



דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2024

לפידות קפיטל בע"מ



תוכן עניינים

1. פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
2. פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
3. פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
4. פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
5. פרק ה' - דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית

תוכן עניינים

2	תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה	
2	חלק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
2	1.1 מקרא	
2	1.2 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	
6	1.3 תחומי פעילות	
7	1.4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	
7	1.5 חלוקת דיבידנדים	
8	1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	
12	חלק ב': מידע אחר	
12	2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	
14	חלק ג': תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	
14	3.1 דניה סיבוס	
14	3.2 אפריקה מגורים	
14	3.3 סאני תקשורת	
15	3.4 פעילויות אחרות	
24	3.5 נכס הנפט של הקבוצה	
26	3.6 מידע נוסף ברמת הקבוצה	

תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה

חלק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 מקרא

למען הנוחות, בדוח זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

Alpros Trading EOOD	"אלפרוס"
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	"אפריקה השקעות"
אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לרבות חברות הבת והחברות הקשורות שלה, כולן או חלקן, לפי העניין.	"אפריקה מגורים"
Gamenal Trading Limited	"גמנל"
דניה סיבוס בע"מ, לרבות חברות הבת והחברות הקשורות שלה, כולן או חלקן, לפי העניין.	"דניה" או "דניה סיבוס"
לפידות קפיטל בע"מ	"החברה"
הסכם שנחתם בין סאני אלקטרוניקה לבין סמסונג ביום 27 בפברואר 2001 והסכם המחאת הזכויות לטובת סאני תקשורת מיום 24 בנובמבר 2008 שנחתם בין סאני תקשורת, סאני אלקטרוניקה וסמסונג, אשר במסגרתו, נטלה על עצמה סאני תקשורת את כל ההתחייבויות והחובות של סאני אלקטרוניקה תקשורת על פי הסכם סמסונג וכן אישרה את הפעולות שבוצעו על ידי סאני אלקטרוניקה תקשורת ביחס להסכם סמסונג, כאילו הייתה סאני תקשורת צד מקורי לו, על תיקוניהם.	"הסכם סמסונג"
החברה והחברות והשותפויות המוחזקות על ידה	"הקבוצה"
לפידות - חלץ 2004 (ניהול) בע"מ	"השותף הכללי"
לפידות - חלץ שותפות מוגבלת	"השותפות" או "השותפות המוגבלת"
Vista Trade Finance & Services S.A	"ויסטה"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968	"חוק ניירות ערך"
חזקת חלץ/19 I	"חזקת חלץ"
Lapi Retail EOOD	"לאפי ריטייל"
נפט ניגר, בין נוזלי ובין אדי, לרבות שמן, גז טבעי, גזולין טבעי, קונדנסאטים ופחמימנים (הידרוקרבוניס) ניגרים קרובים להם, וכן אספלט ופחמימנים של נפט מוצקים אחרים כשהם מומסים בתוך נפט ניגר וניתנים להפקה יחד איתו	"נפט"
Samsung Electronics Co. LTD, חברה הרשומה בקוריאה הדרומית, שניירות הערך שלה נסחרים נכון לתאריך דוח זה בקוריאה הדרומית.	"סמסונג"
סאני תקשורת סלולרית בע"מ	"סאני תקשורת"

1.2 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.2.1 מבוא

החברה התאגדה בישראל ביום 8 באוקטובר 1959 כחברה ציבורית לפי פקודת החברות - 1929 בשם לפידות חברת מחפשי נפט לישראל בע"מ. ביום 28 במאי 2017 שונה שם החברה לשמה הנוכחי- לפידות קפיטל בע"מ.

החברה הינה פעילה במספר תחומי פעילות: תחום קבלנות הבניה והתשתיות, תחום הייזום למגורים ותחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים. שלוש מבין החברות המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת, עונות על התנאים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מגזרי פעילות ("תקן 8 IFRS") ומהוות מגזר פעילות בר דיווח. כל חברה מוחזקת אשר מהווה מגזר פעילות בר דיווח של החברה על-פי מבחני תקן IFRS8 כאמור מתוארת בחלק זה כתחום פעילות נפרד של החברה. בנוסף לתחומי הפעילות המהווים מגזר בר דיווח, לתאריך הדוח על המצב הכספי כולל מגזר "אחרים" של החברה פעילויות בתחום ייזום קרקעות בחברת אפריקה השקעות, פעילות קידוחי מים בחברה, השקעות הפיננסיות וכן החזקה בנכס נפט באמצעות השותפות.

שיעורי החזקה במניות חברה מוחזקת מחושבים מתוך סך ההון המונפק בפועל של החברה המוחזקת, מבלי לקחת בחשבון דילול אפשרי עקב מימוש אופציות שהונפקו על-ידה; והכל, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

1.2.2 הסדר החוב באפריקה השקעות

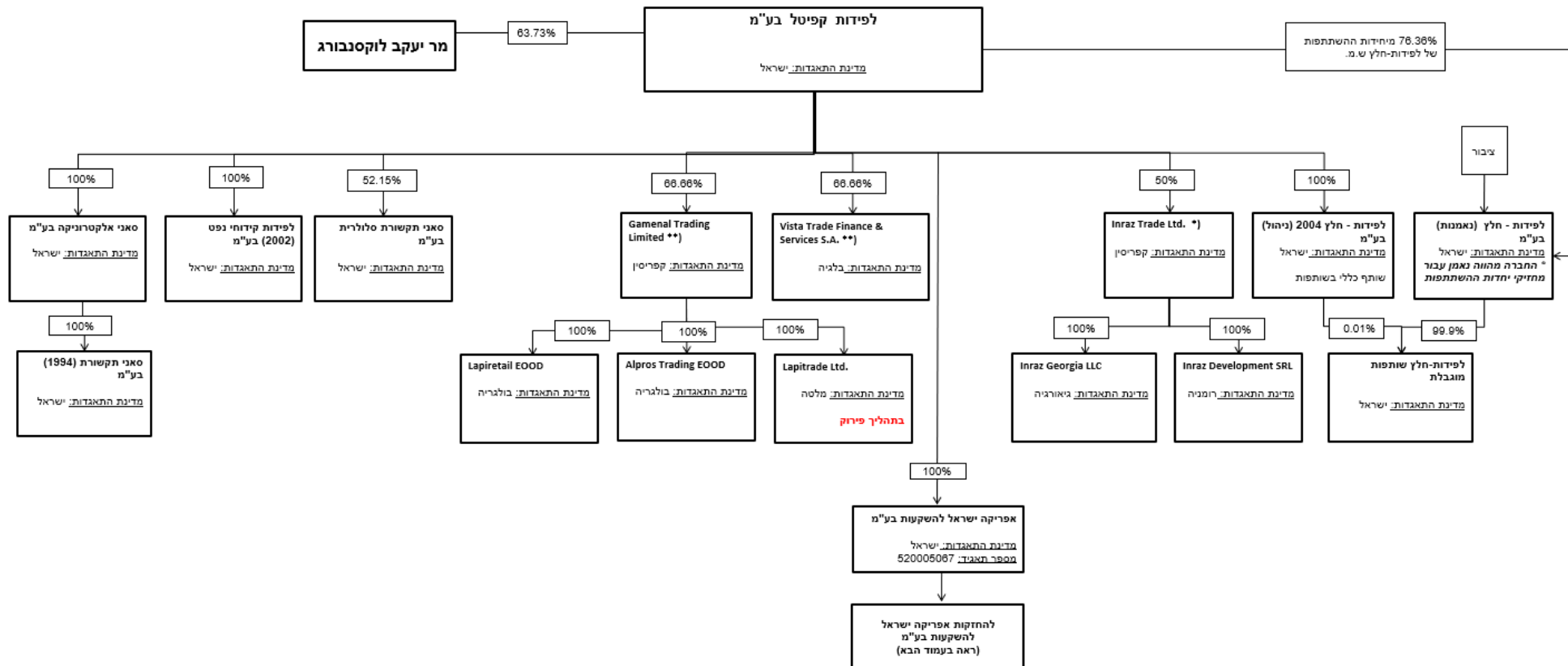
ביום 20 בינואר 2020, הושלם הסדר החוב בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב והנושים האחרים של אפריקה השקעות על פי סעיף 320 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 ("הסדר החוב"), ונכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אפריקה השקעות. החל מדוחות הרבעון הראשון לשנת 2020 איחדה החברה את דוחותיה הכספיים של אפריקה השקעות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ותחומי פעילותה של אפריקה השקעות מהווים מגזרי פעילות חדשים בהם פועלת הקבוצה.

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אפריקה השקעות, חברת בת בבעלות מלאה, בכ-74.20% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה סיבוס, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") הפועלת בתחום קבלנות הבניה וקבלנות התשתיות בארץ ובחו"ל.

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אפריקה השקעות, בכ-50.83% מאפריקה מגורים. אפריקה מגורים הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ועוסקת בייזום פרויקטים של בניה למגורים בישראל. בנוסף מחזיקה אפריקה השקעות מבנה משרדים בתל אביב וקרקעות בסביון וביהוד אوتן היא חוכרת מרשות מקרקעי ישראל.

1.2.3 תרשים מבנה ההחזקות של החברה

להלן תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של החברה למועד פרסום הדוח:



* למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות על ידי מר אריה אלטר וחברות פרטיות בשליטתו (50%).
 ** למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות על ידי חברה זרה בבעלות מר זאב פלקוביץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4.1 להלן.

1.3 תחומי פעילות

להלן תיאור כללי של החברות המוחזקות על ידי החברה ואשר פרטים אודותיהן מובאים בחלק זה. חלק מחברות מוחזקות אלו מהוות תחומי פעילות, המוכרים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

1.3.1 דניה סיבוס

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אפריקה השקעות, בכ- 74.20% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה סיבוס. עיקר פעילותה של דניה סיבוס הינו בתחום קבלנות הבניה וקבלנות התשתיות. דניה סיבוס הינה מחברות הבניה הגדולות בישראל. לאורך השנים לקחה דניה סיבוס חלק בעשרות פרויקטים של בניה ציבורית, משרדים, מסחר ותעשייה עבור גופים ציבוריים ויזמים פרטיים. כמו כן, מתמחה דניה סיבוס בביצוע פרויקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות ברזל, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. לפירוט נוסף לגבי פעילות הקבוצה בתחום דניה סיבוס, ראו סעיף 3.1 להלן.

1.3.2 אפריקה מגורים

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אפריקה השקעות, בכ- 50.83% מהון המניות המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. עיקר פעילותה של אפריקה מגורים הינו בתחום הייזום למגורים. אפריקה מגורים מתמקדת בייזום של פרויקטים בישראל, המיועדים למגורים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת זכויות הבניה, הקמת המבנים ומכירת היחידות. זכויות הקבוצה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות. בנוסף, פועלת בתחום זה אפריקה מגורים בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דור להשכרה". לפירוט נוסף לגבי פעילות הקבוצה בתחום אפריקה מגורים, ראו סעיף 3.2 להלן.

1.3.3 סאני תקשורת

למועד הדוח מחזיקה החברה בכ- 52.15% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת. עיקר פעילותה של סאני תקשורת הינו בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים. בתחום פעילות זה סאני תקשורת, עוסקת ביבוא, שיווק והפצת ציוד קצה סלולארי מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולאריים, מכשירי טאבלט, שעונים חכמים, אוזניות וכן חלקי חילוף ואביזרים נלווים לציוד קצה סלולארי. לפירוט נוסף לגבי פעילות הקבוצה בתחום סאני תקשורת ראו סעיף 3.3 להלן.

1.3.4 פעילויות אחרות

בנוסף לתחומי הפעילות האמורים, לקבוצה פעילויות שאינן עולות לכדי תחום פעילות בתחום ייזום קרקעות, תשתיות מים, מסחר בינלאומי, השקעות פיננסיות ונדל"ן. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 להלן.

1.3.5 החזקה בנכס נפט

באמצעות השותפות, החזקה בנכס נפט זניח- חזקת חלץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.5 להלן.

1.4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון התאגיד או עסקאות מהותיות במניות התאגיד מחוץ לבורסה על-ידי בעל עניין.

1.5 חלוקת דיבידנדים

1.5.1 להלן נתונים אודות דיבידנדים אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה מיום 1 בינואר 2023 ועד סמוך למועד הדוח:

מועד	סכום (במיליוני ש"ח)
04/04/2023	10
13/06/2023	10
12/09/2023	20
20/12/2023	10
18/04/2024	10
27/06/2024	20
25/09/2024	14
26/12/2024	7

1.5.2 ביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה אשר החלה ביום 3 בדצמבר 2024. לאחר תאריך המאזן, ביצעה החברה רכישה עצמית של 2,086 מניות בסכום כולל של כ- 153 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית הרכישה הנ"ל. במהלך שנת 2024 ביצעה החברה רכישה עצמית של 139,673 מניות בסכום כולל של כ- 7,104 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית רכישה עצמית שפקעה ביום 2 בדצמבר 2024. במהלך שנת 2023 ביצעה החברה רכישה עצמית של 52,021 ממניות החברה בסכום כולל של כ- 3,004 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית רכישה עצמית קודמת שפקעה בחודש נובמבר 2023.

1.5.3 יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עומדת על סך של 1,225,105 אלפי ש"ח.

1.5.4 לא קיימות מגבלות חיצוניות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, למעט מגבלות מכוח שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בביאור 19.ג לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

1.5.5 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 18 באוגוסט 2022 אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה תפעל החברה, בכפוף לעקרונות שלהלן, לחלק דיבידנדים אחת לשנה קלנדרית, או מידי חציון, או מספר פעמים בכל שנה, בשיעור של לפחות 30% מהרווח השנתי הנקי כפי שישתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים האחרונים של החברה ("מדיניות החלוקה").

מדיניות החלוקה תיושם, בין היתר, בכפוף להוראות כל דין, ובכלל כך כל חלוקה כפופה לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה בכל הנוגע לעצם ביצוע החלוקה, היקפה ומועד ביצועה. בעת קביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל, דירקטוריון החברה יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות

תוכנית ההשקעות של החברה, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים, ורשאי אף להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

יובהר כי אין במדיניות החלוקה כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה או דירקטוריון החברה כלפי בעלי המניות של החברה או כלפי צד ג' אחר, לעצם ביצוע של חלוקת דיבידנד על ידי החברה או ביחס למועד החלוקה או להיקף החלוקה (אם וככל שתתבצע).

1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

למועד הדוח, עיקר פעילות הקבוצה מבוצעת בישראל. להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית במדינות העיקריות בהן פועלת החברה, ואשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

1.6.1 המצב הכלכלי בישראל

כאמור, עיקר פעילות הקבוצה מבוצעת בישראל. לפיכך, חשופה הקבוצה לשינויים במצב הכלכלי של המשק הישראלי. להלן נתוני מאקרו עיקריים של כלכלת ישראל:¹

2022	2023	2024	
1,760	1,868	2,006	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
6.5%	2%	1%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
5.3%	3%	3.2%	שיעור אינפלציה
AA-/A+ / A1	AA-/A+ / A2	A- / A / BAA1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ²
3.25%	4.75%	4.5%	שיעור ריבית בנק ישראל
3.38	3.71	3.65	שער הדולר (ממוצע שנתי)
3.54	4.02	3.80	שער האירו (ממוצע שנתי)

במהלך שנת 2024 התרחשו מספר אירועים שהשפיעו על המצב הכלכלי ונתוני המאקרו בישראל – ביניהם, התרחבות הלחימה שהחלה ברבעון שלישי 2023 ל- 7 זירות, אשר כללו התקפות הדדיות מול איראן, הסלמה בחזית מול חיזבאללה אשר למועד הדו"ח נעצרה בעקבות החתימה על הסכם הפסקת האש בנובמבר 2024, המשך הלחימה בעזה עד לחתימה על עסקת שחרור החטופים השנייה בחודש ינואר 2025 וכן, עיכובים בגיבוש תקציב 2025.

¹ על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

² על פי דירוגי סוכנויות הדירוג Moody's Fitch ו-S&P.

לאחר צמיחה בתוצר של 2% בשנת 2023 ו- 6.5% בשנת 2022, חלה האטה משמעותית בקצב הצמיחה בשנת 2024 שצפויה להסתיים עם צמיחה של 1% בלבד בשל השפעת המלחמה המתמשכת. בנק ישראל מעריך כי הצמיחה בשנת 2025 תעלה ל- 4%. האינפלציה השנתית עלתה ל- 3.2% בשנת 2024, לעומת 3% בשנת 2023 ו- 5.3% בשנת 2022.

שיעור האבטלה ירד ל- 2.6%, בהשוואה ל- 3.2% בשנת 2023. בינואר 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק ב- 0.25% והיא עומדת על שיעור של 4.5%, נכון למועד הדוח. על פי תחזית בנק ישראל הורדת הריבית הנוספת, בשיעור של 0.25%-0.5% צפויה עד סוף שנת 2025.

במהלך שנת 2024 הורידו חברת דירוג האשראי מודייס (Moody's) וסטנדרד אנד פוריס (S&P) את דירוג האשראי של ישראל פעמיים. מודייס (Moody's) הורידה את הדירוג בפברואר מ- A1 ל- A2 כולל אופק שלילי לדירוג עתידי אשר התממש בספטמבר, אז הורידה Moody's את דירוג האשראי של ישראל בשתי דרגות מרמה של A2 לרמה של Baa1 עם תחזית שלילית לשנים הבאות. סטנדרד אנד פוריס (S&P) הורידו את הדירוג באפריל מ- AA מינוס ל- A פלוס ובאוקטובר ל- A עם תחזית שלילית. חברת הדירוג פיץ' (Fitch) הורידה את דירוג האשראי מ- A פלוס ל- A.

במהלך שנת 2024 שער הדולר עלה ב- 0.6% והגיע ל- 3.65 ש"ח. השער בממוצע שנתי הנו 3.65 ש"ח לעומת 3.71 ש"ח בשנת 2023 ו- 3.38 ש"ח בשנת 2022. שער האירו ירד ל- 3.8 ש"ח בשנת 2024, לעומת 4.02 ש"ח בשנת 2023 ו- 3.54 ש"ח בשנת 2022 (ממוצע שנתי).

1.6.2 המצב הביטחוני והמדיני במדינת ישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן והתשתיות. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקושים ומכאן לפגיעה בכדאיות בייזום פרויקטים למגורים, בביצוע עבודות בניה עבור מזמינים, לעיכוב או זניחת פרויקטים מצד המדינה בתחום התשתיות, וכן לפגיעה בזמינות כוח עבודה ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה, ובהתאם, לעליה בעלויות ביצוע ויזמות של פרויקטים. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.6.3 מדיניות ממשלתית

תחומי התשתיות והנדל"ן מושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל זה בפיתוח התחבורה והכבישים, ממדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), מקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, ממדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי וכיו"ב. מדיניות כאמור משפיעה על כמות והיקף הפרויקטים בתחום התשתיות ועל הביקוש וההיצע לדירות מגורים ועל היקף ביצוע פרויקטי נדל"ן שלא למגורים. בשנים האחרונות ניכר כי הממשלה הגדילה את השקעתה בתחום התשתיות, בין היתר, לצורך השלמת מחסור בתשתיות על ידי הקמת מחלפים וכבישים, הרחבת נתיבי רכבת ישראל, פריסת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן, השקעה בהנחת ופריסת תשתיות הגז ועוד.

בחודש ינואר 2024 אושר בממשלה תקציב המדינה לשנת 2024, אשר כלל קיצוץ בסך 1.2 מיליארד ש"ח בתקציב משרד התחבורה. קיצוץ זה התווסף לקיצוצים קודמים בשנת 2023 בתקציב משרד התחבורה בעקבות מלחמת חרבות ברזל. התקציב המעודכן כלל תקציב ייעודי לשדרוג ותיקון "כבישים אדומים", תקציב מיוחד לשיקום נזקי המלחמה בתשתיות עוטף עזה והמשך תקצוב פרויקטים רכבתיים כולל תוכנית "מחברים את ישראל" להקמת רשת מסילות רכבת מקריית שמונה ועד אילת, ופרויקטים תחבורתיים בערי הפריפריה. בחודש דצמבר 2024 אישרה הכנסת בקריאה ראשונה את תקציב המדינה לשנת 2025, במסגרתו, בשל הגידול בהוצאות ריבית וביטחון צפוי להצטמצם חלקן של ההוצאות האזרחיות.

אחת התוכניות המרכזיות הכלולות בתקציב המדינה לשנת 2025 היא הקמת רשויות התחבורה המטרופוליטיות. החלק הארי של תקציב התשתיות מיועד להמשך פיתוח וקידום התחבורה הציבורית והיקפו עומד על 37 מיליארד ש"ח. זאת, לצד המשך פרויקטים שכבר החל ביצועם, ביניהם: הוספת שני קווי רכבת קלה בתל-אביב, שני קווי רכבת קלה בירושלים, רכבת קלה נצרת-חיפה, הרחבת פרויקט המטרופוליט בחיפה והקמת מסילת רכבת כבדה רביעית באילון. ביולי 2024 אושר בקריאה שנייה ושלישית חוק רכבת תחתית ("חוק המטרו") שעלותו מוערכת בכ- 150-200 מיליארד ש"ח. במסגרת תקציב שנת 2025 יחל תכנון וקידום מערכת מטרו במטרופולין דן. במסגרת התקציב נכללת גם תכנית ליצירת רצף צירי העדפה במטרופולין ירושלים, וכן ציר תחבורה ציבורית מורחב בשדרת הקריה בתל אביב. ניתנת עדיפות לתחבורה ציבורית גם בתקציב פיתוח כבישים ובמסגרת תוכנית חומש של נתיבי ישראל הוקצו כ- 7 מיליארד ש"ח לנתיבי תחבורה ציבורית בכבישים בעלי עומסי תנועה גבוהים ומקודמים בנוסף פרויקטי נתיבים מהירים נוספים לתל אביב, כולל חניוני חנה וסע בשפיים ובראשון לציון. התקציב כולל גם את התכנית הרב שנתית לפיתוח BRT (הסעת המונים על גלגלים) בהיקף של 15-20 מיליארד ש"ח למשך עשור של חברת נתיבי איילון, אשר תשלים את פרויקטי הסעת המונים שכבר נמצאים בביצוע. לצד הגידול הצפוי בהשקעה בתשתית התחבורה הציבורית, אשר השפעתה צפויה בעוד מספר שנים, ישנם צעדים לקידום ופיתוח התחבורה בטווח

הקצר והבינוני, כגון: מס גודש, רכבות כבדות, רכבות קלות, חניוני חנה וסע, הגברת תדירות קווים, סלילת נתיבי העדפה ועוד.

במסגרת תקציב תשתיות הוקצו כ- 3.1 מיליארד ש"ח תקציב פיתוח בהוצאה נטו עבור משרד הבינוי והשיכון. המשרד פועל להרחבת היצע הדיור (באמצעות יזום פעילות תכנון, פיתוח ושיווק קרקע), תוכניות לשיווק קרקע במחיר מופחת באמצעות תוכנית "מחיר מטר", (לאור השלכות מלחמת "חרבות ברזל" התקבלה ב- 2024 החלטה להעמיק את הסבסוד לפרויקטים בפריפריה), סיוע בדיור וקידום פיתוח ביישובי מיעוטים.

בנוסף, מדינת ישראל יזמה את התוכנית "דירה בהנחה", שם כולל למגוון תוכניות דיור של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לזכאים - מחיר מטר, מחיר למשתכן, מחיר מופחת ודירה להשכיר. בשנת 2015, הכריזה ממשלת ישראל על תוכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן", אשר הגיעה לסיומה בסוף שנת 2020. בהתאם לתוכנית זו, המדינה שיווקה מכרזים לקרקעות ברחבי הארץ במחיר "תקרה" קבוע מראש הנמוך בלפחות 20% ממחיר השוק באזור, אשר לעיתים כולל את סבסוד הוצאות הפיתוח. בחלק מהקרקעות ששווקו במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית, ללא מגבלת מחיר. ברבעון השלישי של 2021 אושרה תוכנית "מחיר מטר 2.1", תוכנית המעניקה לזכאים הנחה המוגבלת ל- 25% ממחיר למ"ר בנוי על פי שמאות מ- 2020 או 500 אלף ש"ח משמאות מעודכנת, הנמוך מבין השניים.

חלק ב': מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

2.1.1 נתונים כספיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן התפלגות הכנסות, עלויות, רווח תפעולי, סך הנכסים וחלק המיעוט בהכנסות תחום הפעילות מחיצוניים ביחס לכל תחום פעילות של הקבוצה לשנים 2024, 2023 ו- 2022 (הנתונים באלפי ש"ח):

להסברים בדבר השינויים שחלו בנתונים הכספיים של כל תחום פעילות, ראו דוח דירקטוריון החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

	מאוחד			התאמות			פעילויות אחרות			סאני תקשורת			אפריקה מגורים			דניה סיבוס			
	*2022	*2023	2024	2022	2023	2024	*2022	*2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	
הכנסות התחום מחיצוניים	6,793,134	7,278,496	7,812,382	116,925	58,878	134,607	523,857	158,390	43,490	953,308	853,701	1,057,419	962,543	1,079,199	966,476	4,236,501	5,128,328	5,610,390	
הכנסות בין-מגזריות	-	-	-	(249,709)	(296,759)	(415,203)	-	9,621	-	-	-	-	-	-	-	249,709	287,138	415,203	
סך ההכנסות	6,793,134	7,278,496	7,812,382	(132,784)	(237,881)	(280,596)	523,857	168,011	43,490	953,308	853,701	1,057,419	962,543	1,079,199	966,476	4,486,210	5,415,466	6,025,593	
עלויות	6,230,344	6,792,917	7,255,828	(213,787)	(263,719)	(277,680)	606,910	209,411	29,577	863,273	826,349	997,211	717,138	860,473	704,647	4,256,810	5,160,403	5,802,073	
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס	562,790	485,579	556,554	81,003	25,838	(2,916)	(83,053)	(41,400)	13,913	90,035	27,352	60,208	245,405	218,726	261,829	229,400	255,063	223,520	
סך הנכסים	7,628,932	7,635,487	8,526,536	328,898	276,904	124,837	456,536	656,870	596,139	521,608	439,610	489,680	4,024,320	3,775,096	4,576,774	2,297,570	2,487,007	2,739,106	
סך התחייבויות	4,791,650	4,569,526	4,836,151	221,301	39,302	(45,144)	93,486	280,692	43,128	228,031	212,341	233,495	2,656,161	2,309,394	2,632,552	1,592,671	1,727,797	1,972,120	

(*) למידע אודות שינויים שחלו בנתונים המובאים בסעיף זה לעיל ראה סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון. ההתאמות נובעות מביטולים בין חברתיים, הפחתת עודפי עלות והתאמות מדיניות חשבונאית.

(**) כולל תוצאות הפעילות המופסקת, למידע נוסף בדבר הפעילות המופסקת ראה סעיף 3.4.3 להלן.

חלק ג': תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

3.1 דניה סיבוס

להלן נתונים בדבר החזקות החברה בדניה סיבוס ליום 31 בדצמבר 2024:

שיעור החזקה: 74.20%

סכום ההשקעה בדניה סיבוס בספרי החברה: 726 מיליוני ש"ח

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של דניה סיבוס ליום 31 בדצמבר 2024:

הכנסות בשנת 2024	רווח נקי המיוחס לבעלים של דניה סיבוס	הון המיוחס לבעלים של דניה סיבוס	סה"כ נכסים	הטיפול החשבונאי בספרי החברה
6,026 מיליוני ש"ח	174 מיליוני ש"ח	569.3 מיליוני ש"ח	2,739 מיליוני ש"ח	חברה מאוחדת

בנספח ב' לפרק זה יובא תיאור אודות פעילות דניה סיבוס, אשר כאמור בסעיף 1.3 לעיל, מהוות תחום פעילות המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.

3.2 אפריקה מגורים

להלן נתונים בדבר החזקות החברה באפריקה מגורים ליום 31 בדצמבר 2024:

שיעור החזקה: 50.83%

סכום ההשקעה באפריקה מגורים בספרי החברה: 1,065 מיליוני ש"ח

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים ליום 31 בדצמבר 2024:

הכנסות בשנת 2024	רווח נקי המיוחס לבעלים של אפריקה מגורים	הון המיוחס לבעלים של אפריקה מגורים	סה"כ נכסים	הטיפול החשבונאי בספרי החברה
966 מיליוני ש"ח	217.9 מיליוני ש"ח	1,865.2 מיליוני ש"ח	4,576 מיליוני ש"ח	חברה מאוחדת

בנספח ד' לפרק זה יובא תיאור אודות פעילות אפריקה מגורים, אשר כאמור בסעיף 1.3 לעיל, מהוות תחום פעילות המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.

3.3 סאני תקשורת

להלן נתונים בדבר החזקות החברה בסאני תקשורת ליום 31 בדצמבר 2024:

שיעור החזקה: 52.15%

סכום ההשקעה בסאני תקשורת בספרי החברה: 142.54 מיליוני ש"ח

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של סאני תקשורת ליום 31 בדצמבר 2024:

הכנסות בשנת 2024	רווח נקי המיוחס לבעלים של סאני תקשורת	הון המיוחס לבעלים של סאני תקשורת	סה"כ נכסים	הטיפול החשבונאי בספרי החברה
1,057 מיליוני ש"ח	48 מיליוני ש"ח	134 מיליוני ש"ח	490 מיליוני ש"ח	חברה מאוחדת

בנספח ו' לפרק זה יובא תיאור אודות פעילות סאני תקשורת, אשר כאמור בסעיף 1.3 לעיל, מהוות תחום פעילות המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.

לקבוצה פעילויות שאינן עולות לכדי תחום פעילות, כמפורט להלן :

3.4.1 ייזום קרקעות- אפריקה השקעות

אפריקה השקעות הינה בעלת זכויות חכירה בעתודות מקרקעין במגרשים 302 ו- 325 לפי תמל/1041 ביהוד ובשטח של 52 דונם בכניסה לסביון, אשר בשטחם מקדמת אפריקה השקעות פרויקטים למגורים, למסחר ולתעשייה, כמפורט להלן.

לעניין סעיף זה :

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

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

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

בנוסף, אפריקה השקעות חוכרת בחכירה מהוונת את המקרקעין בהם מצויים גם מבנה משרדים, ברחוב ברודצקי ברמת אביב ("המבנה"). סך כל השטח הינו כ- 900 מ"ר. תקופת החכירה הינה ל- 49 שנים, והיא תסתיים בשנת 2060. אפריקה השקעות משכירה את שטח המבנה לשוכרים.

שווי של המבנה בדוחותיה הכספיים של אפריקה השקעות ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על סך של 22.1 מיליוני ש"ח.

3.4.1.1 פרויקטים בתכנון

יהוד

המידע המפורט בטבלאות להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלאות. אחוז הרווח הגולמי המפורט בטבלאות שלהלן מחושב ביחס להכנסות הצפויות. לחברה יש קושי לצפות את הרווח הגולמי, הואיל ושיעור הרווח תלוי בגורמים שחלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ואין וודאות כי יתממש.

נתונים כלליים על הפרויקט

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים ליום 31.12.2024	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
סביוני גני יהודה שלב א'	יהוד-שכונת גדות	2020	191,246	2025	2028	לא	100%	184	119	184	119
סביוני גני יהודה שלב ב'	יהוד-שכונת גדות	2020	164,222	2025	2029	לא	100%	158	119	158	119
סה"כ			355,467							342	

נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024				סה"כ יתרת עלויות צפויות שהושקעו	ייעוד הנכס	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח שטרם הוכרז הכנסות	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרז	שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	בנייה	תכנון ואחרות			צפי מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
סביוני גני יהודה שלב א'	187,617	-	-	3,629	302,144	מגורים	742,237	33,898	742,237	248,847	34%
סביוני גני יהודה שלב ב'	161,106	-	-	3,116	259,450	מגורים	637,356	33,898	637,356	213,684	34%
סה"כ	348,723	-	-	6,745	561,594		1,379,593		1,379,593	462,531	34%

(*) מועד הרכישה הינו המועד בו רכשה החברה את השליטה באפריקה השקעות במסגרת הסדר הנושים של אפריקה השקעות

(**) לפרטים נוספים אודות הקרקעות ביהוד ראו ביאור 11טו' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

להלן פרטים נוספים על פרויקט יהוד

פרטים	סעיף
סביוני גני יהודה שלב א' ושלב ב'	שם הפרויקט
חטיבת קרקע הממוקמת צפונית מזרחית לצומת סביון וכביש 461, מזרחית לקריית אונו וכביש 4622 ודרומית לסביון	מיקום הפרויקט
מגרש 302 - הקמת 3 מגדלי מגורים, 2 מגדלים בני 12 קומות ובניין אחד בין 13 קומות סה"כ 158 יח"ד. מגרש 325 - הקמת 3 מגדלי מגורים, 2 מגדלים בני 13 קומות ובניין אחד בין 14 קומות סה"כ 184 יח"ד.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2020	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מגרש 302 – 6,845 מ"ר, מגרש 325 – 7,348 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2028-2029	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
2028-2029	הסכמים עם קבלני ביצוע
טרם נחתמו	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
2025	זכויות משפטיות בקרקע
זכויות חכירה	

-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

מגרש 302

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	158	16,906 מ"ר עיקרי	יחידות דיור

מגרש 325

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	184	19,688 מ"ר עיקרי	יחידות דיור

3.4.1.2 עתודות קרקע

סביון

שנת הרכישה: 2020³

עלות מקורית: 38,700 אלפי ש"ח

עלויות תכנון ואחרות הקשורות בעתודת הקרקע ליום האחרון של תקופת הדוח: 10,275 אלפי ש"ח

עלות נוכחית בספרים 31/12/24: 48,591 אלפי ש"ח

חלק התאגיד האפקטיבי: 100%

שטח במ"ר: 52,000

מצב תכנוני: 25 יח"ד צמודות קרקע + 250 יחידות דיור מוגן + 26 אלף מ"ר עיקרי תעסוקה ומסחר.

סטטוס הליכי תכנון: תב"ע בתוקף

לפרטים נוספים אודות הקרקעות בסביון ראו ביאור 11' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

³ מועד הרכישה הינו המועד בו רכשה החברה את השליטה באפריקה השקעות במסגרת הסדר הנושים של אפריקה השקעות.

3.4.2.3 החל מיום היווסדה, עוסקת החברה בתחומים שונים הקשורים לקידוחי מים ובעבר גם קידוחי נפט עבור השותפות. בפעילותה בתחום מבצעת החברה בארץ קידוחי מים בקבלנות, בעיקר עבור מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות"). כמו כן, עוסקת החברה במתן מגוון רחב של שירותים נלווים לקידוחים המבוצעים על ידה או על ידי אחרים.

3.4.2.4 החברה מעריכה כי ביכולתה להפעיל נכון למועד פרסום דוח זה, במצב אופטימלי, 3 מכוונות קידוח בו זמנית מתוכן 2 מכוונות לקידוחי מים. הציוד הקיים בחברה כיום כולל מכונה אחת המשמשת לקידוחי עומק של עד כ- 5,000 מטר, 2 מכוונות המתאימות לקידוחים רדודים יותר לעומקים של עד כ- 2,300 מטר ומכונה אחת המשמשת לקידוחים של עד 800 מטר. בנוסף בשנת 2023 נרכשה מכונה נוספת המאפשרת לבצע קידוחים רדודים לעומק של עד כ- 350 מטר בצורה יעילה יותר.

3.4.2.5 בשל הצורך לתגבר את אספקת המים עקב מצוקת המים באזורים שונים בארץ, חלה עליה בשנים האחרונות בדרישה לביצוע קידוחי מים של הגורמים האמונים על נושא המים במשק הישראלי. לאור זאת, פרסמה מקורות מכרז לביצוע קידוחי מים בפריסה ארצית בשנת 2021. בשנת 2022 בחרה ועדת המכרזים של מקורות את הצעתה של חברת הבת דניה, אשר במסגרתה משמשת החברה כקבלן משנה מהותי מטעמה של דניה, כאחת משתי ההצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "המכרז").

3.4.2.6 בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לדניה ולחברה חבילת קידוחים הכוללת, נכון למועד הדוח, 36 קידוחי מים לעומקים עמוקים ורדודים ברחבי מדינת ישראל, בנוסף למספר אתרים נוספים לביצוע חלקי (להלן: "חבילת הקידוחים"), המבוצעת על פני תקופה של עד 4.5 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולאבני הדרך הקבועות בו.

3.4.2.7 בהתאם להסכמות בין החברה לדניה, העבודות נשוא המכרז יבוצעו על ידי דניה באמצעות החברה, כקבלן משנה מהותי. החברה תעמיד לדניה שירותים לביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך ביצוע חבילת הקידוחים, לרבות תכנון, והכל בתנאי "גבי אל גב" עם דרישות מקורות, בעבור התמורה שתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי דניה.

3.4.2.8 בהתאם, עיקר פעילותה של החברה בתחום תשתיות המים בתקופת הדוח ובשנה הקרובה מרוכז בביצוע חבילת הקידוחים. להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מחבילת הקידוחים עומד על כ- 300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.

3.4.2.9 בשנת 2024 היקף ההכנסות מתחום תשתיות המים עמד על כ- 38,467 אלפי ש"ח, לעומת כ- 23,942 אלפי ש"ח בשנת 2023.

3.4.2.10 נכון לשנים האחרונות, על לקוחות החברה המהותיים בתחום הקידוחים והשירותים הנלווים לקידוחים נמנים גופים ציבוריים האחראים לתחום משק המים בארץ, כגון מקורות ורשות

המים. לחברה מספר לקוחות מצומצם יחסית, בשל מיעוט הגופים הנדרשים לקידוחים יבשתיים בישראל.

3.4.3 פעילות מופסקת- מסחר בינלאומי

3.4.3.1 החל מדוחות אלו, מוצגת פעילות הקבוצה, בתחום המסחר הבינלאומי, כקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה ותוצאותיה מוצגות כפעילות מופסקת. פעילות הקבוצה בתחום זה, אשר מבוצעת באמצעות ויסטה, גמל, אלפרוס ולאפי ריטייל, עוסקת בסחר במגוון מוצרי צריכה ממותגים מובילים, בין היתר מקטגוריות ההלבשה, הנעלה, ציוד ספורט וטיולים ואביזרים נוספים, זאת בעיקר בשוק האירופאי. פעילות הסחר מבוצעת בשני אפיקים מרכזיים:

א. מכירה סיטונאית לרשתות מסחר גדולות, בעיקר מקבוצת אמזון, אשר מוכרות את הסחורה הנרכשת ללקוחותיהן, כמפורט להלן. המכירות לרשתות אלו מבוצעות, לרוב, בשיטת Back to Back, במסגרתה מקבלות חברות הסחר מראש את ההזמנות העונתיות של לקוחותיהן, ורק לאחר קבלת הזמנה מחייבת מהלקוחות, מזמינות חברות הסחר את המוצרים מספקיהן. פעילות זו היוותה בשנת 2024 כ- 45% מכלל הכנסות חברות הסחר.

ב. מכירה קמעונאית מקוונת ללקוחות קצה. לאפי ריטייל מתמקדת בפעילות סחר קמעונאית על גבי פלטפורמות המסחר המקוון של אמזון באירופה ו-Shopify. לאפי ריטייל רוכשת את הסחורה מספקי הקבוצה ומעמידה אותם למכירה באמצעות העברתם לערוצי מכירה שונים. פעילות זו היוותה בשנת 2024 כ- 55% מכלל הכנסות חברות הסחר.

3.4.3.2 פעילותן של חברות הסחר מתמקדת, נכון למועד דוח זה, בעיקרה במערב אירופה ובמרכז, והינה רגישה לשינויים בהכנסות של משקי בית בשוקי היעד וברמת הפעילות הכלכלית במשק. פעילות המסחר הבינלאומי מושפעת משינויים בקצב גידול האוכלוסייה, קצב הגידול בכוח הקניה ובצריכה הפרטית, רמת ההכנסה הפנויה ורמת החיים בשוקי היעד.

בשנת 2024 היקף המכירות, ההפסד הגולמי וההפסד לפני מס של חברות הסחר עמד על כ- 12.4 מיליוני אירו, 1,274 אלפי אירו ו- 2,334 אלפי אירו, בהתאמה, לעומת כ- 26.2 מיליוני אירו, 611 אלפי אירו רווח גולמי והפסד לפני מס של כ- 1,353 אלפי אירו, בהתאמה, בשנת 2023.

3.4.3.3 חברות הסחר מתרכזות במכירה ובשירות למספר מצומצם יחסית של לקוחות, שחלק מהותי מהם משתייכים לקבוצת אמזון ולפיכך יש להן תלות בקבוצת אמזון.

סה"כ היקף המכירות לחברות השונות מקבוצת אמזון בשנת 2024 עמד על סך של כ- 49,341 אלפי ש"ח, לעומת 101,762 אלפי ש"ח בשנת 2023 וסך של כ- 115,649 אלפי ש"ח בשנת 2022.

לאפי ריטייל מוכרת את סחורתה ללקוחות קצה על גבי פלטפורמות המסחר המקוון של אמזון ו-Shopify, בתנאי ההתקשרות הנקבעים על ידי אותן פלטפורמות.

3.4.4 השקעות פיננסיות

החברה ויתר חברות הקבוצה נוהגות להשקיע את אמצעיהן הנזילים בהשקעות פיננסיות שונות הכוללות פיקדונות לזמן קצר ותיק ניירות ערך המבוסס על השקעה באגרות חוב וניירות ערך סחירים.

היקף הפעילות הפיננסית של הקבוצה תלוי בסך אמצעיה הנזילים ובמצב השווקים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך ההשקעות הפיננסיות של הקבוצה עומד על כ- 1,623 ⁴ מיליוני ש"ח. לאור אופי הפעילות, מושפעות תוצאות הפעילות הפיננסית מהתנודתיות בשווקי ההון ומשיעור הריבית במשק.

תוצאות הקבוצה מפעילות ההשקעות הפיננסיות הסתכמו לרווח בסך של 34,505 אלפי ש"ח בשנת 2024, לרווח בסך של 66,093 אלפי ש"ח בשנת 2023 ולרווח בסך של 1,984 אלפי ש"ח בשנת 2022.

בין יתר ניירות הערך המוחזקים על ידי חברות הקבוצה, מחזיקה החברה, נכון לתאריך דוח זה, בכ- 1.14% מהון המניות של פרטנר תקשורת בע"מ, שהינה מפעילת תקשורת מובילה בישראל אשר מספקת שירותי תקשורת סלולרית ניידת וכן שירותי תקשורת קווית נייחת, לרבות טלפוניה קווית פנים-ארצית, קישוריות לאינטרנט (ISP), תמסורת ושיחות בינלאומיות. שווי החזקות החברה בפרטנר תקשורת בע"מ לתאריך הדוח עומד על סך כ- 55.4 מיליוני ש"ח (לפי שווי המניות בבורסה).

3.4.5 נכסי נדל"ן להשקעה

המבנה ברחוב ברודצקי ברמת אביב

החברה חוכרת בחכירה מהוונת את המקרקעין בהם מצויים גם משרדי החברה, ברחוב ברודצקי ברמת אביב ("המבנה"). סך כל השטח הינו כ- 900 מ"ר. תקופת החכירה הינה ל-49 שנים, והיא הסתיימה ביום 31 ביולי 2011. במהלך שנת 2011 מימשה החברה את זכותה להאריך את החכירה ב- 49 שנים נוספות.

לאורך השנים עשתה החברה שימוש בכ- 300 מ"ר מהשטח לפעילותה, בעוד יתרת השטח (הושכרה לשוכרים). בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024, מקום מושבו של מטה החברה עבר מהמבנה

⁴ כולל יתרות מזומנים בסך 1,151,913 אלפי ש"ח.

למשרדים באור יהודה אותם שוכרת החברה מצד שלישי לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות.

כתוצאה ממעבר זה, בוצע סיווג מחדש מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה של חלק המבנה בו ישב מטה החברה ברח' ברודצקי בתל אביב טרם המעבר. לצורך שינוי הסיווג ביצעה החברה חישוב לשווי ההוגן של החלק שסווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה, והכירה ברווח כולל אחר בסך של 3.9 מיליוני ש"ח (נטו ממס).

ביום 22 בדצמבר 2024 התקשרו החברה וחברת אפריקה השקעות, הנמצאת בבעלותה מלאה, בהסכם מכר מקרקעין לפיו מכרה החברה לאפריקה השקעות את מלוא זכויותיה במבנה, ובכלל זה זכויותיה מכח הסכמי השכירות עם השוכרים במבנה. בתמורה לרכישת זכויותיה של החברה במבנה הקצתה אפריקה השקעות לחברה 41 מניות המשקפות את השווי היחסי של המבנה מסך שוויה של אפריקה השקעות, בהתאם להערכת שווי חיצונית. נכון למועד דוח זה מושכר המבנה במלואו לצדדים שלישיים על ידי אפריקה השקעות.

קרקע בגיאורגיה

החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של Inraz Trade Ltd, חברה קפריסאית לה בעלות בקרקעות בגיאורגיה וברומניה. ביום 5 ביוני 2024 מכרה אינרז את נכס הנדל"ן העיקרי שהיה בבעלותה, חטיבת קרקע בשטח של כ- 17,696 מ"ר המיועדת לבנייה, למגורים ולמסחר, הממוקמות בשכונת אורטוצ'לה, טיביליסי, בגאורגיה, תמורת סך של כ- 6,690 אלפי דולר.

3.5 נכס הנפט של הקבוצה

פעילותה של הקבוצה בתחום חיפושי והפקת נפט מתבצעת על-ידי השותפות המוגבלת. השותף הכללי והשותף המוגבל בשותפות המוגבלת הן חברות בע"מ הנמצאות בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, למעט מניית הנהלה אחת בשותף המוגבל המוחזקת על ידי עו"ד אריה אברמוביץ המכהן כמפקח של השותפות המוגבלת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החזיקה החברה בכ- 76.36% מיחידות ההשתתפות, והנתונים המופיעים בדוח זה ביחס לחלקה של החברה בזכויות וההתחייבויות הנובעות מנכס הנפט מתבססים על החזקה של 76.36% ביחידות ההשתתפות.

נכון למועד דוח זה לשותפות זכויות בנכס הנפט הבא, אשר בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 19 במרץ 2024 סווג על ידי החברה כ"נכס נפט זניח", כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 :

שם נכס הנפט	סוג הזכות	זכויות השותפות בנכס הנפט
חלץ/19 I	חזקה	100%

3.5.1 חזקת חלץ/19 I

א. הצגת נכס הנפט

שם נכס הנפט:	חזקת חלץ/19 I
מיקום:	מישור החוף
שטח:	126,400 דונם
סוג נכס הנפט:	חזקה
תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:	22.10.2017
תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:	23.3.2044
תאריכים בהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:	אין
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	23.3.2044
האם קיימת אפשרות להארכת תקופת נכס הנפט:	כן
אם כן – לאיזו תקופה:	עד 23.3.2064
שם המפעיל:	השותף הכללי
שמות השותפים הישירים בנכס הנפט וחלקם הישיר בנכס הנפט, וכן, למיטב ידיעת השותפות, שמות בעלי השליטה בשותפים האמורים:	השותפות מחזיקה במלוא הזכויות בחזקה
פרטים כלליים אודות חלקה של החברה בנכס הנפט	
מהות ואופן ההחזקה של החברה בנכס הנפט:	החזקה באמצעות השותפות
החלק בפועל המיוחס למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהכנסות מנכס הנפט [תוך ציון נפרד לכל סוג של זכות שיש לשותפות במישרין או בעקיפין בנכס הנפט]:	חלק בפועל בהכנסות מנכס הנפט- 67.36%-67.92% חלק בפועל בזכות להשתתף בהכנסות- 66.81% חלק בפועל (נטו) בזכות לקבלת תגמולים- 1.11%-0.55%
סך חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהשקעה המצטברת בנכס הנפט (בין אם הוכרה כהוצאה או כנכס בדוחות הכספיים):	כ-46,186 אלפי ש"ח

ב. תוכנית עבודה בפועל ומתוכננת

להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל בחזקת חלץ, מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד דוח זה, וכן תיאור תמציתי של תוכנית העבודה של השותפות בחזקת חלץ.

תקופה	תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה/תיאור תמציתי של תוכנית העבודה המתוכננת [תוך אבחנה בין פעולות שאושרו על ידי השותפים לפעולות שטרם אושרו]	תקציב כולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (אלפי ש"ח)
2022-2024	ביצוע פעולות מול מוסדות התכנון, רשות מקרקעי ישראל והמשרד להגנת הסביבה לצורך אישור תכנית הפיתוח המפורטת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("התוכנית") שהגשה השותפות לשדה חלץ, ובכלל זה הגשת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ("התסקיר").	315 אלפי ש"ח (מתוכו חלק החברה - כ-240 אלפי ש"ח)
2025 ואילך	בהתאם לתנאי החזקה, הפקת נפט תתחיל אך ורק אחרי אישור התוכנית וקבלת האישורים הנדרשים בהתאם לדיני התכנון והבניה. במסגרת התסקיר הגישה השותפות למשרד להגנת הסביבה תכנית לביצוע סקר קרקע משלים אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. סקר הקרקע האמור יבוצע, בשלב הראשון בטרם חידוש הפקת נפט בחזקה, בחצרות ובמתחמים הנדרשים להפעלת מערך ההפקה, ובהמשך, טרם העבודות לחידוש כל אתר קידוח, יבוצע סקר קרקע משלים וטיפול בקרקע מזוהמת בטרם תחל ממנו ההפקה.	

3.6.1 הון אנושי

3.6.1.1 המבנה הארגוני של הקבוצה

נכון לסמוך למועד פרסום הדוח מעסיקות החברה וחברת הבת לפידות קידוחי נפט (2002) בע"מ ("לפידות קידוחים") 31 עובדים.

לרוב כוח אדם זמני ו/או כוח אדם חדש (לא כולל בכירים) מועסק בחברה לתקופה מוגבלת באמצעות חברות כוח אדם חיצוניות לתקופה של עד כ-3 חודשים. לאחר תקופה זו הופך רוב כוח האדם כאמור, במידה והקבוצה מעוניינת בהמשך שירותיו, להיות מועסק בקבוצה ישירות.

להלן התפלגות העובדים בחברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון ליום 31 בדצמבר 2023 בחלוקה לתחומי עיסוקם כדלקמן:

תחום העיסוק	עובדי החברה ליום 31.12.24	עובדי החברה ליום 31.12.23	עובדי לפידות קידוחים ליום 31.12.24	עובדי לפידות קידוחים ליום 31.12.23
הנהלה וכספים	10	10	1	1
עובדי בסיס חלץ	-	-	3	2
מחלקת קידוחים	-	1	11	12
מחלקת עבודות חוץ	1	1	-	-
לוגים	1	1	-	-
תחזוקה	-	-	4	7
סה"כ	12	13	19	22

3.6.1.2 החברה ולפידות קידוחים נוהגות לחתום עם עובדיהן הסכמי עבודה אישיים בתנאים סטנדרטיים ומקובלים. יצוין כי לפידות קידוחים הינה חברה העוסקת במתן שירותי כוח אדם לחברה. עובדי לפידות קידוחים מעניקים לחברה שירותים בכל הקשור בפעילותה ועסקיה על פי הסכם למתן שירותים אשר נחתם בין החברה לבין לפידות קידוחים בחודש יוני 2003.

3.6.1.3 להלן התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד והיעודה המופקדת בקופות פיצויים ליום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו- 2022:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
3,513	3,823	3,637	ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(2,547)	(2,769)	(3,083)	בניכוי- שווי הוגן של נכסי התוכנית
966	1,054	544	סה"כ

3.6.1.4 תלות בעובדים

להערכת החברה, לא קיימת תלות של החברה בעובד מסוים.

3.6.1.5 נתונים אודות נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

הקבוצה נוהגת לחתום על חוזי העסקה אישיים עם נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה לפיהם זכאים חברי ההנהלה, מלבד השכר, להפרשות סוציאליות מלאות וטלפון סלולרי.

לפירוט תנאי העסקתם של יו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ראו פרק ד' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024.

הדירקטורים של החברה (למעט יו"ר הדירקטוריון וסגנו) זכאים לגמול דירקטורים בסכום הקבוע לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 31 באוקטובר 2024 ראה דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 27 באוקטובר 2024 (אסמכתא 612035-01-2024) המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

3.6.2 מימון

3.6.2.1 אשראי

לחברה מספר מסגרות אשראי בנקאיות מנוצלות בחלקן וכן, היא מממנת את פעילותה מההלוואות המתוארות בסעיף 3.6.2.2 להלן, ממקורותיה העצמיים ומאשראי ספקים.

יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולסמוך למועד פרסום הדוח הייתה 13,212 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 25' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות לגיוס מקורות נוספים ככל שתידרש לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגיה העסקית שלה, בהתאם לתנאים הפיננסיים השוררים באותה עת בשוק. להערכת החברה, ידרשו לה בשנה הקרובה מקורות למימון פעילות ייזום הקרקעות של אפריקה השקעות כמפורט בסעיף 3.4.1 לעיל.

