועדת הביקורת קבעה אמות מידה לביצוע ההתקשרויות לצורך סיווג כעסקאות לא חריגות. היקף העסקאות הכולל בשנת 2021 עמד על סך של כ- 2,689 אלפי ש"ח, בשנת 2022 על סך של כ- 1,770 אלפי ש"ח ובשנת 2023 על סך של כ- 3,066 אלפי ש"ח.
- (13) בחודש אוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד, תיקון בתנאי העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה, המועסקת בחברה בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 100%. שכרה החודשי (ברוטו) הועלה לסך של 19 אש"ח. בחודש פברואר 2023 אושרה העלאה נוספת בשכרה החודשי (ברוטו) כך שיעמוד על סך של 25 אש"ח, ונקבעה תקרת מענק שנתי ל- 1.5 משכורות חודשיות (ברוטו).
- (14) בחודש אוגוסט 2021 התקשרה החברה, במסגרת חלק מקבוצת רכישה, בהסכם לרכישת שטח של כ- 3,100 מ"ר ו- 32 חניות בבנין משרדים שעתיד להיבנות בראשון לציון בתמורה לסך של כ- 28,409 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לאור העובדה שגם חברה פרטית בשליטת בעל השליטה, אשר הינו נושא משרה בחברה, רכשה באופן פרטי באותו מועד שטח בבנין עבודה, נבחנה העסקה ואושרה ביום 20.07.2021 ע"י ועדת הביקורת של החברה, אשר סיווגה אותה כעסקה שאינה חריגה וכן אושרה באותו מועד ע"י דירקטוריון החברה. טרם שולמה מלוא התמורה והינה עתידה להשתלם לפי התקדמות הבניה.
- (15) בחודש פברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקאות עם נושא משרה בחברה ועם קרובה של נושא משרה אחר בחברה, למכירת 2 דירות בפרויקט "רמות יורם" בנתיבות בתמורה לסך כולל של 2,360 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת לפיו העסקאות אינן חריגות. הסכמי הרכישה נחתמו בחודש פברואר 2022. בהתאם ללוח התשלומים, נכון למועד הדו"ח שולמה מלוא התמורה בגין 2 הדירות.
- (16) ביום 19 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרובים של בעל שליטה למכירת 2 דירות בפרויקט "רמות יורם" בנתיבות בתמורה לסך כולל של 3,100 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה. הסכמי הרכישה נחתמו בחודש מרץ 2023. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.
- (17) כלתו של בעל השליטה מועסקת על ידי החברה בתפקיד עו"ד בהיקף משרה מלא. אישור העסקתה ניתן ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 24 באפריל 2023, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 4 במאי 2023. על פי ההסכם משכורתה החודשית (ברוטו) תעמוד על סך שלא יעלה על 25 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2022 בתוספת תשלום חודשי בגין אחזקת רכב ודלק בסך של 3,800 ש"ח.

באור 42 - שעבודים ובטחונות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,746,686	2,470,764	התחייבויות מובטחות של הקבוצה הלוואות מבנקים
		הנכס המשועבד
		נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
		נכסים לא שוטפים
		מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין מלאי מקרקעין מלאי בניינים להשכרה בייעוד למכירה נדל"ן להשקעה נדל"ן להשקעה בהקמה
שוטף וקבוע	80,919	
שוטף וקבוע	1,325,229	
שוטף וקבוע	18,989	
שוטף וקבוע	2,108,634	
שוטף וקבוע	67,832	
שוטף וקבוע	1,254,613	
שוטף וקבוע	21,354	

באור 43 - סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
18,459	24,173	חייבים ויתרות חובה
-	37,724	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
788,879	902,706	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הפרשות ספקים ונותני שירותים אחרים זכאים ויתרות זכות התחייבות למתן שירותי בנייה התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
139,537	332,063	
16,058	17,359	
8,902	1,858	
16,230	15,617	
74,085	116,899	
75,214	10,806	

ליום 31 בדצמבר 2023, עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות, שסילוקם צפוי בתקופה של 12 חודשים, הינו בסך של כ- 441,187 אלפי ש"ח.

באור 44 - ערבויות

החברה ערבה כלפי לקוחותיה רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סך ערבויות חוק המכר מסתכמות לכ- 2,260 מיליון ש"ח. הסכום המשוערך הוא כ- 2,367 מיליון ש"ח.

באור 45 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. ביום 9 בינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור, לאחר פרסום דו"ח הצעת מדף ומכרז על מחיר היחידה, 468,220 מניות רגילות ו-468,220 כתבי אופציה (סדרה 3). התמורה המיידית (ברוטו) שקיבלה החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ-128,292 אש"ח. התמורה העתידית (ברוטו) שתתקבל על ידי החברה, ככל שימומשו למניות מלוא כתבי האופציה (סדרה 3) שהונפקו כאמור, תסתכם לסך של כ-137,657 אש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו, נכון למועד אישור הדוחות, לסך של 3,882 אלפי ש"ח.
- ב. ביום 8 בפברואר 2024 ביצעה החברה הנפקה פרטית, על דרך של הרחבת סדרה, בסך של 20,000 אש"ח ע.ג. נע"מים (סדרה 2), זאת בתמורה לסך של 20,451 אש"ח. תנאי הנע"מים שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה זהים לתנאי הנע"מים בהנפקה הראשונה מחודש ספטמבר 2023 והם אינם רשומים למסחר.
- ג. ביום 3 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקאות עם קרובים של בעל שליטה למכירת 2 דירות בפרויקט "רמות יורם" בנתיבות בתמורה לסך כולל של 3,086 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקאות אינן חריגות.
- ד. ביום 19 במרץ 2024 הגישה החברה הצעה למנהל ההסדר של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ לפיה הציעה לרכוש את כל (100%) מניות חברה שהיא בעלת זכויות במקרקעין במתחם שדה דב בתמורה לסך של 1.1 מיליארד ש"ח. תוקפה וביצועה של הצעת החברה הותנתה בתנאים מתלים מצטברים עד ליום 26 במרץ 2024 (להלן: "מועד הסיום"). הואיל ועד למועד הסיום לא התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהצעת החברה, פקעה הצעת החברה.
- ה. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה בחברה למכירת דירה בפרויקט בעיר ימים נתניה בתמורה לסך של 6,355 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, לפיו העסקה אינה חריגה.
- ו. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 18 באפריל 2024.

באור 46 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 29 במרץ 2024 על ידי דירקטוריון החברה.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד



פרטי החברה

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	שם החברה:
511399388	מס' חברה ברשם החברות:
31.12.2023	תאריך הדו"ח על המצב הכספי:
29 במרץ 2024	תאריך הדו"ח:
01.01.2023-31.12.2023	תקופת הדו"ח:

דו"ח תקופתי לשנת 2023 – פרטים נוספים על התאגיד

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>מספר תקנה</u>	<u>הנושא</u>
265		פרטי החברה
267	9 – 9T	דו"חות כספיים, דו"ח כספי נפרד, מצבת התחייבויות
267	א10	תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים
267	ג10	שימוש בתמורת ניירות ערך
268	11	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן
269	12	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות
270	13	הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן
271	20	מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר-מועדי וסיבות הפסקת המסחר
271	21(א), 21(ב), א21	תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין, בעל השליטה
276	22	עסקאות בעל שליטה
279	24	החזקות בעלי עניין
279	א24-ב24	הון רשום, הן מונפק וניירות ערך המירים, מרשם בעלי מניות
280	א25	מען רשום
281	26	הדירקטורים של התאגיד
284	א26	נושאי משרה בכירה של התאגיד
286	ב26	מורשי חתימה עצמאיים
286	27	רואי חשבון של התאגיד
286	29	המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת
286	א29	החלטות החברה

תקנה 9ג' - דו"ח כספי נפרד של התאגיד

רצ"ב כנספח לפרק זה.

תקנה 9ד' - דו"ח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, מפרסם התאגיד דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון (בטופס ת-126), המצורף בזאת בדרך של הפניה.

תקנה 10א' - תמצית דו"חות על הרווח הכולל הרבעוניים

ראו סעיף 3 (ניתוח תוצאות הפעילות) בדו"ח הדירקטוריון.

תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

להלן מתואר אופן השימוש בתמורת ההנפקה שעשתה החברה בניירות ערך שהונפקו מכוח תשקיף בשנת הדוח ולאחריה, עד למועד חתימת הדו"ח, תוך התייחסות ליעדי התמורה אשר תוארו בדוח הצעת המדף/תשקיף:

השימוש בתמורה בפועל	ייעוד התמורה בדוח הצעת המדף	סכום התמורה (באלפי ש"ח)	נייר הערך ומועד ההנפקה
התמורה שימשה לפעילות שוטפת של החברה וכן לפירעון אג"ח.	התמורה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת, לרבות לצורכי פירעון אשראי של החברה.	161,000	הרחבת אג"ח (סדרה י), ביום 27 באפריל 2023
התמורה שימשה לפעילות שוטפת של החברה.	פעילותה השוטפת של החברה	128,300	הנפקת מניות ואופציות (סדרה 3) ביום 10 בינואר 2024

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניות/ני"ע המירים	כמות המניות/ני"ע המירים	ערך נקוב נומינלי	מטבע	השקעות בחברות מוחזקות באלפי ש"ח	בעלות ושליטה %	הלוואות שנתנה (קיבלה) החברה אלפי ש"ח
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	מניות רגילות	16,000	16,000	ש"ח	(55,905)	100%	¹ 21573
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	מניות רגילות	36,000	36,000	ש"ח	11,042	100%	11,847
Dimri Holdings(ro)s.r.l	מניות רגילות	1,940,050	19,400,500	רון	(20)	100%	² 12219
Dimri Holdings Cz	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	4,441	100%	7
דמרי סנטר ניהול בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	ש"ח	(4,836)	100%	7,403
דמרי בעיר בע"מ	מניות רגילות	600	1,000	ש"ח	(29,379)	100%	³ 47979
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	מניות רגילות	400	500	ש"ח	-	100%	³ 8489
דמרי נדל"ן	מניות רגילות	100	100	ש"ח	207,253	100%	290,177

- (1) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעונן טרם נקבע.
- (2) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון במטבע אירו שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעונן טרם נקבע.
- (3) הסכום המוצג הינו יתרה בגין התנהלות שוטפת בין החברות.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדו"ח

להלן מידע על הלוואות שנתנה או קיבלה החברה לחברות בנות / קשורות בשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	דצמבר	נובמבר	אוקטובר	ספטמבר	אוגוסט	יולי	יוני	מאי	אפריל	מרץ	פברואר	ינואר	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ
25	-	-	-	-	-	34	-	(63)	-	-	54	-	Dimri Holdings (ro) s.r.l
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דמרי סנטר ניהול בע"מ
17,691	-	-	-	-	-	3,800	700	-	-	1,300	1,400	10,491	דמרי בעיר בע"מ
298	15	20	40	25	3	23	35	20	24	24	22	47	דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ
3,988	-	-	124	-	-	-	-	-	-	-	43	3,821	דמרי נדל"ן

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח - באלפי ש"ח

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס לשנה	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנדים שנתקבלו עד ליום 31.12.2023	דיבידנדים שנתקבלו לאחר ליום 31.12.2023	דמי ניהול שנתקבלו עד ליום 31.12.2023	דמי ניהול שנתקבלו לאחר ליום 31.12.2023	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר 31.12.2023	מועדי תשלום דמי ניהול לאחר 31.12.2023	מועדי תשלום ריבית
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	(205)	(252)	(2,557)	(2,809)	-	-	54	-	-	-	שטר הון
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	(13)	(13)	-	(13)	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Holdings s.r.l (ro)	587	580	-	580	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Holdings Cz	(19)	(19)	-	(19)	-	-	-	-	-	-	שטר הון
דמרי סנטר ניהול בע"מ	19	14	-	14	-	-	-	-	-	276	התנהלות שוטפת
דמרי בעיר בע"מ	(3,102)	(3,119)	(55)	(3,174)	-	-	-	-	-	422	התנהלות שוטפת
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	(327)	(328)	(5)	(333)	-	-	-	-	-	363	התנהלות שוטפת
דמרי נדל"ן	10,182	15,451	(152)	15,299	-	-	-	-	-	1,160	התנהלות שוטפת

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך של החברה כדלקמן:
 ביום 24 באפריל 2023 נרשמו למסחר 161,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה י') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (נייר מספר 1186162).
 ביום 10 בינואר 2024 נרשמו למסחר 468,220 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (נייר מספר 1090315).
 ביום 10 בינואר 2024 נרשמו למסחר 468,220 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (נייר מספר 1202837).
 בשנת הדו"ח לא היו הפסקות מסחר, למעט הפסקות מסחר קצובות עקב פרסום דו"חות של החברה.

תקנה 21(א) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2023 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה:⁵³

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)									מקבל התגמולים		
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ⁵⁵	עלות שכר ⁵⁴	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
5,382	150 (עלות רכב, טלפון נלוות)						3,065		2,166		62.46%	100%	מנכ"ל, דירקטור, יו"ר דירקטוריון דמרי אינטרנשיונל	יגאל דמרי
2,177								410	382	1,385		100%	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים	נורית טואיטו
2,115								410	322	1,382		100%	סמנכ"ל תפעול, רכש ולוגיסטיקה	שלמה חורי
1,531								205	222	1,104		100%	סמנכ"ל מטה	אביב סגז
1,401								109	182	1,110		100%	סמנכ"ל שיווק ומכירות	אמיר כהן

⁵³ מובהר כי שלושת נושאי המשרה הבכירה בחברה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר, על פי תקנה 21(א)(2), נכללים בטבלה זו.

⁵⁴ עלות שכר - כולל תשלום מבוסס מניות, הפרשות סוציאליות, דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה, עלות בגין רכב, טלפון, מתנות לחג, אינטרנט ועיתונים. עלות בגין רכב מחושבת על פי שווי שימוש ברכב או תשלומים חלף רכב.

⁵⁵ לתיאור התנאים לחלוקת מענקים ראה תיאור ההסכמים המפורטים להלן. יצוין כי בשנת הדו"ח התקיימו תנאי הסף שנקבעו במדיניות התגמול לתשלום מענק משתנה לכלל נושאי המשרה בחברה; מבחן הרווח, מבחן הפירעון וחווה דעת "חלקה".

1. פירוט תנאי כהונתם והעסקתם של 5 נושאי המשרה הבכירה בחברה⁵⁶

1.1 תנאי ההתקשרות עם מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, דירקטור ויו"ר דירקטוריון חברה בת

מר יגאל דמרי, בעל השליטה בחברה (להלן בסעיף זה: "**מר דמרי**"), מכהן בתפקיד מנכ"ל החברה וכן כיו"ר דירקטוריון חברת הבת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ (להלן בס"ק זה: "**חברת הבת**"). בנוסף מכהן מר דמרי כדירקטור בחברה ומעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בגין פעילותה בחו"ל.

ביום 29 ביוני 2023 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מהימים 19 בינואר 2023, 13 במרץ 2023, ו- 14 במאי 2023, הארכת התקשרות קודמת ותיקון ההתקשרות עם מגנטון בע"מ ובירי בראשי בע"מ (חברות בשליטתו המלאה של מר דמרי), אשר מעניקות לחברה שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי, לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1 בינואר 2023, דהיינו עד ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**תנאי ההתקשרות שאושרו**").