3.6.2.2 להלן פירוט תנאי ההלוואות המהותיות שנטלה החברה ליום 31 בדצמבר 2024 :

תיאור ההלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת אשראי מנוצלת	שיעור ריבית שנתית ממוצעת	שיעור ריבית שנתית אפקטיבית	תאריך קבלת ההלוואה	תאריך פירעון סופי	יתרת הקרן ליום 31.12.24	בטחונות	מגבלות החלות על התאגיד – התחייבויות פיננסיות ועילות עיקריות להעמדה לפירעון מידי	עמידה במגבלות/ התחייבויות החלות על התאגיד	מגבלה על קבלת אשראי או מגבלה המעלה באופן מהותי את עלות גיוס ההון או חוב חדש
אגרות החוב (סדרה א') של החברה	200 מיליון ש"ח	3.5%	3.75%	2.12.2020	31.12.2025	40 מיליון ש"ח	החזקות החברה ב- 101,012,808 מניות סאני תקשורת (החל מיום 2.1.2025 נותרו משועבדות 41,012,808 מניות של סאני תקשורת)	א. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה ("יחס הון למאזן"), לא יפחת משיעור של 25%; ב. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 230 מיליון ש"ח; ג. ההון העצמי של סאני תקשורת לא יפחת מ-130 מיליון ש"ח. לעניין סעיף זה- "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה או של סאני תקשורת, לפי העניין (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט. כמו כן, ביחס לסעיף זה: "דוחות כספיים" משמעם, ביחס לחברה, דוחות על מידע כספי נפרד של החברה ("דוחות סולו"), וביחס לסאני תקשורת דוחות כספיים מאוחדים; ו- "מאזן"- משמעו מאזן החברה כפי שמופיע בדוחות הסולו.	נכון למועד הדוח עומדת החברה בהתחייבויותיה ובמגבלות החלות עליה. לעניין אמות המידה הפיננסיות- יחס הון למאזן של החברה למועד הדוח הינו כ- 96%, הונה העצמי של החברה הינו כ- 2,341 מיליוני ש"ח, והונה העצמי של סאני תקשורת הינו כ- 256 מיליוני ש"ח.	יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 25%.

תיאור ההלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת אשראי מנוצלת	שיעור ריבית שנתית ממוצעת	שיעור ריבית שנתית אפקטיבית	תאריך קבלת ההלוואה	תאריך פירעון סופי	יתרת הקרן ליום 31.12.24	בטחונות	מגבלות החלות על התאגיד – התחייבויות פיננסיות ועילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי	עמידה במגבלות/ התחייבויות החלות על התאגיד	מגבלה על קבלת אשראי או מגבלה המעלה באופן מהותי את עלות גיוס ההון או חוב חדש
								בנוסף כולל שטר הנאמנות אירועי הפרה שעיקרם: אי עמידה בהתניות הפיננסיות, שינוי שליטה, מינוי מפרק/כונס, דרישה לפירעון מיידי של חוב אחר וכיו"ב, אשר בהתקיימם, ובכפוף לתקופת תיקון ההפרות הקבועות בשטר הנאמנות, יקנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי.		
הלוואה מתאגיד בנקאי	80 מיליון ש"ח	2.15%	2.15%	17.10.2021	17.10.2026	51 מיליוני ש"ח	אין	א. יחס כיסוי החוב לא יעלה על 4.6 (לפרטים אודות הגדרת המונח ראו ביאור 1.ג.4 לדוחותיה הכספיים (מידע כספי נפרד) של החברה ליום 31.12.2024. ב. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת, בכל עת, מסכום השווה ל- 55% מסך המאזן (סולו) של החברה.	א. נכון למועד דוח זה עומד היחס הנ"ל על 0.33 ב. נכון למועד דוח זה עומד ההון העצמי של החברה על 96% מסך המאזן.	מגבלה על יחס כיסוי חוב

החברה רשמה לטובת מוסדות פיננסים משכון על כל הזכויות הקיימות והעתידיות, וכן משכון על כל ניירות הערך ו/או זכות לקבלתם, כפי שיהיו רשומים בחשבונו החברה בגופים הנ"ל.

להבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הפקידה החברה בחשבון נאמנות ושעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב 103,512,808 מניות ללא ע.ג. של סאני תקשורת אשר בבעלות החברה המהוות כ- 47.65% מההון המונפק והנפרע של סאני תקשורת, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו. בשנת 2023 שחררה החברה, באישור הנאמן ובהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), 10 מיליון מניות סאני תקשורת שבבעלותה משעבוד, ובתקופת הדוח שחררה החברה, באישור הנאמן ובהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), 7.5 מיליון מניות סאני תקשורת שבבעלותה משעבוד. לאחר תאריך המאזן, שחררה החברה, באישור הנאמן ובהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), 60 מיליון מניות סאני תקשורת נוספות שבבעלותה משעבוד, כך שנכון למועד פרסום דוח זה נותרו משועבדות לטובת הנאמן 41,012,808 מניות ללא ע.ג. של סאני תקשורת.

להבטחת התחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי בגין ההלוואה בסך של 80 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה כמפורט בסעיף 3.6.2.2 לעיל, רשמה החברה משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום ו/או שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה בנכסי המקרקעין שבבעלותה ברחוב ברודצקי 19 ברמת אביב. ביום 22 בדצמבר 2024, הוסר השעבוד על הנכסים.

3.6.4 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה

חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות - בחודש דצמבר 2013 פורסם החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013 (להלן: "חוק הריכוזיות"). בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, מאסדר אשר מוקנית לו הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק הריכוזיות) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאה או על אי הקצאת זכות כאמור לגורם ריכוזי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות) לשקול שיקולים של ריכוזיות כלל משקית. ככל שהמאסדר מבקש להקצות לגורם הריכוזי זכות בתחום תשתית חיונית, נדרש המאסדר להתייעץ עם הוועדה לצמצום הריכוזיות בנושא זה.

ביום 25 בפברואר 2025, פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים ואשר במסגרתו התווספה החברה (ולפיכך אף כלל התאגידים בקבוצה, לרבות החברות הציבוריות בשליטתה, וכן בעל השליטה בחברה) לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בהתאם לחוק הריכוזיות, וזאת לאור מחזור המכירות הקובע של חברות הקבוצה אשר חצה בשנת 2023 את הרף להגדרתן כריאליות משמעותיות (6.899 מיליארד ש"ח). יצוין כי בהתבסס על החלטות ועדת הריכוזיות בנוגע לגופים אחרים שהוכרזו כגורמים ריכוזיים, כפי שניתנו ופורסמו מאז מועד כניסת חוק הריכוזיות לתוקף ועד למועד דוח זה, להערכת החברה במועד זה לא צפויה לדבר השפעה מהותית על הקבוצה בכל הנוגע לשקילת שיקולי תחרות כלל משקית בהקצאת זכויות לקבוצה. יחד עם זאת, ככל וועדת הריכוזיות תקבל החלטה כי על מאסדר לרוונוטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס להענקת זכות למי מחברות הקבוצה ואף להימנע מהענקתה

עקב כך, עלולה להיות לדבר השפעה על יכולתה של הקבוצה לקבלת זכויות בתחומים הכלולים בגדרו של חוק הריכוזיות.

בנוסף משפיעות הוראות הפרק השלישי לחוק הריכוזיות, העוסק בהגבלת שליטה בחברות במבנה פירמידלי, על פעילות החברה כחברת החזקות, בעיקר בקשר עם יכולתה של החברה והחברות הבנות הציבוריות שלה לרכוש שליטה בחברות המהוות "תאגיד מדווח" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הערכות החברה ביחס להשפעת הכללתה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת על הערכותיה של החברה במועד הדוח, כאשר לחברה אין שליטה על החלטות כאמור באשר הועדה לצמצום הריכוזיות והמאסדרים השונים הינם גופים שלטוניים בלתי תלויים, וההוראות הרלוונטיות בחוק הריכוזיות טרם נדונו ופורשו באופן עקבי ולאורך זמן על ידי בתי המשפט והמאסדרים השונים. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שמעריכה החברה.

3.6.5 מיסוי

ראו ביאור 28 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

3.6.6 הליכים משפטיים

ראו ביאור 25א' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

3.6.7 הון חוזר

א. להלן יפורט הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2024:

הסכום שנכלל בדוח הכספי הנפרד	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים	
107,672	5,519,408	נכסים שוטפים
59,128	3,828,873	התחייבויות שוטפות
48,544	1,690,535	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.82	1.44	יחס הון חוזר

ב. להלן יפורט ההבדל בין ההון החוזר של החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 לבין

ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	
5,519,408	(1,239,539)	4,279,869	נכסים שוטפים
3,828,873	(1,263,358)	2,565,515	התחייבויות שוטפות
1,690,535	23,819	1,714,354	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.44		1.67	יחס הון חוזר

עיקר ההבדל בהון בחוזר של הקבוצה נובע מכך שתקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה עולה על שנה. בהתייחס לעבודות הבניה והקמה ופיתוח בניינים למכירה, המחזור התפעולי לעיתים הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד ארבע שנים, למעט פרויקט "סמל דרום" לגביהם תקופת המחזור התפעולי צפויה להימשך שש שנים. בנוסף, בהתייחס לביצוע וזכינות תשתיות תקופת המחזור התפעולי עולה על שנה ונמשכת עד כשבע שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו (בעיקר מלאי בניינים למכירה ואשראי מתאגידים בנקאיים) והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

עקב כך, הקבוצה צופה כי מתוך הנכסים השוטפים סך של כ- 1,239,539 אלפי ש"ח ומתוך ההתחייבויות השוטפות סך של כ- 1,263,358 אלפי ש"ח ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה.

3.6.8 יעדים ואסטרטגיה עסקית

דירקטוריון החברה, האמון על התווית מדיניות החברה ויעדיה, בוחן מעת לעת את תוכניותיה האסטרטגיות של החברה ומעדכן אותן בהתאם להתפתחויות ולמגמות מאקרו כלכליות רלוונטיות. בהתאם לכך, החברה בוחנת ומעריכה מחדש באופן קבוע את כדאיות השקעתה במיזמים ובנכסים שונים, תוך בחינת, בין היתר, מקורות המימון, מצב השוק ותזרים המזומנים של החברה.

החברה הינה, בעיקרה, חברה החזקות. נושאי המשרה בחברה, בראשות יו"ר הדירקטוריון, מעמידים לחברות הבנות של החברה שירותי ניהול הכוללים שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטורים, וכן שירותים נוספים כגון פיתוח עסקי, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים, סיוע בקשר עם מוסדות פיננסיים, עם משקיעים ועם שוק ההון ועוד.

החברה מבצעת השקעות בעיקר באופן שמקנה לה שליטה בחברות המוחזקות. החברה פועלת באופן מתמיד על מנת לייעל את החברות המוחזקות ולמצות סיnergיות שקיימות בין החברות המוחזקות השונות בקבוצה באופן שיביא לקבוצה בכללותה יתרון תחרותי בתחומי הפעילות השונים. במסגרת זו, החברה בוחנת מעת לעת השקעות סיnergטיות לפעילויותיה הקיימות, באופן שיביא למיצוי יתרונות תחרותיים.

3.6.9 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה להמשיך להתמקד בשנה הקרובה, בין היתר, ביצירת וחיזוק הסינרגיה בין חברות הקבוצה, הנובעת מהיות תחומי הפעילות בקבוצה תחומים משלימים בעיקרם. בנוסף, ממשיכה חברת הבת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, לקדם את הפרויקטים למגורים, למסחר ולתעשייה ביהוד ובכניסה לסביון המתוארים בסעיף 3.4.1 לעיל, כאשר ביחס לפרויקט ביהוד צופה החברה קבלת היתר בניה במהלך שנת 2025.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת עסקאות בתחומי פעילותה וכן עסקאות בעלות סינרגיה לעסקיה הקיימים באופן שיאפשר מיצוי יתרונות תחרותיים.

3.6.10 דיון בגורמי סיכון

גורמי הסיכון הקשורים והנובעים מתחומי פעילותה של החברה הנם כדלקמן:

גורמי סיכון מקרו כלכליים

סיכונים פיננסיים- אשראי, נזילות ושוק

ראו ביאור 32 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

המצב הביטחוני בישראל

להחמרה במצב הביטחוני השפעה על פעילות החברה, אשר עשויה להתבטא בירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה, במחסור בכוח אדם, בהתייקרות עלויות עבודות הבניה ולהרעה במצב הכלכלי העשויה לגרום לירידה בביקוש לדירות למגורים. גורם זה עלול לגרום להאטה ואף להפסקה מסוימת של עבודות באתרים, בעיקר באלו הקרובים לקו התפר, לגדר ההפרדה ובעוטף עזה.

מצב שוקי ההון בארץ ובעולם

למצב שוקי ההון בארץ ובעולם ובפרט בשוק ההון בישראל (המושפע בין היתר מהמצב הגיאופוליטי בישראל) השפעה על תשואת תיקי ההשקעות הפיננסיות של הקבוצה.

המצב הכלכלי בארץ ובעולם

האטה כלכלית ומיתון במדינות בהן פעילה הקבוצה עלולים לגרום לפגיעה בהכנסות של משקי הבית, בפעילות של המגזר הפרטי והציבורי ולעלייה בשיעור האבטלה. שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעור האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות ולירידה בביקושים וכן לשינויים בתקציבים לפרוייקטים, שינויים בתיעדוף ביצוע פרויקטי תשתית ועיכובים בהוצאתם של פרויקטים לפועל. בנוסף, ענף הנדל"ן היזמי והבניה עלולים להיות מושפעים בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים. ירידה בהוצאות הצרכנים או תנאים כלכליים אחרים עלולים להשפיע בצורה שלילית, ובאופן מהותי על מכירות סאני תקשורת, שכן סאני תקשורת משווקת מוצרים ושירותים שהלקוחות נוטים לתופסם כהוצאות 'נוחות ומותרות' להבדיל מהוצאות 'נחוצות'.

השלכות משבר בריאות עולמי

למשבר בריאותי עולמי מתמשך, דוגמת התפשטות נגיף הקורונה, אשר יביא לסגירת עסקים, השבתת שירותים ממשלתיים, סגירת גבולות ומגבלות נוספות עלולות להיות השלכות מהותיות על הכלכלות העולמיות, לרבות בשווקים בהם פועלת הקבוצה. משבר בריאותי כאמור והמשבר הכלכלי הנלווה לו

עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על מצבה של החברה, יכולתה להפעיל את הפרויקטים ועל הביקושים לשירותי החברה ולפיכך, עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

נזקי רעידות אדמה

בהתאם לפוליסות הביטוח הקיימות של חברות הקבוצה, על פי רוב החברות מחויבות בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה בסכום של 10% מסך ההשקעה שלהן בפועל בפרויקט, אך לא יותר מ-5 מיליון ש"ח לפרויקט. ככל שיגרם נזק רב נרחב לפרויקטים אותם מבצעות חברות הקבוצה עקב רעידת אדמה, ייתכן ותהיה לכך השפעה מהותית על רווחיות הקבוצה.

מחירי הנפט

למחירי הנפט, הנתונים לתנודתיות רבה, השפעה על תוצאות הקבוצה. ירידה, שאינה זמנית, במחירי הנפט צפויה להשפיע על הקבוצה בתחום ביצוע קידוחים ושירותים נלווים לקידוחים ועל שוויים של נכסי הנפט של הקבוצה. מחירי הנפט בעולם ובעקבותיהם בארץ נקבעים על פי כוחות השוק העולמי כולל היצע וביקוש, והם מאופיינים בתנודתיות ניכרת. בתקופת הדוח, על רקע משבר נגיף הקורונה והפסקת שיתוף הפעולה בין יצרניות הנפט העולמיות, בפרט רוסיה וערב הסעודית, אופיין שוק הנפט בחוסר יציבות ותנודתיות רבה.

גורמי סיכון ענפיים

שינויי חקיקה ותקינה

תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה, חקיקה, תקינה, היתרים והוראות רישוי נרחבות. בשנים האחרונות ישנה הרחבה משמעותית של הרגולציה הרלוונטית לתחומי הפעילות של החברה, להערכת החברה, מגמה זו צפויה להימשך בשנים הקרובות. לשינויים בהוראות האמורות, לרבות דרישות ומגבלות חקיקה חדשות, עשויות להיות השפעות מהותיות לרעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.1 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 23.2 א' בפרק א' של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.2 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

מכרזי בניה ותשתיות בהיקפים משמעותיים

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.3 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

עובדים זרים וכוח אדם מקומי

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.4 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 6.2.8 בפרק א' של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

בטיחות בעבודה

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.8 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

סיכונים הכרוכים בפעילות קידוחים

פעולות קידוחים נתונות לסיכונים כגון התפרצות בלתי מבוקרת מבור הקידוח, התפוצצות, התמוטטות בור הקידוח והתלקחות, אשר כל אחד מהם עשוי לגרום להרס או נזק של מקורות מים, בארות נפט או גז, מתקני הפקה, ציוד חיפוש, גוף ורכוש. סיכון נוסף אפשרי הינו תפיסתם של כלים בבור הקידוח באופן שהמשך הקדיחה יהיה בלתי אפשרי או כרוך בהוצאות גדולות. כמו כן, קיים סיכון של אחריות לנזקים הנובעים מזיהום עקב התפרצות ו/או נזילה של נפט ו/או דליפה של גז. אין כל בטחון שיושגו כל הביטוחים הדרושים לכסוי הסיכונים הללו וכי הכיסוי שינתן על ידי פוליסות הביטוח שיושגו יהיה מספיק. יצוין, כי ההחלטה על סוגו והיקפו של הביטוח נקבעת בדרך כלל בנפרד לגבי כל קידוח תוך התחשבות, בין היתר, בעלות הביטוח, טיבו והיקפו של הכיסוי המוצע והסיכונים הצפויים.

ליקויי בניה

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.9 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

סיכון תפעולי מול קבלני משנה

ראו פירוט בסעיף 23.2.3 בפרק א' של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

טעות או הערכת מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.10 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

תחרות בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים

ראו פירוט בסעיף 4.12.1.2, ס"ק (ב') בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

תלות בשוק הטלפונים הסלולריים בכללותו

ראו פירוט בסעיף 4.12.1.2, ס"ק (ג') בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

זיהוי שגוי של ביקושים לטלפונים סלולריים

ראו פירוט בסעיף 4.12.1.2, ס"ק (ד') בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

גורמי סיכון ייחודיים

אובדן סיווג קבלני

ראו פירוט בסעיף 1.26.3.1 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

אבטחת מידע וסייבר

ראו פירוט בסעיף 1.26.3.2 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 23.1.8 בפרק א' של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף "סיכונים מיוחדים לחברה", ס"ק (ד') בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

ירידה במחירי הדירות

ראו פירוט בסעיף 23.2 בפרק א' של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

תלות סאני תקשורת בסמסונג

ראו פירוט בסעיף "סיכונים מיוחדים לחברה", ס"ק (א') בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

סיכונים סביבתיים

בפעילות קידוחים והפקת נפט קיים סיכון של נזקים לסביבה כתוצאה מהתפרצות בלתי מבוקרת ו/או נזילה בלתי מבוקרת של נפט ו/או דליפה בלתי מבוקרת של גז. חוק הנפט והתקנות שהותקנו מכוחו קובעים כי יש לנקוט באמצעי זהירות על מנת למנוע חדירת נוזלים וגזים משכבה גיאולוגית אחת לשנייה ו/או התפרצותם מן האדמה ללא מעצור. כחלק מפעילותן השוטפת מבצעות השותפות והחברה פעילויות אשר מסייעות להקטנת הסיכון לפגיעה בסביבה. לפרטים אודות ההתראות אשר התקבלו בחברה, בשותפות ואצל נושאי משרה בחברה ובשותפות מאת המשרד להגנת הסביבה, ואודות דרישת משרד האנרגיה לתיקון מפגעי עבר סביבתיים בשדה חלץ ראו ביאור 25א' (2) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ראו פירוט בסעיף 1.22 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 17 בפרק א' של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 4.6 בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

הערכת החברה לגבי סוגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון של חברות הקבוצה

בטבלה שלהלן מובאים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה – השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	סיכוני מקרו

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	X		סיכונים פיננסיים- אשראי, נזילות ושוק
	X		המצב הביטחוני בישראל
X			מצב שוקי ההון בארץ ובעולם
		X	המצב הכלכלי בארץ ובעולם
	X		השלכות משבר בריאות עולמי
	X		נזקי רעידות אדמה
X			מחירי הנפט
			סיכונים ענפיים
	X		שינויי חקיקה ותקינה
	X		מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנועתיות בענף הבניה
	X		מכרזי בניה ותשתיות בהיקפים משמעותיים
	X		עובדים זרים וכוח אדם מקומי
	X		בטיחות בעבודה
X			סיכונים הכרוכים בפעילות קידוחים
	X		ליקויי בניה
	X		סיכון תפעולי מול קבלני משנה
	X		טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט
X			תחרות בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים
X			תלות בשוק הטלפונים הסלולריים בכללותו
X			זיהוי שגוי של ביקושים לטלפונים סלולריים
			גורמי סיכון ייחודיים
		X	אובדן סיווג קבלני
	X		אבטחת מידע וסייבר
	X		ירידה במחירי דירות
	X		תלות בלקוחות
	X		תלות סאני תקשורת בסמסונג
	X		סיכונים סביבתיים

נספח א' דניה סיבוס בע"מ

להלן טבלת המרה המציינת ביחס לכל ביאור מהותי הנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד של דניה סיבוס בע"מ ("דניה") את הביאור המקביל לו בדוחות הכספיים של החברה:

מס' סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד של דניה סיבוס	הנושא	מספר ביאור בדוחות הכספיים של החברה	מס' ביאור בדוחות הכספיים של דניה סיבוס
1.4	דיבידנדים	26ד'	*7
1.13	נכסים בלתי מוחשיים	17	14
1.7,1.8,1.9,1.10	מגזרי החברה	29	29
1.18	מיסוי	28	11
1.12	רכוש קבוע ומקרקעין		13
1.23	הליכים משפטיים	25א'(5)	23
1.17.4	שעבודים	25ב'(5)	22
1.17	מימון	27ז'	28

(*) מהמידע הכספי הנפרד של דניה ליום 31.12.2024



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

3	תיאור עסקי החברה.....	
3	מבוא	1.
3	מונחים	1.1
5	חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
5	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1.2
9	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	1.3
9	חלוקת דיבידנדים	1.4
10	חלק ב' – מידע אחר	
10	מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה	1.5
11	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	1.6
16	חלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות.....	
16	תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים	1.7
27	תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים	1.8
35	תחום ביצוע וזכיינות תשתיות	1.9
46	תחום פעילות ייזום וביצוע למגורים	1.10
59	חלק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	
59	פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה	1.11
60	רכוש קבוע ומקרקעין	1.12
61	נכסים לא מוחשיים	1.13
61	הון אנושי	1.14
64	חומרי גלם וספקים	1.15
65	הון חוזר	1.16
66	מימון	1.17
68	מיסוי	1.18
72	הסכמים מהותיים	1.19
74	הסכמי שיתוף פעולה	1.20
74	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	1.21
80	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	1.22
84	הליכים משפטיים	1.23
85	יעדים ואסטרטגיה עסקית	1.24
86	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	1.25
86	דיון בגורמי סיכון	1.26

תיאור עסקי החברה

1. מבוא

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

1.1 מונחים

בפרק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

"אפריקה השקעות" – אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, חברת האם במישרין ובעקיפין של החברה.

"אפריקה מגורים" – אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר והינה בשליטת לפידות, בעלת השליטה בחברה.

"דניה רומניה" – Danya Cebus Rom, חברה בת בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה הרשומה ברומניה.

"דניה ארה"ב" – כל אחת מבין Danya Cebus Holdings U.S Inc, Danya Cebus Construction, ו-Danya Cebus Development, חברות בת בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה הרשומות בארה"ב.

"דניה פולין" – Denya Cebus Poland, חברה בת בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה הרשומה בפולין.

"הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"החברה או דניה" – דניה סיבוס בע"מ.

"הקבוצה" – החברה, חברות הבת והחברות הקשורות שלה.

"חוק החברות" – חוק החברות, התשנ"ט-1999, לרבות כל התקנות שהוצאו מכוחו.

"חוק המכר דירות" – חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"חוק המכר הבטחת השקעות" – חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות כל התקנות שהוצאו מכוחו.

"חוק רישום קבלנים" – חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסיות בנאיות, תשכ"ט-1969, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"לפידות" – לפידות קפיטל בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ואשר נשלטת ע"י מר יעקב לוקסנבורג המחזיק, נכון למועד דוח זה, בכ- 63.73% מהון המניות המונפק והנפרע של לפידות. למועד הדוח, לפידות מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.

"מפעלי סיבוס רימון" או "סיבוס רימון" – חברת סיבוס רימון בנייה מתועשת בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

"קבוצת לפידות" – לפידות, בעל השליטה בלפידות, החברות הבנות שלה והחברות הקשורות שלה, למעט החברה והחברות הבנות של החברה.

"שיטת בניה מתועשת" – שם כולל לשיטת בנייה להקמת מבנים באמצעות אלמנטים המיוצרים, בין היתר, באמצעות תבניות מחוץ למבנה, באופן שלאחר מכן האלמנטים האמורים מורכבים במבנה ומחליפים אלמנטים קיימים במבנה. הבנייה המתועשת עושה שימוש בטכנולוגיות מתקדמות לייצור חלקי בניין מודולריים "בהזמנה אישית" מותאמת לפרויקט ולצרכיו, והם משונעים לאתרי הבנייה בכל רחבי הארץ. השיטה מאפשרת להגיע לתוצאות מדויקות, קצב ביצוע מהיר ורמת גימור גבוהה. ככלל, תהליך הייצור עצמו מונע זיהום אוויר, לכלוך ומטרדים, הנגרמים בשיטות הבנייה הקונבנציונליות בשטח.

"שיטת בניה קונבנציונאלית" – שיטה המשמשת לבניית מבנים בכל גודל (לרוב, לבניית מבנים שאינם גבוהים), כאשר חומרי הבניה מגיעים אל אתר הבנייה עצמו והמבנה מוקם בשטח עצמו. השיטה כוללת חפירת יסודות, הרכבת תבניות, טפסות ויציקות בטון. השיטה מצריכה ביצוע שלב נוסף בהקמה של מעטפת גמר (באמצעות אלומיניום, בניה וטיח, חיפוי אבן וכו') עם גמר יציקות הבטון (לעיתים ניתן להתחיל ביצוע גמר המעטפת תוך כדי ביצוע היציקות).

"תב"ע" – תכנית בניין עיר. מסמך בעל תוקף חוקי שנועד להסדיר את השימוש בקרקע, בשטח נתון כלשהו.

"BOT" – Build, Operate and Transfer – פרויקטים המוקמים באמצעות שותפות ציבורית פרטית, במסגרתה גוף פרטי מקבל זיכיון מגוף ציבורי על מנת לממן, לתכנן, לבנות ולהפעיל מתקן ציבורי לתקופה קצובה אשר בסופה יוחזר המתקן לחזקת המדינה.

"PPP" – Private Public Partnership (שותפות ציבורית-פרטית) – שיטה לביצוע פרויקטים ציבוריים באמצעות שותפות של המגזר הציבורי עם המגזר הפרטי. במסגרת פרויקטים אלה, המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים לאורך שנים רבות.

"PFI" – Private Finance Initiative (יוזמה פיננסית פרטית) - מודל מרכזי למימוש הסכמי PPP, במסגרתו נחתמים הסכמים ארוכי טווח בהם המגזר הציבורי מעביר למגזר הפרטי אחריות לספק את התשתית/מוצר/שירות לרבות הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה תוך ניצול יתרונות המגזר הפרטי.

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.2 פעילות החברה ותיאור ההתפתחות עסקיה

1.2.1 כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997. ביום 29 בפברואר, 2000 נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה. ביום 22 ביולי, 2015 ניירות הערך של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה והחברה חדלה להיות תאגיד מדווח בעקבות קבלת הצעת רכש מלאה שהגישה אפריקה השקעות.

ביום 28 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה והפכה שוב לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות ("ההנפקה").

1.2.2 תחומי הפעילות

דניה הינה מחברות הבניה והתשתיות הגדולות בישראל. לאורך השנים לקחה החברה חלק בעשרות פרויקטים של בניה ציבורית, משרדים, מסחר ותעשייה עבור גופים ציבוריים ויזמים פרטיים. כמו כן, מתמחה החברה בביצוע פרויקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות רכבת, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. בעשור האחרון השלימה החברה בנייה של אלפי יחידות דיור, מתוכן אלפי דירות גם כיזם הפרויקט, הקמת מליוני מ"ר של שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומשרדים וכן השלמת פרויקטים בתחום התשתיות הכוללים הקמת עשרות קילומטרים של מנהרות, מאות גשרים וסלילת מאות קילומטרים של כבישים.

החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת בשליטתה, בתחומי הפעילות הבאים:

1.2.2.1 תחום קבלנות בניה למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות קבלניות לבניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים. בתחום זה פועלת החברה בישראל, רומניה, פולין וארה"ב (ניו יורק). לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.7 לפרק זה.

1.2.2.2 תחום קבלנות בניה שלא למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות בניה שלא למגורים ועבודות גמר למבנים ציבוריים, לרבות ביצוע עבודות בניה של בנייני משרדים, מבני תעשייה, מסחר, מוסדות רפואיים וכיו"ב. בתחום פעילות זה פועלת החברה בישראל וברומניה. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.8 לפרק זה.

1.2.2.3 תחום ביצוע וזכינות תשתיות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע וכזכיין בפרויקטי PPP של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטי כבישים, גשרים, בניית מסילות רכבת, מנהרות ותחנות תת קרקעיות. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.9 לפרק זה.

1.2.2.4 תחום ייזום וביצוע למגורים – במסגרתו, עוסקת הקבוצה ברכישת קרקעות לצרכי ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ובשיווק ומכירה של דירות המגורים שנבנו. החברה פועלת בתחום זה בישראל כיזם, לבד או ביחד עם שותפים, במיזמים פרטיים, במסגרת מכרזי מינהל, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"/"מחיר מטרחה", וכן ברומניה ופולין. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ואודות מגבלות על פעילות החברה בתחום על פי הסכם תיחום פעילות בין החברה לאפריקה מגורים, ר' סעיף 1.10 וסעיף 1.19.1 לפרק זה, בהתאמה.

1.2.2.5 כחלק מאסטרטגיית הפעילות של החברה, החברה פועלת בתחומים סינרגטיים לפעילותה המאפשרים לה נגישות לכוח אדם וחומרי גלם, באמצעות חטיבות ייעודיות בחברה וכן באמצעות החזקה בחברות בנות וקשורות הפועלות בתחומים משלימים לתחומי הפעילות של החברה. החזקה בפעילויות סינרגטיות אלו מביאה לחיזוק שרשרת הערך הנדרשת לפעילות הקבוצה תוך ניצול מיטבי של משאבי הקבוצה והשאת רווחי הפעילות. בין פעילויות הקבוצה נכללות:

- החזקה בחברות דניה סיבוס כח אדם בע"מ ("דניה כח אדם") ויובלים כח אדם בע"מ ("יובלים") – חברות כוח אדם ייעודיות באמצעותן מעסיקה החברה עובדים בהתאם לחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כח אדם, תשנ"ו – 1996 ("חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א"), עובדים פלשתינאים ועובדים זרים. לפרטים נוספים אודות כוח האדם בקבוצה, ר' סעיף 1.21.5 להלן.
 - החזקה במפעלי סיבוס רימון – מפעלים העוסקים בייצור אלמנטים לתהליך בנייה מתועשת הן עבור פרויקטים של הקבוצה והן עבור צדדי ג'. לפרטים נוספים אודות מפעלי סיבוס רימון, ר' סעיף 1.11 להלן.
 - חברת דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ ("דניה מערכות") – החזקה בחברה, המתמחה בתכנון וביצוע פרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכניות מתקדמות משולבות. דניה מערכות מעניקה שירותים הן לפרויקטים של הקבוצה והן לצדדי ג'. החל מחודש ינואר 2022, פעילות דניה מערכות מתבצעת כחברה נפרדת בבעלות מלאה של החברה (עד לתאריך כאמור, הפעילות בוצעה כחטיבה בחברה). לפרטים נוספים אודות דניה מערכות, ר' סעיף 1.11 להלן.
 - חברת גאו דניה בע"מ ("גאו דניה") – חברה בבעלותה המלאה של החברה העוסקת בביצוע עבודות תת קרקע, לרבות ביסוס, דיפון ועבודות הקשורות בגיאוטכניקה מתקדמת. לפרטים נוספים אודות גאו דניה ר' סעיף 1.11.3 להלן.
 - חברת ארייה פתרונות אקלים (ד.ג.) בע"מ – חברה המוחזקת על ידי החברה וניופאן בחלקים שווים (50%), העוסקת החל משנת 2022 ביבוא, קנייה, שיווק, הפצה, הנדסה, שירות ומכירה של מוצרי מיזוג אוויר, בין היתר תחת מותג פרטי.
 - כמו כן, לחברה החזקה מלאה באלום דניה בע"מ ("אלום דניה") המחזיקה מפעל לייצור אלמנטים וחלונות מאלומיניום וחברת פורמה פרויקטים בע"מ, העוסקת, בין היתר, בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטי תמ"א 38, עבודות גימור ברמה גבוהה ופרויקטים לשימור.
- החברות והפעילויות המתוארות בסעיף 1.2.2.5 זה לעיל מספקות שירותים לפרויקטים של הקבוצה בכללותה וכן מוכרות שירותיהם לפרויקטים של צדדי ג' (למעט אלום דניה וחברות כוח האדם המספקות בעיקר שירותים לחברות הקבוצה), ולפיכך, החברה מסווגת את ההכנסות וההוצאות בגין פעילויות אלו, בהתאם לסיווג הפרויקט עבורו ניתנים השירותים.

1.2.3 תיאור התפתחות עסקי החברה

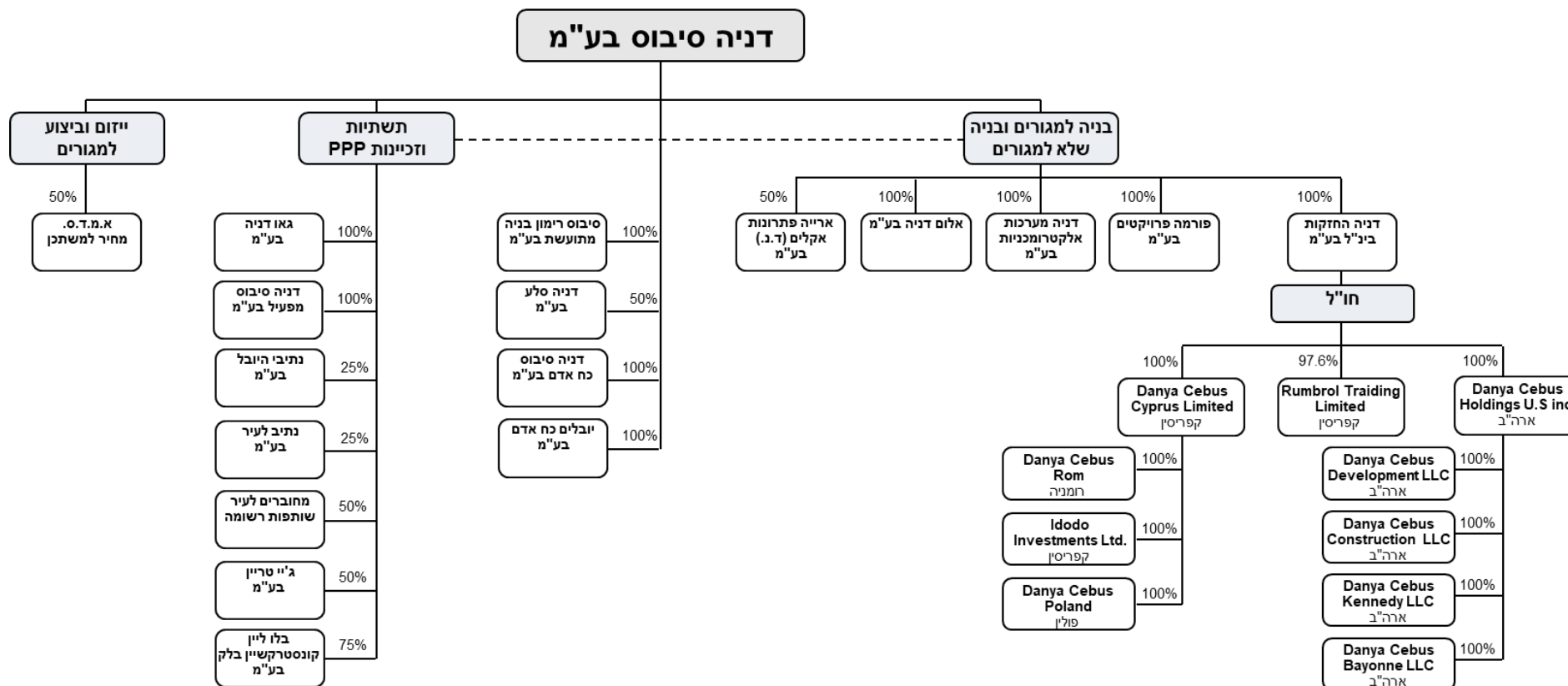
1.2.3.1 פעילות החברה החלה במסגרת אגף הבניה של חברת האם של החברה, אפריקה השקעות בשנת 1934. בשנת 1984 רכשה אפריקה השקעות את חברת דניה חברה לפיתוח בע"מ, אשר היתה פעילה בתחום הקמת שכונות למגורים בישראל. בשנת 1997 בוצע ארגון מחדש של פעילות קבוצת אפריקה השקעות, במסגרתו התאגדה החברה ומוזגה אליה פעילות דניה חברה לפיתוח בע"מ.

1.2.3.2 בשנת 2007, הקבוצה הרחיבה את פעילותה לראשונה מחוץ לישראל והחלה לפעול ברומניה. במסגרת הפעילות ברומניה, עוסקת החברה, באמצעות חברת בת מקומית, הן בקבלנות בניה למגורים והן בקבלנות בניה שלא למגורים עבור לקוחות חיצוניים, והחל משנת 2020 עוסקת החברה גם בתחום ייזום וביצוע למגורים.

1.2.3.3 בשנת 2010 השלימה החברה את רכישת אפריקה מגורים הפועלת בתחום ייזום למגורים, אשר היוותה באותו המועד פעילות משלימה לפעילות קבלנות הבניה של החברה.

1.2.3.4 בשנת 2016 החלה הקבוצה לפעול בתחום ייזום וביצוע למגורים במסגרת פרויקטים של 'מחיר למשתכן', גם באופן ישיר, שלא באמצעות או בשיתוף עם אפריקה מגורים, שהיתה באותה עת חברה בת של החברה. לפרטים נוספים אודות תחום הייזום והביצוע למגורים בחברה ר' סעיף 1.10 להלן. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר תיחום פעילות המסדיר את הפעילות בתחום הייזום למגורים. לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות שבין הצדדים ר' סעיף 1.19.1 להלן.

להלן תרשים החזקות של החברה בחברות הבת העיקריות שלה¹:



¹ מבנה ההחזקות המוצג הינו נכון למועד פרסום דוח זה.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 1.3.1 מחודש ינואר 2023 ועד למועד פרסום דוח זה לא בוצעו השקעות או עסקאות בהון החברה.
- 1.3.2 בשנת 2024 רשמה החברה למסחר 144,690 מניות כתוצאה מממוש של אופציות (לא סחירות) על ידי עובדים של החברה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

- 1.4.1 להלן נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה מיום 1 בינואר, 2010 ועד סמוך למועד הדוח:

מועד	סכום (במיליוני ש"ח)
5.3.2023	40
14.5.2023	40
8.8.2023	40
12.11.2023	40
6.3.2024	40
12.5.2024	40
6.8.2024	40
13.11.2024	40
² 3.3.2025	40

- 1.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2024, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה יתרת הרווחים הראויים לחלוקה בסך של כ- 283 מיליון ש"ח.
- 1.4.3 למועד הדוח, לא קיימת כל מגבלה על חלוקת דיבידנדים על ידי החברה, למעט מכוח הדין ומגבלות הנובעות מהתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי אשראי עם גורמים מממנים. לפרטים אודות הסכמי המימון שבהם התקשרה החברה, ר' סעיף 1.17 להלן.
- 1.4.4 ביום 3 בפברואר, 2021, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת רווחים, על פיה תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של 35% מהרווח השנתי הנקי בשנה שחלפה כפי שישתקף בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים השנתיים של החברה וזאת בכפוף לקיומם של רווחים המותרים לחלוקה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף להוראות כל דין. בהתאם למדיניות שאומצה, יהיה דירקטוריון החברה מוסמך להחליט על מועדי וסכומי החלוקה, בהתחשב בהתחייבויותיה, בנזילותה ובתכניותיה העסקיות של החברה.
- יובהר, כי אין במדיניות חלוקת דיבידנד המפורטת לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה בחלוקת דיבידנד, כפי שימצא לנכון מעת לעת, ואין כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד שלישי כלשהו, ובכפוף לכל דין, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד או לעניין שיעור חלוקת הדיבידנד בעתיד.

² לענין דיבידנד שהוכרז וטרם חולק ביום 3.3.25, ראה באור 33א' לדוחות הכספיים.

חלק ב' – מידע אחר

1.5 מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה

להלן נתונים כספיים ביחס לכל תחום פעילות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, וכן לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 (באלפי ש"ח):

2024

מאוחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע וזכיינות תשתיות	בניה שלא למגורים	בניה למגורים	
6,025,593	54,500	1,335,048	2,293,113	2,342,932	סך ההכנסות
87,938	0	19,522	31,839	36,577	עלויות קבועות (1)
5,684,650	45,046	1,290,831	2,134,115	2,214,658	עלויות ישירות (1)
253,005	9,454	24,695	127,159	91,697	רווח (הפסד) גולמי
223,520	8,122	17,545	114,218	83,635	רווח (הפסד) לפני מס
1,776,432	33,383	273,800	576,725	892,524	סך התחייבויות המגזר
1,837,598	168,026	512,286	631,834	525,452	סך הנכסים במגזר

2023

מאוחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע וזכיינות תשתיות	בניה שלא למגורים	בניה למגורים	
5,415,466	84,961	1,255,183	1,850,620	2,224,702	סך ההכנסות
86,437	0	20,174	29,432	36,831	עלויות קבועות (1)
5,049,792	72,460	1,155,093	1,729,386	2,092,853	עלויות ישירות (1)
279,237	12,501	79,916	91,802	95,018	רווח (הפסד) גולמי
255,063	12,151	70,603	88,853	83,456	רווח (הפסד) לפני מס
1,626,889	42,391	340,590	394,874	849,034	סך התחייבויות המגזר
1,521,957	149,740	383,672	579,857	408,688	סך הנכסים במגזר

2022

מאוחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע וזכיינות תשתיות	בניה שלא למגורים	בניה למגורים	
4,486,210	342,081	1,159,030	1,350,138	1,634,961	סך ההכנסות
85,614	0	23,777	26,623	35,214	עלויות קבועות (1)
4,121,714	292,032	1,057,415	1,246,601	1,525,666	עלויות ישירות (1)
278,882	50,049	77,838	76,914	74,081	רווח (הפסד) גולמי
229,400	63,901	60,745	60,757	43,997	רווח (הפסד) לפני מס
1,472,941	24,722	370,747	354,289	723,183	סך התחייבויות המגזר
1,438,807	159,841	364,955	441,114	472,897	סך הנכסים במגזר

(1) עלויות קבועות הינן הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי. הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותן באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים שלעיל, ר' הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

למועד הדוח, החברה פועלת בארבע מדינות: ישראל, רומניה, פולין וארה"ב. להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית במדינות העיקריות בהן פועלת החברה, ואשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על ידי הקבוצה כמפורט להלן.

1.6.1 המצב הכלכלי בישראל

עיקר פעילותה של הקבוצה מתבצע בישראל ולכן הקבוצה חשופה לשינויים במצב הכלכלי של המשק הישראלי.

להלן נתוני מאקרו עיקריים של כלכלת ישראל³:

2022	2023	2024	
1,760	1,868	⁴ 1,472	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
6.5%	2%	⁵ 0.6%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
5.3%	3%	3.2%	שיעור אינפלציה
AA-/A+ / A1	AA-/A+ / A2	A-/A / BAA1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁶
3.25%	4.5%	4.5%	שיעור ריבית בנק ישראל
3.38	3.71	3.65	שער הדולר (ממוצע שנתי)
3.54	4.02	3.80	שער האירו (ממוצע שנתי)

במהלך שנת 2024 התרחשו מספר אירועים שהשפיעו על המצב הכלכלי ונתוני המאקרו בישראל – ביניהם, התרחבות הלחימה שהחלה ברבעון שלישי 2023 ל-7 זירות, אשר כללו התקפות הדדיות מול איראן, הסלמה בחזית מול חיזבאללה אשר למועד הדוח נעצרה בעקבות החתימה על הסכם הפסקת האש בנובמבר 2024, המשך הלחימה בעזה וכן, עיכובים בגיבוש תקציב 2025.

לאחר צמיחה בתוצר של 2% בשנת 2023 ו-6.5% בשנת 2022, חלה האטה משמעותית בקצב הצמיחה בשנת 2024 שצפויה להסתיים עם צמיחה של 0.6% בלבד בשל השפעת המלחמה המתמשכת. בנק ישראל מעריך כי הצמיחה בשנת 2025 תעלה ל-4%. האינפלציה השנתית עלתה ל-3.2% בשנת 2024, לעומת 3% בשנת 2023 ו-5.3% בשנת 2022.

שיעור האבטלה ירד ל-2.6%, בהשוואה ל-3.1% בשנת 2023.

בינואר 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק ב-0.25% והיא עומדת על שיעור של 4.5%, נכון למועד הדוח. על פי תחזית בנק ישראל הורדת הריבית הבאה, בשיעור של 0.25%-0.5% צפויה ברבעון הרביעי של שנת 2025.

במהלך שנת 2024 הורידו חברת דירוג האשראי מודייס (Moody's) וסטנדרד אנד פוריס (S&P) את דירוג האשראי של ישראל פעמיים. מודייס (Moody's) הורידה את הדירוג בפברואר מ-A1 ל-A2 כולל אופק שלילי לדירוג עתידי אשר התממש בספטמבר, אז הורידה Moody's את דירוג האשראי

³ על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

⁴ מאגר נתוני הלמ"ס, עבור Q1-2024 עד Q3-2024

⁵ בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025

⁶ על פי דירוגי סוכנויות הדירוג Moody's, Fitch ו-S&P.

של ישראל בשתי דרגות מרמה של A2 לרמה של Baa1 עם תחזית שלילית לשנים הבאות. סטנדרד אנד פור'ס (S&P) הורידו את הדירוג באפריל מ-AA מינוס ל-A פלוס ובאוקטובר ל-A עם תחזית שלילית.

חברת הדירוג פיץ' (Fitch) הורידה את דירוג האשראי מ-A פלוס ל-A.

במהלך שנת 2024 שער הדולר עלה ב-0.6% והגיע ל-3.65 ש"ח. השער במוצע שנתי הנו 3.69 ש"ח לעומת 3.71 ש"ח בשנת 2023 ו-3.38 ש"ח בשנת 2022. שער האירו ירד ל-3.99 ש"ח בשנת 2024, לעומת 4.02 ש"ח בשנת 2023 ו-3.56 ש"ח בשנת 2022 (ממוצע שנתי).

1.6.2 המצב הביטחוני והמדיני במדינת ישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן והתשתיות. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקושים ומכאן לפגיעה בכדאיות בייזום פרויקטים למגורים, בביצוע עבודות בניה עבור מזמינים, לעיכוב או זניחת פרויקטים מצד המדינה בתחום התשתיות, וכן לפגיעה בזמינות כוח עבודה ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה, ובהתאם, לעליה בעלויות ביצוע ויזמות של פרויקטים. לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעותיה ראה ס' 2 לדוח הדירקטוריון.

1.6.3 מדיניות ממשלתית

תחומי התשתיות והנדל"ן מושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל זה בפיתוח התחבורה והכבישים, ממדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), מקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, ממדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי וכיו"ב. מדיניות כאמור משפיעה על כמות והיקף הפרויקטים בתחום התשתיות ועל הביקוש וההיצע לדירות מגורים ועל היקף ביצוע פרויקטי נדל"ן שלא למגורים. בשנים האחרונות ניכר כי הממשלה הגדילה את השקעתה בתחום התשתיות, בין היתר, לצורך השלמת מחסור בתשתיות על ידי הקמת מחלפים וכבישים, הרחבת נתיבי רכבת ישראל, פריסת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן, השקעה בהנחת ופריסת תשתיות הגז ועוד.

בחודש ינואר 2024 אושר בממשלה תקציב המדינה לשנת 2024, אשר כלל קיצוץ בסך 1.2 מיליארד ש"ח בתקציב משרד התחבורה. קיצוץ זה התווסף לקיצוצים קודמים בשנת 2023 בתקציב משרד התחבורה בעקבות מלחמת חרבות ברזל. התקציב המעודכן כלל תקציב ייעודי לשדרוג ותיקון "כבישים אדומים", תקציב מיוחד לשיקום נזקי המלחמה בתשתיות עוטף עזה והמשך תקצוב פרויקטים רכבתיים כולל תוכנית "מחברים את ישראל" להקמת רשת מסילות רכבת מקריית שמונה ועד אילת, ופרויקטים תחבורתיים בערי הפריפריה. בחודש דצמבר 2024 אישרה הכנסת בקריאה ראשונה את תקציב המדינה לשנת 2025, במסגרתו, בשל הגידול בהוצאות ריבית וביטחון צפוי להצטמצם חלקן של ההוצאות האזרחיות.

אחת התוכניות המרכזיות הכלולות בתקציב המדינה לשנת 2025 היא הקמת רשויות התחבורה המטרופוליניות. החלק הארי של תקציב התשתיות מיועד להמשך פיתוח וקידום התחבורה הציבורית והיקפו עומד על 37 מיליארד ש"ח. זאת, לצד המשך פרויקטים שכבר החל ביצועם, ביניהם: הוספת שני קווי רכבת קלה בתל-אביב, שני קווי רכבת קלה בירושלים, רכבת קלה נצרת-חיפה, הרחבת פרויקט המטרונית בחיפה והקמת מסילת רכבת כבדה רביעית באילון. ביולי 2024 אושר בקריאה שנייה ושלישית חוק רכבת תחתית ("חוק המטרו") שעלותו מוערכת בכ-200-150 מיליארד ש"ח. במסגרת תקציב שנת 2025 יחל תכנון וקידום מערכת מטרו במטרופולין דן. במסגרת התקציב נכללת

גם תכנית ליצירת רצף צירי העדפה במטרופולין ירושלים, וכן ציר תחבורה ציבורית מורחב בשדרת הקריה בתל אביב. ניתנת עדיפות לתחבורה ציבורית גם בתקציב פיתוח כבישים ובמסגרת תוכנית חומש של נתיבי ישראל הוקצו כ- 7 מיליארד ש"ח לנתיבי תחבורה ציבורית בכבישים בעלי עומסי תנועה גבוהים ומקודמים בנוסף פרויקטי נתיבים מהירים נוספים לתל אביב, כולל חניוני חנה וסע בשפיים ובראשון לציון. התקציב כולל גם את התכנית הרב שנתית לפיתוח BRT (הסעת המונים על גלגלים) בהיקף של 15-20 מיליארד ש"ח למשך עשור של חברת נתיבי איילון, אשר תשלם את פרויקטי הסעת ההמונים שכבר נמצאים בביצוע. לצד הגידול הצפוי בהשקעה בתשתית התחבורה הציבורית, אשר השפעתה צפויה בעוד מספר שנים, ישנם צעדים לקידום ופיתוח התחבורה בטווח הקצר והבינוני, כגון: מס גודש, רכבות כבדות, רכבות קלות, חניוני חנה וסע, הגברת תדירות קווים, סלילת נתיבי העדפה ועוד.

במסגרת תקציב תשתיות הוקצו כ- 3.1 מיליארד ש"ח תקציב פיתוח בהוצאה נטו עבור משרד הבינוי והשיכון. המשרד פועל להרחבת היצע הדיור (באמצעות יזום פעילות תכנון, פיתוח ושיווק קרקע), תוכניות לשיווק קרקע במחיר מופחת באמצעות תוכנית "מחיר מטר", (לאור השלכות מלחמת "חרבות ברזל" התקבלה ב- 2024 החלטה להעמיק את הסבסוד לפרויקטים בפריפריה), סיוע בדיור וקידום פיתוח ביישובי מיעוטים.

בנוסף, מדינת ישראל יזמה את התוכנית "דירה בהנחה", שם כולל למגוון תוכניות דיור של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לזכאים- מחיר מטר, מחיר למשתכן, מחיר מופחת ודירה להשכיר. בשנת 2015, הכריזה ממשלת ישראל על תכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן", אשר הגיעה לסיומה בסוף שנת 2020. בהתאם לתכנית זו, המדינה שיווקה מכרזים לקרקעות ברחבי הארץ במחיר "תקרה" קבוע מראש הנמוך בלפחות 20% ממחיר השוק באזור, אשר לעיתים כולל את סבסוד הוצאות הפיתוח. בחלק מהקרקעות ששווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית, ללא מגבלת מחיר. ברבעון השלישי של 2021 אושרה תוכנית "מחיר מטר 2.1", תוכנית המעניקה לזכאים הנחה המוגבלת ל- 25% ממחיר למ"ר בנוי על פי שמאות מ- 2020 או 500 אלף ש"ח משמאות מעודכנת, הנמוך מבין השניים. למועד הדוח, הפרויקטים שהחברה ייזמה בתחום יזמות הנדל"ן למגורים היו פרויקטים של מחיר למשתכן בלבד.