לפרטים אודות תנאי ההתקשרות שאושרו וכן פרטים אודות מתן התחייבות לפטור למר דמרי, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 22 במאי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054621), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

הואיל ובשנת 2022 התקיימו התנאים למתן המענק השנתי, החברה שילמה לחברות מגנטון ובירי בראשי הנ"ל בשנת 2023 מענק שנתי בסך של 2,166 אלפי ש"ח (הסך הנ"ל כולל הפרשי הצמדה בגין שנת 2022).

למועד הדו"ח, דמי הניהול החודשיים עומדים על סך של כ- 268 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

1.2 תנאי העסקתה של גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

גב' נורית טואיטו (להלן בסעיף זה: "**גב' טואיטו**") מועסקת בחברה משנת 1994 ומכהנת בתפקיד משנה למנכ"ל וממונה על הכספים בחברה. בגין כהונתה זכאית גב' טואיטו לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 80,000 ש"ח, בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה,⁵⁷ וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. גב' טואיטו זכאית לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, תהיה זכאית גב' טואיטו לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה לגב' טואיטו את מלוא סכום ההוצאות שהיא מוציאה במסגרת ולצורך מילוי תפקידה בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות (למשל אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל). כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתה של גב' טואיטו, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

⁵⁶ מדיניות התגמול של החברה פקעה ביום 31 בדצמבר 2022. ביום 24 באפריל 2023 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה מדיניות תגמול חדשה, אשר נכנסה לתוקף רטרואקטיבית להחל מיום 01 בינואר 2023. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 24 באפריל 2023, אסמכתא מספר 2023-01-044904.

גב' טואיטו זכאית לתקופת הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינה זכאית לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 24 באפריל 2023. גב' טואיטו תהא זכאית למענק שנתי, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מידי שנה, ואשר לא יחרוג מהתקרה שנקבעה במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 24 באפריל 2023 (דו"ח מיידי אסמכתא 2023-01-044904) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל-7 משכורות).

לגב' טואיטו ניתן מענק בשנת 2023 בסך של 382 אלפי ש"ח.⁵⁸

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקה לגב' טואיטו של 30,019 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 210,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' טואיטו לחברה הנה בסך של כ- 117 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, אופציות ומענק שנתי).

1.3 תנאי העסקתו של סמנכ"ל התפעול, מר שלמה חורי

מר שלמה חורי (להלן בסעיף זה: "מר חורי") מועסק בחברה החל משנת 1989 ומכהן כסמנכ"ל תפעול, רכש ולוגיסטיקה בחברה בהיקף משרה מלא. בגין כהונתו זכאי מר חורי לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 75,000 ש"ח, בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה,⁵⁷ וכן רכב בשווי של עד 600 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר חורי זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה זכאי מר חורי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר חורי את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות (למשל אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל). כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתו של מר חורי, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר חורי זכאי לתקופת הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 24 באפריל 2023. מר חורי יהיה זכאי למענק שנתי, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מידי שנה, ואשר לא יחרוג מהתקרה שנקבעה במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 24 באפריל 2023 (דו"ח מיידי אסמכתא 2023-01-044904) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל, לרבות קביעת תנאי סף מצטברים להענקת המענק השנתי.

⁵⁷ ביום 3 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, תוספת קבועה של 6,000 ש"ח לשכר החודשי בגין גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה. ועדת התגמול אישרה כי תוספת זו תואמת את מדיניות התגמול.

גובה המענק יכול להיקבע בהתבסס על יעדים מדידים כפי שיוגדרו ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או על-פי שיקול דעת במבחן בדיעבד. תגמול משתנה על-פי שיקול דעת יכול להינתן עד לתקרה של 100% מהתגמול המשתנה שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל, בכפוף לעמידה בתקרת המענק הקבועה במדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנתי) כי החברה תשלם למר חורי מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס.

החברה תהא רשאית, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, להעניק למר חורי תגמול הוני, כגון אופציות למניות של החברה, וכל סוג אחר של תשלום מבוסס ביצועי המניות של החברה (בהתאם לתוכניות תגמול הוני שיאומצו מעת לעת). תקרת שווי התגמול ההוני לא תעלה על סך של 870 אלפי ש"ח בשנה.

בנוסף, מר חורי יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה.

למר חורי שולם מענק בשנת 2023 בסך של 322 אלפי ש"ח.⁵⁸

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקה למר חורי של 30,019 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 210,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר חורי לחברה הנה בסך של כ- 116 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, אופציות ומענק שנתי).

1.3 תנאי העסקתו של סמנכ"ל המטה, מר אביב סגז

מר אביב סגז (להלן בסעיף זה: "**מר סגז**") מועסק בחברה ומכהן בתפקיד סמנכ"ל משנת 2003. בגין כהונתו זכאי מר סגז לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 65,000 ש"ח, וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר סגז זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה מר סגז זכאי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן השתלמות. החברה מחזירה למר סגז את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות (למשל אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל). כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתו של מר סגז, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר סגז זכאי להודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 24 באפריל 2023. מר סגז יהא זכאי למענק שנתי, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מידי שנה, ואשר לא יחרוג מהתקרה שנקבעה במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 24 באפריל 2023

⁵⁸ המענק אושר ביום 30 במאי 2023 ע"י דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום. ועדת התגמול אישרה כי המענק תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

(דו"ח מיידי אסמכתא 01-044904-2023) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל, (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל-7 משכורות).

למר סגז ניתן מענק בשנת 2023 בסך של 222 אלפי ש"ח.⁵⁸

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקה למר סגז של 15,009 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 205,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר סגז לחברה הנה בסך של כ- 94 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, אופציות ומענק שנתי).

1.5 תנאי העסקתו של סמנכ"ל השיווק ומכירות, מר אמיר כהן

מר אמיר כהן (להלן בסעיף זה: "מר כהן") מועסק בחברה משנת 2002 ומכהן בתפקיד סמנכ"ל שיווק ומכירות החל מחודש ינואר 2020. בגין כהונתו זכאי מר כהן לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 62,000 ש"ח, וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר כהן זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה מר כהן זכאי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר כהן את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות (למשל אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל). כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתו של מר כהן, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את החזר ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר כהן זכאי להודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 24 באפריל 2023. כמו כן, יהא זכאי למענק שנתי, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מידי שנה, ואשר לא יחרוג מהתקרה שנקבעה במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 24 באפריל 2023 (דו"ח מיידי אסמכתא 01-044904-2023) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל-7 משכורות).

למר כהן ניתן מענק בשנת 2023 בסך של 182 אלפי ש"ח.⁵⁸ נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר כהן לחברה הנה בסך של כ- 94 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

ביום 10 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקה למר כהן של 8,005 אופציות למניות של החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 109,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר כהן לחברה הנה בסך של כ- 94 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, אופציות ומענק שנתי).

תקנה 21(א)(3) - פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה, שאינם נמנים בסעיפים 1.1 עד 1.5 לעיל, ע"י החברה או ע"י תאגיד שבשליטתה

שכר דירקטורים

התשלום הכולל ששילמה החברה בגין גמול דירקטורים בשנת 2023 הינו כ- 911 אלפי ש"ח.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הדירקטורים של החברה שאינם מועסקים בחברה (לרבות הדירקטורים החיצוניים) זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות שלא יעלה על הסכומים המירביים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שיהיו מעת לעת, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת.