למועד הדוח, החברה איננה פעילה בתחום הייזום וביצוע למגורים בשוק החופשי, למעט שיווק דירות בהיקף מצומצם לשוק החופשי במסגרת פרויקטים של מחיר למשתכן. בהתאם להוראות תיחום הפעילות בין החברה לאפריקה מגורים, יכולתה של החברה לשמש כיום בפרויקטים של מחיר למשתכן ובפרויקטים בשוק החופשי בישראל הינה מוגבלת הן בהיבטי נגישות לפרויקטים והן בהיקף הפרויקטים שתהיה רשאית ליזום. לפיכך, עם סיום הפרויקטים הנוכחיים של החברה, אין כל וודאות באשר ליכולתה של החברה להמשיך לפעול בתחום פעילות זה בישראל. לפרטים אודות תיחום הפעילות ר' סעיף 1.19.1 להלן.

1.6.4 מדד תשומות הבנייה והסלילה

מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבנייה או הסלילה. בינואר 2025 עלו מדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה והגישור בשיעור של 2.6% ו- 1% בהתאמה, לעומת דצמבר 2024. בשנת 2024 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 2.9%, לעומת 2% בשנת 2023. בשנת 2024 עלה מדד תשומות הסלילה והגישור בשיעור של 1.8%, לעומת 0.6% בשנת 2023.

יובהר, כי החברה מגנה על עצמה מעליית המדדים האמורים באמצעות הצמדת התמורות (באופן מלא או חלקי) במרבית הסכמי הביצוע של החברה. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל על מדד תשומות הבניה לרבות בג"צ שהגישה החברה כנגד הלמ"ס בקשר עם עדכון המדד האמור, ראה באור 1 לדוחות הכספיים.

1.6.5 זמינות ועלות כוח אדם ומחיר חומרי גלם

ענף הבנייה בישראל טרם פרוץ המלחמה, התבסס בעיקרו על עובדים זרים ופלשתינאים. חוסר יציבות במצב הביטחוני הוביל מעת לעת להטלת סגרים המונעים הגעת עובדים פלשתינאים, יחד עם הגבלת העסקת עובדים פלשתינאים במתקנים מסוימים. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה באוקטובר 2023 הממשלה עצרה כניסת פועלים פלשתינאים לשטח ישראל וחלק מהעובדים הזרים עזבו את הארץ. בנוסף, בשנים האחרונות הטילה הממשלה מגבלות שונות נוספות על העסקת עובדים זרים, ביניהן קביעת מכסות המגבילות את מספר העובדים הזרים בארץ, הטלת אגרות שונות והיטלי העסקה. גורמים אלה תרמו למחסור המתמשך בכוח האדם בענף הבניה ולעלייה בעלויות ההעסקה, וכן הביאו לייקור עלות הבניה ולהתארכות משך הבניה. בעקבות המלחמה, המדינה פועלת להרחיב את היצע המדינות, על מנת להגדיל את מכסת העובדים הזרים ובהתאם לכך אושרה הבאת עובדים זרים שלא במסגרת הסכמים בילטרליים. לקראת סוף שנת 2023 הוגדלה מכסת העובדים הזרים לענף הבניה מ -30,000 ל- 50,000 (50% מהם דרך מסגרות פרטיות) ובחודש פברואר 2024 אושרה הגדלה נוספת של 10,000 פועלים זרים דרך מסגרות פרטיות.

פעילות הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה (למגורים ושלא למגורים) וקבלנות התשתיות מבוצעת, בין היתר, על ידי עובדים פלשתינאים וכן על ידי עובדי קבלן ישראלים, ועובדים זרים המועסקים באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים המצויים בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים, ר' סעיף 1.21.5 להלן.

מחירי חומרי הגלם בענף הבניה מושפעים, בין היתר, מהגבלות על ייבוא חומרים, מחירי הובלה וממחירי סחורות בעולם. במרבית הסכמי הקבוצה קיימים מנגנונים להצמדת התמורה למדדים רלוונטיים. עם זאת, מנגנונים אלו אינם מפצים בהכרח על מלוא השינויים בעלות החומרים בפרויקט מסוים. כמו כן, בשל הפרשי עיתוי בין מועד רכישת חומרי הגלם לבין מועד עדכון המדדים הרלוונטיים, עשויה להיווצר לחברה חשיפה כספית בשל עליה במחירי חומרי הגלם אשר טרם באה לידי ביטוי במדדים הרלוונטיים במלואה. עם זאת, להערכת החברה החשיפה כאמור אינה מהותית ומניסיונה של החברה, עם עדכון המדדים, ככלל עתידה החשיפה להצטמצם.

1.6.6 חשיפה לשינויים בשערי מט"ח

תשלומים מסוימים בהם מחויבת הקבוצה, בעיקר בקשר עם העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, צמודים, במישרין או בעקיפין, לשערי מט"ח (בעיקר לדולר ארה"ב). שינויים בשערי המט"ח עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. בנוסף, הכנסות החברה בארצות הברית הינן בדולר והכנסות החברה ברומניה ופולין הינן במטבע מקומי או במטבע מקומי צמוד אירו. לפיכך, שינוי בשערי החליפין של מטבעות מקומיים אלו לעומת הדולר, האירו או השקל וכן שינוי בשערי הדולר והאירו למול השקל, עלולים להשפיע על הכנסות החברה והוצאותיה.

ככלל, ענפי היזמות והבנייה בישראל מושפעים באופן ניכר מהיקף האשראי הזמין להם ע"י המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית. בתקופת האטה כלכלית נוהגים התאגידים הבנקאיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי, הגורר הן קשיי נזילות והן קושי בהוצאת ערבויות בנקאיות הדרושות לחברות העוסקות בתחומי קבלנות בנייה ובתחומי ייזום של פרויקטי נדל"ן. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון גורמת גם כן להקשחת התנאים להעמדת אשראי. למועד הדוח, החברה מממנת חלק מפעילותה בעיקר באמצעות ליווי פיננסי סגור לפרויקטים הנלקח באשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. יחד עם זאת, לאור רמת האשראי הנמוכה בחברה בריבית משתנה, החשיפה של החברה לשינויים בשיעור הריבית, זניחה.

1.6.8 המצב הכלכלי במדינות העיקריות בחו"ל בהן פעילה הקבוצה

כאמור לעיל, עיקר פעילות החברה הינו בישראל. בנוסף, החברה פעילה במספר מדינות בחו"ל, אשר העיקרית מביניהן הינה רומניה.

להלן פרמטרים כלכליים על רומניה⁷:

2022	2023	2024	
12,189	12,386	⁸ 12,600	תוצר מקומי גולמי לנפש (בדולר ארה"ב)
4.6%	17.4%	1.6%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
5.6%	5.6%	5.2%	שיעור אבטלה
16.37%	6.61%	5.1%	שיעור אינפלציה
4.951	4.973	4.7985	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה ביחס לאירו

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיפים 1.6.1 עד 1.6.8 לעיל בדבר הגורמים המשפיעים על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל התרחבות מלחמת חרבות ברזל או שינויים באופיה והיקפה, פתיחת חזית מלחמתית נוספת, שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן ו/או הבניה והתשתיות.

⁷ <https://tradingeconomics.com/romania/indicators>

⁸ צפי (<https://tradingeconomics.com/romania/gdp-per-capita>)

חלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1.7 תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

1.7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות הקבוצה בתחום זה משתרעת על מגוון הפרויקטים השונים לבניה למגורים, החל מביצוע עבודות קבלניות לפרויקטים בהיקפים קטנים הכוללים בעיקרם הקמת בניין בודד (לדוגמא, במסגרת ביצוע עבודות תמ"א 38) ועד ביצוע עבודות קבלנות בפרויקטים רחבי היקף הכוללים הקמת מתחמי מגורים בני מספר בניינים ומאות יחידות דיור.

במסגרת פעילותה בתחום זה, מבצעת החברה עבודות בניה למגורים בעיקר בישראל, וכן ברומניה, ארה"ב (ניו-יורק) ופולין.

בהתאם לאסטרטגיית החברה השואפת לנצל את יתרונה של החברה, כאחת מחברות הבניה והתשתיות הגדולות במשק, מתמקדת החברה בישראל בעיקר בביצוע פרויקטים בהיקפים משמעותיים הכוללים לרוב הקמה של מספר בניינים בני עשרות עד מאות יחידות דיור.

בענף הבניה נהוגות שתי שיטות בניה עיקריות: מתועשת וקונבנציונלית. שיטות הבניה משתנות, ככלל, על פי מאפייני וגודל הפרויקט. בפרויקטים גדולים הכוללים מבנים גבוהים למגורים ואשר בביצועם מתמקדת החברה משתמשים, ככלל, בשיטת הבניה המתועשת, בעוד שבפרויקטים קטנים יחסית הכוללים מבנים נמוכים, נפוצה יותר הבניה הקונבנציונלית. היקף הפרויקט משפיע גם הוא על בחירת שיטת הבניה בדומה להשפעת גובה המבנה.

ככלל, הבניה בישראל מתבצעת בחלקה הניכר באמצעות שימוש בכוח אדם זר. חלק ניכר מעובדי הקבוצה בפרויקטים השונים הינם עובדים זרים המועסקים דרך תאגידי כוח אדם של הקבוצה בהתאם לנדרש לה ועל פי היקפי פעילותה וצרכיה (לפרטים ר' סעיף 1.21.5 להלן). לפרטים אודות השפעת רפורמות ממשלתיות שונות על זמינות כוח אדם זר, לרבות השינויים בעקבות מלחמת חרבות ברזל וההשפעה על כח האדם הזר ועובדי הרשות הפלשתינאית בענף הבניה, ר' סעיף 1.21.5 להלן.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בנייה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), גברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבניה. לפרטים, ר' סעיף 1.21.6 להלן.

1.7.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקבוצה מחויבת לבצע עבודות בניה בהתאם לחוקים, תקנות, צווים ותקנים החלים בתחום התכנון והבניה, לרבות בהתאם לחוק התכנון והבניה, חוק רישוי קבלנים והוראות הפיקוח על העבודה, פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 ("פקודת הבטיחות בעבודה"), ותקנות הבטיחות בעבודה וחוקים דומים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל. פעילות החברה בישראל ובחו"ל כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות. כמו כן, בישראל, על החברה חלות מגבלות שונות בקשר עם העסקת עובדי כוח אדם, עובדים פלשתינאים ועובדים זרים, וכן חלות עליה הוראות תקינה בקשר עם החומרים בהם עושה הקבוצה שימוש. לפרטים נוספים ר' בסעיף 1.21 להלן.

רישוי - החברה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים, ר' סעיף 1.21.2 להלן.

היקף הפעילות בתחום קבלנות הבניה למגורים מושפע מהביקוש לדירות למגורים ומהיקף התחלות הבניה. בשנת 2024 היקף עסקאות הדיור בישראל היה במגמת עלייה, לאחר השפל ב- 2023 שנבע בין היתר מהעלאת ריבית ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל". היקף המכירות עד חודש נובמבר 2024 הינו כ- 90,679 עסקאות, לעומת כ- 72,673 בשנת 2023, עלייה בשיעור של כ-25%. העלייה מושפעת, בין היתר, מהתייצבות מצב הלחימה ומבצעי מימון של קבלנים המאפשרים תשלום נמוך בעת חתימת החוזה והיתרה במועד האכלוס. בהתאמה לכך, שנת 2024 צפויה להסתיים עם עלייה בשיעור זהה בהיקף המשכנתאות (בהיקף של כ- 94 מיליארד ש"ח). ב- 2024 נרשמו ירידות בהיתרים, התחלות וגמר בנייה אך גידול בשיווק קרקעות בשיעור של 22% לעומת 2023 (סה"כ 113,197 יח"ד). ברכישות משקיעים חלה התאוששות ולמרות שמלאי הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת באופן מתון ברבעון השלישי של 2024, קצב ירידת המלאי במחצית הראשונה של 2024 נמוך משמעותית בהשוואה לשנת 2023. בחודשים אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024, הונפקו היתרי בניה לכ- 72,180 דירות, ירידה של 2.3% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. בנוסף, במהלך שנת 2024 החלה בנייתן של כ- 58,470 דירות חדשות, ירידה של כ- 9.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד והסתיימה בנייתן של 54,110 דירות, ירידה של 6.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

לפי מדד מחירי דירות חדשות ויד שניה בעסקאות שהתבצעו בין החודשים אוקטובר-נובמבר 2024, מחירי הדירות עלו ב- 7.8% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. בחודשים אוקטובר-נובמבר 2024 מחירי דירות חדשות עלו ב- 4.2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד וב- 0.9% לעומת חודשים ספטמבר-אוקטובר 2024. בחודשים אוקטובר-נובמבר 2024 שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית עמד על 26%.

ככלל, היקף הפעילות בתחום הבניה מושפע מפרמטרים כלכליים באזורים הגיאוגרפים בהם פועלת החברה הכוללים, בין היתר, תכניות ממשלתיות לפיתוח דרכי התחבורה, לפיתוח אזורים חדשים, לפיתוח ערים וישובים חדשים, לפיתוח שכונות מגורים חדשות בערים וישובים קיימים, שיעור הצמיחה במשק הרלבנטי, שיעור האבטלה במשק הרלבנטי, רמות ביקושים ועלויות הביצוע של העבודות הקבלניות.

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות 1.7.4

לפרטים אודות טכנולוגיות הבניה הנפוצות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.1 לעיל.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות 1.7.5

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- איתנות פיננסית;
- ידע, ניסיון ויכולת תכנון, ניהול וביצוע של פרויקטי בניה;
- עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים תוך עמידה בסטנדרט גבוה של איכות עבודות הבניה המבוצעות;
- יכולת ביצוע מעקב ובקרה משלב התכנון ולאורך שלבי הביצוע השונים, בשילוב מנגנוני בקרת איכות ותהליכי ייעול של משאבי הקבוצה;

- כוח אדם מקצועי ומבנה ארגוני התומך בביצוע פרויקטים מורכבים ;
- שביעות רצון מזמיני העבודה לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם ;
- קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבניה למגורים.

1.7.6 חסמי כניסה ויציאה

תחום הפעילות מאופיין בחסמי כניסה פורמליים ובלתי פורמליים לרבות :

- דרישות רישוי, היתרים וסיווגים מתאימים לרבות רישיון קבלן ;
- הון עצמי ויכולות פיננסיות הנדרשים הן לשלב הגשת ההצעות למכרזי ביצוע והן לצורך מימוש הפרויקטים ;
- מוניטין וניסיון קודם.

תחום הפעילות מאופיין בחסמי היציאה העיקריים הבאים :

- אחריות כקבלן לליקויי בניה ואי התאמות לתקופת הבדק והאחריות ;
- התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי מזמיני עבודה, יזמים ורוכשי דירות, וכן כלפי גופים מממנים.

1.7.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

חומרי הגלם המשמשים להקמת הפרויקטים נרכשים ישירות על ידי החברה, וכן על ידי קבלני המשנה עמם עובדת החברה. מרבית חומרי הגלם הינם מקובלים ונפוצים ולפיכך, מניסיונה של החברה, זמינותם קיימת בכל עת ובכל כמות נדרשת. מערך הספקים עימם עובדת החברה הוא רחב ובידיה הגמישות לנתב ביניהם בהתאם לצורך ולכדאיות. לפרטים אודות שוק המלט בישראל, ר' סעיף 1.15.1 להלן. לפרטים אודות גורם הסיכון בקשר עם סעיף קטן זה, ר' בסעיף 1.26.2.6 להלן. שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי גלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה. כמו כן, מחירי חומרי הגלם מושפעים משינויים בביקוש ומתמורות בשוק העולמי, אשר אינם בשליטת החברה ואין ביכולתה להשפיע עליהם, ולפיכך, החברה חשופה גם לשינוי במחירי חומרי הגלם, המשפיעים על העלויות לחברה. על מנת לצמצם את השפעות השינויים האמורים על החברה, כללה החברה במרבית הסכמי הביצוע שלה מנגנונים להצמדת התמורות למדדים הרלוונטיים. להלן פירוט שיעור השינוי במחירי חומרי הגלם העיקריים בהשוואה למדד תשומות הבניה :

סעיף	2024	2023	2022
מדד תשומות הבניה	2.9%	2.0%	4.8%
מלט ואיטונג ומוצריהם	0.3%	9.8%	18.9%
ברזל ומוצרי מתכת	1.7%	(9.5%)	1.5%
מוצרים מוגמרים לבניה (איטום, צבעים, זכוכית וכו')	1.2%	2.9%	9.1%

לפרטים אודות מפעלי סיבוס רימון המספקים לקבוצה מוצרי בניה לצורך ביצוע עבודות בתחום הפעילות, וכן על הספקים וקבלני המשנה של החברה, ר' סעיף 1.15 להלן.

1.7.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות לרבות דרכי ההתמודדות של החברה עמה, ר' סעיף 1.7.14 להלן.

1.7.9 מוצרים ושירותים

הקבוצה מעניקה ללקוחותיה בתחום הפעילות שירותי בניה כקבלן ביצוע ראשי של פרויקטים למגורים בעיקר בשיטה המתועשת, והכל בהתאם לתכנון, למפרטים ולדרישות של לקוחותיה השונים.

1.7.10 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.7.10.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	18	2019	2027	3,472,443	1,885,747	644,568	1,926,737	5,399,179
	מרווח אפס	22	2022	2029	238,069	10,766	0	4,141,218	4,379,287
סה"כ ישראל		40	2019	2029	3,710,511	1,896,513	644,568	6,067,955	9,778,466
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	207,210	65,605	5,111	49,890	257,101
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	207,210	65,605	5,111	49,890	257,101
סה"כ כללי		42	2019	2029	3,917,722	1,962,118	649,679	6,117,845	10,035,567

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.24	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	64%	36%	14%	3,461,613	1,586,694	1,241,180	443,779
	מרווח אפס	5%	0%	0%	201,378	227,304	10,766	0
סה"כ ישראל		38%	25%	12%	3,662,990	1,813,998	1,251,946	443,779
חו"ל	מרוויחים	81%	25%	4%	207,210	141,606	60,494	5,111
סה"כ חו"ל		81%	25%	4%	207,210	141,606	60,494	5,111
סה"כ כללי		39%	25%	12%	3,870,201	1,955,604	1,312,440	448,890

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,310,613	1,830,518	641,130	1,851,431	5,162,045
	מרווח אפס	238,069	10,766	0	4,048,990	4,287,059
סה"כ ישראל		3,548,683	1,841,283	641,130	5,900,421	9,449,104
חו"ל	מרוויחים	196,940	62,900	5,111	47,420	244,359
סה"כ חו"ל		196,940	62,900	5,111	47,420	244,359
סה"כ כללי		3,745,623	1,904,184	646,240	5,947,841	9,693,463

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2024	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2023	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	161,829	55,230	3,438	75,306	237,135	4%	3%	0%
	מרווח אפס	(0)	0	0	92,228	92,228	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		161,829	55,230	3,438	167,533	329,362	3%	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	10,270	2,705	0	2,471	12,741	5%	5%	0%
סה"כ חו"ל		10,270	2,705	0	2,471	12,741	5%	5%	0%
סה"כ כללי		172,099	57,935	3,438	170,004	342,104	3%	3%	0%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.7.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו- 2023 אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח) :

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמ' 2024
ישראל	384,069	877,474	1,087,872	(21,938)	36,501	72,066	65,293
חו"ל	3,259	34,762	98,199	(529)	3,994	(1,427)	0
סה"כ כללי	387,328	912,236	1,186,071	(22,467)	40,495	70,639	65,293

1.7.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים⁹ בתחום פעילות זה.

1.7.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2024 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹⁰ :

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.24	מועד השלמה צפוי	הערות
MOMENT בת ים (השבטים)	794	60%	רבעון 1, 2026	הקמת ארבעה מגדלי מגורים בבת ים בני 35 קומות, שני מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת"ק משותף בן 4 קומות. סה"כ 714 יח"ד.
גינדי יד אליהו - Upper House	670	88%	רבעון 2, 2025	הקמת שני מגדלי מגורים בתל אביב בני 30 קומות מעל ארבע קומות, חניון תת"ק משותף. סה"כ 704 יח"ד. 30 יח"ד בפרויקט מיועדות לדירור בר השגה.
אאורה רמת חן	615	30%	רבעון 4, 2026	הקמת שלושה מגדלי מגורים ברמת גן בני 30 קומות כל אחד, 5 מפלסי חניון משותפים ושטחי מסחר בשכונת רמת חן ברמת גן. סה"כ 522 יח"ד.
גינדי רמת אפעל	607	4%	רבעון 1, 2027	הקמה במספר חלקים של 470 יח"ד, 4 מבני משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת"ק בשכונת רמת אפעל ברמת גן
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	547	87%	רבעון 2, 2025	הקמת מגדל מגורים בתל אביב בן 50 קומות וחניון תת קרקעי בן 6 קומות. סה"כ 385 יח"ד.
כרמי הנדיב שלב א+ב	525	73%	רבעון 3, 2025	הקמת 17 בנייני מגורים בקרית מלאכי. סה"כ 816 יח"ד.
DUO סמל דרום	481	36%	רבעון 2, 2027	הקמת שני מגדלי מגורים בתל אביב בני 54 קומות, מסחר ומרתפי חניה. סה"כ 668 יח"ד. הפרויקט מבוצע במיזם משותף בחלקים שווים עם צד ג'.
רמי לוי - שער דרום, ויזין	465	3%	רבעון 2, 2028	הקמת 2 מגדלים בני 30 קומות כ"א, חניון תת קרקעי בן 7 קומות שמתוכו 3 קומות כוללות שטחי מסחר, גני ילדים, מעון יום ובית כנסת. סה"כ 298 יח"ד וכן הקמת מגדל משרדים בן 20 קומות.
אאורה רמת השרון שלב ב	446	12%	רבעון 2, 2027	הקמת פרויקט פיני ובינוי ברמת השרון הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון והקמת 4 בנייני מגורים. סה"כ 448 יח"ד. שלב א' הכולל 240 יח"ד נמצא בביצוע.

⁹ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט : (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים ; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

¹⁰ המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה. היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.24	מועד השלמה צפוי	הערות
דרך חברון קרסו ניה ירושלים	438	0%	רבעון 1, 2029	פרויקט בינוי הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון והקמת 4 מגדלי מגורים הכוללים 437 יח"ד בשטח עילי של כ- 63,000 מ"ר, חניון תת קרקעי בשטח של כ- 27,000 מ"ר ומתקני ציבור מסחר בשטח של כ- 3,500 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים

לאחר תאריך המאזן, הגיעה החברה להסכמות עם חברת רותם שני לביצוע פרויקט "הסביון" בית שמש בהיקף של כ- 547 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 33ב' לדוחות הכספיים.

1.7.11 לקוחות

הלקוחות העיקריים של הקבוצה בתחום קבלנות הבניה למגורים הינם חברות וגופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין למגורים, ביניהם חברות העוסקות ביזמות מקרקעין, יזמים פרטיים וקבוצות רכישה (בפרק זה, "לקוחות", "יזמים" או "מזמינים"). חלק לא מבוטל מהלקוחות הינם לקוחות חוזרים, אשר לאורך השנים פונים לחברה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע פרויקטים. להערכת החברה, ההתקשרויות החוזרות עם לקוחות אלו נעשות לאור המוניטין שצברה החברה בשוק הבניה ושביעות רצונם בפרויקטים קודמים בהם התקשרו עמה. על אף האמור, בשל אופי ההתקשרות עם הלקוחות, אשר נעשית בדרך כלל בדרך של הליך התמחרות לא פומבי, ההיכרות הקודמת עימם אינה מבטיחה בדרך כלל קבלת פרויקטים נוספים, אלא רק מקנה לחברה את ההזדמנות להתמודד בעתיד בהליכי התמחרות מול חברות בניה אחרות. למיטב ידיעת החברה ועל פי ניסיונה, בהליכי התמחרות אלו אשר מבוצעים ע"י לקוחות מהסקטור הפרטי, פרמטרים משמעותיים לגבי הגורם לו תימסר העבודה הינם בדרך כלל המחיר המוצע, איכות השירותים ויכולות הביצוע.

במסגרת תחום הפעילות מספקת הקבוצה שירותי קבלנות בניה בעיקר ללקוחות בסקטור הפרטי שהינם צדדים שלישיים, וכן לאפריקה מגורים. סך ההכנסות בתחום הפעילות מאפריקה מגורים (וחברות בנות וקשורות שלה) הסתכם בשנת 2024 ובכל אחת מהשנים 2023 ו- 2022 ל- 435 מיליוני ש"ח, 334 מיליוני ש"ח ו- 309 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

1.7.11.1 התקשרויות עם לקוחות בישראל

החברה מתקשרת עם מזמיני העבודות בהסכמים המסדירים את אופן ביצוע הפרויקטים ("הסכמי הביצוע"). בהסכמי הביצוע מוסדרים, בין היתר, הנושאים הבאים: התמורה לחברה ואבני דרך לתשלומה, פיקוח על הביצוע, ביצוע באמצעות קבלני משנה, ערבויות לקיום הסכם הביצוע ודמי עכבון, דרכי ביצוע, לוחות זמנים, אחריות, ביטוחים, אספקת כוח אדם ותנאי עבודה, אספקת ציוד, מתקנים וחומרים ומימוןם, פיצויים מוסכמים בגין איחורים במסירת הפרויקט ואחריות החברה לבדק ותיקונים.

ההתקשרויות של החברה לביצוע הפרויקטים בתחום הפעילות בישראל הינן, ככלל, בעלות המאפיינים שלהלן:

- החברה פועלת כקבלן מבצע ומעניקה שרותי בניה עבור המזמין.
- החברה מעסיקה קבלני משנה, אך ככלל היא אחראית כלפי המזמין לעבודה המבוצעת ע"י קבלני המשנה. לעיתים, העסקת קבלני משנה מהותיים מצריכה הסכמה מראש של היזם.

- ג. במקצועות בניה מסוימים, החברה מתקשרת לעיתים בהסכם משולש עם היזם וקבלן המשנה, ובמקרים כאלה קבלן המשנה מוגדר כ"קבלן ממונה". בחלק ממקרים אלו, החברה נותרת אחראית לעבודות המבוצעות על ידי "הקבלן הממונה", לאיכותן ו/או ללוחות הזמנים לביצוען. במקרים אחרים, החברה אינה אחראית על העבודות המבוצעות על ידו ו/או ללוחות הזמנים כאמור. על פי רוב החברה מעניקה ל"קבלן הממונה" שירותי ניהול ו/או קבלן ראשי מסוימים.
- ד. למזמין הזכות למנות מפקח או מנהל פרויקט אשר תפקידו לבדוק את אופן ביצוע העבודות, איכותן, התקדמות העבודה והחשבונות המוגשים על ידי החברה.
- ה. המזמין רשאי להורות על הפסקת ביצוע העבודות, לפרק זמן קצוב או לצמיתות בהתאם לתנאים שנקבעים לכך בהסכמי הביצוע. כמו כן, רשאי המזמין להגדיל או להקטין את היקף הפרויקט תוך ביצוע התאמת מחיר ולבקש עבודות נוספות או שונות מאלו המוסכמות מראש. במקרים אלו, ככלל, מתנהל משא ומתן בין החברה למזמין לגבי ההשלכות הכספיות של השינויים האמורים, אשר לעיתים מתבסס על מחירון או שיטת תמחור מוסכמים.
- ו. קיים מנגנון פיצוי שעל החברה לשלם במקרה של פיגורים בלוח הזמנים לביצוע העבודות לעומת הקבוע בהסכמים.
- ז. התשלומים הקבועים בהסכמי הביצוע נחשבים כתשלומי ביניים על חשבון התמורה. בעת מסירת הפרויקט למזמין, מבוצעות בדיקות או מדידות של הכמויות הסופיות (במקרה של חוזה למדידה), אשר על פיהן נערך חשבון סופי. מחשבון זה מקוזזים כל תשלומי הביניים אשר שולמו לחברה. בדרך כלל התמורה בפרויקטים בתחום קבלנות הבניה למגורים הינה בשיטה פאושליט, כאשר התשלומים צמודים למדד תשומות הבניה.
- ח. החברה נדרשת להפקיד ערבות להבטחת ביצוע העבודות ו/או לקיום הסכם הביצוע בשיעור שנע בין 3.5% ל- 10% מההיקף הכספי של הסכם הביצוע. לעתים, מעכב המזמין סכום נוסף בשיעור של כ- 5% מחשבונות הביניים, כבטוחה נוספת. עם סיום העבודות מוחלפת ערבות הביצוע בערבות בדק כמפורט להלן.
- ט. ככל שהחברה מבצעת פרויקט בניה במשותף עם חברות אחרות, היא אחראית כלפי המזמין, בדרך כלל, ביחד ולחוד עם השותף שלה בפרויקט, כלפי המזמין וקיימת מערכת של שיפויים הדדיים עם שותפיה לפרויקט. ההחלטות בפרויקטים אלו מתקבלות בדרך כלל בהסכמה פה אחד של השותפים.
- י. על פי רוב, החברה מקבלת על עצמה אחריות לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר דירות) בגין ליקויי בניה בהתאם להוראות חוק המכר. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק המכר דירות ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הדייר או בעת מסירת הנכס למזמין, על פי הקבוע בהסכם הביצוע, וכן בתקופת האחריות המוגדרת בחוק המכר דירות שתחילתה בתום תקופת הבדק. בחלק מהסכמי הביצוע, מתחייבת החברה ללוחות הזמנים לתיקון ליקויי בניה. החברה נוהגת לתת בטחונות למזמין עבור קיום התחייבויותיה בתקופות הבדק והאחריות. על פי רוב, ניתנת ערבות בנקאית או בטוחה אחרת, כפי שמוסכם עם המזמין, בדרך כלל בהיקף של 5% מתמורת הסכם הביצוע, אשר לעיתים מופחתת בהדרגה עד לביטולה. לפרטים אודות תחולת חוק המכר דירות על החברה, ר' סעיף 1.21.1 להלן.
- יא. הסכמי הביצוע כוללים רשימה של אירועים שבקורות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את ההסכם, ככלל בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי החברה.

1.7.11.2 התקשרויות עם לקוחות בחו"ל

אופן ההתקשרות של הקבוצה בחו"ל לביצוע עבודות בניה עבור מזמינים דומה באופן מהותי לאופן ההתקשרות בישראל.

יחד עם זאת, בארה"ב, לאור דרישות חלק מהלקוחות ו/או תאגידים בנקאיים אשר מממנים את הפרויקטים בהם דניה ארה"ב מבצעות עבודות קבלניות, לעתים נדרשת דניה ארה"ב לרכוש וליתן: (1) התחייבות ביצוע של הפרויקט (Performance Bond), (2) התחייבות תשלום לקבלני משנה (Payment Bond), או (3) לגרום לכך שהחברה תבטיח ביצוע של פרויקט או תשלום לקבלני משנה על ידי דניה ארה"ב (Completion and/or Performance Guarantee). במקרים של התחייבויות כאמור בס"ק (1) ו-(2) לעיל, ההתחייבות ניתנת על ידי חברת ביטוח חיצונית. היה והפרה דניה ארה"ב את מחויבויותיה כנגד היום (כגון לא השלימה פרויקט או חדלה מלשלם את הסכומים הנדרשים לקבלני משנה), אזי חברת הביטוח תוכל להשלים את הפרויקט, לשלם לקבלני משנה, או לפעול בדרך אחרת על פי תנאי ההתחייבות. במקרה כזה, לחברת הביטוח עלולה להיות עילת תביעה נגד דניה ארה"ב ובמקרים מסוימים אף כנגד החברה. באם נדרשה דניה ארה"ב לרכוש וליתן את האמור בס"ק (1) ו-(2) לעיל, מקובל לחתום על כתב שיפוי לטובת חברת הביטוח. במקרה של התחייבות כאמור בס"ק (3) לעיל, החברה מתפקדת כערבה למחויבויותיה של דניה ארה"ב, ללא מעורבות של חברת ביטוח.

1.7.11.3 החברה כוללת בדוחותיה הכספיים זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי התחייבויות לאחריות ובדק בגין פרויקטים בישראל ובחו"ל. זקיפות אלו נעשות, על פי הערכות מהנדסים, בהתחשב באופי הפרויקט ובמידע הנצבר בגינו לאורך הבניה. הזקיפות נעשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין. שיעור הזקיפות הממוצע הינו בדרך כלל כ- 2% מהיקף הפרויקט. ליום 31 בדצמבר, 2024, הסתכמה ההפרשה לבדק ואחריות (בישראל ובחו"ל) בתחום הפעילות בסך של כ- 147 מיליון ש"ח.

1.7.11.4 אופן קבלת התמורה מלקוחות

שיטת קבלת התמורה מהמזמינים משתנה בין הפרויקטים השונים. השיטות העיקריות הנהוגות בחברה הינן:

- א. "פאושלי" (מכונה גם "Turn Key") - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות, אם כי יתכן שחלק מסוים מהעבודות הכלולות בהסכם הביצוע יתומחר על בסיס כמויות למדידה כמפורט להלן. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם לאבני דרך לביצוע הפרויקט. בתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים בשנת 2024 שיעור של כ- 94% מההכנסות הינן מהסכמים בשיטה זו.
- ב. כמויות למדידה - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מדידת כמויות העבודה שבוצעו בפועל, ואשר היקפם המדויק נקבע למעשה רק בסוף הפרויקט. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה מבוצע מדי חודש על פי כמות העבודה שבוצעה ועל פי כתיבי כמויות שאושרו ע"י המזמין, במסגרת החוזה. אחוז מהכנסות תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים בשנת 2024 בשיטה זו הינו בשיעור זניח.

ג. עבודות COST+ - בשיטה זו ההתקשרות מתבססת על החזר ההוצאות שהיו לחברה בפועל בקשר לביצוע הפרויקט, בתוספת אחוז מסוים לכיסוי הוצאות תקורה, מימון ורווח. בתחום קבלנות הבניה למגורים מהווה שיטה זו בשנת 2024 שיעור של כ- 6% מההכנסות בתחום הפעילות.

תמורה מרוכשי דירות

שינויי דיירים - בפרויקטים למגורים בישראל (למעט בדירות שאינן לשוק החופשי הנמכרות במסגרת פרויקטי תכנית 'מחיר למשתכן') רשאים הדיירים לבצע שינויים בדירותיהם, בהסכמה מראש של החברה ובהתאם להסכם עם המזמין. בגין הזמנת השינויים הללו, הדיירים משלמים לחברה תמורה באופן ישיר על פי מחירון שינויים הנהוג אצלה או על סמך מחירון שינויים שנקבע בהסכם עם המזמין. לעתים, מקבלים הדיירים החזר, וזאת במקרה שהדייר ביצע שינויים המפחיתים את שווי העבודות המבוצעות על ידי החברה בדירה על פי מפרט המכר שנחתם בין הדייר למזמין בקשר לדירה. היקף הכנסות משיטת התקשרות זו אינו מהותי לחברה.

1.7.11.5 להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה, בישראל ובחו"ל (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	2,198,067	36%	84,660	4%	2,129,420	39%	88,295	4%	1,531,651	34%	75,505	5%
חו"ל	144,865	2%	7,037	5%	95,256	2%	6,698	7%	103,310	2%	(1,427)	(1%)
סה"כ	2,342,932	39%	91,697	4%	2,224,676	41%	94,993	4%	1,634,961	36%	74,078	5%

1.7.11.6 תלות בלקוחות

לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום פעילות זה.

1.7.12 שיווק והפצה

ההחלטה בדבר מסירת העבודה לחברה יכולה להיעשות בדרך של משא ומתן או בדרך של הליך התמחרות מעין מכרזי. החברה מתקשרת עם לקוחותיה בעיקר באמצעות השתתפות בהליכי התמחרות סגורים הנערכים על ידי מזמיני העבודה, על ידי פניה יזומה למזמיני עבודה פוטנציאליים ובעקבות פניות אליה מצד מזמינים שונים. ככלל, החברה אינה משקיעה בפעילות שיווק בתחום זה אלא מתמקדת באיתור הליכי התמחרות והכנת הצעות לצורך הגשתן למזמינים באמצעות צוותים ייעודיים שעובדים בחברה. כמו כן, נסמכת החברה על קשרי העבודה שנצברו בקבוצה עם מזמיני עבודה השונים ומניסיונה חלק גדול מלקוחותיה הינם לקוחות חוזרים. במרבית ההתקשרויות בתחום הפעילות, מדובר בפרויקטים לביצוע בלבד על פי תכנון ומפרט ידועים מראש.

1.7.13 צבר הזמנות¹¹

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח) :

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2024	יתרת צבר 1-12/2024	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	יתרת צבר 1-12/2023	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2022
ישראל	1,853	6,068	2,222	6,164	1,796	5,748
חו"ל	0	50	110	198	139	153
סה"כ	1,853	6,118	2,333	6,362	1,935	5,901

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה :

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2025	595
רבעון שני 2025	595
רבעון שלישי 2025	521
רבעון רביעי 2025	454
שנת 2026	2,513
שנת 2027	1,243
שנת 2028	197
שנת 2029 ואילך	-
סה"כ	6,118

החל מיום 31 בדצמבר 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 1,920 מיליון ש"ח.

יודגש, כי עיתויי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.7.14 תחרות

שוק הבניה למגורים הינו רווי תחרות ופועלים בו שחקנים רבים. להערכת החברה, בכל אחת מהמדינות בהן היא פעילה קיימות מאות או אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע. עם זאת, מניסיונה

¹¹ "צבר הזמנות" משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו בדוחות הכספיים.

של החברה, בכל אחד מהשווקים קיימים מספר מצומצם יחסית של חברות המבצעות עבודות בניה של פרויקטים רחבי היקף למגורים.

על פי פרסומי דן אנד ברדסטריס (D&B) לשנת 2024, החברה מדורגת בין 5 חברות הייזום, הבניה והתשתיות הגדולות בישראל, אולם החברה איננה יודעת להעריך את נתח השוק שלה. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, המתחרות העיקריות של החברה בתחום הפעילות הינן שיכון ובינוי, אלקטרה, קבוצת אשטרום, שפיר וקבוצת תדהר.

החברה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות באמצעות מתן שירות איכותי, עמידה בלוחות זמנים, יכולת בקרה וייעול המאפשרת הצעת שיפורים הנדסיים לפרויקטים ותמחור אטרקטיבי, זמינות גבוהה, שימוש בחומרי גלם ברמה גבוהה ויכולות ביצוע המאפשרות ביצוע פרויקטים גדולים ומורכבים. כמו כן, המוניטין של החברה ואיתנותה הפיננסית מאפשרים לה, בסיווגה כקבלן מוכר בסיווג כספי בלתי מוגבל, להגיש מועמדות לביצוע פרויקטים רחבי היקף הן מבחינת הביצוע והן מהבחינה הכספית.

1.8 תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

פעילות החברה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים כוללת ביצוע עבודות בניה שלא למגורים ועבודות גמר ללקוחות מהסקטור הפרטי והציבורי, לרבות מבני משרדים, מבני תעשייה ומסחר, מבנים ציבוריים וכיו"ב. בתחום פעילות זה, החברה פועלת בישראל וברומניה.

1.8.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום קבלנות הבניה שלא למגורים מאופיין במגוון פרויקטים ולקוחות, החל מהקמת מבני משרדים ומסחר ליזמים פרטיים ועד לפרויקטים ציבוריים רחבי היקף, דוגמת משרדי הממשלה ובסיסי צה"ל. במרבית הפרויקטים, פועלת החברה כקבלן מבצע ראשי המעניק את שירותי הבניה עבור המזמין, ולעיתים גם את תכנון הפרויקט ופעילות הקבוצה מתמקדת בניהול הפרויקט וביצועו. כמו כן, לעתים הפרויקטים בתחום פעילות זה הינם מסוג תכנון וביצוע בהם החברה אחראית גם על התכנון בהתאם לקווים מנחים כלליים.

בשנים האחרונות החלו לתפוס תאוצה במשק הישראלי, שיתופי פעולה בין גופים ציבוריים לבין גופים פרטיים במסגרת של פרויקטי PPP. בתחום הפעילות, הכולל כאמור גם פרויקטים המוקמים עבור מזמינים מהסקטור הציבורי, החברה מעורבת מעת לעת בפרויקטים המוקמים בשיטת BOT. בפרויקטים כאמור לוקחת החברה חלק כקבלן המבצע וכמתכנת של הפרויקט, עבור הזוכה במכרז, כאשר היבטי תפעול הפרויקט לאחר הקמתו הינם באחריות הזכין הזוכה במכרז. נכון למועד הדוח, הפרויקטים המרכזיים המבוצעים בשיטת BOT בהם מעורבת הקבוצה בתחום הפעילות הינם, בין היתר, פרויקט משרד המשפטים בירושלים ופרויקט קרית הממשלה המחוזית בירושלים.

בנוסף, בפרויקטים ציבוריים בהיקפים משמעותיים, נוהגת החברה מעת לעת להתקשר בשיתופי פעולה עם חברות העוסקות בתחום הבניה, לצורך הגשת הצעות משותפות למכרזים. שיתוף הפעולה עם צדדי ג' מאפשר חלוקת הסיכונים הכרוכים בהגשת ההצעה למכרז והכרוכים במימון והקמת פרויקטים רחבי היקף או בעלי מורכבות ייחודית.

בענף הבניה שלא למגורים נהוגות שתי שיטות בניה עיקריות: מתועשת וקונבנציונלית, כמפורט בסעיף 1.7.1 לעיל.

1.8.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

ככלל, מגבלות החקיקה התקינה והאילוצים המיוחדים שחלים על פעילות הקבוצה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בטריטוריות בהן היא פועלת דומים לאלה החלים בתחום קבלנות הבניה למגורים באותן טריטוריות (למעט הוראות חקיקה ותקינה ספציפיות אשר יוחדו למכר דירות למגורים, למשל על-פי חוק המכר דירות). לפרטים ר' סעיף 1.21 להלן. כמו כן, בפרויקטים הכוללים היבטי תכנון, בנוסף להיבטי הביצוע, כפופה החברה גם לרגולציה תכנונית רלוונטית, בין היתר, בכל הנוגע להוצאת היתרים, עמידה בהוראות תכנוניות ארציות ומקומיות וכיוצ"ב.

רישוי - החברה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. כמו כן, לחברה סיווג כ"קבלן מוכר" – המאפשר לה לבצע פרויקטים ממשלתיים. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים וכ"קבלן מוכר", ר' סעיף 1.21.2 להלן.

מכרזים - הלקוחות בתחום זה הינם, בחלק מן המקרים, גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים תשנ"ב-1992 והתקנות על פיו ("חוק חובת מכרזים").

1.8.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

היקף הפעילות בתחום זה מושפע באופן משמעותי ממדיניות ממשלתית כגון תכניות ממשלתיות לפיתוח אזורים חדשים ותכניות ממשלתיות לפיתוח ערים וישובים חדשים. כמו כן, הכנסות הקבוצה מהפעילות תלויות, בין היתר, בזמינות המימון על ידי גורמי מימון, בהחלטות מדיניות של הגופים הציבוריים ובקיומם של תקציבים ממשלתיים לקידום פרויקטים בארצות הפעילות. בסקטור הפרטי בעיקר, היקף הפעילות בתחום, תלוי גם בביקוש בשוק לשטחי תעשייה, מסחר ומשרדים.

1.8.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות טכנולוגיות הבניה הנפוצות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.1 לעיל.

1.8.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם :

- איתנות פיננסית ויכולת גיוס אשראי וערבויות המאפשרת עמידה בתנאי סף למכרזים.
- ידע, ניסיון ויכולת ניהול וביצוע של פרויקטי בניה בתחום פעילות זה.
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה.
- עמידה בדרישות רישוי וסיווג המאפשרות הגשת הצעות למכרזים לפרויקטים מורכבים.
- יכולת ביצוע מעקב ובקרה משלב התכנון ולאורך שלבי הביצוע השונים, בשילוב מנגנוני בקרת איכות ותהליכי ייעול של משאבי הקבוצה.
- כוח אדם מקצועי ומבנה ארגוני התומך בביצוע פרויקטים מורכבים.
- שביעות רצון מזמיני העבודה, לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם.

חסם הכניסה הפורמאלי העיקרי בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים הינו רישוי. בישראל, כל חברת בניה מחויבת בקבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים, כמפורט בסעיף 1.21.2 להלן. חלק מהמכרזים המפורסמים על-ידי משרדי הממשלה כמו גם על ידי גופים מהסקטור הפרטי דורשים כתנאי מוקדם להשתתפות בהם אישור "קבלן מוכר" ודרישות סף לסיווג בדרגה מתאימה, לפרויקטים רחבי היקף.

לעיתים, תנאי מכרזים ממשלתיים קובעים דרישות סף נוספות, כגון, העמדת ערבויות בהיקפים מסוימים, הון עצמי, היקף פעילות, וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. כמו כן, הרשעה בעבירות מסוימות או קיומו של הליך פלילי בקשר אליהן עשויים להוות חסם מהגשה או מזכייה במכרזים מסוימים בסקטור הציבורי. בשנת 2020, החברה ומנכ"ל החברה הורשעו בעבירות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ("חוק התחרות הכלכלית") בגין אירוע שהתרחש בשנת 2011. כמו כן, בסוף שנת 2022 החברה הורשעה במסגרת הליך פלילי שנדון בבית הדין לעבודה בעבירה שעיקרה אי שימוש בצידוד מגן אישי בפרויקט אחד של החברה בשנת 2016.

על פי מסמכי המכרז הרלוונטי, החברה נוהגת לתת גילוי מלא אודות מצבה המשפטי בהקשר זה, וכן ככל שהיא נדרשת לכך גם בפני ועדות המכרזים, ולהערכתה ובהתבסס על ניסיונה, אין בהליכים כאמור כדי להשפיע באופן מהותי לרעה על יכולתה להתמודד ולזכות במכרזים. כמו כן, בידי החברה מכתב שהתקבל מרשות התחרות לפיו, לעמדת רשות התחרות, בשל נסיבות העניין, ובין היתר לאור הייעוץ המשפטי שהתבקש ע"י החברה בזמן אמת בקשר עם האירוע, יש מקום לשקול בחיוב שלא לפסול את החברה מהשתתפות במכרזים בגין הרשעתה ע"פ חוק התחרות הכלכלית כאמור.

חסמים בלתי פורמאליים שונים קיימים גם במכרזים מהסקטור הפרטי, כגון הון עצמי, יכולת פיננסית, מוניטין וניסיון קודם, המשפיעים על היכולת להימנות על רשימת הקבלנים המוזמנים להשתתף במכרזים לביצוע עבודות.

חסמי היציאה העיקריים בתחום ביצוע עבודות הבניה שלא למגורים הינם תקופות הזמן הארוכות של הפרויקטים, ערבויות ביצוע שהועמדו, התחייבויות לנותני שירותים והתחייבויות ללקוחות לאחריות על טיב עבודות הבניה.

1.8.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

לפרטים אודות השינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.6 לעיל.

1.8.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.8.14 להלן.

1.8.9 מוצרים ושירותים

בתחום הפעילות, הקבוצה נותנת ללקוחותיה שירותי בניה לפרויקטים שלא למגורים בעיקר בשיטה המתועשת, והכל בהתאם לתכנון, למפרטים ולדרישות של לקוחותיה השונים.

1.8.10 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8.10.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו- 2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	21	2016	2027	3,784,645	2,339,974	1,378,432	1,903,308	5,687,952
	מפסידים	1	2021	2025	655,331	516,468	424,600	13,374	668,705
	מרווח אפס	15	2022	2028	452,297	79,750	5,082	2,137,641	2,589,938
סה"כ ישראל		37	2016	2028	4,892,272	2,936,192	1,808,113	4,054,323	8,946,595
סה"כ כללי		37	2016	2028	4,892,272	2,936,192	1,808,113	4,054,323	8,946,595

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.24	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	67%	44%	31%	3,686,125	1,444,670	1,099,206	585,100
	מפסידים	98%	86%	83%	623,362	138,863	91,868	128,155
	מרווח אפס	17%	6%	4%	474,465	372,546	74,670	5,082
סה"כ ישראל		55%	40%	36%	4,783,952	1,956,079	1,265,744	718,337
סה"כ כללי		55%	40%	36%	4,783,952	1,956,079	1,265,744	718,337

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,590,248	2,248,683	1,333,730	1,815,570	5,405,818
	מפסידים	690,811	527,142	420,844	13,374	704,185
	מרווח אפס	452,297	78,701	5,082	2,091,191	2,543,488
סה"כ ישראל		4,733,356	2,854,526	1,759,655	3,920,135	8,653,491
סה"כ כללי		4,733,356	2,854,526	1,759,655	3,920,135	8,653,491

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	194,397	91,292	44,702	87,738	282,134	5%	4%	0%
	מפסידים	(35,480)	(10,674)	3,756	(0)	(35,480)	(5%)	(2%)	1%
	מרווח אפס	(0)	1,049	0	46,450	46,450	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		158,916	81,667	48,459	134,188	293,105	3%	3%	0%
סה"כ כללי		158,916	81,667	48,459	134,188	293,105	3%	3%	0%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.8.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמ' 2024
ישראל	318,981	545,848	628,370	40,474	41,883	43,556	(141,947)
חו"ל	18,053	39,054	3,431	9,434	2,202	8,266	0
סה"כ כללי	337,034	584,902	631,801	49,908	44,085	51,822	(141,947)

1.8.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹² בתחום פעילות זה.

¹² "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

1.8.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח (חלק החברה)¹³:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.24	מועד השלמה צפוי	הערות
משרד המשפטים	590	97%	רבעון 3, 2025	תכנון והקמת מבנה משרדים וכן מבנים ומתקנים נוספים במתחם של משרד המשפטים בירושלים, בהיקף כולל של כ- 30 אלפי מ"ר.
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	588	81%	רבעון 4, 2025	תכנון והקמת מבנה משרדים בירושלים בהיקף של 53 אלפי מ"ר וכולל 416 מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים.
TOHA 2	585	66%	רבעון 4, 2026	הקמת מבנה משרדים בתל אביב בן 77 קומות וחניון תת"ק בן 4-8 קומות.
LandMark	414	82%	רבעון 3, 2027	מיזם משותף בחלקים שווים עם חברת אלקטרה בניה, בהיקף של כ- 809 מ"ש, להקמת חניון תת"ק בן 6 קומות בשטח של כ- 80,000 מ"ר כולל תחנת כבאות, משרדי תברואה של עיריית תל אביב ומנהרת שרונה. הקמת מבנה A הכולל 40 קומות מתוכם 2 קומות מסחר. הקמת מבנה B הכולל 40 קומות מתוכם 2 קומות מסחר, 27 קומות משרדים, קומה לחדר טרפו ובריכה ו10 קומות מגורים הכוללים 116 יחיד
מבנה משרדים באזור המרכז	472	35%	רבעון 4, 2026	תכנון והקמת מבנה משרדים עבור משרד ממשלתי
מתחם ה-1000 ראשון לציון	492	21%	רבעון 4, 2026	הקמת 2 מגדלי משרדים בני 24 קומות בשטח של כ- 38,000 מ"ר כל מגדל, מבנה מסחרי בן 4 קומות בשטח של כ- 3,000 מ"ר וחניון תת"ק בן 5 קומות בשטח של כ- 42,000 מ"ר בראשון לציון
עד 120 קריית מוצקין	470	0%	רבעון 2, 2028	הקמת פרויקט דיור מוגן בשטח של כ- 60,000 מ"ר הכולל 2 מגדלי מגורים בני 12 קומות כ"א וקומות מרתף. סה"כ כ- 360 יחיד וכן שטחי ציבור, מסחר ומחלקה סיעודית.

1.8.11 לקוחות

1.8.11.1 הלקוחות העיקריים של החברה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בישראל הינם חברות מהסקטור הפרטי, מהסקטור הממשלתי/ציבורי או לקוחות שמבצעים פרויקטי זכיינות לסקטור הממשלתי. לפרטים אודות התפלגות הכנסות החברה מתחום הפעילות בחלוקה לפי סקטורים, ר' סעיף 1.8.11.3 להלן.

1.8.11.2 ההתקשרויות עם לקוחות בתחום פעילות זה הינן בעלות מאפיינים דומים לאלו שבתחום קבלנות הבניה למגורים, כמפורט בסעיף 01.7.11.1 לעיל.

בהתאם להסכמי ההתקשרות עם לקוחות בתחום פעילות זה, החברה נוהגת להעמיד ערבויות בנקאיות לטובת מזמיני הפרויקטים, הכוללות, בעיקרן, ערבויות ביצוע למשך תקופת הקמת הפרויקט וערבויות בדק לאחר סיומו.

¹³ המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

1.8.11.3 להלן פרטים אודות התפלגות ההכנסות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום (באלפי ש"ח):

לקוח	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022
סקטור ציבורי *	467,606	20%	580,107	31%	395,229	29%
סקטור פרטי	1,825,507	80%	1,270,539	69%	954,909	71%
סה"כ	2,293,113	100%	1,850,646	100%	1,350,138	100%

* לרבות הכנסות בגין פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה מכרז המבוצע עבור המדינה.

1.8.11.4 להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה בתחום הפעילות, לפי מדינות (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	2,275,060	38%	117,725	5%	1,811,592	33%	89,625	5%	1,346,707	30%	68,648	5%
חו"ל	18,053	0%	9,434	52%	39,054	1%	2,202	6%	3,431	0%	8,266	241%
סה"כ	2,293,113	38%	127,159	6%	1,850,646	34%	91,827	5%	1,350,138	30%	76,914	6%

לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום זה.

1.8.12 שיווק והפצה

החברה מתקשרת עם לקוחותיה באמצעות השתתפות במכרזים בסקטור הפרטי והציבורי אשר מתפרסמים מעת לעת במדיות השונות, וכן באמצעות פניות יזומות למזמיני עבודה פוטנציאליים ובאמצעות פניות אליה מצד מזמינים שונים, לרבות באמצעות השתתפות בהליכי התמחרות לא פומביים. ההחלטה בדבר מסירת העבודה יכולה להיעשות בדרך של משא ומתן, בדרך של מכרז או בדרך של הליך התמחרות סגור. במרבית ההתקשרויות בתחום הפעילות, מדובר בפרויקטים לביצוע בלבד על פי תכנון ומפרט ידועים מראש. לעיתים, בעיקר בפרויקטים עבור הסקטור הציבורי, העבודות הינן מסוג תכנון וביצוע בו החברה אחראית גם על התכנון בהתאם לקווים מנחים כלליים. לפרטים נוספים, ר' סעיף 1.7.12 לעיל.

1.8.13 צבר הזמנות

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח):

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2024	יתרת צבר 1-12/2024	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	יתרת צבר 1-12/2023	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2022
ישראל	1,496	4,054	2,267	4,275	1,837	3,203
חו"ל	0	0	53	14	0	0
סה"כ	1,496	4,054	2,320	4,289	1,837	3,203

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה :

מיליון ₪	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
579	רבעון ראשון 2025
480	רבעון שני 2025
510	רבעון שלישי 2025
423	רבעון רביעי 2025
1,591	שנת 2026
341	שנת 2027
132	שנת 2028
-	שנת 2029 ואילך
4,054	סה"כ

צבר ההזמנות כולל פרויקטים לסקטור הפרטי בסך 3,470 מיליוני ש"ח והיתרה בסך של 585 מיליוני ש"ח, פרויקטים לסקטור הציבורי (לרבות פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה במכרז המבוצע עבור המדינה).

החל מיום 31 בדצמבר 2024 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 377 מיליון ש"ח.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.8.14 תחרות

תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, בדומה לתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים, הינו תחום רווי מתחרים. בכל מדינה בה החברה פועלת קיימות מאות או אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע, מתוכן, להערכת החברה, מספר חברות מצומצם המבצעות פרויקטים בהיקפים גדולים. לחברה אין יכולת להעריך את נתח השוק שלה בישראל בענף קבלנות הבניה שלא למגורים. החברה מעריכה כי נתח השוק שלה בשנת 2024 ברומניה היה זניח. המתחרות העיקריות של החברה בתחום זה בישראל הינן אותן מתחרות בתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים.

לפרטים אודות דרכי ההתמודדות עם התחרות ר' בסעיף 1.7.14 לעיל. בנוסף, בתחום פעילות זה, החברה נהנית מהיותה בעלת סיווג כקבלן מוכר בסיווג כספי בלתי מוגבל, ניסיון עבר רלוונטי בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים ומנגישות למקורות פיננסיים המאפשרים לה העמדת ערבויות לצורך הגשת מועמדות למכרזים לביצוע פרויקטים רחבי היקף מטעם המדינה.

1.9 תחום ביצוע וזכיינות תשתיות

הפעילות בתחום ביצוע וזכיינות תשתיות נעשית בעיקר עבור הסקטור הציבורי (משרדי הממשלה, חברות ממשלתיות ויחידות סמך), במישרין או בעקיפין, תוך שהחברה משמשת כקבלן מבצע עבור מזמינות שונות מהסקטור הציבורי, עבור יזמים פרטיים אשר זכו במכרזים המבוצעים בשיטת ה-PPP (Private Public Partnership), לפיה הסקטור הפרטי מממן, מתכנן, מקים, מתפעל ומתחזק פרויקט בתחום התשתיות הלאומיות בחלק מפרויקטים אלה לחברה אחזקות גם בזכיי, הזוכה במכרז.

1.9.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הפעילות בענף התשתיות נחלקת לשתי רמות של היקפי פרויקטים:

- פרויקטים גדולים או מורכבים – כדוגמת הרכבת הקלה תל אביב, פרויקטי מנהור, פרויקטי הנמלים, המסילה המזרחית, נתיבים מהירים, פרויקטי רכבת ישראל, כביש חוצה ישראל, גשר מוצא, המכשול בעוטף עזה, דרך 431 וכד'. פרויקטים אלו כוללים גם פרויקטי PPP. מניסיונה של החברה, בישראל מספר מצומצם של שחקנים בעלי יכולות מתאימות לביצוע פרויקטים כאמור, ולפיכך, בדרך כלל ניגשות למכרזים לפרויקטים מסוג זה קבוצות של חברות או חברות גדולות, לעיתים בשיתוף פעולה עם חברות מחו"ל.

- פרויקטים בהיקפי ביצוע רגילים – בפרויקטים מסוג זה חלק ניכר מהחברות בענף יכולות להתחרות מכיוון שהיקף הביצוע שלהם איננו גבוה ותנאי הסף לביצועם אינם מחמירים כמו בפרויקטים מורכבים.

לאור מאפייני הפרויקטים, פעילותה של הקבוצה בתחום ביצוע וזכיינות תשתיות מושפעת בעיקר ממדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות, לרבות היקף הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה והיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה (הן במימון הסקטור הממשלתי והן במימון הסקטור הפרטי) ומאפייניהם.

להלן התפלגות היקפי ההשקעה הגולמית בתחום התשתיות, בשנים האחרונות (במיליוני ש"ח):

תקשורת, אנרגיה ומים	תחבורה		סה"כ *	
	סה"כ	מתוכו: כבישים		
2022	23,415	11,790	49,986	
2023	24,273	12,957	49,839	
1-9/2024	15,987	8,461	34,845	

* על בסיס נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

* כולל הערך של פיתוח תשתיות על ידי הממשלה, שלא ניתן לחלק בין הענפים.

ההשקעה בתשתיות היא האמצעי המרכזי לקידום המשק הישראלי, לשם מיצוי פוטנציאל הצמיחה הגלום בו. היערכותם של משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, משרד התשתיות הלאומיות, משרד האנרגיה והמים, משרד הבינוי והשיכון ורשות המים להשגת היעדים הכלכליים של הממשלה בענפים שבתחום אחריותם, נעשית בעיקר באמצעות השקעות תשתיות, המבוצעות ישירות מתקציב המדינה ובאמצעות רפורמות מבניות ופיתוח הרגולציה. תכליתן של אלו ליעל את דרכי הפעולה בענף וליצור כללי משחק חדשים תוך הסרת מגבלות מנהליות שונות ושחרור "צווארי בקבוק".

יצוין, כי ההשקעות בתשתית מבוצעות גם בידי גופים שאינם נכללים בתקציב המדינה, כגון: חברת החשמל לישראל, יצרני חשמל פרטיים, חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (לשעבר רשות הנמלים), רשות שדות התעופה, חברת מקורות ועוד.

בחודש ינואר 2024 אושר בממשלה תקציב חדש לשנת 2024 אשר הוגדל בכ- 68 מיליארד ש"ח לצורכי המלחמה בחזית ובעורף. במסגרת התקציב לשנת 2024 בוצע קיצוץ של כ- 1.2 מיליארד ש"ח במשרד התחבורה. התקציב המעודכן כולל תקציב ייעודי לשדרוג ותיקון "כבישים אדומים", תקציב מיוחד לשיקום נזקי המלחמה בתשתיות עוטף עזה והמשך תקצוב פרויקטים רכבתיים, כולל תוכנית "מחברים את ישראל" (הקמת רשת מסילות רכבת לנוסעים ומטענים מקרית שמונה ועד אילת) ופרויקטים תחבורתיים בערי הפריפריה.

בחודש דצמבר 2024 אושר תקציב המדינה לשנת 2025 בקריאה ראשונה. תקציב המדינה יעמוד על כ- 609 מיליארד ש"ח וכולל בין היתר תקציבים לשיקום ופיתוח חבלי הצפון והדרום. התוכנית הכלכלית שאושרה לצד התקציב כוללת שורת צעדים מבניים לייעול המשק ושיפור הצמיחה ובין היתר הקמת רשויות תחבורה מטרופוליניות, האצת פינויים כלכליים להגדלת היצע הדיור ועוד. במסגרת התקציב הנוכחי, הוקצה היקף ניכר של 38.1 מיליארד ש"ח להשקעות בתחבורה, לעומת 36.5 מיליארד ש"ח בשנת 2024. במסגרת תקציב המדינה, התקציב המעודכן לתשתיות בשנת 2025 מסתכם בכ- 53.8 מיליארד ש"ח.

1.9.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

חלק מן הפרויקטים בתחום ביצוע וזכינות תשתיות כוללים גם היבטי תכנון, בנוסף להיבטי הביצוע, ומשך כפופה החברה בפרויקטים כאלה גם לרגולציה תכנונית רלוונטית, בין היתר, בכל הנוגע להוצאת היתרים, עמידה בהוראות תכנוניות ארציות ומקומיות וכיוצ"ב.

רישוי - החברה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. כמו כן, לחברה סיווג כ"קבלן מוכר" – המאפשר לה לבצע פרויקטים ממשלתיים. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים וכ"קבלן מוכר", ר' סעיף 1.21.2 להלן.

מכרזים - הלקוחות בתחום זה הינם, בחלק גדול מהמקרים, גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים והתקנות על פיו.

לפירוט מגבלות, חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים נוספים החלים על תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.21 להלן.

1.9.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

כאמור לעיל, פעילותה של הקבוצה בתחום ביצוע וזכינות תשתיות מושפעת בעיקר ממדיניות הממשלה לפיתוח תשתיות, לתקציב המדינה בתחום זה ולכמות והיקף המכרזים המפורסמים על ידה (הן במימון הסקטור הממשלתי והן במימון הסקטור הפרטי).

בשונה מהמקובל במדינות מפותחות בעולם, התחבורה הציבורית בישראל מנוהלת ומתוכננת על ידי השלטון המרכזי, בעוד השלטון המקומי שותף לכך באופן מינורי בלבד. להערכת החברה, מודל ריכוזי זה גורם לחוסר יעילות, המתבטא בעלויות תקציביות עודפות, בתכנון שלעיתים קרובות אינו אופטימלי, בעיכוב בביצוע פרויקטים ובהפעלה לא מיטבית של משאבי התחבורה הציבורית הניתנים

לציבור בישראל. במסגרת טיוטת התוכנית הכלכלית לשנת 2019,¹⁴ מוצע כי יועברו סמכויות ממשרד התחבורה, וכן מעט סמכויות מהרשויות המקומיות, לרשויות תחבורה מטרופוליטיות, אשר תוקמנה כרובד ביניים בין השלטון המרכזי למקומי, זאת במטרה לאפשר תכנון וניהול אופטימלי של משאבי ואמצעי התחבורה הציבורית. מהלך זה יאפשר את ניצול יתרונה היחסי של הרשות המטרופוליטית בהיכרות עם השטח וצרכיו המשתנים, לשם ניהול התחבורה הציבורית במטרופולין תוך הפחתת העומס המוטל על משרד התחבורה מצד אחד ושמירת סמכותו להתוות את מדיניות התחבורה הציבורית מצד אחר. לאחר השלמתו, מהלך זה יתאים את ניהול התחבורה הציבורית בישראל למודל המקובל בקרב מרבית המדינות המפותחות.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, הרפורמה המוצעת לעיל הוכנסה לטיוטת התוכנית הכלכלית לשנת התקציב 2025 עם מספר שינויים. לפי ההצעה, תוקמנה שתי רשויות תחבורה מטרופוליטיות בישראל – במטרופולין תל אביב - יפו (גוש דן) ובמטרופולין ירושלים, וכן נכללה אפשרות להקמת רשויות מטרופוליטיות נוספות בצו של שר התחבורה. הרשויות תהיינה אחראיות לקידום, פיתוח ועידוד השימוש בתחבורה הציבורית בתחום המטרופולין. תפקידי הרשות יכללו קביעת מדיניות בתחום התחבורה הציבורית ובתחומים משלימים המשפיעים על השימוש (כגון: הסדרי תנועה, תעריפי חנייה) הכנת תוכנית תחבורתית, תוכנית עבודה שנתית, ניהול הפעלת התחבורה הציבורית, מתן רישיונות קו לאוטובוסים ועוד.

בנק ישראל מגביל את היקף החשיפה לענף הבינוי והנדל"ן. בעקבות משבר הקורונה, הקל בנק ישראל על המגבלה והגדיל את החשיפה בהוראת שעה עד לשנת 2025. נוכח מלחמת "חרבות ברזל" האריך בנק ישראל את הוראת השעה לדצמבר 2027. בהתאם לכך, הבנקים יכולים להקצות עד 22% בלבד מכלל תיק האשראי הבנקאי לפעילות בענף הנדל"ן, ועד 26% מכלל תיק האשראי הבנקאי ובלבד שהתוספת מעבר ל- 22% תשמש למימון תשתיות באמצעות פרויקטים מסוג PPP. בהתאם לדוח יציבות פיננסית של בנק ישראל השלכות המלחמה על הפעילות של חברות הבנייה העלו את סיכון האשראי מהענף, וזאת בנוסף לעלייה בהוצאות המימון טרם המלחמה. לפיכך, להערכת החברה, הענף יהפוך ריכוזי יותר, בו רק חברות בודדות יוכלו להתמודד במכרזים בהם נדרשת העמדת מימון פרטי. למועד הדוח, החברה אינה חווה קושי הנובע ממגבלות בנק ישראל האמורות במימון פעילותה בתחום התשתיות. לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ר' סעיף 1.17 להלן.

הערכות החברה לעיל, לרבות בדבר המשך פיתוח תחום התחבורה הציבורית בישראל הינן תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל, שינויים במדיניות הממשלה לעניין הקצאת משאבים ושינויים במגמות בענף התשתיות.

לשינויים נוספים בהיקף הפעילות בתחום התשתיות, ר' סעיף 1.9.1 לעיל.

1.9.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

¹⁴ https://www.nevo.co.il/law_word/Law11/43764.doc

- ידע, ניסיון ויכולות ניהוליות מוכחות בביצוע פרויקטים בקנה מידה גדול.
- איתנות פיננסית, ובפרויקטים במימון הסקטור הפרטי - גם יכולת גיוס אשראי וערבויות למימון פרויקטים בקנה מידה גדול.
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודות.
- סיווג קבלני מקסימלי.
- יצירת שיתופי פעולה עם חברות ישראליות וחברות זרות לצורך השתתפות במכרזים וביצוע פרויקטים בתחום הפעילות.
- ניסיון מוכח בהשלמת סגירה פיננסית לצורך ביצוע פרוייקט זכיינות.

1.9.5 חסמי כניסה ויציאה

חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום ביצוע וזכיינות תשתיות הינו רישוי, שכן הרשויות שמפרסמות את המכרזים דורשות כתנאי סף אישור סיווג "קבלן מוכר". חלק מהמכרזים קובעים דרישות סף נוספות לעניין ההשתתפות בהם ו/או לצורך מעבר שלב המיון המוקדם במכרז, כגון ותק וניסיון בביצוע פרויקטים בסדרי גודל דומים או במורכבות דומה, העמדת ערבויות, הון עצמי מינימלי, הוכחת חוסן פיננסי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. בחלק מהמכרזים בסקטור הציבורי קיימים תנאי סף הנוגעים להליכים פליליים ולהרשעה בעבירות מסוימות. לפרטים נוספים אודות תנאי סף זה והשלכתו על יכולת החברה להשתתף במכרזים, ר' סעיף 0 לעיל.

בנוסף, בהתאם להוראות החשב הכללי במשרד האוצר מפברואר 2022, על משרדי הממשלה לכלול כתנאי סף מינימאלי, בדבר עמידתו של כל קבלן בתנאי סף בטיחות לפיו קבלן מוכר, אשר רשם קבלנים התלה על תנאי את רישיונו בגין ליקויי בטיחות, ייחשב כקבלן שלא עומד בתנאי סף בטיחות, וזאת לתקופה של 6 חודשים לפחות מיום החלטת רשם הקבלנים הנ"ל. הוראה זו נוגעת הן למכרזי תשתיות והן למכרזי בניה שלא למגורים אשר מפורסמים ע"י משרדי ממשלה שונים.

חסמי היציאה העיקריים בתחום הינם התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי מזמיני העבודה, רשויות, ספקים וכלפי גופים מממנים, ובכלל זה התחייבויות ארוכות טווח לתפעול, תחזוקה, אחריות לתיקונים וערבויות על פי הסכמי ההתקשרות.

1.9.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

ככלל, הספקים וחומרי הגלם עמם מתקשרת החברה ו/או משמשים אותה בתחום קבלנות הבניה (למגורים ושלא למגורים) משמשים את החברה גם בתחום זה. לפרטים אודות השינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.6 לעיל.

1.9.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.9.13 להלן.

1.9.8 מוצרים ושירותים

למועד הדוח, החברה משמשת כקבלן מבצע ונותנת שירותי בניית תשתיות במספר פרויקטים המבוצעים ישירות עבור הסקטור הציבורי, וכן כקבלן ביצוע בפרויקטים עבור מזמיני עבודה מהסקטור הפרטי המשמשים כזכיינים בפרויקטים של הסקטור הציבורי.

כמו כן, לחברה, בשיתוף עם צדדים שלישיים, זיכיונות (Concessions) למספר פרויקטים בתחום תשתיות לאומיות בישראל, המבוצעים באמצעות שיטת PPP (Public Private Partnership) אשר במסגרתם מוענק (באמצעות מכרזים פומביים) על ידי גוף ממשלתי זיכיון ארוך טווח למימון, תכנון, פיתוח, הקמה, הפעלה ותחזוקה של הפרויקט, כאשר בתום תקופת הזיכיון מוחזר הנכס שהוקם במסגרת הפרויקט לידי המזמינה ללא עלות.

1.9.9 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.9.9.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4	2018	2026	451,246	116,306	142,302	558,033	1,009,280
	מפסידים	4	2018	2026	745,059	537,967	280,010	160,237	905,296
	מרווח אפס	12	2020	2029	1,176,958	547,435	119,420	1,291,370	2,468,328
סה"כ ישראל		20	2018	2029	2,373,264	1,201,708	541,731	2,009,640	4,382,904

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.24	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	45%	12%	16%	404,793	334,941	248,506	158,254
	מפסידים	82%	65%	35%	689,209	207,092	225,695	175,809
	מרווח אפס	48%	26%	11%	1,017,159	629,522	428,016	105,895
סה"כ ישראל		54%	31%	19%	2,111,161	1,171,555	902,217	439,958

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	434,209	115,299	140,791	537,364	971,573
	מפסידים	784,397	541,809	278,793	160,237	944,634
	מרווח אפס	1,176,958	547,434	119,420	1,270,557	2,447,515
סה"כ ישראל		2,395,564	1,204,542	539,004	1,968,158	4,363,722

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	17,037	1,007	1,511	20,669	37,707	4%	(2%)	1%
	מפסידים	(39,337)	(3,842)	1,216	0	(39,337)	(4%)	(4%)	0%
	מרווח אפס	0	0	0	20,813	20,813	1%	2%	0%
סה"כ ישראל		(22,300)	(2,833)	2,727	41,483	19,182	0%	(0%)	1%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.9.9.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצעם הושלם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמ' 2024
ישראל	163,493	352,966	719,072	44,162	64,542	63,718	6,143
סה"כ כללי	163,493	352,966	719,072	44,162	64,542	63,718	6,143

1.9.9.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹⁵ בתחום פעילות זה.

¹⁵ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאומד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאומד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאומד באותה שנה.

1.9.9.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2024 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹⁶:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.24	מועד השלמה צפוי	הערות
חניון שפיים וכביש 541 *	1,063	83%	רבעון 3, 2025	תכנון והקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ועבודות הנדסה של כביש גישה לכביש 541. העבודות מבוצעות עבור חברת תכנון והקמה של פרויקט מערך חניונים, היסעים ונתיבים מהירים בגוש דן (בין מחלף שפיים ומחלף מבוא איילון) כאשר החברה מחזיקה ב 25% של הזכיון אשר זכה בהסכם למימון, תכנון, הקמה ותפעול של המערך האמור לעיל.
מקטע איילון - הקמת מסילה רביעית	487	18%	רבעון 2, 2029	הקמת מסילת רכבת נוספת במקטע איילון באורך של כ- 4.65 ק"מ לצד שלוש מסילות קיימות, שתחילתה צפונית לתחנת רכבת תל-אביב סבידור וסיומה דרומית לתחנת רכבת תל-אביב ההגנה

* היקף ההכנסות בפרויקט כולל דרישות תשלום נוספות מהמזמינה, ראה גם באור 1'23 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

להלן פרטים אודות פרויקטים בהם לחברה, ביחד עם צדדים שלישיים, זיכיונות:

א. אחזקה בכביש 431 - החברה מחזיקה ב- 25% (אפקטיבית 15%) מהונה המונפק והנפרע של

נתיבי היובל בע"מ ("נתיבי היובל" או "הזכיון") אשר זכתה במכרז למימון, הקמה והפעלה של כביש 431, שהוקם ומופעל במתכונת PFI (Private Financial Initiative), מקרה פרטני של שיטת PPP בו התשלום לזכיון מתבצע על ידי הגוף המזמין וזאת בשנה ממתכונת BOT (Build Operate Transfer) בה התשלום לזכיון משולם על ידי המשתמשים/הצרכנים (דוגמת כביש אגרה). בפרויקט זה הזכיון מקבל מהמזמינה תשלום קבוע חצי שנתי ובנוסף משולמת לו אגרת צל בהתאם להיקף הנסועה בכביש. לאחר השלמת ההקמה בשנת 2009, הזכיון אחראי להפעיל ולתחזק את הכביש עד תום תקופת הזיכיון (בשנת 2031). התפעול והתחזוקה מבוצעים באמצעות חברת דניה סיבוס מפעיל בע"מ, בבעלות המלאה של החברה.

ב. פרויקט הנתיבים המהירים - פרויקט הנתיבים המהירים - פרויקט זכיון לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, בין היתר, של חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים). שיעור האחזקה של החברה בחברת הפרויקט (הזכיון) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. כאמור, חלקה של החברה בעבודות, כולל הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים וכן את עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541 מסתכמת בכ- 1,063 מיליון ש"ח.

החברה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרויקט.

ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט. לפרטים נוספים, ר' באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

¹⁶ המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

ג. פרויקט הקו הכחול - ביום 21 בספטמבר, 2023 התקבלה אצל החברה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים, אליו ניגשה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה). במסגרת הפרויקט, עתיד הזכיין לממן, לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ-31 ק"מ. מקטע המסילות כולל הקמת מתחם דיפו רכבתי, מקטע מסילות עילי ותת קרקעי וביצוע של 3 תחנות תת קרקעיות. ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם הסכם זיכיון בין גייטריין בע"מ ("הזכיין"), חברה בבעלות החברה, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ וחברה נוספת (שאינה קשורה לחברה) לבין מדינת ישראל ("הסכם הזיכיון"). חלקה של החברה בזיכיון הינו 50%. בנוסף, החברה מחזיקה ב-75% מהזכויות בקבלן ההקמה של הפרויקט, בלו ליין קונסטרוקשיין בלק בע"מ. לפרטים נוספים, ר' באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

1.9.10 לקוחות

עיקר פעילותה של הקבוצה בתחום ביצוע וזכינות תשתיות נעשה, בדרך כלל, באמצעות התקשרות ישירה או עקיפה עם הסקטור הממשלתי לאחר זכייה במכרז, לרבות זכיין וקבלן משנה של הזכיין.

1.9.10.1 התקשרויות עם לקוחות

כאמור, ההתקשרויות של החברה בתחום הפעילות נעשות בעיקרן באמצעות זכייה במכרזים. ההתקשרויות של החברה לביצוע הפרויקטים בתחום הפעילות בישראל הינן, ככלל, בעלות המאפיינים שלהלן:

- א. תמורה - בתמורה לעבודות הביצוע, החברה מקבלת בדרך כלל תשלום פאושלי המשולם עם התקדמות הפרויקט או תשלום לפי מדידת כמויות. בפרויקטים המבוצעים בשיטת PPP התמורה לקבלן משולמת בהתאם להתקדמות כאשר הזיכיון מממן את ביצוע העבודות באמצעות גיוס חוב, השקעת הון עצמי ותשלומי מענק הקמה על ידי המזמינה, ככל שתנאי חוזה הזיכיון מניחים תשלום כזה. התשלומים בגין ביצוע העבודות צמודים על פי רוב למדד תשומות הסלילה או הבניה (לפי העניין) ולעיתים עם מרכיב של הצמדה למטבעות (אירו או דולר ארה"ב). הזיכיון מקבל את תמורתו אשר משמשת לכיסוי השקעתו, לרבות תשואה, ופירעון החוב מהמזמינה מתוקף הסכם הזיכיון שנחתם בין הצדדים.
- ב. פיצוי מוסכם – על פי רוב קיים מנגנון של פיצוי המזמין במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של ביצוע עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי ההסכם. כמו כן, בחלק מההסכמים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת עבודה על ידי מזמין העבודה.
- ג. ניהול הפרויקט – בדרך כלל מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט ו/או מפקח אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.
- ד. קבלני משנה – לצורך ביצוע העבודות, החברה רשאית להעסיק קבלני משנה, לרוב בכפוף להוראות המכרז (ככל שישנן) ו/או לקבלת אישור מזמין העבודה. העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את החברה מאחריותה כלפי המזמין לעבודותיהם של קבלני המשנה והאחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של החברה. הדרך המקובלת להתמודדות עם האמור הינה באמצעות הסכמי קבלנות משנה במתכונת "גב-אל-גב" בין החברה לקבלן המשנה,

ובמקרים מסוימים מסמכי המכרז מחייבים שהקבלן וקבלן המשנה יתקשרו בהסכמים עם תניה כאמור.

ה. בטוחות – ככלל, החברה, בכובעה כקבלן ראשי/קבלן ההקמה, נדרשת להעמיד את הערבויות הבאות:

- **ערבות מכרז** - כחלק מהתנאים להגשת המכרז, נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור מערך ההצעה במכרז או בסכום קבוע שהוחלט על ידי המזמין.
- **ערבות ביצוע** - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידת הקבוצה בהתחייבויותיה, הקבוצה נדרשת להעמיד ערבות ביצוע אשר הינה בד"כ בשיעור של עד 10% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט. יצוין כי בחלק מהפרויקטים דורשים המזמינים גם דמי עכבון מהחשבון החודשי, שיעור אשר אינו עולה לרוב על 5% מהתמורה בגין ביצוע הפרויקט. דמי העיכבון מוחזרים בדרך כלל במסגרת החשבון הסופי.
- **ערבות מקדמה** - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, החברה נדרשת להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים.
- **ערבות בדק/טיב** - עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין, נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של עד 5% מהיקף הפרויקט (ר' פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים, ערבות הטיב פוחתת במהלך תקופת הבדק.

ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט, החברה נדרשת להתאים את סכומי הערבויות לעיל.

בכובעה הזכייני, נדרשת החברה, יחד עם שותפיה, בהתאם לשיעור האחזקה בזכיון, להעמיד למזמינה ערבויות הן לשלב המכרזי והן לשלבי פיתוח, הקמה, תפעול ותחזוקה, לרבות הגדלת הערבויות להבטחת מסירת הפרויקט למזמינה בתום תקופת הזכיון. הערבויות מבטיחות התחייבויות הזכיון כלפי המזמינה במסגרת הסכם הזכיון. סכומי הערבויות נקבעים בכל פרויקט כסכומים קבועים אשר משתנים בהתאם לתקופה בחיי הפרויקט, כאמור. ערבויות אלה הינן בנוסף לערבויות של קבלן ההקמה.

ו. אחריות לפרויקט - החברה בכובעה כקבלן, מתחייבת כלפי המזמין לתקופת בדק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של שנה עד שבע שנים) שמתחילה עם סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין. בתקופה זו, מתחייבת החברה לתקן על חשבונה, בתוך זמן סביר או פרק הזמן הקבוע בהסכם עם המזמין, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של החברה. כמו כן, בחלק מהפרויקטים, מחויבת החברה לעריכת תיקונים נוספים על חשבונה, בגין פגמים או ליקויים שיתגלו אף לאחר תקופת הבדק. החברה מעדכנת את ההפרשה לבדק עם מסירת הפרויקט ובהתאם לניסיון העבר, החברה מעריכה כי עלויות אלו אינן משמעותיות ביחס למחזור הפעילות של החברה.

ז. אחריות, ביטוח ושיפוי - החברה נושאת באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין מצד שלישי כלשהו הנובעים או הקשורים בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. החברה מתחייבת לשפות ולפצות את המזמין בגין כל נזק כאמור, שייגרם לו כתוצאה מההתקשרות. החוזה כולל דרישה לעריכת ביטוחים

שונים על ידי החברה לרבות ביטוח עבודות קבלניות וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף הפרויקט.

ח. ביטול ההסכם - ההסכם כולל רשימה של אירועים שבקורות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את ההסכם, ככלל בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי החברה.

1.9.11 שיווק והפצה

החברה מתקשרת עם לקוחותיה באמצעות השתתפות במכרזים של הסקטור הציבורי. ההחלטה בדבר מסירת העבודה יכולה להיעשות בדרך של מכרז, בדרך של הליכי התמחרות בפרויקטים שבהם המזמין אינו כפוף לחוק חובת מכרזים או בדרך של משא ומתן ככל שהחברה משמשת כקבלן ראשי או קבלן משנה של הזוכה במכרז.

בחברה מחלקת מכרזים ייעודית העוסקת באיתור מכרזים פוטנציאליים, הכנה ועיבוד של הצעות החברה, בסיוע מחלקות הביצוע של החברה והגשתן במסגרת אותם מכרזים. מידע אודות מכרזים חדשים נאסף באופן שוטף על ידי מחלקת המכרזים באמצעות אתרי אינטרנט ייעודיים, פרסומים באמצעי תקשורת שונים וישירות ממזמינים פוטנציאליים.

1.9.12 צבר הזמנות

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח):

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2024	יתרת צבר 1-12/2024	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	יתרת צבר 1-12/2023	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2022
ישראל	501	*2,010	1,203	2,523	969	2,384

* יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור 2'23 לדוחות הכספיים השנתיים.

מכרזים בתהליך הגשה

החברה נוהגת מעת לעת לגשת למכרזים פומביים המבוצעים בשיטת PPP בהם היא לוקחת חלק הן כזכיין והן כקבלן ההקמה. תדירות פרסום המכרזים והיקף הפעילות בתחום מושפעים ממדיניות ממשלתית ותקצוב משרדי ממשלה שונים בכלל ומשרד התחבורה בפרט. נכון למועד הדוח מצויה החברה בתהליכים מכרזיים למספר פרויקטים זכיינים, לרבות בהם היא עברה את שלב המיון המוקדם או ניגשה להליך המיון המוקדם (לבד או עם השותפים שאינם קשורים לחברה). יודגש כי אין וודאות כי החברה תגיש בסופו של דבר הצעות בהליכים המכרזיים האמורים או שתזכה במי מהפרויקטים.

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

מיליון ₪	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
289	רבעון ראשון 2024
306	רבעון שני 2024
284	רבעון שלישי 2024
285	רבעון רביעי 2024
512	שנת 2025
120	שנת 2026
119	שנת 2027
96	שנת 2028 ואילך
2,010	סה"כ

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לחברה והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה ותוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.9.13 תחרות

החברה מבצעת פרויקטים שהיקפם הכספי גדול יחסית. החברות המתמודדות במכרזים מסוג זה הן חברות תשתית גדולות, אשר להן היכולת, הידע, הניסיון והמימון הדרוש לביצוע פרויקטים מסוג זה, ובחלק מהמקרים בשיתוף פעולה מצידן של חברות ענק רב-לאומיות. למיטב ידיעת החברה, מתחרותיה העיקריות בתחום הפעילות הינן שפיר הנדסה, שיכון ובינוי סולל בונה, קבוצת אשטרום, קבוצת אלקטרה, מנרב וקבוצת אורון. יחד עם זאת, קיימות חברות תשתית נוספות קטנות יותר, המהוות גם כן מתחרות של החברה בתחום זה. על פי פרסומי דן אנד ברדסטריט (D&B) לשנת 2024, החברה מדורגת בין 5 חברות הייזום, הבניה והתשתית הגדולות בישראל. למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את נתח השוק שלה בתחום ביצוע וזכינות תשתיות.

היכולות המקצועיות, הידע והניסיון שנצברו במהלך שנות פעילותה לרבות בביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים מאד, סיווגן המקצועי והקבלני של חברות הקבוצה יחד עם כוח האדם המיומן העומד לרשותה, היכולות הפיננסיות, המוניטין שנצבר, עמידה בלוחות זמנים ואיכות העבודה הגבוהה, מאפשרים לקבוצה להתמודד עם התחרות בתחום פעילות זה.

1.10 תחום פעילות ייזום וביצוע למגורים

החברה עוסקת באיתור, ייזום, פיתוח וביצוע של פרויקטים בתחום המגורים, ובכוונתה לפעול גם בתחום הייזום למסחר ותעסוקה. הפרויקטים מבוצעים לבד או ביחד עם שותפים. החברה פועלת להקמת פרויקטים לייזום למגורים ברומניה ופולין ובנוסף עוסקת בפעילות לא מהותית דומה בארה"ב. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של החברה ברומניה ופולין לרבות יעדי החברה בהקשר זה, ר' סעיף 1.25 (צפי התפתחות בשנה הקרובה) להלן. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה בישראל, מבוצע כיום ללא שותפים וגם באמצעות שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, המשמשים ביחד עם החברה כיוזמים בפרויקט. לפרטים אודות הסכם תחום פעילות בין החברה לאפריקה מגורים, המשפיע על יכולתה של החברה לפעול בתחום זה בישראל, ר' בסעיף 1.19.1 להלן.

ביקוש והיצע - היקף תחום פעילות הייזום והביצוע למגורים מושפע בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן וכן מקצב שיווק קרקעות על ידי רמ"י. הביקוש לדירה מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים ובכלל זה משיעור האבטלה, רמת השכר וכיו"ב, מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירה, עידוד המדינה לרוכשי דירות באמצעות מתן מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח, היקף הגידול באוכלוסייה, היקף הביקוש הטבעי, וכן משיעורי הריבית במשק. בשנים 2022, 2023 ו- 2024 נרכשו 40.3 אלף, 28.4 אלף ו- 45.6 אלף דירות חדשות, בהתאמה. לפרטים אודות פעילות ממשלת ישראל לבלימת עליות מחירי הדירה, ובכלל זה באמצעות תכנית "מחיר למשתכן" ו- "מחיר מטרם 2.1" המיועדות בין היתר להגדלת היצע יחידות הדירה, ר' סעיף 1.6.3 לעיל.

ענף המשכנתאות - ככלל, שוק המשכנתאות בישראל נתון לבחינה של בנק ישראל והפיקוח על הבנקים. פעילות הקבוצה חשופה לתמורות בשוק המשכנתאות, מכיוון שהידוק ההגבלות על שוק המשכנתאות עלול לפגוע בביקוש לדירות וביכולת החברה לממש פרויקטים יזמיים. היקף המשכנתאות בשנת 2024 עלה בכ- 32% לעומת שנת 2023, והסתכם בכ- 94 מיליארד בשנת 2024 ש"ח לעומת 71.3 מיליארד ש"ח בשנת 2023. בחודש ינואר 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה מאז שנת 2022 את הריבית ומאז היא נותרה ללא שינוי. נכון למועד הדוח הריבית עומדת על 4.5%. הריבית הבסיסית (פריים) ירדה בהתאם ונכון למועד הדוח היא עומדת על 6%. הקפיצה בהיקף המשכנתאות מוסברת בעליית המע"מ בתחילת 2025 ובגידול בהלוואות בלון הנובעות מהסדר שמציעים יזמי נדל"ן.

1.10.1 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- פעילות החברה כקבלן ביצוע בפרויקטים אותם היא יוזמת מאפשר חיסכון בהוצאות וניהול מיטבי של הפרויקט;
- איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסים מגוונים המאפשרים השקעת הון עצמי נדרש, או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה;
- חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי;
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה;

- נגישות לשיתופי פעולה עם חברות יזמיות מובילות, בעלות מוניטין ויכולות משלימות וסינרגטיות לחברה.

1.10.2 חסמי כניסה ויציאה

תחום הפעילות אינו מאופיין בחסמי כניסה פורמליים. להערכת החברה, חסמי הכניסה לתחום הפעילות הינם:

- קיומו של הון עצמי מספק או נגישות למקורות מימון לצורך ביצוע השקעה ראשונה של הון עצמי בפרויקטים;
 - איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים;
 - קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום ייזום נדל"ן למגורים, מוניטין בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.
- תחום הפעילות מאופיין בחסמי היציאה העיקריים הבאים:
- יציאה משוק הנדל"ן היזמי מחייבת יכולת מימוש של יתרת הנכסים שטרם נמכרו, בין כיחידות דיור גמורות ובין כפרויקטים בבניה, בכפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק;
 - התחייבויות לרישום ולאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם לחוק המכר דירות ובהתאם להתקשרויות השונות עם רוכשי הדירות.

1.10.3 מדיניות מימון פרויקטים

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה הקבוצה בישראל, החברה שיוזמת כל פרויקט מתקשרת עם מוסדות פיננסיים בהסכמי ליווי בנקאי ("הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת הקבוצה מסגרות אשראי לביצוע הפרויקט הרלוונטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בקשר עם הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, להתחייב לא לבצע כל העברה של זכויות מסוימות בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. פרויקטים שיוזמת הקבוצה ברומניה ופולין, ממומנים במלואם ממקורותיה.

1.10.4 שינויים בהיקף תחום הפעילות¹⁷

במהלך שנת 2024 חלה התאוששות ומחירי הדירות עלו משמעותית בשיעור של 7.8%, לאחר ירידה בשיעור 1.7% בשנת 2023. הערכה היא כי העלייה במחירי הדירות מיוחסת לעלייה בביקוש הנובעת מיציבות בשיעור הריבית ורכישה ע"י משקיעים מחו"ל ומעלייה בתשומות הבניה.

¹⁷ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

1.10.5 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות הייזום והביצוע למגורים של הקבוצה כפופה לרגולציות בתחומי תכנון ובניה, מקרקעין, איכות הסביבה, דינים מוניציפאליים וכיו"ב, בדומה לרגולציה החלה בתחום קבלנות הבניה למגורים. לפרטים אודות הרגולציה החלה על החברה בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.21 להלן.

בנוסף, על פעילות זו חל גם חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"). לפרטים אודות חוק המכר הבטחת השקעות, ר' סעיף 1.10.8.3 להלן.

פעילות הייזום והביצוע למגורים של הקבוצה מושפעת מרגולציה ממשלתית ומוניציפאלית, הן לגבי ההתנהלות השוטפת של הפרויקט והן לגבי התאמות הנכסים ושינוי ייעודי קרקעות. יצוין, כי תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות נמשך לעיתים זמן רב ועשוי להיות כרוך בהוצאות רבות. כמו כן, חוקי המס ככלל ותמריצי המס בפרט, משפיעים הן על עלויות החברה במסגרת רכישת והקמת הפרויקטים והן על הביקוש לדירות והיצע הדירות בשוק.

1.10.6 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

ככלל, הקבוצה משמשת כקבלן ביצוע של הפרויקטים אותם היא יוזמת. כמו כן, החברה מתקשרת עם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים. התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלוונטי. לפרטים אודות התקשרויות החברה עם קבלני משנה וספקים של חומרי גלם, ר' סעיף 1.15 להלן. להערכת החברה, אין לה תלות במי מספקיה.

1.10.7 סוגי שימושים במלאי הנמכר

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה עוסקת הקבוצה בעיקר ברכישת קרקעות והקמת יחידות דיור ומכירתן, כאשר בפרויקטים הקיימים של החברה, כפופה פעילות זו של החברה למגבלות ותנאים מכוח תכנית מחיר למשתכן.

ברומניה ובפולין החברה פועלת לרכישת קרקעות והשבחתן לצורך הקמת פרויקטים למגורים.

1.10.8 לקוחות

הקבוצה מוכרת יח"ד ישירות לרוכשים. רוכשי הדירות הינם לקוחות חד פעמיים אשר מרביתם נוטלים משכנתאות בהיקפים שונים על מנת לממן את הדירות שהם רוכשים מהחברה.

להלן מאפייני הסכמי ההתקשרות של החברה עם רוכשי הדירות:

1.10.8.1 התקשרות הקבוצה עם רוכשי הדירות נעשית על בסיס חוזה בתנאים המקובלים לעסקאות מסוג זה. החוזה ונספחיו מפרטים את פרטי יח"ד הרלוונטית בהתאם למפרט טכני הכולל תכניות בהתאם לחוק המכר דירות וככל שרלוונטי, בהתאם לתכנית מחיר למשתכן (לרוכשים המסוימים שזכו בהגרלה במסגרת התכנית כאמור), בטוחות הניתנות על ידי הקבוצה, ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום זכויות הרוכש בנכס ורישום הערת אזהרה ומשכנתא לטובת הגורם המממן את רכישת הדירה, ככל שרלוונטי.

1.10.8.2 בהסכמי מכירת הדירות של הקבוצה בישראל, התמורה החוזית נקובה בשקלים תוך הצמדתה למדד תשומות הבניה. בהסכמי מכירת הדירות של הקבוצה ברומניה ובפולין, התמורה החוזית אינה צמודה ונקובה באירו ובזלוטי פולני, בהתאמה. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים

בנספח התמורה להסכם. מועדי התשלום נקבעים בהסכמה עם הלקוח וככל שרלוונטי, בכפוף לתכנית מחיר למשתכן (לרוכשים המסוימים שזכו בהגרלה במסגרת התכנית כאמור), בהתאם למדיניות הקבוצה לעניין זה, ובכפוף לכך שהתמורה משולמת במלואה טרם מסירת החזקה בדירה לרוכש.

1.10.8.3 חוק המכר הבטחת השקעות - בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות, מכירה של דירה למגורים מחייבת את המוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה. חוק המכר הבטחת השקעות קובע, בין היתר, כי מוכר דירה לא יקבל מרוכש דירה סכום העולה על 7% ממחירה, אלא אם הבטיח המוכר לרוכש את השבת כספו באחת מהדרכים הקבועות בחוק, ביניהן, ערבות בנקאית ומתן זכויות בקרקע. כן קובע החוק סנקציה במקרה של מוכר אשר הפר את ההוראות הנוגעות להבטחת כספו של הקונה. לפרטים אודות יתרת כספי רוכשי הדירות המובטחים בבטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות, ר' סעיף 1.17.5 להלן.

1.10.8.4 במסגרת הסכם הרכישה, מתחייבת הקבוצה להעביר את הזכויות שרכשו הרוכשים בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין ובמקביל מתחייבת הקבוצה כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים מממנים אחרים של הרוכשים לרשום משכנתאות על הדירות שנרכשו. רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יכול להתבצע רק לאחר השלמת הפעולות הבאות: (א) השלמת הליך איחוד וחלוקה (פרצלציה) של הקרקע וחלוקתה לחלקות רישום נפרדות באופן שכל בניין או מספר בניינים בפרויקט ימצאו על חלקת רישום נפרדת; ו- (ב) רישום הבית כבית משותף. עד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, זכויות הרוכשים נרשמות במרשם פנימי אותו מנהלת הקבוצה כחברה משכנת.

1.10.8.5 החברה אחראית כלפי רוכשי הדירות לבדק ואחריות בהתאם להוראות חוק המכר דירות, כמפורט בסעיף 1.21.1 להלן.

1.10.9 תמצית התוצאות

להלן יובאו תמצית תוצאות הפעילות לתקופות שנסתיימו ביום 31.12.2024, ביום 31.12.2023 וביום 31.12.2022 באלפי ש"ח (מאוחד וחלק החברה):

פרמטר	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
הכנסות תחום הפעילות	54,500	84,961	342,081
רווח גולמי המיוחס לתחום הפעילות	9,454	12,501	50,049
שיעור רווח גולמי	17%	15%	15%
סך נכסי תחום הפעילות במאזן	168,026	149,740	159,841

1.10.10 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

1.10.10.1 פרויקטים בהקמה

להלן יובאו נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום
31.12.2024 :

31.12.24	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
4,768	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
17,599	12-18	
8,670	48-54	
16	0-6	מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
5 **	12-18	
5	48-54	
996	0-6	רווח גולמי צפוי
2,310	12-18	
1,905	48-54	
-	0-6	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)
1	12-18	
-	48-54	

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%
** לא כולל חלק מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,602 מ"ר.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה (במאוחד):

31.12.2024	פרויקטים בהקמה ליום
467	מספר יח"ד כולל בפרויקטים אשר טרם הסתיימה הקמתם
89,302	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
70,633	יתרת רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
467	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

הערכות החברה בדבר רווח גולמי צפוי הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים והערכותיה באשר למגמות בשווקים בהם היא פועלת והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על משך ביצוע הפרויקטים, מחירי המכירה האפשריים של יחידות הדיווח והיקף הביקושים. בין גורמים אלו ניתן למנות את מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור יתממש באופן חלקי או מלא ותוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

להלן פילוח צבר ההזמנות בתחום ייזום וביצוע למגורים, לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה לפי שנים (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים אלפי ש"ח	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים באלפי ש"ח
שנת 2025	0	2,619
סה"כ	0	2,619

המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות וציפיות החברה באשר להתקדמות הבניה, לקצב מסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקטים השונים ועל נתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה למועד הדוח. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 לדוח זה שאינם בשליטתה של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה מספר פרויקטים, אשר נמצאים בשלבים שונים, הנחשבים "פרויקטים שאינם מהותיים מאוד", כמפורט בסעיפים שלהלן.

1.10.10.3 פרויקטים בהקמה

א. נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד - כולל בעלי קרקע	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות - אומדן	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום – לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
Denya Forest - Bloc D	רומניה	2023	אפר-24	ספט-25	100%	116	59	51%	0	116	36,152	100%	7,399	20%	7,399
Denya Forest - Bloc G	רומניה	2024	אוק-24	אפר-26	100%	116	59	3%	0	116	36,152	100%	7,399	20%	7,399
Denya Lake	רומניה	2020	אפר-24	דצמ-26	100%	87	190	21%	0	87	142,260	100%	34,228	24%	34,228
- Denya Spring View Phase 1	פולין	2022	אפר-23	מרץ-25	100%	46	104	88%	0	46	32,723	100%	6,545	20%	6,545
- Denya Spring View Phase 2	פולין	2022	אוק-23	ינו-26	100%	51	104	31%	0	51	37,653	100%	7,531	20%	7,531
- Denya Spring View Phase 3	פולין	2022	ספט-25	ספט-27	100%	51	104	0%	0	51	37,653	100%	7,531	20%	7,531
סה"כ						467			0	467	322,594		70,633	22%	70,633

ב. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	עלות קרקע היטלים ופיתוח בפועל עד 31.12.24	עלות בנייה בפועל עד 31.12.24	עלויות מימון שהווננו לפרויקט בפועל עד 31.12.24	עלויות אחרות בפועל עד 31.12.24	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.24	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.24	עלויות שטרם הוכרו	מקדמות שנתקבלו מחוזים חתומים (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים (ב)	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים (ג)	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט בגין חוזים חתומים (א)+(ב)-(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים (ה)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
Denya Forest - Bloc D	3,796	14,544	0	0	10,412	0	28,753	0	0	0	0	14,869	14,869	3,043	20%
Denya Forest - Bloc G	3,796	968	0	0	23,989	0	28,753	0	0	0	0	4,474	4,474	916	20%
Denya Lake	15,793	13,171	0	0	79,068	0	108,032	0	0	0	0	35,734	35,734	8,598	24%
Denya Spring View - Phase 1	4,348	15,620	0	0	6,211	0	26,178	0	0	0	0	19,968	19,968	3,994	20%
Denya Spring View - Phase 2	4,820	4,617	0	0	20,686	0	30,123	0	0	0	0	9,701	9,701	1,940	20%
Denya Spring View - Phase 3	4,820	0	0	0	25,302	0	30,123	0	0	0	0	4,556	4,556	911	20%
סה"כ	37,374	48,919	0	0	165,668	0	251,961	0	0	0	0	89,302	89,302	19,402	22%

1.10.10.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה

א. נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	יח"ד * במלאי	מ"ר ממוצע ליח"ד שנוותרו במלאי ליום 31.12.24	שטחי מסחר במ"ר שנוותרו במלאי ליום 31.12.24	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.24 ועד ליום 31.12.24	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד סמוך לתאריך פרסום הדוח	הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.24	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי על דירות במלאי
יוניק טופ	ראשון לציון	2017	יול-18	יול-20	50%	5	151	0	5	0	10,575	1,905	18%
יוניק אורבן	באר יעקב	2020	פבר-21	ספט-23	50%	1	137	2,602	2	1	1,485	1,891	-
- Denya Forest Bloc I	רומניה	2021	יוני-21	אוק-23	100%	4	59	0	0	0	1,416	419	30%
- Denya Forest Bloc H	רומניה	2021	אפר-23	אוק-24	100%	16	59	0	0	0	4,768	996	21%

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

1.10.10.5 עתודות קרקע

למועד הדוח, לחברה אין עתודות קרקע.

1.10.10.6 פרויקט אחר

להלן פירוט אודות פרויקטים אשר נכון למועד פרסום הדוח, החברה התקשרה בהסכמים לצורך ייזומם עם בעל הזכויות במקרקעין, אך עקב מצבם התכנוני של המקרקעין הם אינם זמינים ומאשרים לבנייה מיידית ועל כן החברה מצויה בשלבים שונים של קידום תב"עות בקשר עימם או שינוי ייעוד ואשר אין ודאות בהתממשותם:

עיר/ישוב	מועד הרכישה	עלות קרקע מקורית ליום 31.12.24	עלויות תכנון ואחרות ליום 31.12.24	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.24	חלק החברה	סוג זכויות	זכויות בנייה - מצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה - מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן
Corebeanca	אפר-20	12,890	0	12,890	100%	בעלות	התקבל אישור תב"ע	כ- 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
Brasov	אפר-20	6,785	0	6,785	100%	בעלות		-
Saftica	אפר-20	2,918	0	2,918	100%	בעלות		-
Bucharest	דצמ-21	30,846	0	30,846	100%	בעלות	התקבל אישור תב"ע	כ- 930 יח"ד בניה רוויה

המידע המתואר בסעיף 1.10.9 זה לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן: (1) אישור התכנון הסטטוטורי/תב"עות באופן השונה מבקשות התכנון אשר הוגשו ע"י החברה או עיכוב באישורן ע"י הגורמים הרלוונטיים, אם בכלל; (2) גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון החלטות רשויות התכנון ו/או כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה המפורטים בסעיף 1.26 לדוח זה.

1.10.10.7 ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאד

פרויקטים בהקמה - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה :

שם הפרויקט	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 10% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % ב-	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % ב-	הרווח הגולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור % ב-	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % ב-	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % ב-
Denya Forest - Bloc D	4,530	28%	3,787	24%	3,043	20%	1,556	12%	2,300	16%
Denya Forest - Bloc G	1,363	28%	1,139	24%	916	20%	468	12%	692	16%
Denya Lake	12,171	31%	10,384	28%	8,598	24%	5,024	16%	6,811	20%
Denya Spring View - Phase 1	5,990	27%	4,992	24%	3,994	20%	1,997	11%	2,995	16%
Denya Spring View - Phase 2	2,910	27%	2,425	24%	1,940	20%	970	11%	1,455	16%
Denya Spring View - Phase 3	1,367	27%	1,139	24%	911	20%	456	11%	683	16%
סה"כ	28,332	29%	23,867	25%	19,402	22%	10,472	13%	14,937	18%

למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים מהותיים מאוד, כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016.

המידע המתואר בסעיף 1.10.10 לעיל (לרבות סעיפי המשנה שלו), הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן, במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות התכנון; ו/או (4) כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.10.11 תחרות

תחום הייזום למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות גבוהה. בתחום זה פועלים מגוון רחב של יזמים, ולהערכת החברה, אין בישראל ובמדינות בהן פועלת החברה, קבוצת חברות המחזיקה נתח משמעותי בתחום. התחרות בתחום זה, מתקיימת החל משלב איתור הקרקעות לבניה ובשלבי המכרזים של פרויקט מחיר למשתכן/מחיר מטר, בהם מתחרות חברות רבות על קבלת הפרויקט, וכן בשלבים המתקדמים של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם אז מתמקדת התחרות בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, כאשר מניסיונה של החברה, גם לפרויקטים באזורים אחרים עשויה להיות השפעה מבחינת מחיר.

להערכת החברה, חלקה בשוק הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ובחול"ל אינו מהותי.

1.10.12 התמודדות הקבוצה עם התחרות בתחום הפעילות

החברה הינה בעלת ניסיון רב בענף הנדל"ן, וככזו מקפידה החברה לנהל את הפרויקטים שלה תוך התאמתם לדרישות הלקוחות בצורה מיטבית. בנוסף, חוסנה הפיננסי של החברה מקנה לה את היכולת להשתתף במכרזים של תכנית מחיר מטר באזורי ביקוש גבוהים ומכאן שיש לה את היכולת להגיש הצעות אטרקטיביות במכרזים אלו, כמו גם לרכוש קרקעות לפיתוח ויזמות באזורי ביקוש בערים מרכזיות ברומניה. בישראל, משמשת החברה כקבלן הראשי של הפרויקטים אותם היא יוזמת, תוך ניצול סינרגיה אנכית, חיסכון בעלויות ויעול ניצול משאבים בקבוצה, המאפשרים לה להציע מחירים אטרקטיביים במכרזים בהם היא משתתפת.