נכון למועד הדו"ח, כל הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לגמול דירקטורים בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות הגמול למעט מר יגאל דמרי, המכהן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה, ואינו מקבל תגמול נוסף מעל לגמול המשולם לו בגין כהונתו כמנכ"ל החברה.

תקנה 21 א - בעל השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו מר יגאל דמרי, אשר מחזיק במניות החברה באמצעות חברות שבשליטתו.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה ענין אישי בהן

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2023 עד למועד פרסום דו"ח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדו"ח.

עסקאות המנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות")

3.3. בחברה מועסקים/הועסקו נושאי משרה ועובדים הקשורים לבעל השליטה בחברה, כדלקמן:

א. תנאי העסקתה של גב' איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות

גב' איריס דמרי (להלן: "איריס"), אשתו של בעל השליטה, מועסקת בחברה משנת 1991 ומכהנת בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלאה. לפרטים בדבר תנאי העסקתה של איריס, ראו דוח מידי של החברה מיום 24 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-044904), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

גב' איריס דמרי היתה זכאית למענק בן 7 משכורות בגין עמידה ביעדי חברה בשנת 2022, קרי: סך של כ- 385 אלפי ש"ח. עם זאת, שולם לה מענק בשנת 2023 בסך של 182 אלפי ש"ח, זאת על פי הסכמתה שניתנה להפחתה במענק.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' איריס דמרי לחברה הנה בסך של כ- 90 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

ב. מר יחזקאל דמרי, סמנכ"ל יזמות למגורים (בנו של בעל השליטה)

מר יחזקאל דמרי (להלן: "חזי"), בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בהתאם להסכם העסקה⁵⁹ בתפקיד סמנכ"ל יזמות למגורים. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של יחזקאל, ראו דו"ח מידי של החברה מיום 12 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-131292), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

חזי היה זכאי למענק בן 7 משכורות בגין עמידה ביעדי חברה בשנת 2022, קרי: סך של כ- 322 אלפי ש"ח. עם זאת, שולם לו מענק בשנת 2023 בסך של 202 אלפי ש"ח, זאת על פי הסכמתו שניתנה להפחתה במענק.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של חזי לחברה הנה בסך של כ- 83 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

חזי זכאי למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. ביום 03 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון תיקון ביעדי הרווח כדלקמן: רווח שנתי לפני מס הנמוך מ-120 מיליון ש"ח (חלף 80) לא יזכה את יחזקאל בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי לפני מס בגובה של 250 מיליון ש"ח (חלף 180) יזכה את יחזקאל ב-100% בגין עמידה ביעד זה. בטווח רווח שנתי לפני מס שבין 120 ל-250 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 250 מיליון ש"ח (חלף 180) (להלן בפסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה.

⁵⁹ ביום 12 בספטמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש ההתקשרות בהסכם ההעסקה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 20 ביולי 2021. הסכם ההעסקה המתוקן נכנס לתוקף ביום 1 בנובמבר 2021.

ג. מר אופיר דמרי, בנו של בעל השליטה

מר אופיר דמרי (להלן: "אופיר") מועסק בחברה בתפקיד מנהל פיתוח עסקי במחלקת הנכסים המניבים. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של אופיר, ראו דוח מיידני של החברה מיום 04 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-127200), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

הואיל והתקיימו התנאים למתן מענק לאופיר בגין שנת 2022, הינו זכאי לקבלת מענק בסך של 49 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר אופיר דמרי לחברה הנה בסך של כ- 41 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנתי).

ד. נסים דמרי, אחיו של בעל השליטה

מר נסים דמרי (להלן: "נסים") מועסק בתפקיד מנהל עבודה בחברה בהיקף משרה מלאה.

ביום 16 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 19 בינואר 2023, הארכת תוקפו של הסכם ההעסקה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 01 בינואר 2023 וכן אישרה את תיקונו. לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו של נסים ראו דו"ח מיידני מתוקן של החברה מיום 15 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027645), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר נסים דמרי לחברה הנה בסך של כ- 32 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות).

ה. חנית דמרי, כלתו של בעל השליטה

גב' חנית דמרי (להלן: "חנית") מועסקת בתפקיד עו"ד בחברה, בהיקף משרה מלאה.

ביום 24 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 13 במרץ 2023, התקשרות בהסכם ההעסקה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 04 במאי 2023. לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתה של חנית ראו דו"ח מיידני מתוקן של החברה מיום 20 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-029229), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' חנית דמרי לחברה הנה בסך של כ- 32 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות).

3.4. ביטוח נושאי משרה

בהתאם לתקנה ב1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 15 באוגוסט 2023, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי ויחזקאל דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, וזאת במסגרת תפקידיהם כנושאי משרה בחברה, לתקופה החלה מיום מיום 1 בספטמבר 2023 ועד ליום 31 באוגוסט 2024. לפרטים נוספים אודות עיקרי הפוליסה, ראו תקנה 29א להלן.

3.5. שיפוי ופטור לנושאי המשרה

ביום 29 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 14 במאי 2023, מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר יגאל דמרי, בעל השליטה, בנוסח המקובל בחברה.⁶⁰

ביום 24 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 13 במרץ 2023, מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי לגברת איריס דמרי, אשתו של בעל השליטה, בנוסח המקובל בחברה.⁶¹

ביום 2 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 24 בספטמבר 2020 מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר יחזקאל דמרי, בנו של בעל השליטה, בנוסח המקובל בחברה.⁶² לפרטים נוספים ראו תקנה 29א להלן.

3.6. יתרות זכות ויתרות חובה של בעל השליטה/קרוביו

נכון ליום 31.12.2023 אין יתרות חובה/זכות לבעל השליטה וקרוביו כלפי החברה ולהיפך, למעט יתרות בגין הסכמי העסקה (שכר חודש דצמבר ומענקים שטרם הגיע מועד תשלומם).

עסקאות שאינן מנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות

לפרטים נוספים בדבר התקשרויות החברה בעסקאות שאינן חריגות עם בעל השליטה ו/או עם קרוביו ו/או עסקאות אשר לבעל השליטה עשוי להיות בהן ענין אישי, ראו באור 41 (עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים) לדוחות הכספיים.

עסקאות זניחות- בנוסף לעסקאות הנ"ל, ישנן התקשרויות נוספות שלבעל השליטה עשוי להיות ענין אישי באישורן, שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2023 או שהינן עדיין בתוקף במועד פרסום הדו"ח, וועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון של החברה קבעו כי הן עסקאות זניחות, כמשמעותן בבאור 41 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה (עסקאות בעלי ענין).

ביום 03 במרץ 2024 אשרר דירקטוריון החברה את נוהל העסקאות הזניחות של החברה.

תקנה 24 - החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות החזקות בעל ענין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון לתאריך הדוח, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 02 בינואר 2024 (מס' אסמכתא 001296-01-2024) וכן דיווחיה המיידים של החברה בדבר שינוי החזקות מהימים 21 בינואר 2024, 12 בפברואר 2024 ו-4 במרץ 2024 (מס' אסמכתאות: 008874-01-2024, 015600-01-2024 ו-022026-01-2024, בהתאמה).

תקנה 24 א' - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים - לתאריך הדו"ח

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 8 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 014637-01-2024), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

⁶⁰ מספר אסמכתא: 072768-01-2023.

⁶¹ מספר אסמכתא: 044904-01-2023.

⁶² מספר אסמכתא: 109468-01-2020.