למועד הדוח, לחברה שני פרויקטים בישראל במסגרת תכנית 'מחיר למשתכן', בהם היקף היחידות המשווקות לשוק החופשי, הינו נמוך ומוגבל בהתאם לתנאי התכנית ויתרת היחידות שטרם נמכרו מצומצמת בהיקפה. כמו כן, לחברה פרויקט אחד בפולין ושלושה ברומניה, בהם כל יח"ד משווקות לשוק החופשי, באמצעות משרדי שיווק חיצוניים וברומניה אף באמצעות מחלקת השיווק של החברה. ככלל, פעולות השיווק נעשות באמצעות מערך השיווק של השותפים הרלוונטיים או באמצעות משרדי שיווק חיצוניים, כאשר היזמים מתווים את עקרונות השיווק, לרבות יציאה במבצעי מכירות ו- Pre Sale, יציאה בקמפיינים פרסומיים באמצעי התקשורת, קיום ימי מכירות ומתן הנחות והטבות לרוכשים.

חלק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

1.11 פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה

כמפורט בסעיף 1.2.2.5 לעיל, לחברה פעילויות סינרגטיות ותומכות לתחומי הפעילות השונים שלה, המקנים לה נגישות לחומרי גלם באמצעות חטיבות ייעודיות בחברה, וכן באמצעות החזקה בחברות בת וחברות כלולות הפועלות בתחומים משלימים לתחומי הפעילות של החברה, והכל כמפורט להלן. יובהר כי, החברות והפעילויות המתוארות בסעיף זה להלן מספקות שירותים לפרויקטים של הקבוצה בכללותה וכן מוכרות שירותיהם לפרויקטים של צדדי ג' ולפיכך, החברה מסווגת את ההכנסות וההוצאות בגין פעילויות אלו, בהתאם לסיווג הפרויקט עבורו ניתנים השירותים.

1.11.1 דניה מערכות

דניה מערכות, חברה בת של החברה, מתמחה בפרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכאניות מורכבות. במסגרת פעילות העוסקת דניה מערכות בתכנון, ביצוע והקמה של פרויקטים בתחום החשמל, מיזוג האוויר ואינסטלציה, תוך מתן דגש על תיאום מערכות ואינטגרציה. דניה מערכות הינה זרוע משלימה לעבודות הביצוע של החברה בפרויקטים אותם היא מבצעת בעיקר בתחומי קבלנות הבניה שלא למגורים, וכן משמשת כקבלנית משנה בפרויקטים לצדדים שלישיים. עד לחודש ינואר 2022 פעלה דניה מערכות כחטיבה במסגרת החברה והחל ממועד זה, הועברה פעילותה לחברה בבעלות מלאה של החברה.

ליום 31.12.2024 לדניה מערכות צבר הזמנות לחיצוניים בסך של כ- 541 מיליון ש"ח. עיקר הצבר (לחיצוניים בלבד) מיוחס לפעילות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים ונכלל במסגרתו.

להלן מידע אודות הכנסות דניה מערכות (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
231,220	403,249	629,052	הכנסות
129,406	203,617	257,146	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.2 סיבוס רימון

החברה מייצרת חלק מהאלמנטים הדרושים לפעילותה, הן בתחומי קבלנות הבניה והן בתחום קבלנות התשתיות, באמצעות מפעלי סיבוס רימון, העיקרים מביניהם ממוקמים בפלמחים ובאזור התעשייה בבאר שבע. במפעלי סיבוס רימון מיוצרים, בין השאר, קירות חזית, קירות ממ"ד, תקרות, מעקות, קורות לגשרים, מקטעים, חדרי טרנספורמציה, מבני מגורים מודולריים, קירות קרקע, קירות אקוסטיים, מעבירי מים וכיו"ב. מפעלי סיבוס רימון משווקים את מוצריהם גם לפרויקטים שאינם של הקבוצה.

לסיבוס רימון רישיון קבלן בענף הבניה (100) בסיווג ג'5 ובענף כבישים, תשתיות ופיתוח (200) בסיווג ג'1.

למפעל סיבוס רימון בבאר שבע רישיון עסק בתוקף ולמפעל בפלמחים רישיון עסק מותנה אשר התקבל במהלך חודש אוגוסט 2023.

מפעל סיבוס רימון באזור התעשייה בבאר שבע ממוקם על קרקע אשר נמצאה בחלקה בחכירה של החברה ובחלקה בהרשאה. במהלך תקופת הדוח פעלה חברת סיבוס רימון למול רשות מקרקעי ישראל, ובכך הסדירה את רכישת הקרקע כולה, וזאת על מנת לאפשר את המשך פעילותה בשטח הנ"ל.

במהלך תקופת הדוח, התקיימה חקירה על ידי הועדה המרחבית שורק, בקשר עם העדר היתרים מתאימים לשימוש הנעשה בפועל במתחם המפעל בפלמחים. למועד הדוח, סיבוס רימון פועלת להסדרת הנדרש לפעילות ולקבלת היתר מתאים לשימוש.

בשנת הדו"ח הרחיבה סיבוס רימון את פעילותה והחלה לפעול, בין היתר, ממפעל הממוקם בקיסריה. וכן, התקשרה בהסכם חכירת קרקע בשטח של כ- 33 דונם, לצורך הקמת מפעל נוסף באזור התעשייה נאות חובב.

כאמור לעיל, לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימושים בפעילויותיה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרזו כתקנים ישראלים רשמיים. מקום בו נקבע לחומר גלם, למוצר או לתהליך עבודה תקן ישראלי רשמי, הרלוונטי למוצרים המיוצרים על ידי סיבוס רימון, עומדת סיבוס רימון בדרישות תקן כאמור כמתחייב על פי דין

להלן מידע אודות הכנסות מפעלי סיבוס רימון (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
180,238	220,734	222,265	הכנסות
151,326	161,258	165,966	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.3 גאו דניה

גאו דניה הינה חברה בבעלות מלאה של החברה, בעלת סיווג קבלני ג'5 בענף 100 ומבצעת עבודות הן כקבלן ראשי והן כקבלן משנה. גאו דניה עוסקת בביצוע עבודות דיפון וחפירה לחניונים, ביצוע כלונסאות, ביצוע קירות סלארי, עוגני קרקע, השפלת מי תהום ועבודות גאوتכניקה ותת קרקע שונות. עבודות הביסוס בהן עוסקת גאו דניה מהוות נגזרת של עבודות הבניה הכלליות, בהן עוסקת החברה. להלן מידע אודות הכנסות גאודניה (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
190,322	261,369	286,085	הכנסות
143,696	184,363	209,684	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.12 רכוש קבוע ומקרקעין

הרכוש הקבוע המצוי בבעלותה של החברה כולל בעיקר מנופים, ציוד בניה וציוד משרדי. לפרטים בדבר מפעל סיבוס רימון ר' בסעיף 1.11.2. להלן, בנוסף, החברה שוכרת שטחים, שעיקרם משרדים בשטח של 4,625 מ"ר באור יהודה, המשמשים למטה החברה וכן שטחי מקרקעין המשמשים את מפעלי סיבוס רימון, העיקרים שביניהם באיזור התעשייה בבאר שבע ובפלמחים (המשמשים גם את החברה).

יתרת העלות המופחתת של הרכוש הקבוע בספרי החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה כ- 280.6 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה כ- 221.6 מליון ש"ח. הנתונים כוללים השפעת IFRS16 שיושמה החל מיום 1 בינואר 2020. לפרטים אודות יישום תקן IFRS16, ר' באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

1.13 נכסים לא מוחשיים

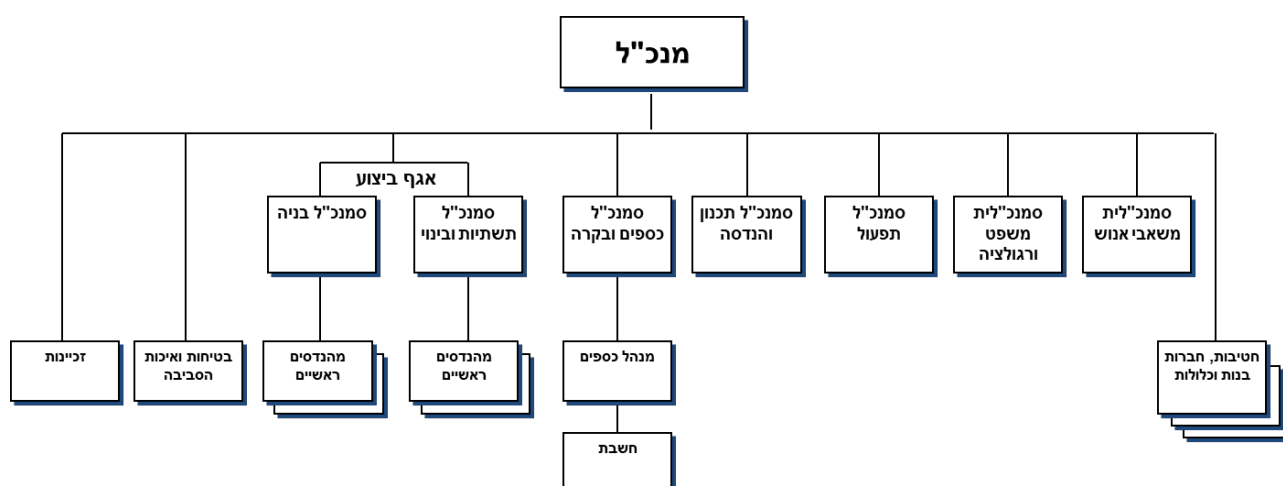
בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין אפריקה השקעות לבין החברה, הוענקה לחברה הזכות לעשות שימוש בסימני המסחר של אפריקה השקעות בתחומי הקבלנות, וזאת לתקופה בלתי מוגבלת וללא תמורה, וזאת כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים, ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים. למועד הדוח, הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה כוללים תוכנות, סימני מסחר הרשומים על שמה, וכן זכות שימוש בסימני המסחר הרשומים על שם אפריקה השקעות, כמפורט לעיל. יתרת העלות המופחתת של הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה ליום 31.12.2024 הינה כ- 2.9 מליון ש"ח.

1.14 הון אנושי

החברה פועלת באמצעות מטה המרכז את פעילותה ומעניק סיוע מנהלי ולוגיסטי לביצוע הפרויקטים השונים.

ניהול הפרויקטים בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות מתבצע באמצעות צוותים ניהוליים. כל צוות ניהולי כולל, ככלל, מנהל פרויקט, מנהל/מנהלי עבודה, מהנדס ביצוע, מחסנאי ועובדים נוספים על פי המאפיינים הספציפיים של כל פרויקט. הצוות הניהולי אחראי על ביצוע העבודות, איכותן, לוחות זמנים והתחשבות עם מזמיני העבודה, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים. מנהל הפרויקט כפוף על פי רוב למנהל אזור, המדווח למהנדס ראשי ולסמנכ"ל באגף הביצוע. תחום הייזום והביצוע למגורים מרוכז ע"י אחראי תחום הייזום בחברה אשר כפוף לסמנכ"ל הבניה.

1.14.1 להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



1.14.2 מצבת עובדים :

החברה מעסיקה אלפי עובדים באתרי הבניה השונים, במישרין ובעקיפין, לרבות עובדים זרים ועובדי חברות כח אדם. עד לפרוץ מלחמת חרבות ברזל, העסיקה החברה גם עובדים משטחי ישי"ע (עובדים פשתינאים). היקף העובדים הנ"ל משתנה בהתאם להיקף פעילות החברה.

למועד הדוח הועסקו בחברות הקבוצה כ- 2,353 עובדים, כמפורט להלן :

נושא	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
הנהלה	7	7	7
כספים	53	47	45
משאבי אנוש	12	7	8
משפטי	26	21	22
תפעול וביצוע	1,374	1,205	1,066
עובדי דניה כח אדם	104	160	198
עובדים זרים המועסקים בישראל	714	383	304
עובדי הרשות הפלשתינאית *	0	0	365
סה"כ (בישראל)	2,290	1,830	2,015
סה"כ חו"ל	36	34	31
סה"כ כללי	2,326	1,864	2,046

* לפרטים בקשר להפסקת עבודתם של עובדי הרשות הפלשתינאית החל ממועד מלחמת חרבות ברזל, ראו באור 1 לדוחות הכספיים וסעיף 1.21.5 להלן.

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית בעובד מסוים.

לפרטים אודות חברות כח האדם שבעלות החברה, ר' סעיף 1.21.5 להלן.

1.14.3 הסכמי עבודה ותגמול עובדים

1.14.3.1 הסכמי העסקה

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים באמצעות חוזים אישיים. לרוב, שכר העובדים שעליהם חל ההסכם הקיבוצי (כמפורט להלן) גבוה מהתעריף הקבוע בהסכם הקיבוצי, כך שהשכר המשולם להם, בתוספת נלוות והטבות סוציאליות ופנסיוניות, מכסה את כל התוספות להם זכאים העובדים על פי ההסכם הקיבוצי ו/או צו ההרחבה בענף הבניה, התשתיות, צמ"ה והעבודות הציבוריות.

לחברה קיימת חובת הפרשה לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים על פי צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק, עבור עובדי הקבוצה שעליהם לא חל ההסכם הקיבוצי (כמפורט להלן). יובהר, כי התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד ומעסיק מכוסות במלואן על ידי סכומים שהופרשו בדוחות הכספיים, וכן על ידי תשלומים שוטפים סדירים לקרנות פנסיה ו/או חברות ביטוח ו/או קופות פיצויים בנקאיות ו/או קרנות פיצויים. לפרטים נוספים אודות הפרשות החברה בקשר עם התחייבויותיה בגין סיום יחסי עובד-מעסיק, ר' באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2024.

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבוני ישראל, ולפיכך על העובדים המועסקים במקצועות הבנייה, בדרג מנהל עבודה ומטה (ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי), חל ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענפי הבניה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים אשר נחתם בין התאחדות בוני הארץ לבין הסתדרות העובדים הכללית, שהינה ארגון העובדים היציג של עובדי החברה ("ההסכם הקיבוצי הכללי"). בימים 6 באפריל 2017, 26 במרץ, 2018 ו- 27 לנובמבר 2018 נחתמו תוספות להסכם הקיבוצי הכללי שעניינן תנאי העסקה ושכר, הפרשות לפנסיה ובטיחות וכן נספח לצו ההרחבה מנובמבר 2015 בעניין מנופאים (ההסכם הקיבוצי הכללי והתוספות לו להלן יחדיו: "ההסכם הקיבוצי"). עיקרי ההסכם הקיבוצי הינם כדלקמן:

א. ההסכם הקיבוצי נכנס לתוקף ביום 1 בנובמבר, 2015 ועל פי נוסחו, הוא בתוקף לתקופה בת 3 שנים. לעמדת החברה ההסכם הקיבוצי עודנו בתוקף מכוח סעיף 13 לחוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957, לפיו הסכם קיבוצי לתקופה מסוימת שתמנה תקופת תוקפו, ואחד מבעלי ההסכם לא הודיע לצד השני במועד הנכון ובכתב על גמר תוקפו, יוסיף להיות בר-תוקף.

ב. במסגרת ההסכם הקיבוצי על החברה החובה, בין היתר, להעניק לעובדים כאמור פנסיה מקיפה (תקציב של 19.7% בקרן חדשה, ושל 20.5% בקרן "ותיקה"), ולגבי עובד המבוטח בקופת גמל או ביטוח שאינה קרן פנסיה – בתקציב של 22.3% (ובתוספת רכישת ביטוח מפני אובדן כושר עבודה בשיעור של 2.5% או בשיעור אשר יקנה לעובד גמלת אובדן כושר בגובה 75% מהשכר, הנמוך מבין השניים, ובלבד שהעלות הכוללת של המעסיק לרכיב התגמולים והכיסוי הביטוחי יחד לא יעלה על 7.5% מהשכר המבוטח); הכל ממועד כניסתה לתוקף של התוספת להסכם הקיבוצי מיום 26 במרץ, 2018 ואילך. כמו כן, משמר ההסכם הקיבוצי את זכויות הביטוח בקרן פנסיה מקיפה ותיקה כפי שהיו לעובדים ערב כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף.

ג. עוד נקבע בהסכם הקיבוצי, כי על החברה לבצע הפרשות לקרנות השתלמות, כדלקמן:

- מנהלי עבודה – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 7.5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון העובד.
- מנופאי צריח – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון העובד.
- יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי (עובדי בנין ושיפוצים שאינם מנהלי עבודה או מנופאי צריח) - עובדים בעלי ותק ענפי של בין 3 ל- 6 שנים בענף הבניה בישראל (מבלי לקשור את הותק למועד כניסתו של ההסכם לתוקף), זכאים להפרשה של 2.5% על חשבון החברה ו- 1% על חשבון העובד. עובדים בעלי ותק ענפי של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון העובד.

ד. יודגש, כי במסגרת ההסכם הקיבוצי נקבעו הוראות מיטיבות נוספות בנוגע לזכויות עובדי בנין ושיפוצים, מנהלי עבודה ומנופאי צריח הנגזרות מוותק ענפי בענף הבניה דוגמת חופשה והבראה. כמו כן, נקבעו הוראות מיטיבות נוספות הנוגעות לצבירת וניצול מחלה, שי לחג, חגים, חופשות מיוחדות, ימי בחירה, ביגוד ועוד.

לגבי עובדים הכפופים להוראות ההסכם הקיבוצי ואשר הועסקו בחברה טרם כניסתו לתוקף, ממשיכים עובדים אלו להיות זכאים לזכויות להם היו זכאים טרם כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף, ככל והן עדיפות ביחס לזכויות מכוח ההסכם הקיבוצי.

1.14.3.3 הדרכות והכשרות

החברה עורכת לעובדיה (לרבות נושאי המשרה) מעת לעת ובהתאם לתפקיד העובד ולצרכי החברה, הדרכות, ימי עיון וסדנאות. ההדרכות נערכות לעובדי החברה, בחלוקה לתפקידים ומקצועות, על מנת לדאוג לשימור רמתם המקצועית של העובדים בכל הדרגים, המקצועות התפקידים. לפרטים אודות הדרכות והכשרות שהחברה עורכת לעובדיה בתחום הבטיחות בעבודה, ר' סעיף 1.21.6 להלן.

1.14.3.4 תכנית תגמול לעובדים

לפרטים אודות מדיניות תגמול לנושאי משרה שאימצה החברה ואשר נכנסה לתוקף עם רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה, ר' פרק 8 לתשקיף. לפרטים אודות תכנית תגמול הוני בחברה, ראה באור 30 יג' לדוחות הכספיים.

1.14.4 הנהלה ונושאי משרה בכירה

נושאי המשרה וההנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים בחוזים אישיים בשכר עבודה חודשי. לתנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בקבוצה, ר' תקנה 21 בפרק פרטים נוספים.

1.14.5 פטור, ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי הפטור, הביטוח והשיפוי החלים על נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בשליטתה, ר' תקנה 29 א בפרק פרטים נוספים.

1.15 חומרי גלם וספקים

1.15.1 התקשרויות עם ספקים בישראל

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות הינם בטון, ברזל לסוגיו, ובתחומי קבלנות בניה למגורים ולא למגורים גם אבן וחומרי ריצוף וחיפוי.

בנוסף, חלק מחומרי הגלם (כגון אלומיניום, צנרת לעבודות תברואה, מעליות, אגרגטים, תערובות אספלט, חומרי מחצבה, ביטומן וכיו"ב) נרכשים ע"י החברה או ישירות על ידי קבלני המשנה של החברה. להתקשרויות עם קבלני משנה ר' 1.15.2 להלן.

הקבוצה נוהגת לרכוש את חומרי הגלם שהיא זקוקה להם הן בשווקים המקומיים בהם היא פועלת ממגוון של ספקים ונותני שירותים והן ישירות מספקים בחו"ל. החל משנת 2021, החלה החברה לרכוש גם ברזל לא מעובד ולבצע את עיבודו עבור אתרי הבניה של החברה בעצמה. כמו כן, הקבוצה רוכשת את הציוד המכאני הנדסי או תבניות מיוחדות הדרושים לפעילותה ישירות מחו"ל או באמצעות היבואנים הרשמיים של היצרנים בשוק הפעילות. לפירוט בדבר זמינות חומרי הגלם כגורם סיכון של החברה, ר' סעיף 1.26.2.5 להלן.

ככלל, החברה אינה נוהגת לשלם מקדמות לספקי חומרי הגלם, אולם מעת לעת החברה נוהגת להתקשר, בעיקר עם ספקי ברזל, בעסקאות במסגרתן משלמת החברה מקדמה על חשבון חומרי גלם עתידיים שיסופקו לה, במטרה להבטיח רכישת הסחורות בהשוואה למחיריהם הצפויים בעתיד. לצורך הבטחת סכומי המקדמה ששולמו, נוהגת החברה לקבל מהספק בטוחות לרבות ערבויות

בנקאיות.

התקשרויות החברה עם ספקים ברומניה ובפולין דומות במהותן להתקשרויות עם ספקים בישראל. בחלק מההתקשרויות עם ספקים ברומניה ובפולין משלמת החברה מקדמות או מעמידה ערבויות לספקים, אשר גובהן נקבע בהתאם להיקף החוזה או היקף הפעילות מול כל ספק.

1.15.2 קבלני משנה

החברה מבצעת את עיקר פעילותה באמצעות קבלני משנה. חלק מההתקשרויות עם קבלני המשנה הינן בעיקר לצורכי ביצוע עבודה, כאשר החברה רוכשת חלק מחומרי הגלם מהספקים ומספקת חלק מצויד העבודה. התקשרויות זו מאפיינת בעיקר את העבודות לביצוע שלד הבניין וכן העבודות ה"רטובות" כגון: טיח, ריצוף, חיפוי ועוד. בהתקשרויות עם קבלני משנה אחרים כגון: חשמל, אלומיניום, נגרות, מסגרות, מיזוג אוויר, מעליות, תקרות אקוסטיות ועוד, לרוב קבלני המשנה אחראים לספק את חומרי הגלם ומוצר מוגמר.

טרם ההתקשרות, החברה נוהגת לפנות למספר קבלני משנה לקבלת הצעות. מבין ההצעות השונות נבחרת על פי רוב, הצעה אחת אשר נבחרת בעיקר על בסיס ניסיון, מחיר, היקף הפעילות של הקבלן עם החברה נכון לאותו מועד, המלצות וכיו"ב.

בהתקשרויות עם קבלני המשנה החברה נוהגת לקבל בטחונות, לרבות ערבויות בנקאיות, שטרי חוב ועכבון מתשלומים שוטפים ו/או בטוחות אחרות.

התשלומים לקבלני המשנה מבוצעים על פי אבני דרך להתקדמות הפרויקט או לפי מדידת כמויות. קבלן המשנה מתחייב כלפי החברה, לשאת באחריות לטיב העבודה ולליקויים, בדרך כלל, למשך תקופות הבדק והאחריות כהגדרתן בחוק המכר דירות או לתקופות דומות אליהן התחייבה החברה לאחריות כלפי מזמין העבודה.

1.16 הון חוזר

1.16.1 אשראי לקוחות¹⁸

האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה בישראל משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, ונע בדרך כלל בין שוטף+30 ימים לבין שוטף+60 ימים.

יתרת הלקוחות (כולל יתרת חובות לקוחות בפיגור) הסתכם ליום 31.12.2024 בכ- 1,105 מיליון ש"ח, וליום 31.12.2023 בכ- 955 מיליון ש"ח.

1.16.2 אשראי ספקים

תנאי התשלום של החברה לספקיה וקבלני המשנה שלה בישראל נעים בדרך כלל בין שוטף+75 ימים ל- שוטף+15 ימים.

יצוין כי בפעילות החברה ברומניה, ככלל, הן תנאי התשלום של החברה לספקיה ולקבלני המשנה שלה והן תקופות האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה, קצרים יותר מאשר המקובל בישראל.

¹⁸ בחישוב היקף/ימי אשראי לקוחות וספקים נטרל מרכיב המע"מ.

1.16.3 הון חוזר

נכון ליום 31.12.2024 לחברה הון חוזר חיובי של כ- 451.2 מיליון ש"ח. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים	
2,331,623	0	2,331,623	נכסים שוטפים
1,696,235	(184,140)	1,880,375	התחייבויות שוטפות
635,388	184,140	451,248	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.37	0.00	1.24	יחס הון חוזר

1.17 מימון

1.17.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים.

1.17.1.1 הסכמי מימון

החברה התקשרה עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") בהסכמי מימון, במסגרתם מועמד מרבית האשראי לחברה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות לצורך העמדת ערבויות, בהיקף כולל של כ- 1.7 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל שהועמדו. למועד הדוח, סך הבטוחות שהחברה העמידה על פי ההסכמות הינו כ- 112 מיליון ש"ח. במסגרת מתווה המימון התחייבה החברה לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 1.17.2.2 להלן.

1.17.1.2 להלן תמצית התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כפי שחלות על החברה למועד זה מכוח הסכמי המימון כאמור:

אמת מידה ¹⁹	פירוט	נכון ליום 31.12.2024
הון עצמי מוחשי	לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	767
שיעור הון עצמי ממאזן	לא יפחת מ- 18% מסך המאזן המאוחד של החברה.	28%

¹⁹ כהגדרת מונחים אלה בהסכם המימון.

אמת מידה ¹⁹	פירוט	נכון ליום 31.12.2024
הפסד נקי	לחברה לא יהיה הפסד נקי במהלך יותר מ- 5 רבעונים עוקבים או חלק מהם וההפסד הנקי המצטבר של החברה ברבעונים כאמור לא יעלה בכל עת על 75 מיליון ש"ח.	לחברה אין הפסד נקי
	לחברה לא יהיה הפסד נקי במהלך יותר מ- 5 רבעונים עוקבים.	
חוב פיננסי נטו	היחס בין (1) החוב הפיננסי נטו בתוספת סכום כולל של ערבויות שהונפקו לחברה ע"י מוסדות פיננסיים לבקשת החברה ל- (2) הון העצמי המוחשי של החברה, לא יעלה על 4.	1.13

1.17.2 שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה אין הלוואות בתוקף, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי החברה.

1.17.3 מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אין מסגרות אשראי מחייבות, למעט מסגרת אשראי להעמדת ערבויות כמפורט בסעיף 1.17.1.1 לעיל.

1.17.4 שעבודים

החברה נוהגת מעת לעת לשעבד בשעבודים שונים נכסים ו/או זכויות לטובת תאגידים בנקאיים המעמידים לחברה אשראי וערבויות, לרבות שעבודים על חשבוניות, תקבולים, נכסים ומניות בפרויקטים אותם החברה מבצעת ו/או יוזמת, לפי העניין. כמו כן, חלק מחברות הקבוצה התחייבו כלפי גורמים מממנים שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על ככלל נכסיהן וזכויותיהן. ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת על סך של כ- 2,267 מיליון ש"ח. יתרת הנכסים כאמור כוללת מזומנים והחזקות בחברות בת וכלולות.

לפרטים נוספים אודות שעבודים שנוצרו על נכסי או זכויות החברה, ר' באור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

1.17.5 ערבויות

בתחומי קבלנות בניה למגורים, קבלנות בניה שלא למגורים וביצוע וזכיינות תשתיות, החברה מעמידה מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל ערבויות שונות למזמינים עמם היא מתקשרת כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבויות לטיב העבודה, ערבויות בדק, ערבויות מקדמה וערבויות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, לעיתים נדרשת החברה להמציא ערבויות לשם השתתפותה במכרזים והגשת הצעה. בתחום הייזום והביצוע למגורים מעמידה החברה גם ערבויות בהתאם לחוק מכר הבטחת השקעות.

למועד הדוח, יתרת הערבויות הבנקאיות של החברה עומדת על סך של כ- 1.7 מליארד ש"ח. החברה נוהגת לשעבד מעת לעת פקדונות בנקאיים לצורך העמדת ערבויות בנקאיות למכרזים ו/או ערבויות ביצוע לפרויקטים.

א. ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, סך הערבויות ממוסדות פיננסיים (לא כולל ערבויות עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 1,742 מיליון ש"ח וכ- 1,678 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.23	ליום 31.12.24	
1,677.4	1,742.0	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
12.2	1.9	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,689.6	1,743.9	סה"כ ערבויות

* לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם החברה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 1 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024 ושל כ- 14 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 0.5 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024 וכ- 4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023.

ב. הערבויות שהועמדו ע"י החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מתחלקות על בסיס סטטוס הפרויקט כדלקמן: כ- 1,195 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 286 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק, כ- 25 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 214 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 23 מיליון ש"ח ערבויות אחרות.

ג. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות ליום 31.12.2024 עומדת על סך של כ- 500 מיליון ש"ח וכ- 502 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023.

1.18 מיסוי

1.18.1 לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה ועל חברות הבת שלה בישראל, ר' באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

1.18.2 לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2018.

1.18.3 לפרטים אודות הטבות מס להן זכאית החברה מכוח חוק עידוד התעשייה (מסים), תשכ"ט-1969, ר' באור 11א'2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

1.18.4 להלן עיקרי דיני המס במדינות בהן פעילה החברה (למעט ישראל)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד	ניכוי מס במקור בגין ריבית	חוקי מימון דק/מגבלות על התרת הוצאות ריבית	שיעור מס רווח הון
רומניה	שיעור מס החברות הינו 16%. בנוסף, שיעור מוטב של מס חברות חל על עסקים קטנים בשיעור של 1% או 3%.	באופן כללי, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת רומניה לישויות שאינן אזרחיות רומניה כפופה לניכוי מס במקור של 5% על פי הדין המקומי (8% החל משנת 2023). שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמקבלת הדיבידנד הינה חברה המאוגדת במדינה החברה באיחוד האירופי. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על דיבידנד המשולם לקרנות פנסיה ב- EEA הינו 0% הטבה זו בוטלה החל משנת 2023). האמנה בין ישראל לרומניה אינה מיטיבה עם שיעור המס ע"פ הדין המקומי, אלא קובעת כי שיעור ניכוי מס במקור שיחול על דיבידנדים לא יעלה על 15%.	ככלל, תשלומי ריבית מחברה תושבת רומניה לישויות שאינה תושבת רומניה חייבים בניכוי מס במקור של 16% על פי הדין הרומני. שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת במדינה החברה באיחוד האירופי. ריביות על הלוואות מסוימות (אג"חים ו/או ריביות המשולמות לקרנות פנסיה ב- EEA) אינן כפופות לניכוי במקור. שיעור הניכוי מס במקור על ריבית שמשולמת לחברה תושבת מדינה שאינה חתומה על הסכם חילופי מידע, הינו 50%. האמנה בין ישראל לרומניה מפחיתה את שיעור המס ל-10% ובמקרים מסוימים של הלוואות שניתנו ע"י בנקים או לצורך מכירה באשראי ציוד תעשייתי/מסחרי, ו/או לצורך מכירה באשראי של סחורה ל-5%. בנוסף, האמנה קובעת שלא תהא חבות לנכות מס במקור כאשר מדובר בהלוואה שהתקבלה מבנק ישראל או הבנק הלאומי של רומניה, או כאשר מדובר על שטר חוב או איגרת חוב או	ברומניה אימצו חלק מהצעות ה-OECD בפרויקט BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. על פי חוק זה, עד לתקרה של 1 מ' אירו אין הגבלה בהוצאות מימון המותרות לצרכי מס. מעבר לתקרה זו, מותרות הוצאות מימון עד לתקרה של 30% מבסיס החישוב, כאשר בסיס החישוב הוא הרווח הנקי של החברה, בניכוי הכנסה פטורה ובתוספת הוצאות מס, הוצאות מימון עודפות ופחת.	רווחי הון חייבים במס כהכנסה עסקית רגילה בשיעור של 16%. במקרים מסוימים רווחי הון יהיו פטורים ממש בהתאם לדין הפנימי ברומניה, כגון רווחי הון ממכירת מניות בעת החזקה של לפחות 10% מהזכויות למשך שנה אחת לפחות

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד	ניכוי מס במקור בגין ריבית	חוקי מימון דק/מגבלות על התרת הוצאות ריבית	שיעור מס רווח הון
			חוב דומה אחר שניתן על ידי ממשלחת המדינה (רומניה/ישראל).		
פולין	שיעור מס החברות הינו 19%. שיעור מס חברות מופחת בשיעור של 5% חל על הכנסות מנכסים בלתי מוחשיים מסוימים ושיעור מופחת של 9% חל על חברות סטארט אפ מסוימות ועסקים קטנים כל עוד ההכנסות השנתיות (כולל מע"מ) שלהן נמוכות מ-2 מיליון אירו (החל משנת 2021). החל משנת 2022, הכנסות דיבידנד בידי חברת החזקות מזכה, תושבת פולין, יהיו פטורים ממס בשיעור 95% מסכום ההכנסה (100% החל משנת 2023). יתרת הדיבידנד (5% מסכום הדיבידנד) חייב במס בנפרד מההכנסה	ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת פולין לישויות שאינן תושבות פולין חייבות בניכוי מס במקור בשיעור של 19% על פי הדין המקומי. שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת ב-EEA²⁰ או בשוויץ בהתקיים מספר תנאים. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על דיבידנד המשולם לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב-EEA הינו 0%. תחת האמנה בין ישראל לפולין, שיעור המס יכול להיות מופחת ל-10% או ל-5% אם הישות מקבלת הדיבידנד מחזיקה לפחות 15% מהון המניות של החברה המשלמת. רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי דיבידנד לחברות שאינן תושבות פולין אם סה"כ תשלומי הריבית, הדיבידנד, התמלוגים ותשלומים דומים אחרים לאותה ישות, באותה שנה, עולים על 2 מיליון PLN. ניכוי מס במקור כאמור, יחול על הסכום שמעל 2 מיליון PLN ללא התחשבות בשיעור המס המופחת הניתן בהתאם לאמנות המס של פולין. יחד עם זאת, יש לציין שבהתקיימות	תשלומי ריבית מחברה תושבת פולין לישות שאינה תושבת פולין כפופים לניכוי מס במקור של 20% על פי הדין הפולני. תשלום ריבית מחברה פולנית לישות תושבת באחת ממדינות החברות באיחוד האירופאי, יהיה פטור מניכוי מס במקור כאשר מקבלת התשלום מחזיקה/מוחזקת לפחות 25% ממניות החברה האחרת או ששתי החברות מוחזקות במישרין על ידי חברה ב-EU. נדרשת החזקה של שנתיים לפחות. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על ריבית המשולמת לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב-EEA הינו 0%. האמנה בין ישראל לפולין עשויה להפחית את שיעור הניכוי ל-5%. רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי ריבית לחברות שאינן תושבות פולין אם	בפולין אימצו חלק מהצעות ה-OECD בפרויקט ה-BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. החוק מגביל את הוצאות המימון ל-3 מיליון זלוטי פולני, ומעבר לכך עד תקרה של 30% מה-EBITDA.	ככלל, רווחי הון חייבים במס חברות בשיעור של 19%. החל משנת 2022, חברות החזקות עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.

²⁰ European Economic Area - ארגון המאגד את המדינות החברות באיחוד האירופאי, וכן את איסלנד, שבדיה וליכטנשטיין.

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד	ניכוי מס במקור בגין ריבית	חוקי מימון דק/מגבלות על התרת הוצאות ריבית	שיעור מס רווח הון
	העסקית הרגילה בשיעור של 19%. כמו כן, החל משנת 2022, חברות החזקות עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.	תנאים מסוימים ניתן לקבל פטור מחובה כאמור.	סה"כ תשלומי הריבית, הדיבידנד, התמלוגים ותשלומים דומים אחרים לאותה ישות, באותה שנה, עולים על 2 מיליון PLN. ניכוי מס במקור כאמור, יחול על הסכום שמעל 2 מיליון PLN ללא התחשבות בשיעור המס המופחת הניתן בהתאם לאמנות המס של פולין. יחד עם זאת, יש לציין שבהתקיימות תנאים מסוימים ניתן לקבל פטור מחובה כאמור.		
ארה"ב – ניו יורק	שיעור מס החברות הינו 21%. שיעור מס החברות המדינתי בניו-יורק - החל מ- 2021, שיעור המס עלה מ-6.5% ל-7.25% לחברות עם בסיס הכנסה עסקי (Business Income Tax Base) של יותר מ-5 מיליון דולר. בנוסף למס הפדרלי והמדינתי, עשויים לחול מיסים מקומיים נוספים.	ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת ארה"ב לישויות שאינן תושבות ארה"ב כפופה לניכוי מס במקור בגובה 30% על פי הדין המקומי. האמנה בין ישראל לארה"ב עשויה להפחית את שיעור המס ל-25% או ל-12.5% אם החברה מקבלת הדיבידנד מחזיקה בחברה המחלקת לפחות 10% מזכויות ההצבעה בתקופה של שנה שקדמה לחלוקת הדיבידנד וכן לא יותר מ-25% מההכנסות של החברה המחלקת מקורן בריביות ודיבידנדים. בנוסף, בארה"ב חל "מס סניף" בשיעור של 30% (אשר עשוי להיות מופחת לפי האמנה עם ישראל ל-12.5%) על רווחי הסניף של חברה זרה הנובעים מפעילות עסקית בארה"ב המחולקים בשוטף לחברה המחזיקה.	תשלומי ריבית מחברה אמריקאית לישויות שאינן תושבות ארה"ב כפופים לניכוי מס במקור בשיעור של 30% לפי הדין המקומי. תשלומי ריבית מסוימים (בעיקר ריביות מבנקים וכן ריביות מהשקעות פורטפוליו) פטורים מניכוי מס במקור לפי הדין המקומי. האמנה בין ישראל לארה"ב עשויה להפחית את שיעור המס חל ל-17.5% או ל-10% אם התשלומים ניתנים על ידי בנק, חברת ביטוח או מוסד חיסכון.	לפי הדין המקומי בארה"ב, הוצאות מימון מותרות עד לתקרה של 30% מה-EBITDA, והחל מ-2022 עד 30% מה-EBIT.	ככלל, רווחי הון חייבים במס כהכנסה עסקית למס חברות בשיעור 21%.

1.19 הסכמים מהותיים

1.19.1 הוראות בדבר תיחום פעילות

1.19.1.1 עובר למועד פרסום תשקיף החברה, עיקר עיסוקה של החברה בתחום הייזום למגורים התבצע באמצעות חברת הבת אפריקה מגורים, והחברה נטלה על עצמה מגבלות מסוימות בקשר עם פעילותה בתחום זה. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר תיחום פעילות, אשר נכנס לתוקף במועד הרישום למסחר של מניות החברה, לפיו התחייבה החברה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין בייעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר לייעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

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

1.19.1.2 על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים, כדלקמן:

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

ב. במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה ("יזם חיצוני"), פנה לחברה לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לחברה (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת אפריקה מגורים) בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד להלן.

יובהר כי, ככל שאפריקה מגורים תאשר את הצעת השתתפות ותיכנס בנעלי החברה ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה החברה מחויבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו החברה החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם,

שאו התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שאפריקה מגורים יכנסו לשותפות זו עם היזם כאמור.

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

ד. בכל מקום בו נדרשת החברה לפנות בהצעה לאפריקה מגורים להשתתף בפרויקט כאמור בסעיפים א-ג לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(1) החברה תמסור לאפריקה מגורים הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת ההשתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

(2) אפריקה מגורים תודיע לחברה בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד אפריקה מגורים בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף 2) לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, והחברה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.

ה. אם החברה תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל, תפנה החברה לאפריקה מגורים תוך מתן הצעת השתתפות כאמור בסעיף ד לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לאפריקה מגורים באופן שהשתתפותה בייזום הפרויקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת אפריקה מגורים).

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

1.19.1.3 להסרת ספק מובהר, כי אין בהסדר כדי להגביל את החברה מלעסוק בפעילות יזמית בתחום של נכסים מניבים ו/או תשתיות (מנהרות, כבישים, תחנות כוח וכיו"ב) ו/או פרויקטי PPP/BOT.

לעניין זה, "נכסים מניבים" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדומה. התחייבות החברה כאמור בסעיף 1.19.1.2 לעיל לא תחול ביחס לפרויקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי החברה בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר.

1.19.1.4 ההסדר יחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

1.19.1.5 ההסדר יסתיים מאליו במצב בו אפריקה מגורים ו/או החברה תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית.

1.20 הסכמי שיתוף פעולה

1.20.1 לפרטים אודות שיתופי פעולה בין החברה לבין צדדים שלישיים בקשר עם הגשה למכרזים והקמת פרויקטים במהלך העסקים השוטף ר' בסעיף 1.8.1 לעיל.

1.20.2 שיתוף פעולה עם קבוצת לוזון

לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה בין החברה לקבוצת לוזון בקשר עם ייזום וביצוע פרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן, ראה באור 23ג' לדוחות הכספיים.

1.20.3 שיתוף פעולה עם ניופאן

ביום 28.12.2021, התקשרה החברה בהסכם עם ניופאן בע"מ ("ניופאן"), במסגרתו הקימו החברה וניופאן את חברת ארייה פתרונות אקלים בע"מ, המוחזקת על ידם בחלקים שווים (50%) ואשר עוסקת ביבוא, קנייה, שיווק, הפצה, הנדסה, שירות ומכירה של מוצרי מיזוג אוויר, בין היתר תחת מותג פרטי שפותח על ידה והינו בבעלותה ("החברה המשותפת"). במסגרת ההסכם נקבעו הוראות ביחס לאופן ניהול החברה המשותפת, לרבות מנגנונים מקובלים בדבר אופן ניהול ומימון החברה המשותפת והעברת זכויות במניותיה.

1.21 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

הקבוצה מחויבת לבצע עבודות בניה בהתאם לחוקים, תקנות, צווים והתקנים החלים בתחום התכנון והבניה, לרבות בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק רישום קבלנים, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ("חוק רישוי עסקים") והוראות הפיקוח על העבודה, פקודת הבטיחות בעבודה ותקנות הבטיחות בעבודה. בניה, פיתוח וייזום הינם תהליכים רב שלביים הכרוכים במילוי אחר דרישות רגולציה מפורטות, וכן קבלת אישורים ממספר לא מבוטל של רשויות ברמה האזורית והעירונית. פעילות החברה כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות, בין היתר, כמפורט להלן:

1.21.1 חסיקה

ישראל – חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות ביחידות דיור הנמכרות ע"י יזם פרויקטי נדל"ן למגורים. כמו כן, חוק המכר דירות קובע סנקציה בגין איחור במסירת דירה. החל מיום 7.7.2022 עודכן חוק המכר באופן שבו, ביחס לדירות שחווה המכר בגין נחתם לאחר מועד כאמור, איחור במסירת דירה העולה על חודש אחד מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר, יזכה את רוכש הדירה בפיצויים ללא הוכחת הנזק, כאשר הפיצויים ישולמו בתום כל חודש, בעד אותו חודש. יחד עם האמור, הוראות אלה לא יחולו במידה שהאיחור במסירה נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד, או כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, שעניינו פטור בשל סיכול חוזה, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף. בנוסף, מתחלקת האחריות לטיב הבנייה לשתי תקופות עיקריות. הראשונה, תקופת הבדק, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש וסיומה בין שנה

לשבע שנים (למעט אי התאמה יסודית, כהגדרתה בחוק המכר, שהינה בעיקרה ביחס לקונסטרוקציה, שאז תקופת הבדק הינה למשך 20 שנה), בהתאם למהות הליקוי ("תקופת הבדק"). השנייה, תקופת אחריות בת שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק ("תקופת האחריות").

חוק המכר דירות חל באופן ישיר על הקבוצה בקשר עם הפרויקטים למגורים שהיא יוזמת. בפרויקטים בהם החברה משמשת כקבלן ביצוע לבניה למגורים (ולעיתים גם לבניה שלא למגורים), חוק המכר דירות חל על החברה באופן עקיף, שכן בהסכמי הביצוע בהם מתקשרת החברה עם יזמי הפרויקטים, החברה על פי רוב מתחייבת בתנאי "גב-אל-גב" לחובת היזם לבצע תיקונים ביחידות הדיוור שמכר היזם לרוכשים, במהלך תקופת הבדק ותקופת האחריות, לפי העניין (ובבניה שלא למגורים, לעיתים מתחייבת כך באופן ישיר כלפי המזמין).

חו"ל – ברומניה ופולין תקופות האחריות קבועות על פי דין, כאשר ברומניה – מדובר על תקופת אחריות הנעה בין 36 חודשים ועד 10 שנים ובפולין תקופת האחריות הינה עד שש שנים. תקופות האחריות חלות במקרים מסוימים, לכל אורך חיי המבנה בכל הנוגע לקונסטרוקציה, כאשר לכל דייר קיימת עילת תביעה בגין האמור לעיל כנגד הקבלן המבצע או כנגד היזם.

בניו יורק, הקבוצה עוסקת בעיקר בבניה (עבור יזמים) של בנייני מגורים שכוללים יחידות דיור ויחידות מסחריות שמוצעות למכירה לציבור וכן בניינים שבהם יחידות דיור ויחידות מסחריות מוצעות להשכרה. ככלל, רוכשים הטוענים לליקויי בניה יגישו תביעה כנגד היזם ויתבעו ממנו ישירות פיצויים. במקרה כזה, סבירות רבה שהיזם יגיש תביעת צד ג' נגד הקבלן ו/או ינסה להיפרע ממנו בדרכים שונות. למרות זאת, ייתכן שרוכשים יתבעו את הקבלן ישירות בגין נזקים שנכס שלא בשל חובות חוזיות. בנוסף, במרבית המקרים, החוזה בין הקבלן ליזם ידרוש מהקבלן להיות אחראי לכל שעבוד כנגד נכס הפרויקט הרלוונטי שהוגש על ידי בעלי מקצוע או קבלני משנה (Mechanic's Liens) שלא קיבלו תשלום בגין עבודות שביצעו (ככלל מדובר בחובת הסרה של שעבוד מסוג זה ושיפוי חוזי מצדו של הקבלן).

1.21.2 רישוי

ישראל – על פי חוק רישום קבלנים, לצורך ביצוע פעילות כקבלן עבודות הנדסה בנאיות, יש צורך ברישיון קבלן, וכן סיווג מתאים מאת רשם הקבלנים. החברה מסווגת ברשם הקבלנים בסיווג בלתי מוגבל לעבודות בניה, עבודות כבישים, תשתיות ופיתוח, גשרים, ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז. בנוסף, החברה הינה "קבלן מוכר" בענפים 100, 200, ו-300, בסיווג בלתי מוגבל עבור מזמין ממשלתי בקשר עם הסיווגים דלעיל. בנוסף לפי החוק בישראל, על קבלן המבצע עבודות, למנות באתרי הבניה והתשתיות הנדרשים מנהל עבודה מוסמך ועוזר בטיחות לפי חוק הפיקוח וכן לקבל אישורים לביצוע עבודות בניה מאת הרשות המקומית הרלוונטית.

מבלי לגרוע מן האמור, להלן הרישיונות והסיווגים הקבלניים הרלוונטיים לכלל החברות הרלוונטיות בקבוצה:

ענף	שם	סיווג
100	בניה	ג'5 - בלתי מוגבל
200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג'5 - בלתי מוגבל
300	גשרים	ג'5 - בלתי מוגבל
260	ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז	ב'5 - בלתי מוגבל
160	חשמלאות ותקשורת מבנים	א'5 - בלתי מוגבל
170	מתקני מיזוג אוויר וקירור	ב'5 - בלתי מוגבל
190	מתקני תברואה אינסטלציה ומערכות כיבוי אש	א'5 - בלתי מוגבל

חוק רישוי עסקים, מסדיר את הליך קבלת רישיון עסק בישראל ובכלל זה מסמך את שר הפנים לקבוע בצווים עסקים טעוני רישוי ולהגדירם. לחברה פעילויות לגביהן טרם הוסדר רישיון העסק, והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה ביחס לכך.

חיו"ל – ברומניה ובפולין, רישיון קבלן אינו נדרש לביצוע עבודות בניה למגורים. עם זאת, קיימת דרישה לבניה על פי היתר בניה ובפולין גם חובה על חברה מבצעת להחזיק בעלי מקצוע עם רישיון מתאים כגון מנהל פרויקט, מנהל עבודה וכיו"ב ולקבל אישור על חומרי הבניה הנדרשים מהרשויות. כמו כן, ברומניה, על הקבלן לרשום את אתרי הבניה ברשויות הרלוונטיות.

בניו יורק, נדרשת דניה ארה"ב להחזיק ברישיון קבלן להשבחת בניין ובמקרים מסויימים, ייתכן שיידרשו התקשרויות עם אנשי מקצוע בעלי רישיון בתחומי בניה מסויימים. על פי חוקי ניו יורק, נדרש להשיג היתרים הולמים מאת משרדי הממשלה המתאימים עבור פעילויות שונות הקשורות לבנייה. בניו יורק קיימת תכנית סטטוטורית, על פיה ספק חומרים וכוח עבודה להשבחת מקרקעין שלא קיבל תשלום יכול לקבל זכות שעבוד כנגד הנכס המושבחת. חוק זכויות השעבוד של ניו יורק (New York Lien Law) יוצר "נאמנות סטטוטורית" על כספים שמתקבלים בקשר להשבחת נכס מקרקעין. אי תשלום כספים אלה למוטבי הנאמנות, או שימוש בכספים אלה לצרכים אשר אינם קשורים למטרת הפרויקט ומותרים על פי החוק, עלולים לחשוף קבלני בניין ובעלי מניותיהם לעונשים הקבועים בחוק.

1.21.3 תכנון ובניה

ישראל – חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אוסר על ביצוע בניה ושימוש ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות (למעט לגבי רשימת עבודות הפטורות מהיתר הקבועה בדין). בניה ללא היתר מקום בו קיימת חובה בהוצאתו, או בניה או שימוש בסטייה מהיתר, עשויה להקים חבות בפלילים. חוק התכנון והבניה קובע הוראות בנוגע להליכי הוצאת היתר, בקשות להקלות והיתר לשימושים חורגים, תחילת עבודות וקבלת תעודת גמר וכן לגבי תוקפו של היתר. הגוף המוסמך להוציא היתר הינו הועדה המקומית לתכנון ולבניה/רשות הרישוי (ובמקרים חריגים גופי רישוי נוספים), והיא כפופה לקיום תנאים הקבועים בדין. עבור חלק מהעבודות, כגון פרויקטי תשתיות, נדרשת הרשאה הדומה במהותה להיתר. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו במקרים חריגים בהם נקבע כי הוצא בניגוד לתוכניות ולדין. יצוין כי ככלל האחריות להוצאת היתרי בניה בפרויקטים שהחברה מבצעת (לרבות אישורי תב"ע, בקשות להקלות, שימושים חורגים, ביצוע התשלומים הכרוכים, קבלת הרשאות וכיו"ב) חלה על היזם של הפרויקט הרלוונטי, בעוד שלקבלן המבצע ככלל אחריות להקים את

הפרויקט בהתאם לקבוע בהיתרי הבניה כאמור. על אף האמור, בפרויקטים מסוג תכנון וביצוע (DB) ובפרויקטים יזמיים של החברה, האחריות התכנונית והרישויית, בין היתר על הוצאת היתרי בניה/קבלת הרשאות חלה על החברה.

חוו"ל – במדינות בהן פועלת הקבוצה, על מנת לבצע עבודות בניה, יש צורך בקבלת היתר בניה מהרשות המוסמכת ובקבלת מסמכי תכנון שאושרו כדין, כאשר בניו יורק ובפולין נדרשת הקבוצה לחדש את ההיתרים והרישיונות האמורים מעת לעת עד להשלמת הפרויקט וקבלת היתרי אכלוס. בחלק מהמדינות, לעיתים, עבודות הבניה מתחילות תחת היתר לעבודות זמניות, המקנות את הזכות לביצוע עבודות בניה ראשוניות ומקדימות. כל סטייה מהיתר הבניה מחייבת הגשת היתר תיקונים וקבלת אישור מתאים. היתר הבניה כפוף, בין היתר, לאישור רשויות התכנון, הרשויות העירוניות והרשות לאיכות הסביבה. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו מסיבות שונות, וזאת בפרט במקרה של הפרה יסודית של מסמכי הפרויקט או כללי התכנון והבניה.

1.21.4 תקינה

ישראל – על פי חוק התקנים, תשי"ג - 1953, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצויות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסוים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. בהקשר זה יצוין, כי על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או כל דבר בה שונה מן האמור במפרט, בתקנות הבניה או בתקן ישראלי רשמי. לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימוש בפעילותה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרוזו כתקנים ישראליים רשמיים. חברות הקבוצה בתחום הפעילות נדרשות לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידיו. בנוסף לאמור לעיל, עומדת החברה בתקנים נוספים, שאינם מתחייבים על פי דין (וולונטאריים), ובכלל אלו:

- (1) תקן הישראלי והבינלאומי ISO-9001/2015, בתחום קבלנות בניין כללית.
- (2) תקן הישראלי והבינלאומי, לניהול בטיחות וגהות בתעסוקה, ISO 45001.
- (3) תקן לביצוע עבודות בטון יצוק באתר בהתאם לת"י 1923.
- (4) תקן הישראלי והבינלאומי ISO-14001, בתחום איכות הסביבה.
- (5) לחברה הוענקה תעודת תו הזהב על ידי מכון התקנים, תעודה אשר ניתנת לחברות אשר הוסמכו בלפחות 3 תווי איכות.

חוו"ל – ברומניה הדין מחייב את החברה לעבור הסמכה לתקן איכות. עם זאת, בפולין על אף שלא קיימת חובה לעבור הסמכה לתקן איכות, קיימת חובה לעבוד בהתאם לתהליכים הקבועים בחוק כגון אישור חומרי הבניה לפני השימוש בהם על ידי הרשויות כאשר הליך האישור הינו באחריות המתכנן והוא מתנהל מול הרשויות השונות. בניו יורק, דניה ארה"ב נדרשת לעמוד בחוקי הבנייה (Building Codes) שחלים ויש להשיג תעודות אדריכליות ו/או ממשלתיות מסוימות לפני שיונפק היתר אכלוס זמני או קבוע לבניין. ברומניה, מפתחים ויזמים העובדים בפרויקטים ציבוריים, במימון ציבורי, חייבים לעמוד בדרישות תקן האיכות הבינלאומי שעבר התאמה לדרישות ברומניה, בהתאם לקטגוריות אליהן משויך המבנה.