תקנה 24 ב' - מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 8 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-014637), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 25 א' - מען רשום

המען הרשום של התאגיד: שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001

כתובת אתר האינטרנט: www.dimri.co.il

דוא"ל: aviv@dimri.co.il

טלפון: 08-9939000

פקסימיליה: 08-9944437

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

דינה סבן	תמר סלמניק	גיל כהן	מיכאל בר חיים	אסי חורב	יגאל דמרי		
דירקטור	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	תפקיד בחברה	1.
012325338	053423364	022648786	052638616	051689297	054348446	מספר תעודת זהות	2.
7.6.1969	1.8.1955	25.8.1966	28.9.1954	12.12.1952	31.12.1956	תאריך לידה	3.
מושב שרשרת 20 ד.ג. הנגב	רח' דוכיפת 36, הוד השרון	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	רח' אבא קובנר 5, תל אביב	הנרקיס 84, מעגלים, ד.ג. נגב, 85386	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	מען להמצאת כתבי בית-דין	4.
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות	5.
ועדת תגמול וועדת ביקורת, ועדת מאזן,	ועדת תגמול וועדת ביקורת, ועדת מאזן,	ועדת תגמול וועדת ביקורת, ועדת מאזן,	ועדת תגמול וועדת ביקורת, ועדת מאזן,	לא	לא	חברות בוועדות של הדירקטוריון	6.
לא	כן	-	-	לא	לא	האם הוא דירקטור בלתי תלוי	7.
לא	לא	כן	כן	לא	לא	האם הוא דירקטור חיצוני	8.
	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית		-	אם כן, האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	
-	-	לא	לא	-	-	האם הוא דירקטור חיצוני מומחה⁶³	

⁶³ כמשמעות המונח בתקנה 1 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.

דינה סבן	תמר סלמניק	גיל כהן	מיכאל בר חיים	אסי חורב	יגאל דמרי		
לא	לא	לא	לא	לא	מנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון חברה בת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ.	האם הוא עובד של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	.9
9.1.2011	12.1.2020	18.8.2019	18.8.2019	18.8.2004	כמנכ"ל - 9.7.1989. כדירקטור - 17.4.1994.	תאריך תחילת כהונה	.10
רואת חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון, תואר בוגר במשפטים, הקריה האקדמית אונו. בעלת תעודת מגשרת, בוררת וביקורת פנים.	עורכת דין בעלת תואר ראשון (LLB) במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני (LLM) במשפט מסחרי, אוניברסיטת תל אביב בשיתוף ברקלי קליפורניה.	תואר ראשון בכלכלה וגאוגרפיה, האוניברסיטה העברית; MBA מנהל עסקים עם התמחות במימון, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים.	עו"ד. תואר בוגר במשפטים, מכללת רמת גן. תואר בוגר במדעי הרוח והחברה באוניברסיטה הפתוחה. קורס דו שנתי גבוה למנהל עסקים במכללת ספיר, אופציות וחוזים עתידיים וייעוץ השקעות וניהול תיקים באוניברסיטה הפתוחה.	בעל רישיון קבלן בנין, המכון לפריון העבודה בבאר שבע.	השכלה	.11
רואת חשבון, מנכ"ל ויו"ר סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ, מבקרת פנים מועצה אזורית נאות חובב.	דירקטורית בבנק מרכזי דיסקונט בע"מ	חברות בדירקטוריונים, יועץ כלכלי, מרצה לכלכלה במכללה למנהל.	חברות בדירקטוריונים וועדות אשראי וייעוץ פיננסי	עורך דין עצמאי	מנכ"ל החברה וכן יו"ר דירקטוריון החברה הבת, בחברת י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ.	עיסוקים בחמש השנים האחרונות	.12
לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה	.13

דינה סבן	תמר סלמניק	גיל כהן	מיכאל בר חיים	אסי חורב	יגאל דמרי		
סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	סלע נדל"ן בע"מ, נופר אנרגיה בע"מ, יו"ר ועדת השקעות נוסטרו-מנורה מבטחים; פליינג ספארק בע"מ, טכנופלס ונצ'רס בע"מ	מנורה מבטחים- חבר ועדת אשראי חיצונית.	-	י.ח. דמרי אחזקות (2001) בע"מ, י.ח. דמרי השקעות בע"מ, י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ, י.ח. דמרי ביצוע בע"מ, איזולתרם א.פ. בע"מ, בירי בראשי עבודות עפר פיתוח תשתית וכבישים בע"מ, בירי בראשי פיננסיים (1996) בע"מ, בירי בראשי השקעות ייזום ופיתוח (1994) בע"מ, סוסמארט רסקיו בע"מ, מגנטון בע"מ, י.ח. דמרי השקעות בדירות בע"מ, Dimri Holdings SRL, Dimri & Construction Development SRL, Dimri Holdings CZ, Yahalom Dimri, Group SRL Residential Project SRL, & Dimri Construction SRO Development BAST1	תאגידים שבהם משמש כדירקטור (פרט לחברה)	.14
כ	כ	כ	כ	לא	לא	האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	.15

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך חתימת הדו"ח

אמיר כהן	יחזקאל דמרי	מצליח-נדב פרטוק	אביב סגז	שלמה חורי	איריס דמרי	נורית טואיטו		
033465683	061993028	065179145	027285964	023505779	057723181	058700352	מספר תעודת זהות	.1
08.10.1976	30.5.1982	14.08.1954	19.03.1974	25.12.1967	31.07.1962	26.12.1963	תאריך לידה	.2
05.01.2020 (תחילת העסקה בתאגיד - 01.02.2002).	31.10.2012 (תחילת העסקה בשנת 2004)	22.9.2004	1.11.2003	06.1995	1.1.2011 (תחילת העסקה בתאגיד - 1.4.1991).	1.1998 (תחילת העסקה בתאגיד - 4.1.1994).	תאריך תחילת כהונה	.3
סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל יזמות למגורים	מבקר פנים	סמנכ"ל מטה	סמנכ"ל תפעול רכש ולוגיסטיקה	סמנכ"ל קשרי לקוחות	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים	תפקיד בחברה, בחברה-בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה	.4
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הוא בעל עניין בחברה	.5
לא	בנם של יגאל ואיריס דמרי	לא	לא	לא	אשתו של יגאל דמרי ואמו של יחזקאל דמרי	לא	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	.6

אמיר כהן	יחזקאל דמרי	מצליח-נדב פרטוק	אביב סגז	שלמה חורי	איריס דמרי	נורית טואיטו		
קורס ניהול ומימון נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה.	לימודי תעודה – ניהול רכש וקניינות, המכללה האקדמית ספיר	רו"ח ועו"ד. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב; תואר בוגר במשפטים ממכללת הקריה האקדמית אונו ותואר מוסמך במשפטים באוניברסיטת בר-אילן; קורס בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בלשכת רו"ח; בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.	רואה חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון	תעודת מנהל עבודה וקורס בטיחות בעבודה, מכללת בית יציב באר שבע.	קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוניברסיטת תל-אביב; קורס ניהול עסקי בנדל"ן; קורס גישור, מרכז "גומא".	תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; קורס חשבנים, קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוני-תל-אביב; קורס ניהול עסקי בנדל"ן, קורס חשבי שר, קורס גישור, מרכז "גומא".	השכלה	.7
סמנכ"ל שיווק ומכירות, מנהל מכירות ארצי בחברה	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה בחברה	מבקר פנים בחברות וחשב מלווה במועצות אזוריות	סמנכ"ל ארגון ושיטות בחברה	סמנכ"ל תפעול בחברה	סמנכ"ל קשרי לקוחות בחברה	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים בחברה	עיסוקים בחמש השנים האחרונות	.8

תקנה 26 - מורשי חתימה עצמאיים בחברה - אין.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה - בריטמן, אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתקנון החברה - בשנת הדו"ח לא נעשה שינוי בתקנון החברה.

תקנה 29(א) - המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית (החלטות כמפורט בסעיפי המשנה של תקנה 29(א))

1. ביום 30 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 02 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-035397).

2. ביום 30 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 ביוני (מספר אסמכתא: 2023-01-058131).

3. ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 07 בספטמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-095253).

תקנה 29(ב)

בתקופת הדו"ח לא נתקבלו החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה 29(א) לתקנות הדוחות.

תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 16.04.2023 אישרה האסיפה הכללית את הארכת ההתקשרות בהסכם העסקה עם מר ניסים דמרי, אחיו של בעל השליטה, לתקופה של שלוש שנים, רטרואקטיבית החל מיום 01 בינואר 2023, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 16.04.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-041343) המובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 24 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, את מדיניות התגמול של החברה, את הארכת התקשרות בהסכם העסקה עם גב' איריס דמרי, לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1 בינואר 2023 ואת התקשרות בהסכם העסקה עם גב' חנית דמרי, לשלוש שנים בתוקף מיום 1 במאי 2023, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 24.04.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-044904) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 29 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית את הארכת התשורות ותיקון הסכם ניהול עם מר יגאל דמרי לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1 בינואר 2023 וכן אישרה עדכון למדיניות התגמול של החברה, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 29.05.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-072768) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א' - החלטות החברה - החלטות בהתאם לתקנה 29א(3,4):

1. **ביטוח** - ביום 15 באוגוסט 2023 אישרה ועדת התגמול מסגרת להתקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, זאת בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, במסגרת נושאי המשרה המבוטחים על פי הפוליסה. בהתאם לאישור ועדת התגמול כאמור, התקשרה החברה בפוליסת ביטוח אשר עיקריה כדלקמן: (1) גבול אחריות בסך של 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה; (2) הפרמיה השנתית לא תעלה על סך של \$250,000; (3) תקופת הכיסוי הינה מיום 1 בספטמבר 2023 ועד ליום 31 באוגוסט 2024. לפרטים אודות הכללת בעל השליטה וקרוביו בפוליסת הביטוח, ראו תקנה 22 לעיל.

2. **פטור ושיפוי** – בהתאם להחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 24 בספטמבר 2020, ביום 1 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית מתן כתבי פטור והתחייבת לשיפוי לנושאי המשרה, כפי שיהיו מעת לעת, למעט בעל השליטה וקרוביו, בנוסח המקובל בחברה⁶⁴. ביום 29 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-072768) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר יגאל דמרי, בנוסח המקובל בחברה. ביום 24 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2023-01-044904) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי לגברת איריס דמרי, בנוסח המקובל בחברה. ביום 2 בנובמבר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-109468) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר חזי דמרי, בנוסח המקובל בחברה.⁶⁵
3. ביום 29 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-072768) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר יגאל דמרי, בנוסח המקובל בחברה. ביום 24 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2023-01-044904) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי לגברת איריס דמרי, בנוסח המקובל בחברה. ביום 2 בנובמבר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-109468) אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי למר חזי דמרי, בנוסח המקובל בחברה.

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

תאריך: 29 במרץ 2024

שמות החותמים:

אסי חורב, יו"ר הדירקטוריון
יגאל דמרי, מנכ"ל

⁶⁴ נוסח כתב פטור והתחייבות לשיפוי צורף כנספח ב' ו-ג' (בהתאמה) לדוח זימון האסיפה כפי שפרסמה החברה ביום 20 באוקטובר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-105571).

⁶⁵ נוסח כתב פטור והתחייבות לשיפוי צורף כנספח ב' ו-ג' (בהתאמה) לדוח זימון האסיפה כפי שפרסמה החברה ביום 20 באוקטובר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-105571).

מידע נספּי נפרד



מידע כספי נפרד לשנת 2023

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידעיים), התש"ל - 1970

תוכן העניינים

עמוד

290	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי נפרד :
291	נתונים על המצב הכספי
293	נתונים על הרווח הכולל
295	נתונים על תזרימי המזומנים
274	מידע נוסף



לכבוד
בעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: דו"ח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל
1970-

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל
אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות
הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על
ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את
הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית.
ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד.
ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים
המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי
הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות
תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במרץ 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן עמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
<u>מבוקר</u>			
			נכסים
			<u>נכסים שוטפים</u>
213,148	96,381	2	מזומנים ושווי מזומנים
434,753	61,395	3	פקדונות מוגבלים בשימוש
50,104	60,137	4	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
13,170	10,108		נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
206,833	442,410		לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
62,206	101,035		חייבים ויתרות חובה
-	4,440		נכסי מסים שוטפים
23,301	86,355		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,025,931	1,217,968		בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
<u>2,029,446</u>	<u>2,080,229</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
195,096	133,742		מקדמות ששולמו ע"ח מלאי מקרקעין
1,901,372	2,153,878		מלאי מקרקעין
68,305	67,832		מלאי בניינים להשכרה בייעוד למכירה עתידית
17,228	9,612		לקוחות, חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים
676,076	744,049		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
59,205	67,386		רכוש קבוע, נטו
350,095	484,452		נדל"ן להשקעה
11,834	24,545		נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>3,279,211</u>	<u>3,685,496</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>5,308,657</u>	<u>5,765,725</u>		סה"כ נכסים

נתונים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מבוקר		
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות
230,262	495,963	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
211,318	167,871	חלויות שוטפות של אגרות חוב הפרשות
29,660	24,494	ספקים ונותני שירותים
88,117	87,324	זכאים ויתרות זכות
184,681	118,309	התחייבות בגין הטבות לעובדים
12,759	14,960	התחייבות למתן שירותי בנייה
90,528	94,432	התחייבות בגין מסים שוטפים
2,802	-	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
17,894	7,613	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
561,413	231,409	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,429,434	1,242,375	
		התחייבויות לא שוטפות
1,171,391	1,642,619	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
805,847	781,500	אגרות חוב הפרשות
16,001	22,596	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
12,043	14,452	זכאים, יתרות זכות ואחרים
5,145	1,136	התחייבות בגין מיסים נדחים
49,578	62,229	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,060,005	2,524,532	
		הון
18,884	18,884	הון מניות
443,240	443,240	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(67,650)	(69,423)	קרנות הון
1,429,994	1,611,367	עודפים
1,819,218	1,998,818	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
		סה"כ התחייבויות והון
5,308,657	5,765,725	

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

דינה סבן,
דירקטורית*

*הוסמכה ביום 29 במרץ 2024 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות (ה)9 ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהישיבה.

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 29 במרץ 2024

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מבוקר			
			הכנסות
			מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה
1,200,389	1,339,668	1,264,896	
38,368	62,979	44,059	מכירת מלאי קרקעות
1,238,757	1,402,647	1,308,955	סה"כ הכנסות
			עלות ההכנסות
			עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה
798,954	881,111	823,233	
9,870	14,624	7,145	עלות מלאי קרקעות שנמכרו
808,824	895,735	830,378	סה"כ עלויות
			רווח גולמי
429,933	506,912	478,577	
			שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
161,441	56,445	560	
			הוצאות מכירה ושיווק
37,513	34,513	32,757	
45,685	55,552	59,747	הוצאות הנהלה וכלליות
83,198	90,065	92,504	סה"כ הוצאות
			הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,425	(3,643)	(4,117)	
			רווח תפעולי
511,601	469,649	382,516	
			הכנסות מימון
3,653	8,337	23,382	
58,044	75,014	96,265	הוצאות מימון
54,391	66,677	72,883	סה"כ הוצאות מימון, נטו
			חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
4,826	(27,946)	9,604	
			רווח לפני מסים על הכנסה
462,036	375,026	319,237	
			מסים על הכנסה
100,398	101,239	70,605	
361,638	273,787	248,632	רווח נקי לשנה