ישראל – ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. למחסור ואי זמינות של כוח אדם איכותי ומיומן עלולה להיות השפעה על הקבוצה בעיקר בקשר עם עמידתה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים השונים שלה, וכן על עלות ביצוע עבודות ותמחור הצעות למכרזים. ככלל, באתרי החברה פועלים עובדים ישראלים, עובדים זרים ועובדים פלשתינאים. לעניין השפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" על העסקתם של עובדים פלשתינאים, ראו באור 1 לדוחות הכספיים.

העסקת עובדים ישראלים נעשית באופן ישיר על ידי מי מחברות הקבוצה ו/או באמצעות קבלני כוח אדם, המתארים עבור החברה את העובדים במקצועות השונים ואלו מועסקים ישירות על ידי קבלני כוח האדם. על פי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א"), עובדים של קבלן כוח אדם המועסקים אצל מעסיק בפועל תשעה חודשים רצופים ומעלה, ייחשבו כעובדי המעסיק בפועל בתום תקופת תשעה החודשים.

למועד הדוח, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בדניה כוח אדם, שהינה קבלן כוח אדם מורשה - באמצעותה מוצבים עובדי חברת כוח האדם בהתאם לחוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א, באתרים השונים עבור פעילות הקבוצה. למועד הדוח, דניה כוח אדם מעסיקה כ- 104 עובדים.

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות של ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבניה, ולאור תלות שפיתח ענף הבניה בעובדים הזרים, נוצר מחסור בכוח אדם זר בענף הבניה. כך גם ובמקביל, נערכו מספר ניסיונות מטעם הממשלה להגדיל את היקף פעילויות הבניה. לאור האמור נוצר צורך בעובדים רבים נוספים. בהתאם, התקבלו החלטות שונות של ממשלת ישראל במסגרתן בין היתר הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלשתינאים בענף הבניה (בעיקר לבניה למגורים), נחתמו הסכמים בילטרליים עם מדינות שונות, וכן אושרה פעילות של חברות בניה זרות אשר נכללות במאגר חברות זרות בתחום ורשאיות לעסוק בביצוע עבודות בניה בישראל.

החל מחודש מאי 2005 החלה העסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי תאגידי עובדים זרים, ולמעשה החל ממועד זה ואילך חל איסור על העסקת עובדים זרים שלא באמצעות קבלן כוח אדם מורשה להעסקת עובדים זרים בענף הבניין (מלבד מקרים פרטניים שפורטו בנהלים ספציפיים, לרבות לענין עובדים מומחים וכד'). בהתאם לכך, העסקת עובדים זרים לבניין בידי קבלני בנין שלא באמצעות תאגיד כוח אדם מורשה מהווה עבירה פלילית/מינהלית לפי סעיף 2(א) לחוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 (להלן: "**חוק עובדים זרים**"). כמו כן העסקת עובדים זרים בענף הבניין באמצעות תאגיד לא מורשה מהווה עבירה על חוק עובדים זרים ועל חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם.

מדי שנה, קובעת הממשלה את מכסת העובדים הזרים המותרת לענף הבניה. בשנים האחרונות נקטה הממשלה במדיניות המביאה להעלאת עלות העסקתם של עובדים זרים הניתנים להעסקה ע"י גביה של אגרת בקשה להיתר העסקה של עובד זר ואגרת העסקה שנתית. הכבדה נוספת במסים וההיטלים האמורים (וכן נוספים, אם וככל שיוטלו) עלולה לייקר עוד יותר את עלות העסקת העובדים הזרים.

העובדים הזרים בקבוצה, שאינם מומחים ו/או פלשתינאים, מועסקים באמצעות תאגיד יובלים, שהינו תאגיד כוח אדם מורשה להעסקת עובדים זרים בענף הבניין, והינו בבעלות מלאה של החברה, או באמצעות תאגידי עובדים זרים אחרים. יובהר, כי על פי חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כוח אדם וכן ההוראה בתוספת הראשונה לחוק זה בעניין ענף הבניין, הוחרגו תאגידי מורשים בעלי היתר לפי סעיף 10(א) לחוק, לעניין מגבלת הצבה של תשעה חודשים. לכן, תאגידי מסוג זה בענף הבניין רשאים

להמשיך להציב את עובדיהם הזרים אצל מעסיקים בפועל בענף הבניה גם מעבר לתשעה חודשים רצופים. ליובלים היתר עקרוני לפעול כתאגיד עובדים זרים עד ליום 31.12.2025 אשר מוגבל להעסקה של עד 900 עובדים זרים. ליום 31 בדצמבר 2024, יובלים מעסיקה כ- 714 עובדים זרים.

לפרטים אודות הליך שימוע בנוגע לתוקף ההיתר של יובלים מחודש אוגוסט 2019 ראה סעיף 1.21.5 לדוח התקופתי לשנת 2021 כפי שפורסם ביום 3.3.2022 (מס' אסמכתא: 01-025771-2022).

ככלל, העובדים המומחים הזרים בקבוצה, מועסקים בהעסקה ישירה על ידי חברות הקבוצה. עד לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל", בנוסף לאמור לעיל, העסיקה הקבוצה באתריה עובדים פלשתינאים ולאותו מועד, החזיקה החברה בכ- 365 היתרים להעסקת עובדים פלשתינאים. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", נאסרה כניסתם של עובדים פלשתינאים לישראל, בהם קרוב ל-80 אלף עובדים בענף הבניה, וכתוצאה מכך נוצר מחסור חמור בכוח אדם בענף הבניה. לצורך שמירה על הרציפות התפקודית של ענף הבניה בתקופת המלחמה, החליטה הממשלה, בין היתר, על הגדלת מכסת העובדים הזרים הקיימת. כן הוחלט על התרת כניסה לישראל של עובדים זרים שגויסו ישירות על ידי התאגידים שלא במסגרת ההסכמים הביטורליים במסלול פרטי, והכל באמצעות נוהל זמני שפרסמה רשות האוכלוסין וההגירה. במסגרת הנוהל הזמני הצליחה הקבוצה להגדיל את כוח האדם שלה. ראה גם באור 1 לדוח הכספי.

חוו"ל – ברומניה, הדין הרומני מאפשר העסקת עובדים זרים מומחים בלבד (לרבות עובדים בתפקידי ניהול) בכפוף לקבלת אשרות עבודה, בהתאם למכסה שנתית המפורסמת על ידי ממשלת רומניה מידי שנה. למועד הדוח, הוצאו לכל עובדי חברת הבת המקומית הפועלת ברומניה אשרות העבודה.

בפולין, ניתן להעסיק עובדים זרים באמצעות אישורי עבודה ושהייה. האישורים ניתנים על ידי הרשויות והתנאים שלהם משתנים בהתאם למדינת המוצא של הפועל. עיקר הפועלים מגיעים מאוקראינה ובלרוס.

בניו יורק, דניה ארה"ב מעסיקה את עובדיה בהתאם לחוקי מדינת ניו יורק והחוקים הפדרליים הרלוונטיים בתחום דיני העבודה וההגירה. מאחר שעיקר עיסוקה של הקבוצה בארה"ב הינו ניהול ופיקוח על פרויקטים של בנייה, עבודות בנייה לא מבוצעות על ידי עובדי הקבוצה, אלא על ידי קבלני המשנה ואנשי המקצוע נשכרים בתור ספקי שירותים לצורך כל פרויקט.

1.21.6 בטיחות בעבודה

תחום הבטיחות בעבודה הינו חלק אינטגרלי מכלל פעילות החברה, החל מקליטת העובדים, שיקולי רכש, מכרזים, ביצוע ובקרה. ביצוע פרויקטים בתחום קבלנות הבניה מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי כלל הוראות הדין וחוקי מדינת ישראל ובכללם פקודת הבטיחות בעבודה, חוק ארגון הפיקוח על העבודה התשי"ד-1954 (לעיל ולהלן: "**חוק הפיקוח**") וכן מכוח התקנות והצווים מכוחם. בהתאם להוראות חוק הפיקוח, מכהן בכל פרויקט בו החברה מבצעת עבודות קבלנות בניה הדורשות מינוי מנהל עבודה על פי החוק הנ"ל, מנהל עבודה כאחראי בטיחות, וכן עוזר בטיחות בבניה כנדרש. בקבוצה קיימים ממוני בטיחות, האחראים על שמירת הבטיחות והגהות בפעילות כלל החברות בקבוצה.

כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים רבים לצורך עמידה בתקני בטיחות וולונטריים, לרבות תקן 45001 ISO (תקן למערכות ניהול בטיחות וגהות בתעסוקה) ו-ISO 14001 (תקן לניהול איכות הסביבה) של מכון התקנים. החברה מפעילה בית ספר לבטיחות אשר הינו מוכר ומוסמך על ידי משרד העבודה לביצוע הכשרות בנושא עבודה בגובה והסמכה לעוזרי בטיחות בבניה, אשר במסגרתו מדריכה החברה

באמצעות מדריכים מוסמכים מטעמה, במגוון שפות, את עובדיה ובהתאם לצורך ולהוראות הדין המתאימות – גם את עובדי קבלני המשנה, בהדרכות שונות בנושא בטיחות, גהות וסביבת עבודה בטוחה וכן מספקת להם ציוד מגן אישי. הקבוצה מקיימת מעת לעת קבוצות עבודה ופורומים בנושא בטיחות בעבודה, כמו כן, החברה מקיימת במקרים המתאימים תחקירים שוטפים לאירועי בטיחות לצורך הפקת לקחים, באופן שעובדי הקבוצה הרלוונטיים יהיו חשופים לממצאי התחקיר והמסקנות העולות ממנו.

בנוסף על פעילות מפעלי הקבוצה חלות תקנות נוספות מתחום הבטיחות והגהות בעבודה הנובעות מאופי פעילותם, לרבות פעולות שיש לנקוט לצורך הגנה על העובדים ובריאותם.

ביום 27.12.2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית אכיפה בתחום הבטיחות בעבודה. מדובר בתכנית אכיפה וולונטרית שחלה על פעילות הקבוצה ומטרתה, בין היתר, המשך הטמעת הוראות הדין מתוך מטרה למנוע הפרות בתחום הבטיחות בעבודה, תוך הקמת מערך של ערוצי בקרה ודיווח. הדירקטוריון מינה את קצינת הציות של הקבוצה כממונה על תכנית האכיפה. החברה מיישמת את תכנית האכיפה, פועלת להטמעתה ומדווחת לדירקטוריון החברה על פעילותה בנושא זה. מאז אומצה תכנית האכיפה נבחנת באופן שוטף ותדיר בכדי לוודא התאמתה להוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות ולפעילות החברה.

בשנת 2022 החברה הצטרפה לתכנית "כוכבים בבטיחות" מטעם התאחדות הקבלנים בוני הארץ. מדובר בתכנית וולונטרית שמטרתה הקניית כלים לשמירה מיטבית על הבטיחות וניהול הבטיחות באתרים, תוך המשך הטמעת תרבות בטיחות נאותה.

נכון למועד הדו"ח, הוענקו לחברה שלושה כוכבי בטיחות מתוך חמישה.

1.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל פעילותה של הקבוצה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, עם זאת להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של הקבוצה במספר היבטים עיקריים לרבות מפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה והתשתיות ומשפיעים על הסביבה, כגון: (א) זיהום, אבק, רעש ופגיעה בקרקע ו- (ב) הגנה על הפרויקטים והדיירים מפני השפעות והפרעות חיצוניות כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצא ב.

1.22.1 חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות הקבוצה

בשנים האחרונות קיימת הרחבה משמעותית בעיסוק בתחומי הגנת הסביבה בארץ ובעולם. הדבר מתבטא בחקיקה סביבתית חדשה, הרחבת התחולה של חקיקה קיימת, והגברת האכיפה בהיבטים אלה. בשנים האחרונות גברה המודעות הציבורית כנגד פעילויות שונות הפוגעות בסביבה וזו הובילה להגשת תביעות ועתירות שונות שנועדו למנוע פעילויות הפוגעות בסביבה.

החוקים הסביבתיים העיקריים הרלבנטיים לפעילות הקבוצה בישראל הם: חוק התכנון והבניה; חוק רישוי עסקים; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 ותקנותיו; החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014; פקודת בריאות העם, 1940 ותקנותיה; חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנותיו; וחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984.

בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, נקבעו מגבלות בנוגע להפעלתו של ציוד בניה. בתקנות האמורות נקבע, בין היתר, שיעור הרעש המקסימלי המותר מהפעלת ציוד בניה. למיטב ידיעת החברה, הקבוצה פועלת בהתאם לתקנות המתייחסות לרעש במסגרת פעילותה בתחומי הקבלנות וייזום וביצוע למגורים. חלק מן החוקים האמורים לעיל, מטילים חובה להחזיק בהיתרים ו/או ברישיונות סביבתיים או בהיתרים ורישיונות שתנאיהם כוללים הוראות קונקרטיות להגנת הסביבה.

1.22.1.1 תקן בנייה ירוקה – ת"י 5281

בחודש ספטמבר 2023 נכנסה לתוקף הפעימה השנייה של תקנות הבנייה הירוקה הארציות, תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020 ("התקנות"). התקן הישראלי נועד לצמצם את ההחצנות השליליות על הסביבה של תהליכי בנייה ושימוש במבנים. התקן מבוסס על שיטה של צבירת נקודות בזכות ועמידה בתנאי סף מתחומים שונים, בין היתר: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול וחדשנות. התקינה חלה על מרבית סוגי המבנים אשר נבנו בבנייה חדשה בישראל, כמו גם מבנים העומדים בפני שיפוץ. כאמור, החל מחודש ספטמבר 2023 התקנות המלאות נכנסו לתוקף ובהתאם הורחבה תחולתם בין היתר גם על מבני מגורים בבנייה רוויה, מבני תיירות בגודל של 1,200 עד 5,000 מ"ר ומבני משרדים ומסחר בין 1000 ל- 5000 מ"ר, בהתאם למפורט בתקנות.

1.22.1.2 מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" העבירה הממשלה שורת חוקים והחלטות הנוגעים להקלות רגולטוריות לרבות הארכת תוקפם של היתרים ואישורים סביבתיים מסוימים. כאמור, בחודש אוקטובר 2023 נכנס לתוקף חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מיתקני גז), התשפ"ד-2023 ("חוק הארכת תקופות"), בהתאם להוראות החוק, תקופת תוקפו של אישור רגולטורי שמועד פקיעתו המקורי חל בתקופה הקובעת, תוארך בשלושה חודשים ותקופת תוקפו של אישור רגולטורי המנוי בתוספת הראשונה לחוק האמור תוארך בתקופה של ארבעה חודשים, מהיום שקדם למועד הפקיעה המקורי. בדצמבר 2023 אושר צו הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מתקני גז) (הארכת התקופה הקובעת והארכת תקופת ההארכה), התשפ"ד-2023 ("צו הארכת תקופות"). הצו מאריך את התקופה הקובעת לעניין הארכת תוקף אישורים רגולטוריים ב-3 חודשים נוספים, כך שיוארכו אוטומטית גם אישורים רגולטוריים שמועד פקיעתם המקורי הוא בין יום 7 בינואר 2024 ובין יום 7 באפריל 2024, בנוסף, תקופת הארכת התוקף של האישורים הרגולטוריים תוארך ל-6 חודשים, ובלבד שניתנו מלכתחילה לתקופה העולה על שנה.

1.22.1.3 מס פחמן

בספטמבר 2024 אישרה מליאת הכנסת את צו הבלו על הדלק (הטלת בלו) (תיקון מס' 2 והוראת שעה מס' 2), ואת צו תעריף המכס והפטורים ומס קנייה על טובין (תיקון מס' 8 והוראת שעה מס' 10), התשפ"ד-2024, במסגרתם הוחלט על הגדלת מס הדרגתית, על דלקים מסוימים, עד שנת 2030. התיקונים נכנסו לתוקף בינואר 2025.

כך, לפי הנוסח העדכני שנכנס לתוקף, מס הפחמן יוטל בהדרגה החל מינואר 2025 ועד ינואר 2030 על פחם, גז טבעי, מזוט, גפ"מ ופטקוק. בהמשך לכך, ועל מנת לתת מענה לתעשייה המקומית בהסתגלות למס הפחמן ויצירת ודאות עסקית ביחס להשקעות הנדרשות בין השאר עבור תהליכי התייעלות והמעבר לדלקים אלטרנטיביים ושיפור תהליכי הייצור, פורסמו שני מנגנונים מקבילים ומשלימים, לסיוע ולהסתגלות התעשייה. מנגנון ראשון יוצר מסלול סיוע לתעשייה ע"י מענקי הסתגלות. המנגנון השני יוצר מסלול סיוע לתעשייה בהפחתת פליטות באמצעות לכידה וסילוק גזי חממה. יודגש כי מסלולי הסיוע הינם מקבילים, כחלק מהרצון לסייע לתעשייה להסתגל לכניסת המס באופן מדורג, תוך תמרוץ וקידום מדיניות של הפחתת פליטות והתייעלות של התעשייה שעושה שימוש בדלקים שהוגדרו במסגרת הצו.

בשלב זה, החברה אינה צופה כי לאמור השלכות מהותיות על פעילותה, אולם תמשיך ותבחן את השלכות מס הפחמן כאמור.

1.22.1.4 הצעת חוק האקלים - 2024

בחודש דצמבר 2024 אישרה ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקריאה שנייה ושלישית נוסח עדכני להצעת חוק האקלים, התשפ"ד-2024 של המשרד להגנת הסביבה.

מטרת החוק המוצע היא ליצור מסגרת ארגונית מתכללת להתמודדות מדינת ישראל עם משבר האקלים למען הציבור והדורות הבאים זאת, תוך שימת דגש על שני ההיבטים המרכזיים של ההתמודדות הנדרשת במישור הלאומי. היבטים אלה כוללים, בראש ובראשונה, מניעה וצמצום של פליטות גזי חממה על פי יעדים ותוכניות מובנות, בין היתר לצורך יישום מחויבויותיה הבינלאומיות של מדינת ישראל מכוח אמנת האקלים. היבט זה, שתכליתו מניעת החרפה של תהליכי שינוי האקלים, כרוך במעבר הדרגתי לכלכלה "דלת פחמן", וזאת ניתן לבצע עקרונית באמצעות פיתוח המשק באמצעות תחליפים בני-קיימא, המבוססים על אנרגיות מתחדשות, כמו גם יצירת מנגנוני תמחור פחמן. ההיבט השני הוא קידום ההיערכות להשפעות הנובעות משינוי אקלים ולנזקי משבר האקלים, וזאת, בין היתר, על ידי הכנת תוכניות לאומיות לנקיטת פעולות היערכות. אמצעים אלה יושגו בכפוף לשמירת והבטחת אינטרסים חיוניים של מדינת ישראל, ובכלל זה אספקת תשתיות ושירותים באופן סדיר לטובת הציבור, שימור כושר התחרות במשק הישראלי, וכן אינטרסים חיוניים אחרים שהממשלה תקבע בהחלטה.

החברה עוקבת אחר התקדמות הצעת החוק וכן אחר ההוראות הנגזרות ממנה. ככל והצעת החוק כאמור תתגבש ותושלם, תבחן החברה את ההוראות הנגזרות הרלוונטיות הנוגעות לחוק האקלים והשפעותיו על פעילותה.

1.22.2 ניהול הסיכונים הסביבתיים וההשפעות הסביבתיות על פעילות הקבוצה

הקבוצה נדרשת לבחון מעת לעת את ההשפעות הסביבתיות במסגרת תחומי הפעילות שלה, לרבות בשלבי התכנון והביצוע של הפרויקטים השונים שבביצועה. בכלל זה, הקבוצה מתמודדת עם סיכונים בעלי השפעה סביבתית בנושאים כגון: פסולת, אויר, רעש, חומרים מסוכנים, חשמל, מים ועוד. כך למשל, לעניין הטיפול בנושא פסולת, הקבוצה מקפידה ומפקחת על הפסולת היוצאת מן האתרים וייעודה, על הפרדת פסולת, על מחזור והובלה על ידי מורשים בלבד ותוך תיאום עם הרשויות הנדרשות, ככל שנדרש.

זאת ועוד, פעילות הבניה שמבצעת הקבוצה עשויה לגרום לזיהום אויר. הקבוצה דואגת למעט ככל הניתן בשימוש בגנרטורים, דואגת להרטבת הקרקע למניעת התרוממות של אבק וכן הרטבת משטחים לפני חיתוך או קידוח וכיו"ב. בנוסף, הקבוצה נוקטת באמצעים על מנת להפחית את עוצמת הרעש הנגרם בין היתר משימוש בכלי צמ"ה, גנרטורים וקומפרסורים (מדחסים), בין היתר, באמצעות גידור האתר וניטור עוצמת הרעש במקרה הצורך.

הקבוצה מבצעת מעקב אחר מלאי החומרים המסוכנים בכל אתר, ככל שישנם, דואגת לאחסנם בהתאם לדרישות הדין, להצבת שילוט מתאים, אספקת אמצעי מיגון וכיבוי אש מתאימים לסוג החומרים ומוודאת קיום נהלים והוראות על ידי עובדי האתרים הרלוונטיים לאחסון ושימוש בחומרים אלה.

הקבוצה אף מקיימת בקרה על צריכת המשאבים במשרדי הקבוצה ובאתרים השונים על מנת שלא לגרום לניצול יתר של המשאבים, וכן מבצעת בקרה על צריכת החשמל במשרדים, מתקינה טיימרים על מוצרי חשמל ומשתמשת בחומרים לצמצום צריכת החשמל באתרים.

1.22.3 השפעות הסיכונים הסביבתיים על פעילות מפעלי סיבוס רימון

כאמור בסעיף 1.11.2 לעיל, החברה מייצרת חלק מהאלמנטים הדרושים לפעילותה, במפעלי סיבוס רימון. מפעלי סיבוס רימון כפופים לפיקוח של המשרד להגנת הסביבה, בין השאר באמצעות תנאים מיוחדים ברישיונות העסק. במסגרת פעילות מפעלי סיבוס רימון, נדרשת הקבוצה לעמוד בהוראות הרגולציה הרלוונטיות למפעל ולנהל בו את ההיבטים הסביבתיים הרלבנטיים, כגון פינוי פסולת על סוגיה השונים, הסדרת הטיפול בחומרים מזהמים, מניעת זיהום אוויר ופליטות חלקיקי אבק ועוד. כך, בהתאם לדרישות משרד איכות הסביבה, מבצעים מפעלי סיבוס רימון בדיקות ניטור שוטפות של חלקיקי אבק על ידי מומחים ויועצים הנשכרים על ידה בהתאם לצורך. במפעלי סיבוס רימון נעשה גם שימוש בחומרים מזהמי קרקע, ולכן נדרשת הקפדה על ההנחיות לאחסנת חומרים אלה ולשימוש בהם, למניעת זליגת החומרים למי תהום ולזיהום הקרקע.

1.22.4 הליכים משפטיים מהותיים הקשורים בהגנת הסביבה

החברה איננה צד להליכים משפטיים מהותיים הקשורים בהגנת הסביבה, אולם מעת לעת החברה מקבלת התראות, צווים ומכתבי דרישה מהרשויות הרלוונטיות בגין הפרות נטענות נקודתיות באתרי הפרויקטים השונים. ככלל, עם קבלת ההודעות כאמור, החברה פועלת לבחינת המצב ולתיקון ההפרות, תוך מתן מענה מלא ובשיתוף פעולה עם הרשויות, ככל ונדרש.

1.22.5 אירועים סביבתיים בעלי השפעה מהותית

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח לא חלו אירועים שגרמו או שצפויים לגרום לפגיעה מהותית בסביבה. כמו כן, נכון למועד הדוח, לא קיימים הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה אשר חברות הקבוצה או נושאי משרה בכירים בהן הם צד לו. מובהר, כי הערכה זו לעיל של החברה מסתמכת על הרגולציה הקיימת במועד הדוח, ואולם השינויים התכופים ברגולציה הסביבתית עלולים להשפיע על פעילות החברה בעתיד, ולחברה אין אפשרות לצפות זאת מראש.

1.22.6 עלויות סביבתיות מהותיות

בשנים 2022, 2023 ו-2024, הקבוצה לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות, לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, הקבוצה עומדת בהוראות ודרישות הדין המהותיות המפורטות בסעיף 1.22 זה לעיל. החברה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין איכות הסביבה.

מתוך כך שאין לחברה הוצאות בגין סכומים מהותיים שהופרשו לצורך מניעה, הפחתה או תיקון נזקים, ממילא שלא חלה עליה החובה לפרט, להפריד או להגדיר בין הוצאות אלה בהתאם לקטגוריות האמורות.

1.23 הליכים משפטיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הוגשו כנגד החברה וחברות מאוחדות תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 275 מיליון ש"ח הקשורות בעיקר לעסקאות בניה אשר בגין תנאי ביצוען, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות בסך של כ- 45 מיליון ש"ח (לא כולל תביעות המכוסות ע"י חברת הביטוח), מתוכם סך של כ- 43 מיליון ש"ח הפרשות בגין ליקויי בניה.

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים מהותיים של החברה ר' באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

כנגד חברת הבת, גאודניה וכנגד מנכ"ל לשעבר של חברת הבת, הוגש בבית הדין האזורי לעבודה כתב אישום בקשר עם העסקתו שלא כדין וללא היתר, של עובד זר אחד.

הקבוצה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בתחומי פעילותה, בקרב לקוחותיה, במאפיינים מקרו כלכליים ובמפת התחרות. החברה הציבה לעצמה מספר יעדים אסטרטגיים לשנים הקרובות בהתאם לתחומי הפעילות שלה:

1.24.1 בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כחברת בניה ותשתיות מובילה בישראל. החברה שואפת לשמור על צבר הזמנות גבוה עם דגש על רמת רווחיות גולמית טובה, תוך ביצוע מספר רב של פרויקטים בו זמנית ובפיזור בין מזמיני עבודה וסוגי עבודות ביצוע שונים. כמו כן, בכוונת החברה להתמקד בבניית מגדלים למגורים המאפשרים מינוף יכולות החברה ומיצוי פוטנציאל הרווחיות בתחום.

1.24.2 בכוונת החברה להמשיך ולהתמודד על ביצוע עבודות קבלניות לפרויקטי תשתיות גדולים ולשמור על מחזורי פעילות גבוהים בתחום זה, תוך מיקסוס יכולות התכנון והביצוע. כמו כן, בתחום ביצוע וזכינות תשתיות, בכוונת החברה להרחיב את פעילותה ולשמש, בנוסף על היותה קבלן ביצוע להקמת הפרויקט, גם, זכיין ומפעיל של אתרי תשתית במסגרת פרויקטי PPP ו-BOT, לבד או ביחד עם שותפים.

1.24.3 החברה שואפת להרחיב את פעילותה בענפי הביצוע המשיקים להיותה קבלן ראשי לביצוע פרויקטים. במסגרת זו, החברה בוחנת מעת לעת כניסה לפעילויות חדשות, לרבות בקשר לחדשנות והתייעלות טכנולוגית, הן באמצעות פעילות עצמאית והן באמצעות רכישת פעילויות, בדגש על הרחבת פעילותה בתחום התעשייה לבניה, תוך שיפור שרשרת הערך בחברה. לשם כך בוחנת החברה כניסה למכרזים להקמת פרויקטים תעשייתיים, לרבות בתחומי ייצור האנרגיה וטיפול באשפה, וכן, בוחנת את הרחבת פעילות מפעלי סיבוס רימון ושיפור שרשרת הערך באמצעות יצירת ערוצים ישירים לנגישות לייצור בטון ואספלט. כחלק מאסטרטגיה זו, בשנים האחרונות, החברה החלה בפעילות בתחום סיוע לוגיסטי לאתרי הביצוע, והרחיבה את היקפי פעילות דניה מערכות בתחום המערכות האלקטרו מכניות המאופיינים בשיעורי רווחיות גבוהים יותר וכן התקשרה בשנת 2021 בהסכם להקמת חברה משותפת בתחום השיווק והמכירה של מוצרי מיזוג אוויר, מתוך מטרה להציע מעטפת משלימה לפרויקטים הנבנים על ידה. כמו כן, החברה בוחנת את הרחבת פעילות הקידוחים המבוצעת הן באופן ישיר והן באמצעות גאו דניה וכן, ממשיכה לבחון הזדמנויות כניסה לפעילויות שונות המשיקות לתחומי הפעילות הנוכחיים בהם היא פועלת.

1.24.4 החברה בוחנת מעת לעת את האפשרויות השונות העומדות בפניה, לרבות באמצעות כניסה לשווקים נוספים בחו"ל, לרבות במדינות נוספות באירופה, וזאת הן בשל האסטרטגיה העסקית של החברה להתרחבות וגידול בצבר העבודות והן בעקבות פניות יוזמות שהיא מקבלת לביצוע פרויקטים במדינות כאמור.

1.24.5 ESG - מתוך הכרה בהשפעות ענף הבניה על הסביבה והחברה, החברה פועלת לשילוב והטעמה של עקרונות אחריות תאגידית בפעילות החברה בתחומי קיימות סביבתית, אחריות חברתית וממשל תאגידי (ESG). במהלך שנת 2022 פעלה החברה והשקיעה משאבים למיפוי היבטי ESG בפעילותה ולגיבוש מדיניות בנושא. ביום 5.3.2023 אימץ דירקטוריון החברה את מדיניות ה-ESG שגובשה, ובכוונת החברה לפעול להטמעת המדיניות כאמור, ושילובה באסטרטגיית החברה בשנים הבאות.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן, הבניה ו/או התשתיות.

1.25 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.25.1 החברה ממוצבת כחברה בעלת מוניטין טוב בשוק הבניה והנדל"ן ברומניה ובכוונתה לשמרו. לשם כך, החברה ממשיכה להתמודד על מכרזי ביצוע למגוון פעילויות יזמיות ברומניה ולקדם פעילות יזמית.

1.25.2 בתחום ביצוע וזכינות תשתיות וקבלנות בניה שלא למגורים, החברה בוחנת ביצוע פרויקטים באופן עצמאי ובדרך של שיתוף פעולה עם חברות ישראליות וזרות הן בתחום הסלילה והמנהור והן בעבודות אלקטרו מכניות. בשנים האחרונות, החברה זכתה במספר פרויקטים משמעותיים, ביניהם, פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן, המסילה המזרחית ופעילות כזכין וכקבלן הביצוע בפרויקט 'הנתיבים המהירים' ופרויקט הקו הכחול. פרויקטים אלה איפשרו ויאפשרו לבסס את צבר ההזמנות של החברה בתחום ביצוע וזכינות תשתיות וקבלנות בניה שלא למגורים, והחברה שואפת לשמר ואף להגדיל את צבר ההזמנות בתחום באמצעות התמודדות במכרזים לפרויקטים נוספים.

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף 1.25 זה לעיל בדבר צפי להתפתחות של החברה בשנה הקרובה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן, הבניה ו/או התשתיות.

1.26 דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים :

1.26.1 גורמי סיכון מאקרו- כלכליים

1.26.1.1 מצב בטחוני בישראל - מלחמת חרבות ברזל והלחימה בצפון גרמו להחמרה במצב הביטחוני בישראל ומשפיעים על פעילות החברה. המשך ההחמרה כאמור, עשויה להתבטא בירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה, במחסור בכוח אדם (ראה גם סעיף 1.21.5 בהקשר של עובדי הרש"פ), בהתייקרות עלויות עבודות הבניה ולהרעה במצב הכלכלי, העשויה לגרום לירידה בביקוש לדירות למגורים ואף לפגיעה בפעילות בתחום התשתיות. כמו כן, המצב הבטחוני משפיע על התקשרויות עם גופים בינלאומיים כספקים, נותני שירותים מקצועיים ושירותים פיננסיים. גורם זה עלול לגרום להאטה ואף להפסקה מסוימת של עבודות באתרים, בעיקר באלו הקרובים לגבול.

1.26.1.2 המצב הכלכלי בארץ ובעולם - האטה כלכלית ומיתון במדינות בהן פעילה החברה עלולים לגרום לפגיעה בהכנסות של משקי הבית, בפעילות של המגזר הפרטי והציבורי ולעלייה בשיעור האבטלה. שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי כגון ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעור האבטלה

וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות ולירידה בביקושים וכן לשינויים בתקציבים לפרויקטים, שינויים בתעדוף ביצוע פרויקטי תשתית ועיכובים בהוצאתם של פרויקטים לפועל. בנוסף, ענף הנדל"ן היזמי והבניה עלולים להיות מושפעים בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

1.26.1.3 רעידת אדמה – בהתאם לפוליסות הביטוח הקיימות של החברה, על פי רוב החברה מחויבת בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה בסכום של 10% מסך ההשקעה שלה בפועל בפרויקט, אך לא יותר מ- 5 מיליון ש"ח לפרויקט. ככל שיגרום נזק רב נרחב לפרויקטים אותם מבצעת החברה עקב רעידת אדמה, ייתכן ותהיה לכך השפעה מהותית על רווחיות החברה.

1.26.1.4 שינויים בשערי מט"ח – החברה פועלת, ברומניה, פולין וארה"ב, בהן מטבע הפעילות הינו אירו ודולר ארה"ב, לפי העניין, זאת בעוד הדוחות הכספיים של החברה הינם בשקלים. כתוצאה מכך, לפיחות בשערי החליפין של השקל אל מול האירו ו/או דולר ארה"ב, קיימת השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון של החברה. כמו כן, חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילותה של החברה מיובאים או נרכשים בחו"ל, ולפיכך, לעלייה בשערי החליפין עשויה להיות השפעה על מחירי חומרי הגלם כאמור ולהביא לייקור עלויות ביצוע הפרויקטים ולהיות בעלות השפעה שלילית על תזרים המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 1.26.1.4(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024.

1.26.1.5 שינויים בשיעורי ריביות במשק – החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בריבית משתנה, ולפיכך עליה בשערי הריביות בשווקים בהם פועלת החברה עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 1.26.1.5(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024.

1.26.2 גורמי סיכון ענפיים

1.26.2.1 שינויי חקיקה ותקינה – תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה, חקיקה, תקינה, היתרים והוראות רישוי נרחבות. בשנים האחרונות ישנה הרחבה משמעותית של כלל הרגולציה הרלוונטית לתחומי הפעילות של החברה, להערכת החברה, מגמה זו צפויה להימשך בשנים הקרובות. לשינויים בהוראות האמורות, לרבות דרישות ומגבלות חקיקה חדשות, עשויות להיות השפעות מהותיות לרעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

1.26.2.2 מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה – פיתוח תשתיות מושפע ישירות ממדיניות הממשלה, לרבות הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה ומכרזים המפורסמים על ידה. לפיכך, הקטנת התקציבים המופנים לנושא זה, לרבות תקציבים לסלילת כבישים, מסילות רכבת וגשרים או צמצום היקף המכרזים המפורסמים, תביא לקיטון בהיקף הפעילות בתחום ביצוע וזכיינות תשתיות ועלולה לגרום לקיטון היקף הפעילות של החברה בתחום זה ולהשפעה לרעה על תוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, היקפי הבניה למגורים מושפעים ממדיניות הממשלה, בין היתר, ביחס לשיווק קרקעות, קצב התכנון והרישוי של הפרויקטים, מגבלות על משכנתאות ותכניות לעידוד רכישת דירות (דוגמת 'מחיר למשתכן'). שינויים במדיניות עשויים להשפיע על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים, באופן שעלול להשפיע על הביקוש לשירותי החברה כקבלן מבצע ועל פרויקטי הייזום של החברה ולפיכך, על תוצאותיה הכספיות.

- 1.26.2.3 מכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים - החברה ניגשה ומתעתדת לגשת למכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים. בפרויקטים אלו נדרשים העמדת הון עצמי, ערבויות ומימון בהיקף ניכר. בנוסף, בחלק מפרויקטים אלו, החברה נוטלת על עצמה סיכונים החורגים מסיכונים רגילים שנוטל קבלן מבצע, ובכלל זה סיכונים בתחום התכנון. היקף עבודות ההקמה בפרויקטים אלו גבוה באופן משמעותי מפרויקטים קבלניים אחרים של החברה. היה והחברה לא תעמוד בתוכניות העסקיות שלה בפרויקטים מסוג זה, בדגש על תקציב ולוחות זמנים, עלול הדבר להשפיע באופן משמעותי לרעה על עסקיה של החברה.
- 1.26.2.4 עובדים זרים וכח אדם מקומי – להיבטי כוח אדם השפעה מהותית על פעילות החברה בישראל ובחו"ל, הן בהיבט זמינותם והן בהיבט עלות העסקתם. מחסור בעובדים זרים, לרבות עובדים פלשתינאים (לרבות בשל איסור העסקתם או צמצום מכסות להבאתם או אי קבלות אישורים בגינם) ו/או ייקור עלות העסקתם באמצעות הטלת היטלים או מסים חדשים (ו/או העלאת המסים וההיטלים הקיימים), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה. שינויים רגולטורים בחוקי העבודה לרבות חוק קבלני כח אדם וחוקים הנוגעים להעסקת עובדים זרים, החוק להגברת האכיפה של דיני עבודה וההסכמים הקיבוציים בענף הבנייה, עלולים לגרום לייקור תשומות הבניה ולשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר.
- 1.26.2.5 התייקרות תשומות בניה והסלילה - התייקרות תשומות בניה וסלילה, בעיקר תשומות עיקריות כגון כח אדם (לרבות עובדים זרים), בטון, ברזל, אבן, חומרי ריצוף וחיפוי, אגרגטים, חומרי מחצבה, תערובות אספלט, ביטומן וכד' עלולה להביא לשחיקה ברווחיות החברה בטווח הקצר. החברה פועלת להקטנת סיכון זה באמצעות שילוב מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית בחוזי ההתקשרות של החברה. בנוסף, החברה עורכת מעת לעת, עסקאות בנגזרים ו/או רכישה ישירה של סחורות בהיקפים לא מהותיים. התייקרות תשומות הנרכשות ישירות על ידי קבלני משנה (כגון מעליות, אלומיניום, צנרת לעבודות תברואה וכיו"ב) עלולה להביא בעקיפין לשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ראו בג"צ שהגישה החברה כנגד הלמ"ס בנושא (סעיף 1.23 לעיל), ר' באור 31ד(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- 1.26.2.6 זמינות חומרי גלם - שיבושים באספקת חומרי גלם לרבות עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה במחצבות, נמלים וכיו"ב עלולים לגרום להפסקה קצובה, מלאה או חלקית בפעילות באתרי הבניה והתשתית שבהם פועלת החברה.
- 1.26.2.7 שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים אותם החברה יוזמת.
- 1.26.2.8 בטיחות בעבודה - פעילות החברה מתאפיינת בסביבת עבודה מסוכנת הכוללת, בין היתר, עבודה בגובה רב, עבודה עם מכשור כבד וחומרים מסוכנים. תאונת עבודה חמורה באחד המפעלים או בפרויקט בניה או תשתית של החברה עלולה לגרום לאובדן בחיי אדם, פגיעות גוף ולנזקים פיזיים לרכוש, לגרום לעצירת פעילות הפרויקט לתקופה בלתי ידועה ולנזק תדמיתי וכספי. אי עמידה בתקני בטיחות וגהות עלולה לגרום להוצאות כספיות משמעותיות ואף לתביעות פליליות כנגד מנהלי החברה.
- 1.26.2.9 ליקויי בניה – החברה מתחייבת כלפי מזמיני העבודה לתקופת אחריות לעבודתה. אם יתגלו ליקויי בניה בהיקפים מהותיים, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של החברה ועל המוניטין שלה.

1.26.2.10 טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט - בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות, הזמנות

עבודה נעשות, ככלל, בדרך של מכרז לקבלני ביצוע. בד"כ, במסגרת מסמכי המכרז החברה נדרשת להעריך את עלויות ביצוע הפרויקט נשוא המכרז, ובהתאם להגיש הצעה לגובה התמורה שתשולם לה בגין ביצוע העבודות. גובה התמורה כאמור נקבע, בין היתר, כנגזרת של העלויות הצפויות כאמור בתוספת שיעור רווחיות. טעות או הערכת חסר בחישוב העלויות כאמור, עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקט ואף לגרום להפסד, ולפיכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

1.26.2.11 קושי ברכישת ביטוח – לאור היקף פעילותה של החברה כחברת בניה מהגדולות במשק, הפועלת

במספר רב של פרויקטים בהיקפים משתנים, החברה נדרשת לכיסוי ביטוחי בהיקף משמעותי. לשינויים בשוק הביטוח, לרבות צמצום הכיסויים המוענקים על ידי חברות הביטוח, או לקרות אירועי ביטוח נוספים בחברה, עלולה להיות השפעה לרעה על יכולתה של החברה לקבל כיסויי ביטוחי הולם או לרכוש ביטוח במחירים ריאליים, ולפיכך להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה או על יכולתה להתמודד במכרזים ופרויקטים שונים אשר החברה נדרשת להעמיד ביטוח עבורם.

1.26.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

1.26.3.1 אובדן סיווג קבלני – לחברה סיווג קבלני, וכן היא מסווגת כ'קבלן מוכר', ולפיכך היא עומדת בתנאי

סף מחמירים לביצוע עבודות תשתית ו/או בניה עבור המגזר הפרטי והציבורי. אובדן הסיווג הקבלני ו/או סיווגה כ'קבלן מוכר' עלולים לגרום לחברה לא לעמוד בתנאי סף של מכרזים עתידיים לביצוע עבודות בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות, ולפיכך להשפיע לרעה על היקף פעילותה ועל הכנסותיה.

1.26.3.2 אבטחת מידע וסייבר – במסגרת פעילותה, החברה משתמשת במערכות מידע מסוגים שונים, במטה

החברה ובאתרי הפרויקטים שבביצוע, בין היתר לתכנון פרויקטים ופעולות הנדסיות שונות, ניהול כספים וחשבות, רכש ומכרזים, משאבי אנוש, גביה כיו"ב. החברה חשופה לאירועי סייבר לרבות אירועי תקיפה של מערכות המידע של החברה. התממשות אירוע סייבר כאמור עלולה להתבטא בשיבוש או השבתה של פעילויות מסוימות, גניבה של נכסים ומידע רגיש של החברה, איסוף מודיעין עסקי וכיו"ב. התממשות גורם סיכון זה עלול להוביל לפגיעה בפעילותה של החברה וכפועל יוצא, בתוצאותיה העסקיות. לפיכך, החברה פועלת באופן שוטף הן להגנת מערכות המידע שברשותה ממתקפות סייבר והן לקיום מערך גיבוי על מנת להבטיח יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה כאמור. כמו כן, החברה דואגת לעדכן באופן שוטף את האמצעים השונים להגנה מפני מתקפות כאמור, בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום. לחברה התקשרות עם חברה המשמשת כממונה אבטחת מידע. במסגרת ההתקשרות מבצעת החברה בדיקות חדירה ובקורות שוטפות על מערכות אבטחת המידע המשמשות אותה בפעילותה. כמו כן מתבצעת הדרכה לעובדי החברה בענין שימוש במערכות המידע על מנת להגביר את מודעות העובדים לנושא. יצוין כי החברה מבוטחת בפוליסת בטיחות כנגד סיכונים סייבר.

1.26.4 בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הקיימים בחברה על פי טיבם ועל פי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מאקרו			
		X	מצב בטחוני בישראל
		X	המצב הכלכלי בארץ ובעולם
X			רעידות אדמה
	X		שינויים בשערי מט"ח
X			שינויים בשיעורי ריביות במשק
סיכונים ענפיים			
	X		שינויי חקיקה ותקינה
	X		מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה
	X		מכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים
	X		עובדים זרים וכוח אדם מקומי
	X		התייקרות תשומות בניה והסלילה
X			זמינות חומרי גלם
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים
		X	בטיחות בעבודה
		X	ליקויי בניה
		X	טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט
X			קושי ברכישת ביטוח
סיכונים ייחודיים לחברה			
		X	אובדן סיווג קבלני
	X		אבטחת מידע וסייבר

נספח ג' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

להלן טבלת המרה המציינת ביחס לכל ביאור מהותי הנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד של אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") את הביאור המקביל לו בדוחות הכספיים של החברה:

מס' סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד של אפריקה מגורים	הנושא	מספר ביאור בדוחות הכספיים של החברה	מס' ביאור בדוחות הכספיים של אפריקה מגורים
3.2	אופציות- תשלום מבוסס מניות	15ב'(1)ז	26
4	דיבידנדים	26ד'	25
5	נדל"ן להשקעה	12	12ה'
7	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	11	11א'
7.13	לקוחות ונכסים בגין חוזה	7	9א+9ב
	צדדים קשורים	30	37
	מגזרי החברה	29	39
	מלאי בניינים למכירה	8	10
14	הלוואות השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	13	15
14	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	14	13ב'
14	מימון	27ז	31+32
14.4 + 14.8	שעבודים	25ב'(4)	36
14.8	ערבויות	25ב'(4)	37ג'
16	מיסוי	28ב'(6)	33
20	הליכים משפטיים	25א'(5)	35

אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2024

תוכן עניינים

מבוא	5
חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6
תחומי הפעילות של החברה	8
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	9
דיבידנדים	9
חלק שני - מידע אחר	
מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	11
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	12
חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	
מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל	21
מידע כללי על תחום "דיוור להשכרה"	79
נכסים לא מוחשיים	86
הון אנושי	86
חומרי גלם וספקים	86
אחרים – נכס מסחרי להשכרה	86
חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	
הון חוזר	88
מימון	89
פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה	91
מיסוי	96
סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	97
מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	97
הסכמים מהותיים	97
הליכים משפטיים	98
יעדים ואסטרטגיה עסקית	98
צפי להתפתחות בשנה הקרובה	98
דיון בגורמי סיכון	99

מבוא

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

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

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

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

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

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

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

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

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

1.2. בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) במסגרת הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה.

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה השקעות בכ- 50.84% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 25.2.2021 דניה סיבוס חברה בשליטתה של אפריקה השקעות, הייתה בעלת השליטה בחברה. כחלק מהליכי ההנפקה לציבור של דניה סיבוס, אשר הסתיימו ביום 28.2.2021, מכרה דניה סיבוס חלק ממניותיה לאפריקה השקעות ואת יתרת מניותיה חילקה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

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

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

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

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

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

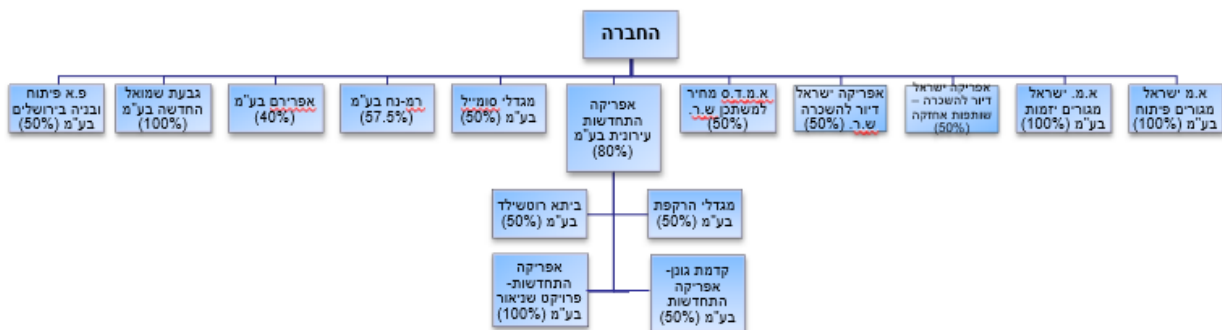
חברת ההתחדשות. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות"). לפרטים נוספים ראו באור 14א' לדוחות הכספיים המאוחדים. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם אופציות מכוחו הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות (להלן: "האופציות"). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן.

כמו כן, החברה, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (להלן: "השותף הכללי") וכלל התקשרו בהסכם השותפות (להלן: "הסכם השותפות"), מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר תעסוק באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה) (להלן: "השותפות"), בה תרוכז פעילות החברה העתידית (בהתאם לתקופה וההיקף שנקבעו). החברה תהא רשאית לקדם ולפתח פרויקטים שאינם בהתאם למדיניות ההשקעות מחוץ לשותפות, ככל שלא תתקבל הסכמת השותפים. לפרטים נוספים ראו באור 14א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

1.4. תרשים אחזקות¹

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:



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

2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל.

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

במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בעיקר בפרויקטים בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

בנוסף, לחברה פעילות הקמה ותפעול של נכסים מסחריים המיועדים להשכרה, אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים בדבר בחינת מהלך להקמתה של חטיבת נכסים תחת חברת בת ייעודית, ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.1.2025 (000089-01-2025).

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.11.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.8 להלן לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2024 :

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹			סה"כ		אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה ממוצע בפועל בשנים
	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²			
פרויקטים בביצוע	3,109	2,456	1,999	23	23	12	3,132	2,479	30% ⁵	בביצוע	4
פרויקטים בתכנון	1,879	1,407	853	111	111	59	1,990	1,518	23%	2025	4
עתודות קרקע	3,341	3,280	1,581	1,073	777	588	4,414	4,057	סעיף 7.11.4 א'	-	-
פרויקטים של התחדשות ומותלים ⁶	2,770	1,959	1,182	5,461	4,058	2,838	8,231	6,017	סעיף 7.11.4 ב'	-	-
סה"כ	11,099	9,102	5,615	6,668	4,969	3,497	17,767	14,071	9,112		

¹ הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

² לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

³ לא כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

⁴ כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

⁵ שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו.

⁶ כולל הסכמי פינוי בינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

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

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,655,245 ש"ח מחולק ל- 12,655,245 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

3.2. במהלך החודשים נובמבר 2024 עד ינואר 2025, מימשו עובדי החברה (לרבות נושאי משרה בה) 52,700 כתבי אופציה המירים למניות, אשר הוקצו במסגרת תכנית תגמול הוני לעובדי החברה, כמפורט בסעיף 7.18 להלן, ל- 11,709 מניות של החברה.

4. דיבידנדים

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
16.3.2023	18,000,000
21.5.2023	18,000,000
15.8.2023	22,000,000
29.11.2023	20,000,000
16.4.2024	30,000,000
18.6.2024	15,000,000
10.9.2024	18,000,000
12.12.2024	20,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 1,362 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 11.3.2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. עוד יצוין, כי סכום הדיבידנד תואם את מדיניות הדיבידנד של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה בעניין זה ביום 12.3.2025 בד בבד עם פרסומו של דוח זה (מס' אסמכתא: 2025-01-016312). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

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

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

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

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

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

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

כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

5.1. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,171,115	1,152,912	1,102,934	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
955,684	929,595	883,017	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
215,431	223,317	219,917	רווח לפני מס
3,295,188	2,963,066	3,816,620	סך הנכסים
2,016,869	1,790,372	2,175,178	סך ההתחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
16,733	21,094	22,065	הכנסות מדמי שכירות
21,628	16,773	17,788	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
102,489	47,913	90,876	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
97,594	52,234	95,153	רווח לפני מס
817,459	913,775	1,069,809	סך הנכסים
419,192	517,841	609,787	סך ההתחייבויות

5.3. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
3,296	4,917	6,066	הכנסות מדמי שכירות
977	625	307	הוצאות בתחום נכס מסחרי להשכרה
9,957	1,100	4,550	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
12,276	5,392	10,309	רווח לפני מס
90,200	91,500	96,200	סך הנכסים
11,098	12,338	14,709	סך ההתחייבויות

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1 הכלכלה בארץ¹

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2022	2023	2024	
1,756	1,868	2,006	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
166	191	201	תוצר לנפש (אלפי ש"ח)
6.4%	2%	1%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ריאלי)
4.4%	-0.1%	-0.3%	שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש
5.3%	3%	3.2%	שיעור אינפלציה
3.25%	4.75%	4.5%	שיעור ריבית (סוף שנה)
4.8%	2%	2.9%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
3.8%	3.2%	2.6%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
3.753/3.519	3.627/4.011	3.647/3.796	שע"ח אירו/דולר סוף שנה

6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

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

6.2.1 מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

הביקוש לדירור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, שיעור הריבית במשק. יצוין, כי בשנת 2024 חלו השפעות נוספות, כמפורט בסעיף זה להלן, הנובעות מיוזמות חקיקה המתייחסות למערכת המשפט בישראל וכן ממלחמת חרבות ברזל.

בשנת 2024 נמכרו כ- 46 אלף דירות חדשות², לעומת כ- 28 אלף דירות וכ- 40 אלף דירות בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה.

6.2.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

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

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

² ראו הי"ש 1 לעיל.

הודעות לתקשורת דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2024

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), מה שהביא לירידה בביקושים, סגירת אתרי בניה וצמצום כח האדם בענף הבניה.

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה, בתקופת הדוח הביקוש לרכישת הדירות המשיך להיות גבוה והעבודה באתרי החברה ממשיכה. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים למסירת דירות בפרויקטים של החברה או צמצום תקופת האיחור במסירה, אשר מקורה בקשיים שנגרמו בשל סגירת אתרי בניה, צמצום כוח האדם (בשל איסור כניסה של עובדים פלשתינים) וייקור עלויות הביצוע, בוחנת החברה דרישות תשלום שקיבלה מקבלנים ביחס למספר פרויקטים בסכומים לא מהותיים, ולהערכת החברה העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה וההוצאות לצמצומו אינם צפויים להיות מהותיים.

להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך מצטבר של כ- 9.3 מיליון ש"ח לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), וזאת בגין 3 פרויקטים בהם משמשת דניה סיבוס קבלן ראשי. בנוסף, אושר תשלום לשני קבלנים נוספים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. להסרת ספק מובהר, כי לתאריך הדוח, התקבלו דרישות נוספות והחברה בוחנת דרישות כאמור.

כמו כן, עקב המלחמה בסוף שנת 2023 הפחיתה החברה פעולות פרסום ושיווק, אך במהלך שנת 2024 שבה לפעילות שיווק עצימה במספר פרויקטים חדשים שנפתחו לשיווק וניכרת עליה בביקוש לדירות ובקצב המכירות; העבודה בכל אתרי החברה ממשיכה, אם כי לא בעצימות מלאה בשל מחסור בעובדים, בעיקר עובדים של קבלני משנה, אולם בשלב זה, להערכת החברה העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי, אך בעל השפעה על מועד אכלוס פרויקטים של החברה.

בנוסף יצוין כי ניכרת התייקרות בחלק מחומרי הגלם. בחודש ינואר 2025 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 2.6%. יצוין כי השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים בחודש זה כולל הן את שינויי המחירים שחלו בחודש ינואר 2025 והן את השלמת שינויי המחירים שחלו בשכר העבודה המשולם עבור המועסקים בענף מאוקטובר 2023 עד דצמבר 2024, בין היתר, כתוצאה מהחלפת כוח העבודה הפלשתיני בעובדים זרים.

בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית וזאת בשים לב לכך שבהסכמי המסגרת לרכישת חומרי הגלם סיכמה החברה על מחירים קבועים או מחירים הצמודים בלבד למדד תשומות הבניה.

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

6.2.3 מדיניות הממשלה

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

בחדש דצמבר 2022 הוקמה ממשלת ישראל ה-37. סמוך לאחר השבעתה החלה הממשלה לקדם מספר יוזמות חקיקה, בין היתר, כאלו המתייחסות למערכת המשפט בישראל. יוזמות אלה מעוררות מחלוקות ציבוריות, אשר משפיעות על יציבות הכלכלה והמשק הישראלי לרבות דירוג האשראי וממילא על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה.

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

עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל נעצרו יוזמות החקיקה האמורות. אולם, בשבועות האחרונים, החלו להתחדש אמירות מצד חברי ממשלה בצורך לקדם יוזמות חקיקה נוספות, אשר מתייחסות בין היתר, למערכת המשפט לישראל. למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את אופן קידומן של יוזמות החקיקה האמורות ומלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התהליכים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

א. השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש (תוכניות "דירה בהנחה")

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

בדצמבר 2024 ועדת הכספים של הכנסת אישרה הטלת מס יסף בגין הכנסות ממקורות הוניים בסכום שעולה על מדרגת מס יסף הנוכחית, שעומדת נכון ל-2024 על סכום של 721,560 ש"ח. כיום, מוטל מס יסף של 3% על כל הכנסה חייבת שמעל לתקרה זו. על פי ההצעה, החל משנת 2025 יוטל מס של 2% נוספים בגין כל הכנסה שלא הופקה מעבודה או מעסק של היחיד ואינה מיגיעה אישית, העולה על התקרה. מס זה יחול בין היתר על הכנסות מרווחי הון, דיבידנד, שכירות או מכירת מקרקעין. פעולה זו יש בה כדי להשפיע באופן שלילי על ביקוש מצד המשקיעים.

לגבי עליית שיעור המע"מ והשפעתו על צד הביקוש ראה סעיף 6.2.9 להלן.

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן" (וכפי שיפורט להלן, הוחלף במתכונת "דיוור במחיר מופחת"/"דירה בהנחה"), בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 - 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיוור בשוק החופשי. במסגרת התכנית, המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה מסבסדת עד 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. משרד הבינוי והשיכון קובע מפרט בנייה מחייב ליחידות דיור שישווקו במסגרת מכרזים אלה, כאשר כלל הדירות המשווקות במסגרת המכרזים ישווקו לזכאים/רוכשי דירה ראשונה. על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו על ידי רוכשים כאמור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור.

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

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

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

ביום 6.7.2023 פורסמה החלטת ממשלה מס' 737, במסגרתה הוחלט על תכנית "מענקים לרכישת דירות יד שנייה" שמטרתה להקל על חסרי דירה לרכוש דירות במחיר שאינו נמוך מ-300 אלפי ש"ח ואינו גבוה מ-600 אלפי ש"ח, באמצעות זכיה בהגרלה למענק בגובה של 50 אלפי ש"ח המותנה תנאים מסוימים.

ב. השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטיים 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 ליחידות דיור, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הממשלה מקדמת מעת לעת מהלכים בתחום ההתחדשות העירונית כחלק מהמאמץ להגדלת היצע הדירות במדינה. המדיניות הממשלתית בנושא זה מתמקדת בעיקר בתוכניות פינוי-בינוי ותמ"א 38 (על גרסאותיה השונות). לפני כעשור הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתה, בין היתר, הן קידום מיזמים להתחדשות עירונית; איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תוכניות, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים; מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולותיה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושו. בנוסף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מספקת תמיכה וליווי לחברות יזמיות ולבעלי דירות.

הממשלה מציעה תמריצים כלכליים משמעותיים, כולל הקלות מס ליזמים והטבות לדיירים, במטרה להאיץ פרויקטים אלו. בנוסף, קיימת מגמה של הפחתת חסמים בירוקרטיים והאצת תהליכי תכנון ורישוי, תוך מתן דגש על ציפוף אורבני באזורי ביקוש ושדרוג תשתיות ציבוריות. עם זאת, האתגרים העיקריים הם קבלת הסכמת בעלי דירות והתמשכות הליכי תכנון.

תיקון 139 לחוק תכנון ובניה – חלופה לתכנית תמ"א 38

ביום 30.6.2022 אישרה הכנסת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022. התיקון לחוק נועד לייצר חלופה לתכנית תמ"א 38, במסגרתה הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: (א) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש; (ב) הריסה והוספת שטחי בניה במגרש אחר, וחזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, החוק מאפשר לקבוע כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. בנוסף נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שתוקנה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

עידוד התחדשות עירונית בפריפריה

לצורך קידום פעילות התחדשות עירונית בפריפריה, הורתה הממשלה להטיל על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר לגבש מנגנוני סבסוד לפרויקטי התחדשות עירונית הנעדרים כדאיות כלכלית בערים, אשר בשל אירועי מלחמת חרבות ברזל ישנה הצדקה לסבסוד פרויקטי התחדשות עירונית בהן כאמור, ולהביא לאישור הממשלה החלטה בהתאם לעקרונות הבאים:

א. מנגנוני הסבסוד יגובשו על יסוד הכללים הרחביים לעניין זה כפי שנקבעו במסמך העקרונות לסיוע כספי למיזמי התחדשות עירונית ללא כדאיות כלכלית או מסמך אחר שיוסכם שיבוא במקומו.
ב. מנגנוני החישוב והסבסוד ייעשו בהתאם לעקרונות שעליהם מושתתת החלטת הממשלה מס' 852 מיום 30 ביולי 2023 שעניינה "תוכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה" ובהתאמה למאפייני העיר הרלוונטית.

ג. יישום המנגנון שיוגבש יהוו תחליף למנגנון קרקע משלימה, בין היתר כמשמעותם במנגנונים הנזכרים בפרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין קרקע משלימה, ובהחלטת הממשלה מס' 658 מיום 22 בדצמבר 2020 ולהסכמי הגג שנחתמו עם הרשויות המקומיות.

תוכניות הדיוור הממשלתיות לשנים 2022 – 2025

בחודש נובמבר 2021 פרסמה תכנית דיוור ממשלתית לשנים 2022 - 2025, על ידי משרד הפנים, משרד הבינוי ומשרד האוצר (להלן: "התכנית"). התכנית נועדה להוביל להורדת מחירי הדיוור בשוק הישראלי בטווח הקצר, באמצעות גידול מהיר בסך היצע הדירות לרכישה בשוק הישראלי. במסגרת התכנית נקבעו מספר צעדים לצורך הגדלת היצע הדיוור, בין היתר, תקציבים ייעודיים, רפורמות, ויעדים ממשלתיים לתכנון ופיתוח.

6.2.4 שער החליפין של השקל

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

יצוין, כי שנת 2024 התאפיינה באי יציבות בכל הנוגע לשערי מטבע החוץ, כאשר אלו הושפעו באופן ישיר מהתפתחויות מלחמת חרבות ברזל.

במהלך שנת 2024 נמשכה מגמת עליית שיעור האינפלציה בישראל שעמד על שיעור שנתי של כ- 3.2%, חלף שיעור אינפלציה של כ- 3% בשנת 2023, ובשיעור גבוה מיעד יציבות המחירים של בנק ישראל (1% - 3%). שיעור האינפלציה הגבוה הינו בשל אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, ובהם המלחמה בין רוסיה לאוקראינה שהובילה לעליות משמעותיות במחירי החיטה והנפט בעולם כולו וכן בשל מלחמת "חרבות ברזל" שהובילה להתקפות החותמים על ספינות המובילות סחורה ומזוהות עם ישראל, דבר שהוביל לעיכובים בשרשראות האספקה, לצד חרם הסחר הטורקי שהוכרז במחצית הראשונה של שנת 2024 על מדינת ישראל, במסגרתו הוטלו מגבלות שונות על ייבוא וייצוא של סחורות מטורקיה. הוועדה המוניתרית ציינה בהחלטתה מיום 25.11.2024 כי האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים עומדת על 3.5%, מעל הגבול העליון של היעד, והיא צפויה לעלות בחודשים הקרובים.

בניסיון לרסן את האינפלציה החל בנק ישראל בהעלאות ריבית. בחודש ינואר 2024, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להוריד את הריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5%. במהלך שנת 2024 ועד למועד דוח זה, החליט בנק ישראל להותיר את רמת הריבית על שיעור של 4.5%, ללא שינוי. הוועדה המוניתרית נימקה את החלטתה להותיר את הריבית ללא שינוי בכך שאי הוודאות הגיאופוליטית המתמשכת ובכלל זאת אי הוודאות ביחס לחידוש הלחימה (על אף שבחודשים האחרונים האינפלציה התמתנה¹) מוסיפים להקשות על הפעילות הכלכלית ומעכבים את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עוד יצוין, כי בשוק הדיור קצב עליית מחירי הדירות התמתן, אף שהמגבלות על פעילות ענף הבנייה עודן משמעותיות. יחד עם זאת, בחודש פברואר 2025 הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להותיר את הריבית על 4.5% וזאת לאור אי הוודאות לגבי המשך הלחימה, זאת. אולם לפי התחזיות של חטיבת המחקר של בנק ישראל, בשנת 2025 הריבית תרד ברבע עד חצי אחוז בשנה הקרובה ותעמוד על 4% או 4.25% ברבעון הרביעי של שנת 2025. בנק ישראל צירף להחלטת הריבית תחזית מעודכנת למשק, שמציגה שיפור מהתחזית האחרונה שפורסמה באוקטובר האחרון.

שיעור הריבית הגבוה במשק משפיע, בין היתר, על לקיחת משכנתאות לרכישת דירות וכן על ביקושים מצד רוכשים לדירות חדשות. למועד הדוח, חלה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות חדשות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל". יצוין כי בשנת 2024 מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של כ- 2.9%.

השפעות האינפלציה ושיעור הריבית על החברה :

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

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

¹ ראו החלטת הוועדה המוניתרית מיום 6.1.2025 - <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25a>

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

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

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

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

6.2.6 המערכת הבנקאית

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

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

בשנת 2024, רשמו הבנקים בישראל רווחי שיא כמו גם היקף ההלוואות לרכישת דירה. בהתאם לכך הציג בנק ישראל מתווה חדש למערכת הבנקאית, בו הוא דורש מכל הבנקים להמשיך עם ההטבות שניתנות לכלל הלקוחות עקב המלחמה, ואף לשפר אותן, עד סוף שנת 2026. בתוכן ריבית על יתרה בחשבונות העו"ש, שיפור בריביות על פקדונות לטווח קצר, הפחתת שיעורי הריבית על האוברדראפט ומתן פטור מעמלות שונות. על אף עליית ריבית בנק ישראל, כאמור לעיל, החברה אינה רואה השפעה על היכולת שלה לקבל אשראים למימון פרוייקטים לפי הצורך, בשים לב לאיתנותה הפיננסית והיקף המזומנים הפנויים שלה.

בנק ישראל הציג את חששו מפני הסיכונים הגלומים בגידול שיווק דירות בתנאי שלום מוטבים בהם רוב הסכום משולם על ידי רוכשי הדירות בגמר הבניה. בשיטה זו רוכשי הדירות נוטלים הלוואות בלון שנפרעת בסיום הבניה והופכת לחלק מהמשכנתא, ובתקופת הביניים משלם היזם את הריבית על ההלוואה. והקבלנים נהנים מריבית לדיוור שהינה ריבית מוטבת ביחס לריבית על הלוואות עסקיות לקבלנים. אמירה זו יש בה כדי להשפיע על גובה הריבית ועל ההיקפים של ההלוואות שיתנו במבנה זה.

6.2.7 שוק השכירות בישראל

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

במהלך השנים האחרונות, במקביל לעליות חדות במחירי הדירות, עלו גם מחירי שכר הדירה, אך בשיעור מתון יותר. למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל, ושוק הדירות להשכרה מוחזק ברובו המכריע בידי משקיעים פרטיים בלבד, והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", וחוק עידוד השקעות הון. מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמה הוקמה לראשונה קרן ריט למגורים בשנת 2016 (וקרן נוספת הוקמה לפני כשנה).

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

בעקבות עליית שיעור הריבית, ניכרת התמתנות בפעילות, ובהמשך לכך גם מחירי הקרקע במכרזי דיור להשכרה ירדו בשיעור ניכר. בשנת 2024, כחלק מהתוכנית הממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדלון, הורתה הממשלה על תוכנית קידום של שוק השכירות המוסדי בישראל.

לצורך עידוד הבנייה לשכירות ארוכת טווח בישראל והקלה על מימון רכיב המע"מ בפרויקטים מסוג זה, הוצא תזכיר לתיקון בהוראת שעה של חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מע"מ), כך שיזמים בתחום שכירות ארוכת הטווח יוכלו לבחור בין מסלול המע"מ הקיים לבין מסלול חדש שייקבע בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. ניתן לקזז את מע"מ התשומות בשלב הבנייה.
- ב. ההכנסות במכירת דירות הנובעות מהפרויקט יהיו חייבות במע"מ.
- ג. תקופת דחיית תשלום המע"מ בפועל תוגבל למוקדם מבין מועד המכירה בפועל או תום תקופת השימוש בנכס למטרות שכירות למגורים.
- ד. מוצע לקבוע את המתווה האמור כהוראת שעה עד סוף שנת 2027 כדי לבחון את ההשלכות של התיקון. לשר האוצר תהיה הסמכות להאריך את התקופה האמורה, באישור ועדת הכספים, בתקופה אחת או בתקופות נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2031.

6.2.8 זמינות כח אדם

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה, במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים וכו') בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. מרבית כוח האדם המועסק בפרוייקטים של החברה מבוסס על עובדים זרים. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים 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 בפרוייקטים בהם תהיה חריגה מלוחות הזמנים. כמו כן יצוין כי התמשכותה של מלחמת חרבות ברזל העמיקה את המחסור בעובדים בענף הבנייה בשל עזיבת עובדים זרים את ישראל והאטה בקצב כניסתם של עובדים חדשים וכן בשל מגבלות שהוטלו על כניסתם של עובדים מאזורי יהודה, שומרון ורצועת עזה.

במהלך שנת 2024 לאור המצוקה הייחודית שאליו נקלע ענף הנדל"ן וענף הבנייה למגורים בפרט, גם בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", לשם פיתוח מענה לאתגרי השעה שעיימם מתמודד שוק הדיור בדחיפות המתחייבת,

החליטה המדינה לקדם מספר צעדים אשר יעודדו בנייה ויגבירו את היצע יחידות הדירור במשק בכל רחבי מדינת ישראל. הרחבת מכסות לעובדים בענף הבנייה, הרחבת פעילות חברות ביצוע זרות, הסרת בירוקרטיה בהעסקת עובדים זרים ובפעילות באתרי הבנייה, קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים, עידוד עובדים ישראלים בענף הבניין ועוד

6.2.9 שיעור המע"מ

החל מינואר 2025 חלה עליית מע"מ בישראל בשיעור של אחוז אחד, כך שהוא עלה מ-17% ל-18% מסך העסקאות. החלטה זו אושרה על ידי ממשלת ישראל במסגרת חוק התקציב. הסיבות שבעטין הוחלט על עליית המע"מ הינם מלחמת חרבות ברזל, הורדת דירוג האשראי של ישראל וניסיון בלימת עליית האינפלציה בישראל.

ההשפעה המיידית והמשמעותית ביותר של העלאת המע"מ היא על מחירי דירות חדשות שימכרו על ידי קבלנים/יזמים. כמו כן תהייה השפעה על דירות שנמכרו על ידי קבלנים/יזמים, אך עדיין לא נמסרו בפועל לרוכשים.

המע"מ בישראל מחושב כחלק ממחיר הדירה הכולל, ולכן כל שינוי באחוזי המע"מ מתבטא בהתייקרות ישירה של העסקה. שבא לידי ביטוי בהשפעה ישירה על תשלום מס הרכישה שמוחשב כאחוז ממחיר הדירה, מה שאומר שעלייה במחיר הדירה כתוצאה מעליית שיעור המע"מ תשפיע באופן ישיר על גובה מס הרכישה. משקיעי נדל"ן, שגם כך נדרשים להתמודד עם מס רכישה גבוה ומיסוי נוסף, עשויים לשקול מחדש את כדאיות ההשקעה בעקבות העלאת המע"מ.

השפעה על שוק השכירות. בעלי דירות להשקעה, במיוחד אלו שרכשו דירות חדשות מקבלן, עשויים לגלגל את העלויות הנוספות לשוכרים באמצעות העלאת שכר הדירה.

בעסקאות של התחדשות עירונית, כמו תמ"א 38 או פינוי-בינוי, המע"מ המוטל על שירותי הבנייה שמספק היזם הוא לרוב בשיעור אפס, בתנאי שהיזם עומד בתקרות שנקבעו בחוק עם זאת, דירות שמיועדות לשוק החופשי, ואינן כלולות בתקרות הפטור, יושפעו ישירות מהעלאת המע"מ. בעסקאות קומבינציה, שבהן בעל הקרקע מקבל דירות בתמורה לזכויות בנייה, העלאת המע"מ תשפיע אם השירותים או הדירות יתקבלו לאחר כניסת השינוי לתוקף.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

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

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

יצוין, כי לתאריך הדוח פועלת החברה הן בדרך של ייזום פרויקטים באמצעות רכישת מקרקעין ("בניה יזמית" מסורתית") והן בדרך של ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ("ייזומות במתכונת התחדשות עירונית")

7.1 מאפייני בניה יזמית "מסורתית"

7.1.1 שלבי ייזום הפרויקטים בבניה יזמית "מסורתית"

רכישת מקרקעין, בין אם אלה מיועדים לבניה למגורים ובין אם נדרש לבצע שינוי ייעוד ביחס אליהם, על ידי החברה לצרכי ייזום פרויקטים מתבצעת, בין היתר, על ידי רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים, מכונסי נכסים ו/או בדרך של השתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון או של רמ"י (לעיל להלן: "**בניה יזמית מסורתית**"). במקרה בו זוכה החברה במכרז של רמ"י כאמור, מתקשרת החברה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח עם רמ"י, לפיהם נוטלת על עצמה החברה התחייבויות שונות בקשר עם עמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובנייה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויות בהסכמים אלה. מימון רכישת המקרקעין נעשה באמצעות מקורותיה העצמאיים של החברה, מימון בנקאי וגיוס אגרות חוב מהציבור.

7.1.2 התקשרות עם רשות מקרקעי ישראל

על פי חוזי הפיתוח של רמ"י עם החברה, מעמידה רמ"י לרשות החברה את המקרקעין למשך תקופה של שלוש שנים (להלן: "תקופת הפיתוח") לצורך ביצוע עבודות פיתוח ובנייה הכוללות, בין היתר, פיתוח כללי, בניית יחידות דיור בתנאים ובלוחות זמנים הקבועים בחוזה הפיתוח, חיבור לתשתיות, רישום זכויות הרוכשים ורישום הבניין כבית משותף. תמורת הזכויות במקרקעין משלמת החברה המתקשרת לרמ"י, במועד ההתקשרות בחוזה הפיתוח, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ. בכפוף לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, החברה המתקשרת זכאית לקבל בתום תקופת הפיתוח זכויות חכירה מהוונות במקרקעין, לתקופת החכירה הקבועה מראש בחוזה הפיתוח, או להפנות רוכשים הזכאים לכך לקבלת זכויות חכירה ישירות מרמ"י. במקרה של הפרת חוזה הפיתוח על ידי החברה המתקשרת, רשאית רמ"י לבטל את חוזה הפיתוח, תוך חיוב החברה המתקשרת בפיצויים מוסכמים.

7.1.3

התקשרות עם משרד הבינוי והשיכון

במכרזים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: **"משרד השיכון"**), מתחייבת החברה לשלם למשרד השיכון את מחיר עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו על ידו, במקרה בו משרד השיכון מבצע את העבודות כאמור. בכל הסכמי הבניה ניתנה למשרד השיכון הזכות לבטל את ההסכם, בין היתר, כתוצאה מאי עמידה של החברה המתקשרת בלוחות הזמנים המוסכמים, המחאת הסכם הבניה או חלק ממנו ללא קבלת אישור משרד השיכון, העברת מניות המקנות שליטה בחברה המתקשרת, או אם לדעת מנכ"ל משרד השיכון קצב ביצוע העבודות איטי מדי בכדי להבטיח השלמתן במועדן.

בהתאם להסכם הבנייה, רשאי מנכ"ל משרד השיכון להורות לחברה המתקשרת להפסיק את ביצוע העבודות "מסיבות שלטוניות". במקרה זה, מתחייב משרד השיכון לשלם לחברה המתקשרת את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מההפסקת העבודות.

7.1.4

תכנית "דירה בהנחה" ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרחה")

כאמור לעיל, החל משנת 2014, מקדמת ממשלת ישראל תכניות שונות, במטרה להקל על רוכשי דירה ראשונה, העומדים בקריטריונים מסוימים, תחת תכניות "דירה בהנחה". בשנת 2014, החליטה ממשלת ישראל לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. החלטה זו הינה תולדה של מרכזיותו של ענף הנדל"ן בשיח הציבורי והפוליטי, לאור יוקר המחיה, בכלל ויוקר הדיור, בפרט. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 עד 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במתכונת "שוק חופשי".

במהלך השנים שחלפו השתתפה קבוצת החברה במכרזי מחיר למשתכן. פרויקטים מסוג מחיר למשתכן הינם בעלי מאפיינים שונים במספר פרמטרים מפרויקטים רגילים של ייזום בהם משתתפת החברה. ראשית, לא נדרשים מאמצי שיווק למרבית הדירות הואיל והן נמכרות מראש לזוכים בהגרלה של משרד השיכון לזכאים. כמו כן, החברה אינה יכולה לשנות את מחירי המכירה של הדירות לאחר הזכייה במכרז. בנוסף, בדרך כלל הזוכה אינו יכול לבצע שינויים בתב"ע החלה (למעט הגדלת מספר הדירות באמצעות תקנת "שבס"), ואינו יכול להתקשר עם הדיירים לביצוע שינויים במפרט הדירה עד לאחר מסירת הדירה.

להערכת החברה, הסיכון העיקרי במכרז מחיר למשתכן הינו העובדה כי מחיר המכירה של הדירות נקבע מראש ללא אפשרות לשינוי. במצב זה החברה חשופה לשינויים בעלויות הביצוע של הפרויקט לאורך תקופת הבניה אשר עלולים לנבוע, בין היתר, משינוי במחירי חומרי גלם ו/או עלויות שכר עבודה ו/או גורמים נוספים אשר שוחקים את רווחיות הפרויקט. לענין זה רואה החברה בניהול הביצוע באמצעות קבלני משנה, אמצעי לגידור הסיכון, מאחר שבעת החתימה על הסכמי הביצוע מעבירה החברה את מרבית החשיפות לשינוי בעלויות הביצוע, לקבלנים. היתרונות להערכת החברה במכרזי מחיר למשתכן הינם בדרך כלל מכירה מהירה מראש של חלק מיחידות בפרויקט וחסכון ניכר בעלויות השיווק והמימון.

יצוין, כי עם כינונה של הממשלה ה-35, במאי 2020, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית "דיור

במחיר מופחת", שהיא תכנית מטרה מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית מציעה הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה. במסגרת תכנית זו, הקרקעות בארץ מחולקות ל-3 קבוצות: אזורי פריפריה, אזורי ביקוש ואזורי יוקרה. קרקעות באזורי הפריפריה, תשווקנה בשיטה אשר תאפשר תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח, לאחר מתן סבסוד מהמדינה, כאשר מחירי הקרקע קבועים והמחיר למ"ר קבוע. באזורי הביקוש, תשווקנה הקרקעות באחת משתי השיטות הבאות: (1) תחרות על מחיר הקרקע הגבוה ביותר, כאשר המחיר למ"ר בנוי והוצאות הפיתוח קבועים; או (2) תחרות על מחיר למ"ר בנוי הנמוך ביותר, כאשר יש מחיר מקסימום ומחיר מינימום, והוצאות הפיתוח ומחיר הקרקע קבועים. באזורי יוקרה, תשווקנה הקרקעות במכרז פומבי לכל המרבה במחיר.

מאפייני יזמות במתכונת התחדשות עירונית

7.2

פרויקט במתכונת של "התחדשות עירונית", הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים הם כוללים גם יעודים נוספים), ככזה המיועד להריסה ובניה מחדש ("פינוי-בינוי"). היזם פועל להתקשר עם בעלי יחידות הדיור בהסכם מכוחו מועברות זכויות בעלי יחידות הדיור לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות, הן עבור בעלי יחידות הדיור והן לשיווק בשוק החופשי, זאת כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לבעלי יחידות הדיור זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי, תוך הקלות מיסוי משמעותיות.

בשנת 2013 החלה קבוצת החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "פינוי בינוי"), באמצעות אפריקה התחדשות. לפרטים ראו סעיף 7.11.5 ב' להלן.

בראי החברה, קידום פרויקטים של יזמות במתכונת התחדשות עירונית מאפשר לחברה לייצר מלאי בהיקף של מאות יחידות דיור ברחבי במדינת ישראל, תוך השקעת הון עצמי נמוך משמעותית ביחס לדרוש בפרויקטים בבניה יזמית "מסורתית".

בפרויקט פינוי בינוי ישנם 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.

הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי כאמור נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "מנהל הרשות") מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016. הכרזת מנהל הרשות יכולה להיעשות באחד משני מסלולים:

האחד, מסלול רשויות – במסלול הרשויות הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין.

השני, מסלול מיסוי – במסלול זה, מנהל הרשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול רשויות, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם תכנון ראשוני לפינוי ובינוי. כמו כן, במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים יהיו זכאים להטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות

במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים והכל בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בד"ן ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963. 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 להמשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים (בהקשר זה יצוין כי בתנאים מסוימים רשאי בית המשפט למנות גורם שיהיה מוסמך להתקשר בעסקת הפינוי בינוי בשמו של דייר סרבן בהתאם להחלטת בית המשפט בנושא זה). עוד יצוין כי פרויקטי פינוי בינוי הם פרויקטים מותנים וכי מידת וודאותם משתקללת מפרמטרים שונים שיש להביא בחשבון (למשל, שיעור החתמת בעלי הדירות במתחם, פרק הזמן הצפוי עד לקבלת היתר, השלב התכנוני, התקיימותן של עילות לביטול תוקפה של עסקת פינוי ובינוי בהתאם להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 וכדומה).

7.3 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו¹

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

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

2022	2023	2024	
111	67	101	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
40	28	46	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
18	11	7	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
כ-10	כ-6.9	כ-9.5	יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן
70.3	61.6	58.5	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
164	173	173	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
49.8	54.5	54.1	גמר בניה אוקטובר-ספטמבר
53.5	67.8	75.9	דירות חדשות שנותרו למכירה
12.6	12	17.8	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש אוקטובר-ספטמבר
17%	-1.4%	7.8%	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. בעוד שבשנת 2023 נרשמה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות החדשות, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל", ונרשמה מגמה מעורבת בקשר למחירי הדירות, בשנת 2024 נרשמה מגמה חיובית בביקושים וכן במחירי הדירות.

לפרטים נוספים בקשר עם המגמות וההשפעות השונות על ענף הנדל"ן ראו סעיף 6 לעיל.

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

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

א. ביקוש לדיור

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

כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, בשנת 2024 נרשמה עליה במספר העסקאות הכולל בשיעור של 33%. עליה זו מהווה היפוך מגמה שהחלה החל מחודש דצמבר 2021, בעקבות העלאת מס הרכישה אשר הביאה להאטה בקרב משקיעים. החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בעסקאות גם בקרב רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דור.

על פי פרסומי הלמ"ס בשנת 2024 נמכרו 45,640 דירות חדשות, עליה של 65.1% לעומת שנת 2023, כאשר ברבעון הרביעי לשנת 2024 נמכרו 5,920 דירות חדשות, עליה של 91.3% מהרבעון המקביל אשתקד.

מבחינת מחירי הדירות, כאמור בטבלה לעיל, בשנת 2024 נרשמה עליה בשיעור של 7.8% לאחר ששנת 2023 התאפיינה במגמה מעורבת.

להערכת החברה, העלייה בכמות העסקאות והמגמה המעורבת בשינוי מחירי הדירות נבעו מהאירועים המתוארים לעיל. בשים לב, להימשכותה של מלחמת חרבות ברזל והמגמה המעורבת של האינפלציה ומדד תשומות הבניה, ובאי ודאות ביחס למגמות, לא ניתן להעריך כיצד יתפתח השוק בשנת 2025 ובשנים הבאות.

ב. ענף המשכנתאות

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

שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל משפיעים באופן מהותי על שוק המשכנתאות מאחר ורכיב מהותי מההלוואה ניתן בריבית משתנה המושפעת מעליית האינפלציה ומעליית הריבית. העלייה בריבית שהחלה במהלך שנת 2022, גרמה להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכח הקניה של רוכשי הדירות. היקף נטילת המשכנתאות בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 94 מיליארד ש"ח לעומת כ- 71.3 מיליארד ש"ח בשנת 2023.

ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

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

בנובמבר 2021 אשרה ועדת הפנים של הכנסת את הצעת חוק תוכנית כלכלית בנושא הסבת שטחי תעסוקה לטובת בנייה למגורים "הצעת חוק התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים)", בנושא הסבת שטחי תעסוקה (משרדים ומפעלים) לטובת בנייה למגורים". בבסיס ההצעה של משרדי הפנים והאוצר עומדת המחשבה כי

יש היצע גדול של שטחי משרדים, בייחוד באזור תל אביב, של עשרות שנים קדימה. כמו כן, יש הכרה בכך שנגיף הקורונה גרם לכך שעובדים רבים עוברים לעבוד מהבית ולכן יש צמצום נוסף בביקוש לשטחי תעסוקה. כל אלה עומדים מול המחסור הגדול בשטחי מגורים. הצעד האופרטיבי שמציעה הממשלה הוא הקמת ועדת משנה למועצה הארצית לתכנון ובנייה שתפקידה יהיה לאשר תוכניות מפורטות המסבות שטחי תעסוקה (30% בכל מגרש) לטובת שטחי מגורים, יש להבהיר כי מדובר בבנייה של דירות "קטנות", בגודל 50 מ"ר.

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

על פי פרסומי הלמ"ס, בסוף דצמבר 2024 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 75,940 דירות, ומספר חודשי ההיצע היה 23 חודשים.

מבחינת התחלות בניה, בחודשים אוקטובר 2023 – ספטמבר 2024 הונפקו היתרי בניה עבור 72,200 יח"ד, עליה/ ירידה של כ- 2.3% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת.

באותה תקופה החלה בנייתן של כ- 58.5 יח"ד, ירידה של כ- 9.7% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת. כ- 6.8% מהתחלות הבניה (3,976 יח"ד) נבנות להשכרה. כ- 18.6% מהתחלות הבניה (10,875 יח"ד) נבנות במסגרת התחדשות עירונית.

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

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

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

כוח אדם

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

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

מיסוי מקרקעין¹

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור.

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

עדכון מס רכישה לרוכשי דירה יחידה - לשנת 2025, עומדת תקרת הפטור ממס רכישה לרוכשי דירה יחידה על סך של 1,978,745 ש"ח.

עדכון מס רכישה לרוכשי דירה נוספת - לשנת 2025, מדרגות מס רכישה על דירה נוספת הינן כדלקמן: עד לסך של 6,055,070 מס רכישה בשיעור של 8%; מעבר לסכום האמור - מס רכישה בשיעור של 10%.

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

חוק התכנון והבניה

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

בחודש יוני 2023 פורסם חוק ההסדרים 2023, במסגרתו בוצעו מספר תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבניה. כך למשל הורחבו סמכויות ועדות מקומיות אישור תכניות, נקבעו הוראות להקמת מוסד רישוי ארצי (אשר יוכל בנסיבות מסוימות המנויות בתיקון לפעול לעניין מתן היתרי בניה, כרשות רישוי מקומית, ועדה מקומית ומהנדס הוועדה המקומית), ביטול זכות הערר על החלטות הוועדות המקומיות העצמאיות לתכנון ובניה לאשר או לדחות תכנית בסמכותה, ועוד.

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

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

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

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

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

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

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

תכנית מתאר ארצית 38

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

פקיעת הוראות תמ"א 38 – בהתאם להחלטות המועצה הארצית, והבהרת מינהל תכנון בכל הנוגע 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, היינו ה-1.10.2023, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

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

החלטת הממשלה לשיווק קרקעות – "דירה בהנחה"

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

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

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

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

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

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

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

ועדת הפנים של הכנסת, אישרה באוקטובר 2021 את פרק ד' (התחדשות עירונית) במסגרת חוק ההסדרים. מדובר במהלך משמעותי שנועד לקדם את הליכי מימוש ההתחדשות העירונית (פינוי ובינוי), ובכלל זאת, הורדת אחוז ההסכמה לתביעת דיירים סרבנים לצורך פנייה לבית המשפט, בגין סירובים לא סבירים. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "חוק עידוד פינוי ובינוי") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי ובינוי סירוב בלתי סביר או מתנאים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "בעל דירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי ובינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית משפט רשאי

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

לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנוזיקין כלפי אשר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי 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 התווספה הוראה אשר מתייחסת לסירוב של בעלי הדירות, אשר ביצעו בנייה בניגוד להיתר לפיו בית המשפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויות או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי (בסעיף זה – "בעל דירה מתנגד"), אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, בין היתר בהתחשב בהיקף הבנייה או השימוש כאמור ובפרק הזמן שעבר מאז החלו, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין.

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

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

חוק המקרקעין (חיזוק בתי משותפים מפני 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 תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית משותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

7.5 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו

ראו סעיף 6 לעיל.

7.6 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

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

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

7.7 שינויים טכנולוגיים

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

7.8 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

- 7.8.1 **עתודות קרקע באזורי ביקוש** - בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י ונדרשות לעבור הליכים תכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.
- 7.8.2 **מוניטין** - המוניטין והוותק מקנים יתרון, רוכשי דירות פוטנציאליים מערכים חברות ותיקות ובעלות יכולת מוכחת לאורך שנים רבות גם לאחר מעוד האכלוס.
- 7.8.3 **יתרון לגודל** - חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אומון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי.
- 7.8.4 **חוסן פיננסי** - ככל שחוסנה הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.
- 7.8.5 **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.
- 7.8.6 **הון אנושי** - רמת גבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.
- 7.8.7 **איכות** - איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור פעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.

7.9 שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים

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

7.10 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

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

7.11 מבנה התחרות בענף הבניה למגורים

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

7.12 מוצרים ושירותים

כללי

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

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

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

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

7.13 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל

לעניין סעיף זה:

- "פרויקטים שהסתיימו" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו בשנת הדיווח או בשנים קודמות לה.
- "פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מכירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.
- "פרויקטים בביצוע" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם החלו אך טרם הושלמו.
- "פרויקטים בתכנון" - פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח או פרויקטים לגביהם התקבל היתר.
- "עתודות קרקע" - קרקעות שהחברה מיעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.
- "פרויקטים מותלים" - קרקעות שהעסקאות בקשר עם רכישתן טרם נכנסו לתוקף.
- "חלק החברה" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.
- "יח"ד לפי תב"ע בתוקף" - הכוונה לכמות יחידות הדיוור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים. "יח"ד מכורות" - יחידות דיוור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים¹, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
- "יח"ד נוספות לפי תכנון" - הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיוור (מעבר ליח"ד לפי תב"ע בתוקף) שמבקשת החברה לכלול בפרויקט, לפי תכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד) (לא כולל חלק הבעלים בעסקת הקומבינציה).
- "רווח גולמי" - כהגדרתו בכללי החשבונאות המקובלים².
- "מחיר ממוצע למ"ר" - תוצאת החלוקה בין התמורה על פי חוזה המכר/ מחיר המחירון, לפי העניין, בחלוקה לשטח "נטו" של הדירה/ הפרויקט.
- יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

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

² בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, הרווח הגולמי מביא בחשבון הכנסות או הוצאות, לפי העניין, אשר החברה מכירה בהן בשל רכיב מימון משמעותי (קרי, בעסקאות בהן לוח התשלומים אינו בהתאם לקצב התקדמות הבניה. בהתאם, רכיב מימון משמעותי מוצג בסעיף הוצאות/ הכנסות מימון בדוחותיה הכספיים של החברה.

7.13.1. נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו:

להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2024 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)¹.

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנותרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0-6	-	-
7-12	1,037	1
13-18	-	-
19-24	-	-
מעל 24	*33,304	52*
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח		
-		

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

* כולל 52 יח"ד בעלות של 33,304 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024 בפרויקט חלומות וסביונים, קרית ביאליק המיועדות להשכרה, אשר מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת סעיף מלאי בניינים לזמן ארוך. ליום 31.12.2024, כל הדירות מושכרות.

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

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2024 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת	מזטבר	תקופה שוטפת
סביוני העיר אנה פרנק	רמת גן	2014	09/21	04/24	100%	18	89	53,255	1,668	41,585	1,437	11,670	231	22%	14%	-	31.6
סביוני העיר המעיין ³⁹	גבעתיים	2017	11/20	03/24	100%	24	96	75,627	5,043	59,768	4,911	15,859	132	22%	3%	34.8	30.7

ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה בשנים קודמות, ומכירתם הושלמה בשנת 2024 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו התקופה	הכנסות שהוכרו תקופה שוטפת	סה"כ עלויות שהוכרו תקופה שוטפת	סה"כ רווח גולמי שהוכר תקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר תקופה שוטפת
חלומות וסביונים א'	קרית ביאליק	50%	1	905	715	190	21%	15

ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלואי ליום 31.12.24	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו המלואי ליום 31.12.24	יח"ד במלואי	מחיר למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלואי הבלתי מכור	שטחי מסחר עיקריים במ"ר שנותרו במלואי ליום 31.12.24	שנת 2024		מתום שנת 2024 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח		הכנסות צפויות מדירות במלואי ליום 31.12.2024	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי על דירות במלואי
											מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט			
סביוני רעננה צפון ¹	רעננה	2019	02/22	06/24	100%	1,037	94	1	25.6	-	-	-	-	-	1,266	229	18%
חלומות וסביונים א' להשכרה	קרית ביאליק	2015	09/17	01/21	50%	33,304	111	52	15.2	-	-	-	-	-	49,204	15,900	32%
סה"כ						34,341		53							50,470	16,129	32%

¹ חלק החברה בדירה 62%.

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

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

במהלך שנת 2020 הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע. הדיון בפני ועדת הערר בסוגיית היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן הסתיים במהלך שנת 2021 וועדת הערר קיבלה את עמדתה העקרונית של החברה כי יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול מחיר למשתכן. יחד עם זאת, ועדת הערר דחתה את הערר שהגישה החברה בגין סוגיות כלליות נוספות. בחודש נובמבר 2021 הגישה הוועדה המקומית ערעור מנהלי בו חזרה על עמדתה שהציגה בוועדת הערר. החברה הגישה גם היא ערעור מנהלי בחודש אפריל 2022 על סוגיות שנדחו בערר. ביום 16.3.2023 התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי ובו השופט קיבל את עמדת ועדת הערר בסוגיה העקרונית ודחה את הערעור של הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון והחברה הגישה את תגובתה בתאריך 12.2.2024. בית המשפט העליון ביקש את עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיה. המועד שנקבע להגשת עמדת היועמ"ש הוא ה-13.3.2025.

7.11.2. נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט פרויקט חלומות וסביונים קרית ביאליק. כמו כן, הנתונים כוללים גם פרויקטים בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כך שהמלאי בגינם נכלל בסעיף השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני, והרווח נכלל בסעיף חלק ברווי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

נתונים כלליים

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

"מועד תחילת הפרויקט" - מועד רכישת הקרקע.

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

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

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

"שיעור הון עצמי" - מתייחס ליתרת הון עצמי, לא כולל הון עצמי שנמשך עד ליום 31.12.2024.

נתונים מצרפיים :

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	
2,479	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
3,370,660	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
2,155,760	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
1,660,939	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
377	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
936	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
42	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2024 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)																
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
מגדל סביון סיטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	דצמ-21	2025	100%	184	128	132	95%	128	-	314,596	9%	64,359	20%	79,240
מגדלי סומייל DUO ¹	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	668	510	99	54%	348	162	2,477,516	24%	851,550	34%	884,798
סמל צפון- מגרש 122	תל אביב	2007, 2015, 2020	יונ-24	2029	93%	226	163	108	1.8%	9	154	1,200,144	22%	365,412	30%	403,017
סמל צפון- מגרש 123 ²				2027	65%	31	31	86	1.8%	-	31	111,796	37%	38,721	35%	57,370
סביוני קטמון החדשה סן מרטינ ³	ירושלים	2017	דצמ-21	2025	100%	122	88	92	75%	88	-	218,682	18%	62,671	29%	95,401
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יונ-22	2025	100%	216	216	96	86%	216	-	372,110	8%	31,245	8%	69,137
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ-22	2025	100%	119	119	117	77%	119	-	311,793	18%	79,309	25%	66,557
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	116	66%	84	-	228,653	15%	61,009	27%	55,938
סביוני העיר – בלוך 39-41	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	24%	15	9	84,161	12%	20,342	24%	25,272
סביוני גרדנס ²	נתניה	2020	ספט-24	2027	100%	126	64	123	14%	25	39	250,299	17%	55,455	22%	90,961
סביוני רמת שרת שלב ב' ⁴	ירושלים	2008	דצמ-24	2029	50%	278	278	97	3%	20	258	471,882	16%	177,018	38%	89,002
סביוני נצר סירני ⁵	נס ציונה	2011	ספט-23	2026	50%	42	42	101	43%	39	3	74,103	20%	19,785	27%	22,146
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	ספט-22	2025	50%	114	114	114	93%	114	-	92,900	17%	20,077	22%	43,026
בוליביה 14 ירושלים ⁶	ירושלים	2018	ינו-24	2027	100%	216	161	80	7%	138	23	381,589	11%	96,566	25%	126,374
שדרות הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמ-24	2027	100%	184	125	101	6%	54	71	314,448	14%	55,164	18%	75,589
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א' ⁷	נתניה	2019	דצמ-24	2028	100%	256	192	109	0.5%	90	102	493,940	8%	104,314	21%	145,017
SOHO קדמת גוגן שלב א' ⁸	ירושלים	2020	דצמ-24	2029	50%	217	140	100	2%	56	84	226,780	14%	52,763	23%	69,948
סה"כ						3,132	2,479			1,543	936	7,625,392		2,155,760	28%	2,398,792

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

² בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח ממתן שירותי בניה.

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.

⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי. כמו כן, 16 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 1,900 מ"ר עיקרי.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 500 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 345 מ"ר עיקרי, כמו כן 7 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

פרויקטים בביצוע ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024				יתרת עלויות צפויות הושקעו ליום 31.12.24	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.24	עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.24	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ			חוזים חתומים				חוזים לא חתומים		סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות				שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	סה"כ שהוכרו מחוזים חתומים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	צפי מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי של ההכנסות המלאי מכור	
מגדל סביון סיטי אנדרוס 4-5	73,641	156,893	-	13,133	6,570	236,774	13,463	18.4	20.2	19.0	255,439	59,157	297,631	16,965	-	-	21%
DUO מגדלי סומיל	631,089	416,557	68,758	89,579	419,983	477,631	1,148,335	58.2	64.5	63.0	564,149	719,685	696,708	587,126	1,193,682	76.6 ¹	36%
סמל צפון-מגרש 122	315,154	8,524	27,483	33,315	450,256	2,058	832,674	-	-	67.9	11,915	133,392	2,603	142,703	1,054,838	69.2	30%
סמל צפון - מגרש 123	23,758	893	5,989	6,671	35,764	-	73,075	-	-	-	-	-	-	-	111,796	64.7	35%
סביוני קטמון החדשה	36,856	72,497	723	16,929	29,006	116,430	39,581	25.5	27.9	31.4	83,975	134,707	163,201	55,481	-	-	29%
סביון ואירוס	129,114	151,546	9,053	13,999	37,153	292,695	48,170	16.2	29.0	33.6	301,233	70,877	319,476	52,634	-	-	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	79,358	94,365	3,198	22,935	32,628	178,668	53,816	22.0	22.0	21.1	193,824	117,969	239,618	72,175	-	-	25%
סביוני גבעת שמואל 1004	55,504	58,371	2,524	16,032	35,213	109,870	57,774	22.6	29.8	-	153,625	75,028	149,853	78,800	-	-	27%
סביוני העיר – בלוח 39-41	36,675	4,645	-	5,249	17,250	7,839	55,980	62.2	82.7	58	20,059	23,808	10,457	33,410	40,294	81.1	24%
סביון גרדנס	44,007	28,862	1038	5,012	115,925	13,735	181,109	-	24.8	24.9	13,379	105,210	17,057	101,532	131,710	27.2	22%
סביוני רמת שרת-שלב ב'	51,247	24,819	16663	3,329	198,807	902	293,962	-	-	34.5	2,378	30,745	1,459	31,664	438,760	33.2	38%
סביוני נצר סירני	11,698	14,126	119	4,375	24,001	16,710	37,607	-	27.5	27.8	17,967	36,654	23,581	31,040	19,482	31.4	26%
חלומות וסביונים 2	14,112	49,567	180	2,777	6,188	67,978	4,846	13.7	13.6	14.4	51,783	41,117	86,535	6,365	0	-	24%
בוליביה 14 ירושלים	77,020	28,303	829	7,639	171,232	16,992	268,031	26.7	27.5	30.0	71,106	237,211	22,724	285,593	73,272	29.2	25%
שדרת הסביונים	63,603	24,675	-	7,082	163,924	7,449	251,835	-	-	25.9	26,888	108,467	9,034	126,321	179,093	24.9	18%
סביוני השמורה-זלמן שניאור א'	100,188	25,938	161	7,258	256,081	908	388,718	-	-	24.4	26,679	214,874	1,151	240,402	252,387	23.5	21%
SOHO קדמת גוגן שלב א'	61,556	2513	891	10,063	98,994	1,232	172,786	-	-	31.5	16,181	70,071	1,605	84,646	140,529	32.4	23%
סה"כ	1,804,580	1,163,094	137,609	265,377	2,098,975	1,547,871	3,921,762				1,810,580	2,178,972	2,042,693	1,946,857	3,635,843		30%

א. ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2024 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
סמל צפון- מגרש 122 ³	484,621	424,744	364,867	304,990	245,113
סמל צפון - מגרש 123	49,901	44,311	38,721	33,131	27,541
סביון גרדנס ³	75,457	63,795	52,133	40,471	28,809
רמת שרת- דרומיים	223,503	199,982	176,461	152,940	129,419
שדרת הסביונים	84,120	68,850	53,579	38,308	23,038
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א'	153,350	128,710	104,071	79,431	54,792
SOHO קדמת גוין שלב א'	74,907	63,648	52,390	41,131	29,872
סה"כ	1,145,859	994,040	842,222	690,402	538,584

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה					
פרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
סמל צפון- מגרש 122	330,524	347,696	364,867	382,038	399,210
סמל צפון - מגרש 123	32,117	35,419	38,721	42,023	45,325
סביון גרדנס	38,781	45,457	52,133	58,809	65,485
רמת שרת- דרומיים	159,769	168,115	176,461	184,807	193,153
שדרת הסביונים	34,889	44,234	53,579	62,924	72,269
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א'	78,700	91,386	104,071	116,756	129,442
SOHO קדמת גוין שלב א'	26,554	39,472	52,390	65,307	78,225
סה"כ	701,334	771,779	842,222	912,664	983,109

¹ הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.
² ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט שטרם נחתמו בגינן חוזים מחייבים.
³ בפרויקט זה נכלל גם רווח גולמי שטרם הוכר ממזן שירותי בניה.