**נתונים על הרווח הכולל (המשך)
 אלפי ש"ח**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מבוקר		
רווח כולל אחר		
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:		
(12,516)	8,610	6,897
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ		
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:		
(2,965)	4,730	(1,349)
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס		
5,075	(7,328)	(2,357)
רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס		
351,232	279,799	251,823
סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה		

נתונים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מבוקר			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
361,638	273,787	248,632	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
100,398	101,239	70,605	הוצאות מסים
(4,826)	27,946	(9,604)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
60,611	77,848	96,108	הוצאות ריבית ומימון אחרות
(2,347)	(7,846)	(21,185)	הכנסות ריבית ומימון אחרות
(2,567)	(2,700)	157	שערורך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
-	(625)	(2,197)	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
-	-	1,777	הטבה בגין אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה
(353)	(160)	(1,353)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(161,441)	(56,445)	(560)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,306)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים
-	-	4,435	דרך רווח והפסד
3,564	5,951	4,860	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
(2,935)	-	-	פחת
350,436	418,995	391,675	רווח מביטול עסקה
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(12,908)	149,065	(262,195)	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
279,150	144,433	4,029	קיטון במלאי בניינים בהקמה
9,858	15,953	7,108	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
(351,607)	(274,445)	(396,987)	גידול במלאי מקרקעין
(142,425)	(450,414)	(14,242)	גידול במקדמות ע"ח מקרקעין
54,299	2,887	(33,553)	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
4,056	2,297	3,154	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
4,460	3,721	1,429	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
23,424	(24,842)	(12,281)	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
88,883	384,019	(330,004)	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
(125,777)	(284,489)	359,233	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(168,587)	(331,815)	(674,309)	
(61,918)	(62,898)	(164,177)	תשלומי ריבית
252	5,401	13,110	תקבולי ריבית
(68,738)	(66,031)	(66,192)	תשלומי מסים
51,445	(36,348)	(499,893)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מבוקר		
(3,018)	(113,000)	(17,649)
-	72,300	10,209
(9,838)	(29,399)	(17,778)
(89,957)	(34,962)	(148,811)
1,041	898	2,170
12,520	11,054	2,000
(22,807)	(39,921)	(47,140)
3,975	6,414	-
-	(28,000)	-
(2,981)	-	-
(2,164)	292	-
(113,229)	(154,324)	(216,999)
(75,907)	(166,425)	131,782
606,900	396,990	645,768
(347,410)	(63,118)	(40,622)
-	386,961	143,382
(143,458)	(114,309)	(211,333)
(80,000)	(107,000)	(74,000)
(39,875)	333,099	594,977
(101,659)	142,427	(121,915)
174,266	71,809	213,148
(798)	(1,088)	5,148
71,809	213,148	96,381

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים פיננסיים
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
רכישת רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
פירעון הלוואות ע"י חברות מוחזקות ואחרים
רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום נטו עבור ביטול עסקה
החזר (תשלום) מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות המזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח ב' - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

- א. במהלך השנים 2023, 2022 ו-2021 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 50 אלפי ש"ח, 3,759 אלפי ש"ח ו- 4,465 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ב. במהלך השנים 2022 ו-2021 נרשמו הוצאות לשלם בגין רכוש קבוע בסך של 193 אלפי ש"ח ו-5,684 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- ג. במהלך שנת 2022 נרשמו הוצאות לשלם בגין דיור להשכרה בסך של כ- 10,588 אלפי ש"ח.
- ד. ביום 1 באוקטובר 2022, נרכשה חברת ישראלמרין ללא תמורה. לפרטים בדבר הרכישה, ראה באור 27' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ה. בשנת 2022 הועברו נכסים והתחייבויות המיוחסים לפעילות נדל"ן להשקעה לחברה בת כנגד הלוואות והשקעה במניות של החברה הבת בסך של 375,114 אלפי ש"ח.

נספח ג' - פיצול פעילות נדל"ן להשקעה לחברה בת (ראה באור 6 להלן)

לשנת 2022	אלפי ש"ח	
		נכסים, נטו שפוצלו
	17,395	הון חוזר
	676,692	נדל"ן להשקעה
	(324,297)	הלוואות ואשראי
	5,324	אחרים
	375,114	סה"כ נכסים, נטו
		הנכסים נטו, הועברו כנגד
	(276,548)	הלוואות חברת דמרי נדל"ן
	(98,566)	השקעה בהון

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח ד' – שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	תזרים מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2023		
אלפי ש"ח					
(2,138,582)	-	(736,929)	(1,401,653)	אשראי מתאגידים	
(949,371)	(157)	67,951	(1,017,165)	בנקאיים	
<u>(3,087,953)</u>	<u>(157)</u>	<u>(668,978)</u>	<u>(2,418,818)</u>	אגרות חוב	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	פיצול פעילות נדל"ן מניב	הפרשי שער, מדד והפחתת פרמיה	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח					
(1,401,653)	324,297	(1,590)	(167,447)	(1,556,913)	אשראי מתאגידים
(1,017,165)	-	2,700	(272,652)	(747,213)	בנקאיים
<u>(2,418,818)</u>	<u>324,297</u>	<u>1,110</u>	<u>(440,099)</u>	<u>(2,304,126)</u>	אגרות חוב

1. כללי:

(א) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(ב) הגדרות

- החברה - י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ.
- חברה כלולה - כהגדרתה בכללי החשבונאות המקובלים, וכן חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני;
- חברה מאוחדת - חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה;
- חברה מוחזקת - חברה מאוחדת או חברה כלולה;

(ג) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

1. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
2. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
3. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
4. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
5. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
6. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
7. יתרות הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

(ד) נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם), המוחזק על ידי הקבוצה (בבעלות או בחכירה) לצורך הפקת דמי שכירות, או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור, או הספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח, אשר עתידים לשמש כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות לו ישירות. בתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש".

כאמור לעיל, נדל"ן להשקעה כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי ההוגן, כאשר ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה באופן מהימן, הוא נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלויות בתקופת ההקמה, זאת עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש, או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה". עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה, בדרך כלל, על הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה, בגין עסקאות מחייבות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונכללות במאזן בסעיף נדל"ן להשקעה. בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד. בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

2. מזומנים ושווי מזומנים :

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
47,265	14,934
165,883	81,447
<u>213,148</u>	<u>96,381</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

3. פקדונות מוגבלים בשימוש :

היתרה כוללת חשבונות מוגבלים וכן כספי לקוחות המופקדים בתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של החברה. חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי שנחתמו בין החברה לבין הבנק וכן בכפוף למידע המצוי בדוחות מהנדס המוגשים לבנק מדי תקופה. הסכמי הליווי בהם קשורה החברה כוללים בין היתר התניות בדבר התקדמות בביצוע הפרויקט, מכירה של יחידות דיור, עמידה בתקציב, רווחיות והמצאות הון עצמי בשיעור שהוגדר בחוזה הליווי.

4. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני פדיון של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימי מזומנים הן בגין תשלומי ריבית צפויים והן בגין קרן.

סה"כ	מעל 5 שנים	מעל 3 חודשים ועד שנה אלפי ש"ח		1-3 חודשים	עד חודש	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
		2-5 שנים	3 חודשים ועד שנה				
268,668	904	42,328	82,200	74,679	68,557		2023 מכשירים שאינם נושאי ריבית
2,321,029	-	2,074,067	210,221	24,494	12,247	פריים + 0.8%-0.3%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
1,140,276	158,033	769,793	205,124	3,663	3,663	3.58%-2.43%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>3,729,973</u>	<u>158,937</u>	<u>2,886,188</u>	<u>497,545</u>	<u>102,836</u>	<u>84,467</u>		סה"כ
308,926	640	45,704	94,326	74,839	93,417		2022 מכשירים שאינם נושאי ריבית
1,626,670	-	1,316,643	273,352	29,583	7,092	פריים + 0.8%-0.3%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
1,146,107	172,789	710,236	198,899	-	64,183	4.17%-2.58%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>3,081,703</u>	<u>173,429</u>	<u>2,072,583</u>	<u>566,577</u>	<u>104,422</u>	<u>164,692</u>		סה"כ

5. מסים על הכנסה:

(א) יתרות מסים נדחים
הרכב נכסי מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח				
(3,667)	-	(2,367)	(1,300)	הפרשי עיתוי
(35,201)	-	27	(35,228)	רכוש קבוע וחכירת קרקע תפעולית
5,470	-	735	4,735	נדלן להשקעה
(36,042)	-	(10,183)	(25,859)	הפרשות
-	361	(361)	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
7,275	(2,060)	-	9,335	הפסדים אקטואריים
(1,731)	-	(67)	(1,664)	הפרשי שער בגין רומניה
1,667	713	551	403	הפרשי שער בגין שטרי הון
(62,229)	(986)	(11,665)	(49,578)	אחר
				סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	פיצול פעילות נדל"ן מניב	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח					
(1,300)	-	-	(1,188)	(112)	הפרשי עיתוי
(35,228)	34,387	-	(31,877)	(37,738)	רכוש קבוע וחכירת קרקע תפעולית
4,735	-	-	(890)	5,625	נדלן להשקעה
(25,859)	-	-	(33,217)	7,358	הפרשות
-	-	(1,413)	1,413	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות
9,335	-	(2,572)	-	11,907	למכירה ומקדמות מלקוחות
(1,664)	-	-	3	(1,667)	הפסדים אקטואריים
403	(15,918)	2,189	15,918	(1,786)	הפרשי שער בגין רומניה
(49,578)	18,469	(1,796)	(49,838)	(16,413)	הפרשי שער בגין שטרי הון
					אחר
					סה"כ

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
49,578	62,229

בהתחייבויות לא שוטפות - התחייבות מסים נדחים

5. מסים על הכנסה: (המשך)

(ב) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
83,706	44,744	60,940
103	6,657	(2,000)
83,809	51,401	58,940
16,589	49,838	11,665
100,398	101,239	70,605

מסים שוטפים

הוצאות מסים שוטפים

מסים בגין שנים קודמות

סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים

הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם

של הפרשים זמניים

סה"כ הוצאות מס

(ג) מסים על הכנסה שהוכרו ישירות בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,796	986

מסים נדחים

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של

(ד) יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
(2,802)	4,440

נכס (התחייבות) מסים שוטפים

(ה) מידע נוסף

שומות מס עד וכולל שנת 2020 נחשבות כסופיות.

6. פיצול פעילות נדל"ן להשקעה לחברה בת:

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי מבנה בחברה, שעיקרו הפרדה בין פעילות הנדל"ן המניב בחברה לבין פעילות היזמות למגורים, על דרך של פיצול פעילות הנדל"ן המניב בחברה לפי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה, לחברה בת בבעלות מלאה של החברה, דמרי נדל"ן בע"מ (להלן: "דמרי נדל"ן"). במסגרת הפיצול תעביר החברה את עיקר פעילות הנדל"ן המניב שלה, אשר כוללת החזקה בנכסי נדל"ן מניב וכן החזקה בחברת ניהול, אל דמרי נדל"ן. מועד שינוי המבנה לצרכי מס הינו 1 בינואר 2021 (להלן: "מועד הפיצול"). העברת נכסי הנדל"ן המניב כרוכה בתשלום מס רכישה מופחת בשיעור 0.5% תוך שמירה על עלות הנכסים מועברים כפי שהיו בספרי החברה טרם מועד הפיצול. מס הרכישה המופחת הסתכם לסך של כ-3.9 מיליון ש"ח. ביום 24 בנובמבר 2022 קיבלה החברה את אישור רשות המיסים לביצוע הפיצול בפטור ממס הכנסה. כמו כן, קיבלה החברה את הסכמות הגורמים המממנים אשר הסכמתם נדרשה לצורך ביצוע הפיצול.

שינוי המבנה מותנה בעמידה במגבלות שונות ובהן המגבלות העיקריות הבאות:

א. במהלך שנתיים לאחר מועד הפיצול על החברה להחזיק ב- 25% לפחות מהון המניות והזכויות בדמרי נדל"ן שהיו לה במועד הפיצול.

ב. כל הנכסים שהועברו אל דמרי נדל"ן במסגרת הפיצול, לא ימכרו במשך שנתיים לפחות ממועד הפיצול, ויעשה בהם בתקופה האמורה שימוש מקובל. כמו כן, במשך שנתיים ממועד הפיצול, על דמרי נדל"ן להמשיך את הפעילות הכלכלית בתחום הנדל"ן המניב שהייתה קיימת בחברה.

כתוצאה מהמהלך העבירה החברה נכסים המיוחסים לפעילות הנדל"ן להשקעה בסך 714,420 אלפי ש"ח וכן התחייבויות בסך 339,306 אלפי ש"ח, כנגד השקעה בהון המניות של דמרי נדל"ן ומתן הלוואה (ראה נספח ג' לתזרים המזומנים).

7. מידע נוסף:

(א) דיבידנד

ביום 24 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.67 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 19 באפריל 2021.

ביום 28 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 1.6 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 15 בדצמבר 2021.

ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה עדכון למדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה, לפיו חלף חלוקת 1/3 מהרווח הנקי, תחלק החברה 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה.

ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 62,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 3.31 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 26 באפריל 2022.

ביום 22 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח כאשר כ- 32,616 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 2.40 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 11 בספטמבר 2022.

ביום 30 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.67 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 02 במאי 2023.

ביום 30 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 0.64 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 29 ביוני 2023.

ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 0.64 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 07 בספטמבר 2023.

ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 18 באפריל 2024.

(ב) הליכים משפטיים מהותיים

לעניין כתב אישום על ידי רשות התחרות, תביעה נגזרת ובקשה לתביעה ייצוגית על רקע כתב האישום, ראה באור ג'ג.21-4-1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

פרק ה'

דיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יגאל דמרי, מנהל כללי;
2. שאר חברי ההנהלה: נורית טואיטו, משנה למנכ"ל וממונה על הכספים; אביב סגס, סמנכ"ל מטה; חזי דמרי, סמנכ"ל יזמות למגורים; איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות; שלמה חורי, סמנכ"ל תפעול ורכש; אמיר כהן, סמנכ"ל שיווק ומכירות.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות של הבקרות הפנימיות באמצעות טסטים שבוצעו על ידי החברה, הן על רכיבי המעטפת, כגון בקרות ברמת הארגון (**Entity Level Controls**), תהליך עריכה וסגירת הדו"חות הכספיים ובקרות כלליות על מערכות המידע (**Information Technology General Controls**) והן על תהליכים, אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, שהינם: תהליך הכנסות ממכירות דירות, תהליך ייזום ורכש פרויקטים, תהליך הלוואות ומימון וכן, תהליך קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31.12.2023 ("מועד הדיווח"), הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1):

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי:

- (5) בחנתי את הדוח התקופתי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2023 (להלן – "הדוחות");
- (6) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (7) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (8) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (9) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ 2024

תאריך

חתימה
דינה סבן,
דירקטורית*

*הוסמכה ביום 29 במרץ 2024 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהישיבה.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9(ד)(2):

הצהרת מנהלים- הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, נורית טואיטו, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
- (10) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (11) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (12) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (13) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ 2024

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, משנה למנכ"ל וממונה
על הכספיים