ב. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2024:

DUO 7.11.2.1 סמל דרום

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

מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	65,107 מ"ר עיקרי	668
שטחי מסחר	9,620 מ"ר עיקרי	
מבנה ציבור	כ 1,070 מ"ר עיקרי	

המשך - DUO 7.11.2.1 סמל דרום

מבנה האחזקה בפרויקט:

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד DUO סמל דרום	שטחי מסחר DUO סמל דרום מ"ר	עלויות בספרים (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.24 (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.50%	2007	135	1,862	265,872	86,924	שווי מאזני
אפרירם בע"מ	40%	2015	101.6	1,444	128,320	45,654	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	67.7	962	93,478	38,045	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015, 2019	205.7	3,005	718,313	318,651	מלאי בניינים למכירה
אחרים	-		158	2,347	-	-	-
סה"כ			668	9,620	1,205,983	489,274	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	
659,597	655,314	631,089	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שוטפות
69,877	77,266	89,579	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
90,548	208,610	416,557	עלויות מצטברות בגין בניה	
68,758	68,758	68,758	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
888,780	1,009,948	1,205,983	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
61,667	59,602	47,229	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
660,228	567,732	372,754	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
721,895	627,334	419,983	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
14%	28%	54%	שיעור השלמה [הנדסי/בספי] (לא כולל קרקע) (%)	עלויות שטרם הושקעו
2027			מועד השלמת בניה צפוי	

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

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

המשך – 7.11.2.1 DUO סמל דרום-

				שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	9	10	127		
	יחידות דיור (מ"ר)	985	1,139	11,111		
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)	יחידות דיור	63	64.5	59		
	שטחי מסחר	-	-	-		
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	348	339	329		
	יחידות דיור (מ"ר)	32,604	31,619	30,480		
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-		
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)	יחידות דיור	52.8	52.5	52		
	שטחי מסחר	-	-	-		
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	2,477,516	2,449,409	2,420,097		
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	1,283,834	1,237,853	1,174,709		
	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	58%	56%	54%		
	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-	-		
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	162	171	181		
	יחידות דיור (מ"ר)	17,860	18,845	19,984		
יתרת עלויות שטרם הוכרו		728,353	768,945	776,259		
מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח		2				
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		59.8				

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט :

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	באלפי ש"ח	
2,420,097	2,449,409	2,477,516	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
1,610,674	1,637,282	1,625,966	עלויות פרויקט צפויות	
809,423	812,127	851,550	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
48,095	102,226	219,077	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
761,328	709,901	632,473	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
33%	33%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
67	74	176.6	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
43	42.5	42.5	מסחר	

1 המחיר הממוצע למ"ר לדירות בנטרול דירות פנטהאוז הוא 67.7

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרייקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)						
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
מגורים	645,187	598,127	551,068	504,009	456,950	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם הוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
מסחר	104,838	93,121	81,405	69,688	57,972	
מגורים	517,298	534,183	551,068	567,953	584,838	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
מסחר	77,899	79,652	81,405	83,158	84,911	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
400,672	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024
365,322	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראלים		מוסד מלווה:
11/2021		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
מסגרת אשראי כספי 498,838 מסגרת ערבויות חוק מכר 2,122,340		סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
אשראי כספי 98,165 ערבויות חוק מכר 1,481,459		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים בתוספת מרווח		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.		מועדי פירעון קרן וריבית:
-		תניות פיננסיות מרכזיות:
השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.		תניות מרכזיות אחרות:
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא		האם מסוג non-recourse:
לא נקבעו תנאים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות		בטחונות:

לפרטים בדבר התקשרות המיזם המשותף בהסכם ליווי, ראו ביאור 10ג' (9) לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים בדבר שומת היטל השבחה ראו ביאור ג'11(11) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט DUO סמל דרום, ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, ומיום 17.3.2019, ומיום 30.5.2019, ומיום 24.10.2019 ומיום 14.1.2021, ומיום 13.9.2021 ומיום 12.6.2022 ומיום 1.1.2023, ומיום 29.6.2023, מיום 1.1.2024 ומיום 1.4.2024. (מס' אסמכתאות: 2015-01-024430, 2015-01-019537, 2014-01-232533, 2019-01-096529, 2016-01-122149, 2017-01-111270, 2019-01-012741, 2019-01-022744, 2019-01-053596 ו- 2019-01-090594, 2021-01-006243, 2021-01-078610, 2022-01-071971, 2023-01-000166, 2023-01-072006, 2024-01-000313 ו- 2024-01-030916, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

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

7.11.2.2 פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

פרטים	סעיף
סביוני גבעת שמואל	שם הפרויקט
צפון גבעת שמואל	מיקום הפרויקט
עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ- 2,500 מ"ר מסחר. (כולל מגרש 1001)	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה בחברת פרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2012-2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שלב א' (מגרש 103-130 יח"ד)-2018 שלב ב' (מגרש 102-130 יח"ד)- בניין 100 (65 יח"ד) 2019. בניין 200 (65 יח"ד)-2020 מגרש 1001- נמכר לצד ג'. מגרש 1005- יצא לשיווק ב-05.2021. התקבל היתר ברבעון 1 2022. צפי סיום עבודות הקמה רבעון 3 2025. מגרש 1004- יצא לשיווק ב-10.2021, התקבל היתר ברבעון 4 2022. צפי סיום עבודות הקמה רבעון 4 2025. מגרשים 1006 ו 1007 – מועד סיום ביצוע צפוי 2029.	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
-	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן מבצע מגרש 102,103- עץ השקד. קבלן מבצע 1001,1005- דניה סיבוס. קבלן מבצע מגרש 1004- דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' מגרש 103-130 יח"ד -1.8.16 שלב ב' מגרש 102-130 יח"ד -23.7.17 שלב ג' מגרש 1005-119 יח"ד -1.3.22 שלב ד' מגרש 1004-84 יח"ד -20.11.22 מגרש 1006 ו 1007 – שנת 2025	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו- "השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 01-2017-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.	נושאים מיוחדים

7.11.2.2 המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

מצב תכנוני ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	76,980	695	כולל מגרש 1001
שטחי מסחר ומשרדים	2,500	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	עד היום התקבלו היתרים ל- 547 יח"ד (כולל מגרש 1001) (61,747 מ"ר עיקרי)

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

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

מגרשים 1004 ו-1005 - בביצוע	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	134,862	135,191	139,135
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	38,967	35,052	29,668
עלויות מצטברות בגין בניה	152,736	82,135	13,258
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	5,722	5,722	5,722
סה"כ עלות מצטברת בספרים	332,287	258,100	187,783
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	(3,947)
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,621	5,296	11,302
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	65,220	134,258	199,941
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	67,841	139,554	207,296
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	72%	39%	6%
מועד השלמת בניה צפוי	2025	2025	2024

1004,1005 בביצוע	שנת 2024	שנת 2023
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	540,446	536,973
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	540,446	524,053
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	98%
יחידות דיור	-	3
יחידות דיור (מ"ר)	-	453
מסחר (מ"ר)	-	-
יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו	43,587	106,465
מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	-	-

7.11.2.2 המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	1004,1005- בביצוע, באלפי ש"ח	
534,608	536,973	540,446	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
395,079	397,654	400,128	עלויות פרויקט צפויות	
139,529	139,319	140,318	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	52,734	100,933	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
139,529	86,585	39,385	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
26%	26%	26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
21.4	30.1	-	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
-	-	-	מסחר	

שנת 2023	שנת 2024	מגורים 1006 ו-1007 בתכנון	
94,642	94,702	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,440	5,886	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
5,290	5,500	עלויות מצטברות בגין בניה	
6,758	12,409	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
110,130	118,497	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
27,434	30,636	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
21,191	29,535	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
203,327	215,729	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
6,000	3,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
257,952	278,900	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2028	2028	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2023	שנת 2024	1007, 1006 בתכנון- באלפי ש"ח	
490,071	500,487	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
368,082	397,397	עלויות פרויקט צפויות	
121,989	103,090	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
121,989	103,090	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
25%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
26.9	26.9	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
25	28	מסחר	

7.11.2.2 המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
74,066	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024
79,033	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
תאגידים בנקאיים	מוסד מלווה:	
2022-2024	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
מסגרת אשראי כספי 356,460 מסגרת ערבויות חוק מכר 638,540	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
מסגרת אשראי כספי 282,394 ממסגרת ערבויות חוק מכר 282,766	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.		מועדי פירעון קרן וריבית:
הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב		תניות פיננסיות מרכזיות:
השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל		בטחונות:

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

לפרטים בקשר עם פרויקט גבעת שמואל ראה ביאור 11ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

7.11.2.3 פרויקט מהותי- סמל צפון

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

מגרש 122

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	163	23,990 מ"ר עיקרי	יחידות דיור
		כ- 1,771 מ"ר עיקרי	מבנה ציבור

מגרש 123

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	31	2,536 מ"ר עיקרי	יחידות דיור

מבנה האחזקה בפרויקט :

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

מגרש 123					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיווק	
אפריר בע"מ	37.5%	9	11.63	11.63	
מגדלי סומייל בע"מ	25.0%	6	7.75	7.75	
אפריקה מגורים	37.5%	9	11.63	11.63	
סה"כ	100.0%	24	31	31	

7.11.2.3 פרויקט מהותי- סמל צפון- המשך-

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	סמל צפון - אלפי ש"ח	
243,313	248,447	338,912	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
5,521	15,466	39,986	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	9,417	עלויות מצטברות בגין בניה	
18,233	30,679	33,472	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
267,067	294,592	421,787	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
84,471	76,011	18,120	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ואגרות
54,497	68,211	58,429	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
458,252	463,873	409,470	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
18,113	29,356	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
615,333	637,451	486,019	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
-	-	1.8%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	מועד השלמת בניה צפוי
2028	2029	2029		

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	באלפי ש"ח	
1,230,373	1,324,037 ¹	1,311,940 ¹	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	עלויות פרויקט צפויות
882,400	932,043	907,808	עלויות פרויקט צפויות	
347,973	391,994	404,132	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	545	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
347,973	391,994	403,587	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפני מע"מ)
28%	30%	31%	מגורים	
62.5	68.9	68.8	מסחר/משרדים	
-	-	-		

שנת 2024		
9	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,091	יחידות דיור (מ"ר)	
-	שטחי מסחר (מ"ר)	
68	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)
-	שירותי בניה	
9	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,091	יחידות דיור (מ"ר)	
78,885	היקף חוזים בגין שירותי בניה (אלפי ש"ח)	
68	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)
-	שטחי מסחר	
1,311,940	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
66,421	מגורים	
78,885	שירותי בניה	
11%	יחידות דיור - שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	מסחר - שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
185	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
19,113	יחידות דיור (מ"ר)	
419,731		יתרת עלויות שטרם הוכרו
-		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח

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

7.11.2.3 פרויקט מהותי- סמל צפון- המשך-

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
270,964	333,240	395,516	457,792	520,068	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
437,178	416,347	395,516	374,685	353,854	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,337	7,687	8,071	8,474	8,878	שירותי בניה

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
185,965	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024
167,750	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2024	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
מסגרת אשראי כספי 484,200 מסגרת ערבויות חוק מכר 1,052,950 מסגרת אשראי כספי 298,235 מסגרת ערבויות חוק מכר 688,290	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
פריים בתוספת מרווח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
-	מועדי פירעון קרן וריבית:	
השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.	תניות פיננסיות מרכזיות:	
לא	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
טרם התקיימו התנאים	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
	בטחונות:	

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

פרטים נוספים:

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

7.11.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2024 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

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

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2025.

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

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

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

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

ב. פרויקטים בתכנון- נתונים צפויים

פרויקטים בתכנון- נתונים כלליים על הפרויקטים												
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים ליום 31.12.2024	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יעוד הנכס	יח"ד/מ"ר כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה ¹	יח"ד בפרויקט		
										מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן
										יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	תל אביב	2020	3,218	2025	2028	הסכם ליווי	50%	מגורים	68	34	99	99
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	גבעת שמואל	2012, 2017	118,497	2025	2029	הסכם ליווי	100%	מגורים	148	148	110	148
								מסחר (מ"ר)	2,500	2,500	-	2,500
אגמי בראשית- נשר שלב א'	נשר	2019	6,593	2025	2030	הסכם מימון ושוברים	25%	מגורים	288	288	105	346
גבעת הכלניות שלבים א'+ב'	קרית אתא	2012	4,586	2025	2027	-	100%	מגורים	262	128	144	162
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב ב'	נתניה	2019	2,372	2025	2030	-	100%	מגורים	256	192	114	192
								מסחר (מ"ר)	398	398	-	398
גבריאלוב 144	רחובות	2019	1,945	2025	2028	-	50%	מגורים	156	126	113	126
								מסחר (מ"ר)	772	772	-	772
קיצים 17-26	תל אביב	2019	2,664	2025	2028	-	38%	מגורים	178	98	114	98
מגדלי הרקפת א' קרית אונו	קרית אונו	2021	9,461	2025	2029	-	50%	מגורים	318	236	107	255
								מסחר (מ"ר)	220	117	-	117
ביתא רוטשליד B	חיפה	2019	1,567	2025	2029	-	50%	מגורים	205	157	106	157
								מסחר (מ"ר)	904	904	-	904
סה"כ			150,903					מגורים	1,879	1,407		1,518
								מסחר (מ"ר)	4,794	4,691		4,691

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט															
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	ייעוד הנכס	מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים מוקדמים חתומים ליום 31.12.2024		מלאי שטרם נחתמו לגבינו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	תכנון ואחרות											
									מקדמות שנתקבלו (א):	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור ¹			
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	-	-	-	3,218	72,437	מגורים	66	9	27,500	76,926	60	104,426	28,771	28%	
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	94,702	12,409	5,500	5,886	278,900	מגורים	25	58	128,996	275,571	28.1	430,487	88,671	21%	
						מסחר	-	-	-	70,000	28	70,000	14,419		
אגמי בראשית- שלב א', נשר	4,881	105	135	1,472	110,298	מגורים	15	100	32,082	102,205	16.9	142,640	25,749	18%	
גבעת הכלניות שלבים א'-ב'	2,375	-	-	2,211	251,809	מגורים	-	-	-	304,445	15.3	304,445	48,050	16%	
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב ב'	1,000	15	-	1,357	384,394	מגורים	-	-	-	532,700	24.3	532,700	150,630	28%	
						מסחר	-	-	-	6,547	16.4	6,547	1,851		
גבריאלוב 144, רחובות	-	-	-	1,945	125,949	מגורים	-	-	-	154,936	21.7	163,810	35,916	22%	
						מסחר	-	-	-	8,874	23				
קיציס 17-26	275	-	-	2,389	122,517	מגורים	40	18	25,026	150,189	43.1	172,659	47,478	27%	
מגדלי הרקפת א' קרית אונו	7,240	-	-	2,221	252,207	מגורים	-	-	-	359,045	27.9	361,245	97,999	27%	
						מסחר	-	-	-	2,200	37.6				
ביתא רוטשילד B	465	8	191	903	145,947	מגורים	-	-	-	177,739	21.4	182,495	31,033	17%	
						מסחר+ תעסוקה	-	-	-	4,757	10.5				
סה"כ	110,938	12,537	5,826	21,602	1,744,458			185	213,604	2,226,134		2,471,454	570,567	23%	

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2024.

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

ניתוחי רגישות¹

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי² שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2024 נמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקטים בתכנון:
זיבוטינסקי 135-137, ת"א	36,463	32,617	28,771	24,925	21,079	
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	137,648	120,369	103,090	85,811	68,532	
נשר שלב א'	35,969	30,859	25,749	20,639	15,529	
קיצים 17-26	62,046	54,762	47,478	40,194	32,910	
סה"כ	272,126	238,607	205,088	171,569	138,050	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה						
פרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקטים בתכנון:
זיבוטינסקי 135-137, ת"א	23,703	26,237	28,771	31,305	33,839	
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	81,517	92,304	103,090	113,877	124,663	
נשר שלב א'	19,594	22,671	25,749	28,827	31,905	
קיצים 17-26	38,302	42,890	47,478	52,066	56,654	
סה"כ	163,116	184,102	205,088	226,075	247,061	

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

¹
²

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

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

להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2024 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

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

א. עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים																
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם	
				בשנים 2026-2028				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.24	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלות מקורית				
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)										
יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון														
נשר שלב ב'			נשר				2019	651	99	380	-	1,130	25%	131,097	23,974	18%
נשר שלב ג'			נשר	2019	1,510	229	1,369	-	3,108	25%	268,369	54,396	20%	44,152+ יח"ד 467 למסחר ותעסוקה	44,152	תב"ע בתוקף
נשר שלבים עתידיים			נשר	2019	2,809	426	1,639	-	4,874	25%	-	-	-	948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	43,530	תב"ע בתוקף
גבעת הכלניות שלבים ג' וד'			קרית אתא	2012	2,276	-	2,118	-	4,394	100%	603,391	99,173	16%	251	320	תב"ע בתוקף, מקודמת תב"ע להגדלת כמות יח"ד
אולפני הרצליה (מגרשים 104, 102, 101 ו-501)			הרצליה	2008	47,939	8,290	3,664	-	59,893	51%	673,987	106,187	16%	256	256	תב"ע בתוקף
אולפני הרצליה - מגרש 103			הרצליה	2024	78,250	1,758	10	-	80,018	51%	217,854	61,054	28%	94	94	תב"ע בתוקף
רמת מרפא			רמת גן	2005	14,646	762	2,267	-	17,675	67%	-	-	-	60	95	התכנית בשלב גיבוש מסמכי תכנית לפני דיון בוועדה המקומית
ביאליק על הפארק - אפק			קריית ביאליק	2003	930	-	470	-	1,400	100%	-	-	-	-	230	הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה
עפרון- הוד השרון			הוד השרון	2018	56,853	-	16	-	56,869	100%	-	-	-	-	120	חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית חדשה במסלול הוועדה המחוזית. התקבלה החלטת הפקדה
פרדס בחיסכון			רמת השרון	2020	14,558	-	17	-	14,575	50%	-	-	-	145	145	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים																
זכויות בנייה				שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
					בשנים 2026-2028				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.24	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי	רווח גולמי צפוי באחוזים		רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)										
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר														
תב"ע בתוקף	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	5,413	26%	125,253	490,217	100%	117,939	-	905	5,957	111,077	2021	אזור	אזור מגרש 201	
	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	4,230	27%	138,186	511,960	100%	113,281	-	7,015	4,266	102,000	2023	אזור	אזור מגרש 202	
	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י + 15,800 מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י + 15,800 מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	9,638	-	-	-	34%	23,534	-	181	1,189	22,164	2021	אזור	אזור מגרש 203	
-	24	-	6,261	-	-	-	100%	128	-	128	-	-	2020	הוד השרון	הוד השרון- אלי שלום	
התכנית נמצאת בבדיקה לתנאי סף הועדה המחוזית (קומבינציה בשיעור של 46.5%)	190 יח"ד+ 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	24,558	-	-	-	50%	1,023	-	674	-	349	2022	הרצליה	הרצליה רמגור	
תב"ע בתוקף	77 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	77 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	17,634	19%	47,992	258,907	100%	759	-	759	-	-	2021	ירושלים	דינמומטר	
	3,727 יח"ד+ 230 מוגן+100 יח"ד דב"י + 140,496 מ"ר למסחר ותעסוקה	2,950 יח"ד+ 230 מוגן+100 יח"ד דב"י + 110,496 מ"ר למסחר ותעסוקה			656,215	3,155,781		500,600	-	21,612	22,976	456,012			סה"כ	

ב. עתודות מקרקעין נוספות

המקרקעין	סוג הזכויות ¹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה ²	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

ג. להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2024:

אולפני הרצליה

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

7.11.5 להלן ריכוז נתונים על פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2024 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

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

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

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

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

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בין השנים 2025 - 2027 הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ואו להתממש בצורה חלקית ואו שונה מהמתואר בטבלה.

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

ב. פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים-נתונים

פרויקטים מותלים ואחרים															
הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס'ר מוצע לשיווק	עלות הקרקע בספרים 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2026-2028			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	כמות יח"ד לשיווק	מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מותלים עיקריים	
								הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)					
הכוזרי	הרצליה	50%	2018	204	140	1,374	2026	2029	220,308	60,326	27%	פינוי בינוי	100%	138	התכנית אושרה למתן תוקף
קדמת גוון שלב ב'	ירושלים	50%	2020	426	670	9,000	2026	2029	470,279	109,311	23%	פינוי בינוי	99%	278	תב"ע בתוקף
קדמת גוון שלב ג'	ירושלים	50%	2020	407	373	9,000	2026	2030	474,369	140,466	30%	פינוי בינוי	99%	255	תב"ע בתוקף
לאה גולדברג א'	לוד	100%	2020	525	6,995	1,082	2026	2029	318,072	58,633	18%	פינוי בינוי	90%	405	תב"ע בתוקף
לאה גולדברג ב'	לוד	100%	2020	525			2026	2030	487,047	89,781	18%	פינוי בינוי	90%		תב"ע בתוקף
הצבר הרקפות שלב ב'	קרית אונו	50%	2021	226	220	5,532	2026	2029	223,928	42,983	19%	פינוי בינוי	91%	140	תב"ע בתוקף
מתחם חיל הים	חיפה	50%	2021	467	1,200	892	2026	2029	441,973	101,435	23%	פינוי בינוי	98%	348	תב"ע בתוקף
ביתא רוטשילד A	חיפה	50%	2023	225	937	1,766	2026	2028	200,193	34,403	17%	פינוי בינוי	98%	177	תב"ע בתוקף
ביתא רוטשילד C	חיפה	50%	2019	330	1,021	2,575	2026	2029	282,926	46,361	16%	פינוי בינוי	97%	258	תב"ע בתוקף
גורי יהודה	רמת גן	50%	2018	109	160	816	2029	2033	-	-	-	פינוי בינוי	80%	70	התכנית לפני דיון להפקדה בועדה המחוזית
דרך השלום 71-75	תל אביב	100%	2018	250	-	1,917	2027	2030	392,093	58,072	15%	פינוי בינוי	85%	154	התכנית אושרה למתן תוקף בהליך פרסום ברשומות
אבא הלל	רמת גן	50%	2019	467	1,065	432	2028	2031	504,495	158,230	31%	פינוי בינוי	76%	303	התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה בועדה המחוזית
פנחס לבון שלב א'	נתניה	100%	2018	175	783	458	2028	2031	351,849	66,620	19%	פינוי בינוי	62%	129	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית
בן צבי נתניה 542 שלב א'	נתניה	50%	2021	368	1,390	94 5	2027	2030	164,358	36,340	22%	קומביניציה	82%	232	התכנית לאחר דיון בהתנגדויות בועדה המחוזית
מטולה 9-11	רמת גן	100%	2017	165	-	332	2028	2031	332,513	81,205	24%	פינוי בינוי	69%	106	התכנית לאחר דיון להפקדה בועדה מחוזית

פרויקטים מותלים ואחרים															
הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	עלות הקרקע בספרים 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2026-2028			סוג התקשרות	שיעור שחתמו הדיירים על ההסכם	כמות יח"ד לשיווק	מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מותלים עיקריים
									הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)				
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	100%	2022	135	-	683	2027	2030	242,899	56,266	23%	פינוי בינוי	83%	93	תב"ע בתוקף
מתחם הנורית	ירושלים	100%	2021	590	1,800	1,186	2026	2029	1,167,345	287,397	25%	פינוי בינוי	80%	457	התכנית לפני דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית
רוזנווסר חדרה	חדרה	100%	2021	200	-	3,104	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	140	התנאי המתלה העיקרי - גיבוש מדיניות קרקע משלימה ע"י העירייה
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	100%	2018	190	782	458	2029	2032	-	-	-	פינוי בינוי	62%	140	התכנית לפני הגשת מסמכים לוועדה המקומית
מתחם רגר שלב א'	באר שבע	33%	2019	437	11,120	285	2027	2030	210,682	38,951	18%	פינוי בינוי	71%	369	לפני דיון בהתנגדויות בותמ"ל
מתחם רגר שלב ב'	באר שבע	33%	2019	437	11,120	285	2028	2031	210,682	38,951	18%	פינוי בינוי	71%	369	לפני דיון בהתנגדויות בותמ"ל
בן צבי נתניה ב'	נתניה	50%	2021	367	1,390	594	2028	2031	164,358	36,340	22%	קומבינציה	82%	231	התכנית לאחר דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית
ויצמן רמז	נהריה	50%	2021	216	-	20	2028	2031	323,242	38,575	12%	פינוי בינוי	83%	180	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית
קרן היסוד	נהריה	50%	2021	480	-	8	2029	2032	-	-	-	פינוי בינוי	73%	400	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בוועדה המקומית
קיקיון	אשקלון	100%	2023	701	-	289	2029	2034	-	-	-	פינוי בינוי	69%	567	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיון בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי
מרכוס	יהוד	100%	2024	134	-	136	2029	2032	-	-	-	פינוי בינוי	68%	78	תכנון ראשוני
סה"כ				8,231	41,166	42,224	2029	2032	7,183,611	1,580,646	22%			6,017	

7.11.6 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים

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

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

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

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

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

במסגרת ההסכמים המחייבים, נקבעים תנאים מתלים שונים, אשר אי קיומם במסגרת הזמן שנקבעה לכך בהסכם יביא לפקיעת ההסכם. התנאי העיקרי בעניין זה הינו אישור תכנית הבינוי שהכינה אפריקה התחדשות, ואשר סוכמה עם הדיירים, על ידי הוועדה המקומית לתכנון לבנייה. הואיל ואישור הבקשות להיתרי הבנייה הינו בדרך של הקלה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה בשילוב עם הוראות הדין בנוגע לאישור תכניות של תמ"א 38, אין וודאות כי התכניות שהוכנו על יד אפריקה התחדשות ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל. יצוין, כי העלות בספרי אפריקה התחדשות ליום 31.12.2024 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 303.7 מיליון ש"ח.

להלן ריכוז נתונים בקשר עם פרויקטים של אפריקה התחדשות עירונית:

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

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																					
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטי בי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					סטטוס הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה		תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים						
						עלויות מקוריות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתלויות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	החתמות שיעור	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן							
													יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר							
סביוני קטמון החדשה סן מרטין	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2017	36,856	723	89,426	-	127,005	67%	100%	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים						
סביוני העיר – בלוך 39-41, ת"א	תמ"א	77%	בביצוע	תל אביב	2019	36,675	-	9,894	-	46,569	80%	100%	24 יח"ד	תב"ע בתוקף	כני"ל						
בוליביה 14	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2018	77,020	829	35,942	-	113,791	67%	100%	161 יח"ד+499 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
ז'בוטינסקי 135-137	תמ"א	50%	בתכנון	תל אביב	2020	-	-	3218	-	3,218	80%	100%	34 יח"ד	תב"ע בתוקף	כני"ל						
זלמן שניאור – שלב א'	פינוי בינוי	100%	בביצוע	נתניה	2019	100,188	161	33,196	-	133,545	67%	100%	192 יח"ד+113 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
זלמן שניאור – שלב ב'													בתכנון	1,000		15	1,357	-	2,372	67%	100%
קיצים 16-26	תמ"א	38%	בתכנון	תל אביב	2019	275	-	2,637	-	2,912	80%	99%	98 יח"ד	תב"ע בתוקף	כני"ל						
ביתא רוטשילד מתחמים B	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	465	8	1094	-	1,567	67%	100%	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
הצבר הרקפות שלב א'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	קרית אונו	2021	7,240	-	2,221	-	9,461	67%	91%	236 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
גבריאולוב	פינוי בינוי	50%	בתכנון	רחובות	2019	-	-	1,945	-	1,945	67%	77%	126 יח"ד + 772 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
קדמת גונן א'	פינוי בינוי	50%	בביצוע	ירושלים	2020	61,556	891	12,576	-	75,023	67%	100%	134 יח"ד+273 מ"ר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
קדמת גונן ב'	פינוי בינוי												עתודות ומותלים	3,844		-	5,544	-	9,388	99%	533 יח"ד + 1,043 מ"ר שטחי מסחר
קדמת גונן ג'	פינוי בינוי													3,526		-	5,085	-	8,611	99%	533 יח"ד + 1,043 מ"ר שטחי מסחר
הכוזרי	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	הרצליה	2018	-	-	1,374	-	1,374	67%	100%	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
לאה גולדברג א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	לוד	2020	-	-	1,082	-	1,082	67%	90%	405 יח"ד + 6,995 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
לאה גולדברג ב'												90%	405 יח"ד + 6,995 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						
הצבר הרקפות ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	קרית אונו	2021	4,235	-	1,298	-	5,533	67%	91%	100 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל						

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					סטטוס הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה		תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	
						עלויות מקוריות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות נוכחיות בספרים ליום 31.12.2024	ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		סטטוס הליכי תכנון
מתחם חיל הים	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	חיפה	2021	-	-	892	-	892	67%	98%	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל
ביתא רוטשילד A	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	חיפה	2023	524	9	1,234	-	1,767	67%	98%	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כני"ל
ביתא רוטשילד C				חיפה	2019	764	13	1,798	-	2,575	67%	97%	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר		כני"ל
גורי יהודה	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2018	-	-	816	-	816	67%	80%	70 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	-	תכנית לפני דיון להפקדה בוועדה מחוזית	כני"ל
דרך השלום 71-75	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	תל אביב	2018	-	-	1,917	-	1,917	67%	85%	154 יח"ד	-	התכנית אושרה למתן תוקף בהליך פרסום ברשומות	כני"ל
אבא הלל	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2019	-	-	432	-	432	67%	76%	303 יח"ד + 1,065 מ"ר שטחי מסחר	-	התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה בוועדה המחוזית	כני"ל
פנחס לבון א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018	-	-	916	-	916	67%	62%	269 יח"ד + 1,565 מ"ר שטחי מסחר	-	התכנית לפני הגשת מסמכים לוועדה מקומית	כני"ל
פנחס לבון ב'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018	-	-	-	-	-	67%	-	-	-		כני"ל
בן צבי נתניה 542 שלב א'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021	-	-	594	-	594	67%	62%	232 יח"ד + 1,390 מ"ר שטחי מסחר	232 יח"ד + 1,390 מ"ר שטחי מסחר	התכנית לאחר דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית	כני"ל
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021	-	-	-	-	-	67%	-	-	-		כני"ל
מטולה 9-11	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	רמת גן	2017	-	-	332	-	332	67%	69%	106 יח"ד	-	התכנית לאחר דיון להפקדה בוועדה מחוזית	כני"ל
מתחם השוטרים	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	מזכרת בתיה	2022	-	-	683	-	683	67%	83%	93 יח"ד	-	תב"ע בתוקף	כני"ל
מתחם הנורית	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	ירושלים	2021	-	-	1,186	-	1,186	67%	80%	457 יח"ד + 1,800 מ"ר שטחי מסחר	-	התכנית לפני דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית	כני"ל
מתחם רגר	פינוי בינוי	33%	עתודות ומותלים	באר שבע	2019	-	-	570	-	570	67%	71%	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	-	לפני דיון בהתנגדויות בותמ"ל	כני"ל
ויצמן רמז	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נהריה	2021	-	-	20	-	20	67%	83%	180 יח"ד	-	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	כני"ל

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					סטטוס הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה		תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	
						עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		סטטוס הליכי תכנון
קרן היסוד	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נהריה	2021	-	-	8	-	8	67%	73%	-	400 יח"ד	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	כנ"ל
קיקיון	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	אשקלון	2023	-	-	289	-	289	67%	69%	-	567 יח"ד	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי	כנ"ל
מרכוס	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	יהוד	2024	-	-	136	-	136	67%	68%	-	78 יח"ד	תכנון ראשוני	כנ"ל

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה ¹	מספר דירות לשיווק ¹	מ"ר מסחר/משרדים/אחר	תחילת בניה צפויה/צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות ²	רווח גולמי צפוי ²	שיעור רווח גולמי צפוי ²
סבינוי קטמון החדשה סן מרטין	34	122	88	300	2021	2025	218,682	62,671	29%
סבינוי העיר – בלוד 39-41, ת"א	25	49	24	-	2023	2026	84,161	20,342	24%
ז'בוטינסקי-135-137	34	68	34	-	2025	2028	104,426	28,771	28%
בוליביה 14	55	216	161	499	2024	2027	381,589	96,566	25%
זלמן שניאור – שלב א'	64	256	113	113	2024	2028	493,940	104,314	21%
קיציס 16-26	80	178	98	-	2025	2028	177,159	51,978	29%
קדמת גון – שלב א'	77	217	140	273	2024	2029	226,780	52,982	23%
הכוזרי	66	204	138	140	2026	2029	220,308	60,326	27%
זלמן שניאור – שלב ב'	64	256	398	398	2025	2030	539,247	152,481	28%
קדמת גון שלב ב'	148	426	278	670	2026	2029	470,279	109,311	23%
קדמת גון שלב ג'	152	407	255	373	2026	2030	474,369	140,466	30%
לאה גולדברג שלב א'	120	525	405	6,995	2026	2029	318,072	58,633	18%
לאה גולדברג שלב ב'					2026	2030	487,047	89,781	18%
הצבר הרקפות שלב א'	82	318	236	220	2025	2029	361,245	97,999	27%
הצבר הרקפות שלב ב'	86	226	140	220	2026	2029	223,928	42,983	19%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	2026	2029	441,973	101,435	23%
ביתא רוטשילד מתחם A	48	225	177	937	2026	2028	200,193	34,403	17%
ביתא רוטשילד מתחמים B	48	205	157	904	2025	2029	182,495	32,560	18%
ביתא רוטשילד מתחמים C	72	330	258	1,021	2026	2029	282,926	46,361	16%
גבריאלוב	30	156	126	772	2025	2028	163,810	35,916	22%
גורי יהודה	39	109	70	160	2029	2033	-	-	-
דרך השלום-71-75	96	250	154	-	2027	2030	392,093	58,072	15%
אבא הלל	164	467	303	1,065	2028	2031	504,495	158,230	31%
פנחס לבון שלב א'	46	175	129	783	2028	2031	351,849	66,620	19%
בן צבי נתניה 542 שלב א'	68	184	116	695	2027	2030	82,179	18,170	22%
מטולה 9-11	59	165	106	-	2028	2031	332,513	81,205	24%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	2027	2030	242,899	56,266	23%
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	2026	2029	1,167,345	287,397	25%
פנחס לבון שלב ב'	50	190	140	782	2029	2032	-	-	-
מתחם רגר שלב א'	68	437	369	11,120	2027	2030	210,682	38,951	18%
מתחם רגר שלב ב'	68	437	369	11,120	2028	2031	210,682	38,951	18%
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	67.5	184	116	695	2028	2031	82,179	18,170	22%
ויצמן רמז	36	216	180	-	2028	2031	343,242	38,575	12%
קרן היסוד	80	480	400	-	2029	2032	-	-	-
קיקיון	134	701	567	-	2029	2034	-	-	-
מרכוס	56	134	78	-	2029	2032	-	-	-

(1) מספר יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

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

נתונים נוספים אודות פרויקטי פינוי בינוי בהם החברה טרם הגיעה לרוב החתימות הדרוש*:

שם	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	שטח במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש הפרויקט	זכויות בניה				
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מותכן		
								יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	18,330	67%	62%	יולי 2021	6-12 חודשים	-	-	134	96 מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	שלב תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית.
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	18,330	67%	62%	יולי 2021	6-12 חודשים	-	-	135	96 מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	שלב תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית.

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

שם	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה ⁽¹⁾	מספר דירות לשיווק ⁽¹⁾	מ"ר מסחר / משרדים / שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות ⁽²⁾	רווח גולמי צפוי ⁽²⁾	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	134	750	2028	2031	-	-	-
פנחס לבון שלב ב'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	135	750	2028	2031	-	-	-

(1) מספר יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

קבלן ביצוע				7.11.7 מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח) ¹						
שם פרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse (כן/לא)?	הקבלן הראשי הינו צד קשור לחברה [כן/לא]	סוג ההתקשרות עם קבלן ראש [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר – פרט]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות / אחר]
סומייל דרום ³	463,056	72,644	2,122,340	1,481,459	2,585,396	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סומייל דרום-מסגרת אשראי נוספת ³	35,782	25,521	24,556	24,556	60,338	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל מגרש 1005	49,000	49,000	300,000	101,766	349,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל מגרש 1004	52,460	52,460	157,540	-	210,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל 1006+1007	255,000	180,934	181,000	181,000	436,000	לא	-	-	-	-
סביוני רמת שרת ⁴	106,123	-	1,512	-	107,635	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון קטמון החדשה	59,000	59,000	231,240	57,780	231,240	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
חלומות וסביונים קרית ביאליק ⁵	-	-	146,000	47,645	146,000	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון ואירוס (מחיר למשתכן נס ציונה)	28,354	24,845	311,646	-	340,000	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
מגדלי סביון סיטי	100,528	100,528	409,150	38,494	409,150	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני נצר סירני	25,000	18,979	35,000	16,632	35,000	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
בלוך 39-41, ת"א	16,940	16,940	183,260	40,346	183,260	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
בוליביה 14, ירושלים	45,000	45,000	452,000	206,722	452,000	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
עפרון, הוד השרון	34,664	-	-	-	34,664	לא	-	-	-	-
סומייל, צפון 122 ³	445,200	271,639	987,950	623,290	1,433,150	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סומייל, צפון 123 ³	39,000	26,596	65,000	65,000	104,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון גרדנס	91,800	91,800	334,590	331,212	426,390	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
שדרת הסביונים פ"ת	133,600	133,600	362,715	165,058	496,315	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
SOHO קדמת גוון	60,000	60,000	220,802	92,685	280,802	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני השמורה (זלמן שניאור)	166,250	166,250	636,500	468,570	636,500	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
ז'בוטינסקי 135-137 ת"א	29,200	29,200	223,050	223,050	223,050	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
אזור	180,096	-	-	-	180,096	לא	-	-	-	-
נשר מימון קרקע מיקדמי והסכם שוברים	25,000	25,000	12,500	5,933	37,500	לא	-	-	-	-
אולפני הרצליה	57,630	24,458	3,096	-	57,630	לא	-	-	-	-
אולפני הרצליה מגרש 103	58,680	-	-	-	58,680	לא	-	-	-	-
רמת מרפא	10,199	-	-	-	10,199	לא	-	-	-	-

¹ טווח ריבית אשראי פיננסי פרויקט פלוס 0.3 ועד פרויקט פלוס 1.95.

² ליום 31.12.2024 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.

³ חלק מהאשראי מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

⁴ מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

⁵ ליווי פתוח.

להלן טבלה המרכזת את ההשקעות בחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל¹:

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכניות החברה	שיעור	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2024	חלק החברה ברווח (הפסד) 2024	חלק החברה ברווח (הפסד) 2023	חלק החברה ברווח (הפסד) 2022	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2024	דיבידנד מצטבר שחולק עד ליום 31.12.2024	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2024	הלוואות בעלים ליום 31.12.2024
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום ופרויקט מהותי סמל צפון)		50%	25,958	7,395	1,947	1,529	77	-	26,035	31,511
רמנח בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)		57.5%	52,231	9,787	269	5,405	(9,130)	-	43,101	62,118
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקט רמת שרת-פרויקטים בביצוע)		50%	670	449	573	(274)	12,409	(13,600)	(521)	6,531
אפרירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום ופרויקט מהותי סמל צפון)		40%	9,604	5,935	152	822	(8)	-	9,596	58,001
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (שותפות רשומה)			50%	-	315	1,563	19,952	60,012	(54,898)	5,114	-
דיור להשכרה שוהם	לפרטים ראו סעיף 8.8.2 להלן		-	-	31,226	14,653	25,921	142,624	-	142,624	12,162
קדמת גונן בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 ו-7.11.5 לעיל		50%	2,500	(742)	(1,476)	(791)	(3,524)	-	(1,024)	87,726
ביתא רוטשילד בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל		50%	-	(173)	(43)	(15)	(234)	-	(234)	6,314
מגדלי הרקפת בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל (פרויקט הצבר הרקפות)		50%	11,736	(126)	(80)	(63)	(158)	-	12,020	6,155

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

נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

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

לפרטים בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו סעיף 7.10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 שפורסם ביום 13.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019626). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

7.11.7 קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2022, מכרה החברה ארבע קרקעות בלבד וכן מכרה את זכויותיה במקרקעין המהווים חלק מפרויקט סביוני גבעת שמואל, כמפורט להלן.

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

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

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

7.11.8 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2024, 31.12.2023 ויום 31.12.2022 הסתכמה בסך של כ- 21,052 אלפי ש"ח, כ- 27,947 אלפי ש"ח וכ- 47,584 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2024 נבעה בעיקר מ- "סביוני רעננה", "סביוני חריש" ו- "מגדל סביון סיטי" ההפרשה לימים 31.12.2023 ו- 31.12.2022 נבעה בעיקר מ"סביון view", "סביוני חריש", "סביוני גליל ים" ו"סביוני גבעת שמואל".

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

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2024 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	4,969	1,115	919	1,121
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	3,760	894	-	-

7.12 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
8%	59,056	11%	105,052	24%	203,400	סומייל DUO
5%	31,980	19%	175,549	21%	185,104	סביוני גבעת שמואל
5%	36,301	15%	144,196	16%	138,979	סביון ואירוס
11%	79,074	16%	147,879	10%	87,849	מגדלי סביון סיטי (אנדריוס)
-	-	-	-	10%	87,669	סביוני קטמון החדשה
9%	63,062	17%	154,903	3%	22,544	סביוני רעננה
24%	172,942	4%	34,923	-	-	סביון view
12%	85,475	2%	17,466	-	-	סביוני חריש

7.13 לקוחות

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

7.14 שיווק והפצה

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

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

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

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

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

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

במהלך שנת 2024, שיווקה החברה את מירב מיחידות הדיור עם הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום של "20/80" וכן סבסוד תשלומי הריבית על ידי החברה בגין הלוואות רוכשים. כמות יחידות הדיור אשר נמכרו עם הסדרי מימון כאמור הושפעה, בין היתר, ממספר רב יחסית של יחידות דיור אשר נמכרו בשלב ה-pre-

sale, בו נוהגת החברה ליתן הסדרי מימון כאמור וכן כמענה לדרישות השוק והתחרות שנבעה מריבוי מבצעי מכירות בפרויקטים מתחרים לפרויקטי החברה. עוד יצוין, כי בעסקות עם הסדרי מימון, שיעור ההנחה המתקבל (אם בכלל) ביחס למחירון הרלוונטי לכל פרויקט, הינו נמוך, כך שלהערכת החברה אין בהסדרי המימון כדי להשפיע על תוצאותיה של החברה, ולמעשה מדובר בהסדר חלופי להנחה.

7.15 צבר הזמנות

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

ליום 31.12.2024		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
219,011	190,908	רבעון 1 שנת 2025
220,553	199,852	רבעון 2 שנת 2025
151,955	132,062	רבעון 3 שנת 2025
70,474	137,008	רבעון 4 שנת 2025
152,130	455,559	שנת 2026
355,181	402,695	שנת 2027
641,435	96,517	שנת 2028
129,023	25,138	שנת 2029 ואילך

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

ליום 31.12.2024		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
14,778	31,305	רבעון 1 שנת 2025
6,613	32,686	רבעון 2 שנת 2025
16,094	34,983	רבעון 3 שנת 2025
5,690	27,672	רבעון 4 שנת 2025
33,825	144,457	שנת 2026
44,768	84,097	שנת 2027
175,430	22,478	שנת 2028
121,229	2,108	שנת 2029 ואילך

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

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(טו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמו לשנת 2024 בכ- 863,377 אלפי ש"ח ולשנת 2023 בכ- 936,998 אלפי ש"ח.

7.16 תחרות

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

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

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

7.17 נכסים לא מוחשיים

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

הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

7.18 הון אנושי**כללי**

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

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

שנת 2008 מחתימה החברה את עובדיה החדשים על חוזים הכוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

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

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

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

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

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

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

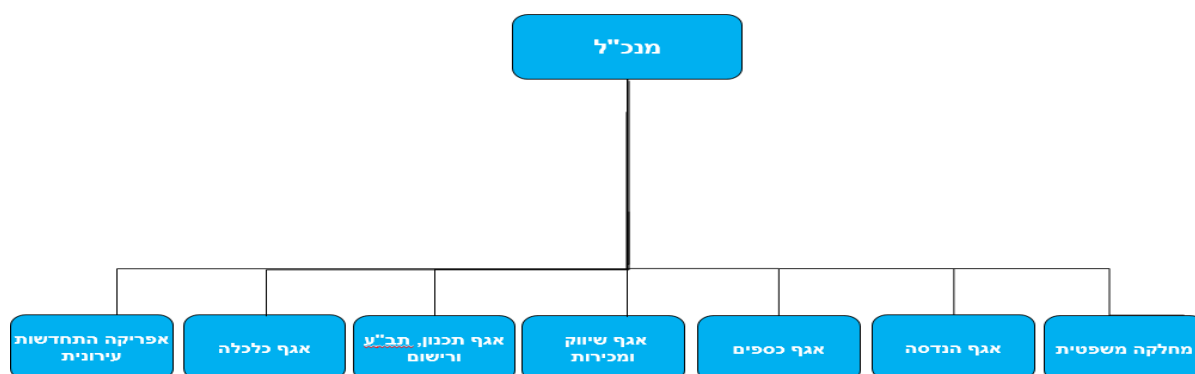
לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

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

הסכמי ניהול ושירותים

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

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



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2024 בהתאם למבנה דלעיל הינו 62 עובדים (לעומת 61 עובדים לימים 31.12.2022 ו 31.12.2023) כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום	תפקיד/אגף		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
לשכת מנכ"ל	5	4	5
הנדסה	13	15	15
אגף פיתוח עסקי וכלכלה	2	2	2
כספים בקרה ומחשוב	19	20	20
תכנון ורישום מקרקעין	6	6	6
שיווק, פרסום ומכירות	8	8	8
מחלקה משפטית	7	6	6

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ מספר העובדים ליום 31.12.2024 הינו 9 עובדים.

7.18.2 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

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

ביום 19.11.2024, הודיע מר קליין על סיום כהונתו בחברה, בתוקף מיום 13.3.2025.

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

לאור הודעתו של מר קליין, ביום 22.12.2024 מינה דירקטוריון החברה את הגב' רונית אשד-לוי, המכהנת לתאריך הדוח כמנכ"לית אפריקה התחדשות, כמנכ"לית החברה, וזאת החל מיום 14.3.2025. לפרטים בקשר עם תנאי כהונתה של הגב' אשד-לוי כמנכ"לית החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

7.18.3 תנאי כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון

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

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

7.18.4 מענקים

לפרטים בקשר עם מענקים אשר שולמו לנושאי משרה בגין שנת 2024, ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, להלן.

7.18.5 תכנית תגמול הוני

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

למועד הדוח, כמות כתבי האופציה המוקצים עומדת על 173,656 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 173,656 מניות רגילות של החברה, וזאת לאחר הקצאה של כתבי אופציה נוספים ומנגד פקיעתם של כתבי אופציה אחרים, בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 22,018 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה בחברה. כתבי האופציה האמורים יוקצו לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמורים. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016311). המידע המובא בדוחות האמורים

נכלל בזאת על דרך של הפניה.

7.19 חומרי גלם וספקים

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

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

בשנים 2024, 2023 ו-2022, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 643,422 אלפי ש"ח, כ- 548,466 אלפי ש"ח וכ- 450,550 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 305,663 אלפי ש"ח, כ- 261,690 אלפי ש"ח וכ- 126,826 אלפי ש"ח בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס וחברות בנות שלה.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2024 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה.	כן	305,663	47.5%	לא	חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה (לשעבר, החברה האם של החברה ¹)

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

להשלמת התמונה יצוין, כי להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים וספקים. הן עלויות הבניה והן ההכנסות צמודות לרוב למדד תשומות הבניה. עם זאת בשל פערי עיתוי בין מכירות לעלויות, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה. מדד תשומות הבניה עלה בשנים 2024, 2023 ו-2022 בשיעור של 2.9%, 2%, ו-4.8% בהתאמה.

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

8. מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

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

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

8.1 מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו¹

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

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

יצוין, כי שלב ההקמה של פרויקט "דיור להשכרה" הינו זהה להקמה של נדל"ן למגורים שאינו במסגרת פרויקט "דיור להשכרה", זאת, בין היתר, בשל האפשרות של מכירת יחידות הדיור שבפרויקט "דיור להשכרה" בחלוף תקופה הקבועה מראש במסגרת תנאי המכרז. לסקירה של מספר גורמים עיקריים שלדעת החברה משפיעים ישירות על תחום הבניה למגורים בארץ ראו סעיף 7.1 לעיל.

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

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

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

8.2.1 כוח אדם

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

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

8.2.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.7. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

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

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

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

8.3. שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיור להשכרה

היצע הדיור

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

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

8.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הדיור להשכרה להערכת החברה

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

8.5. שינויים במערך חומרי הגלם לתחום הדיור להשכרה

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

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

8.6. מחסומי כניסה ויציאה

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

8.6.1. חסמי כניסה

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

8.6.2. חסמי היציאה

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

8.7. מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו

ראו סעיף 8.12 להלן.

8.8. פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.8.2. **דיוור להשכרה שוהם** - ביום 7.1.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרוני עם אפי נכסים, לפיו החברה ואפי נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 7.1.2018 ומיום 22.1.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-002172 ו- 2018-01-006963). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. הפרויקט מוצג בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31.12.2024 הפרויקט מאוכלס.

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

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

ביום 17.8.2022 אישרה הסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ו- ועדת הביקורת), את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט מורדות ארנונה, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו- 2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

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

להלן מידע נוסף בקשר עם פרויקט מורדות ארנונה:

פרמטרים (חלק החברה)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	19.3	19.3	18
סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש"ח)	77,795	45,819	13,080
הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	286,510	172,855	115,400
רווח משערוד	35,860	11,636	6,519
תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	115,200	152,500	120,000
סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	154,871	228,848	266,592
שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	-	-	-
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-

נתונים כלליים דיור להשכרה:

רווחי שערוד:

רווח משערוד			
שנה	גליל ים	שוהם	מורדות ארנונה
2022	66,930	29,040	6,519
2023	24,422	11,855	11,636
2024	26,601	28,415	35,860

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

תקופת ההכרה בהכנסה	בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
רבעון 1 שנת 2025	5,311	63	3.01	5,325	57	2.72
רבעון 2 שנת 2025	4,802	86	3.94	4,887	76	3.49
רבעון 3 שנת 2025	3,969	18	0.84	4,304	5	0.25
רבעון 4 שנת 2025	3,962	22	0.99	4,304	5	0.23
שנת 2026	14,970	131	5.25	17,050	92	3.72
שנת 2027	10,078	176	10.32	13,728	50	2.10
שנת 2028	2,655	44	2.17	11,857	6	0.33
שנת 2029 ואילך	1	1	-	48,539	250	13.69
סה"כ	45,748	541	26.52	109,994	541	26.52

8.9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

8.10. לקוחות

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

8.11. שיווק והפצה

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

8.12. תחרות

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

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

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם: מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים; גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר; המוניטין של המשכיר.

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

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

9. נכסים לא מוחשיים

ראו סעיף 7.17 לעיל.

10. הון אנושי

ראו סעיף 7.18 לעיל.

11. חומרי גלם וספקים

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

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

12. אחרים - נכס מסחרי להשכרה

12.1. ביום 31.12.2024, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת ייעודית, והכל כמפורט להלן:

כאמור בסעיף 8 לעיל, לתאריך הדוח, עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החברה מחזיקה (במישרין ובעקיפין) במספר פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. בהתאם, לחברה שני תחומי פעילות בדוחותיה הכספיים. האחד, ייזום, תכנון, פיתוח, בניה ושיווק של יחידות דיור (לרבות במתכונת של התחדשות עירונית); והשני, הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה". בנוסף לאלה, לתאריך הדוח, החברה מחזיקה בזכויות בנכס מסחרי במודיעין המושכר לצדדים שלישיים.

כמו כן, פועלת החברה להקמתם של נכסים מסחריים ו/או נכסי תעסוקה נוספים, והכל במסגרת

פרויקטים קיימים של החברה שעיקרם למגורים (להלן: "הנכסים המסחריים הנוספים"). יצוין, כי ככלל, הנכסים המסחריים הנוספים מיועדים למכירה ולפיכך מוחזקים כמלאי עסקי של קבוצת החברה.

בשים לב להערכת החברה, כי המגמה התכנונית, התומכת בהקמתם של פרויקטים בעירוב שימושים תימשך ואף תגדל בהיקפיה, יחול גידול בנכסים המסחריים אותם תקים קבוצת החברה. לפיכך, הסמך הדירקטוריון את הנהלת החברה לבחון את ריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה ייעודית ולבצע שינוי מבני (ככל הנדרש) בקבוצת החברה לצורך ריכוז של הנכסים המניבים המוקמים על ידי קבוצת החברה. לצורך זאת, ולשם בחינת המהלך האמור מול צדדים שלישיים, ובכלל אלה, רשות המיסים, גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים, הסמך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לחתום על הסכם בין חברות בקבוצת החברה, להעברת הנכסים המסחריים הנוספים וכן חלק מהנכסים הנוספים המוחזקים על ידי החברה כנכסים מניבים. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

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

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

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

12.4. יצוין, כי לחברה אין שוכר "עוגן", ולמועד הדוח, אין אף שוכר שההכנסות ממנו עולות על 10% מההכנסות החברה מפעילות זו. שיעור התפוסה ליום 31.12.2024 הינו 83%. השוכרים הינם לקוחות עסקיים השוכרים את החנויות בנכס המסחרי לצרכי מסחר, מזון ושירותים.

12.5. לצורך השכרת הנכס המסחרי, החברה נעזרת במתווכים מקומיים/ באנשי שיווק מטעמה, המציעים את החנויות בנכס המסחרי לשוכרים פוטנציאליים, ומלווים אותם עד לחתימה על הסכם השכירות. הסכם השכירות, לרוב, הינו לתקופה של 8 עד 12 שנים, תקופה מקובלת להסכמי שכירות לנכסים מסחריים. מחיר השכירות למ"ר (ממוצע) המשתקף מהסכמי השכירות הינו כ- 171 ש"ח למ"ר.

12.6. בהתאם להערכת מעריך שווי חיצוני, שווי של הנכס המסחרי ליום 31.12.2024 הינו כ- 96.2 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 91.5 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2023.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

13. הון חוזר

תחום הבניה למגורים

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

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

13.3. יחס ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 הינו 1.3

13.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2024 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

13.5. ליום 31.12.2024 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	
נכסים שוטפים	2,539,329	(1,239,539)	1,299,790
התחייבויות שוטפות	1,958,842	(1,079,218)	879,624
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	580,487	(160,321)	420,166
יחס הון חוזר	1.3	-	1.48

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

תחום הדיור להשכרה

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

14. מימון**14.1. כללי**

14.1.1. לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב. ליום 31.12.2024, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 284 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2024, על סך של כ- 544 מיליון ש"ח).

14.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבדים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2024, בסך של כ- 1,119,712 אלפי ש"ח וליום 31.12.2023, בסך של 939,244 אלפי ש"ח.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1.7 ביום 29.8.2022 פרסמה החברה תשקיף מדף.

14.1.8 ביום 28.3.2024 גייסה החברה חוב במסגרת של נע"מ ממשקיעים מסווגים, בסך של 100 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.1%.

14.2. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	סוג האשראי
342,575	260,679	452,583	אשראי בנקאי-זמן קצר
402,408	302,408	272,908	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
-	82,906	103,722	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
742,562	618,687	494,401	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	סוג האשראי
506,424	343,433	529,143	אשראי בנקאי-זמן קצר
402,408	366,208	336,708	אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה
-	82,906	103,722	אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה
758,069	634,644	494,401	אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה

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

31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	30.09.2024	31.12.2024	חוב ברוטו
1,264,680	1,302,726	1,471,004	1,556,190	1,442,592	
333,754	374,253	258,521	273,602	322,675	מזומן
930,926	928,473	1,212,483	1,282,588	1,119,917	חוב נטו

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 הסתכמה בסך של כ- 632 מיליון ש"ח, כ- 498 מיליון ש"ח וכ- 929 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2024:

סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)	סוג האשראי
342,737	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
865,851	יתרות בגין אשראי בנקאי
255,386	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
118,978	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
1,582,952	סה"כ התחייבויות:
1,267,349	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,650,236	ערבויות חוק מכר

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

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2024
"DUO", ת"א; "סביוני גבעת שמואל", גבעת שמואל; קרקע אזור; "דירור להשכרה מורדות ארנונה" ירושלים; "סביוני נצר סירני", נס ציונה; "אולפני הרצליה";	ש"ח	פריים	פלוס 0.7% - פלוס 0.3%	606,557
"DUO", ת"א; "רמת מרפא", ר"ג; קרקע "הוד השרון"; "סומייל צפון", ת"א; "אולפני הרצליה"; "מגדלי סביון סיטי", נתניה;	ש"ח	פריים	פלוס 0.8% - פלוס 1.95%	253,399

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

14.3. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2022, 2023 ו- 2024 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בחברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2024		שנת 2023		שנת 2022		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
מקורות שאינם בנקאיים						
4.9%	2.49%	-	2.56%	-	2.85%	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
-	-	-	5.95%	-	2.95%	שקלים לא צמוד

שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2024		שנת 2023		שנת 2022		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
מקורות שאינם בנקאיים						
4.9%	2.86%	-	2.97%	-	3.11%	שקלים לא צמוד
מקורות בנקאיים						
-	-	-	5.95%	-	2.95%	שקלים לא צמוד

14.4. מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

14.4.1. אמות מידה פיננסיות

- א. ליום 31.12.2024 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.
- ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ראו ביאור 21א(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.
- לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראו ביאור 21א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו ביאור 12א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בשוהם, ראו ביאור 12ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

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

14.4.2. מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

הסכמי ליווי בנקאי

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

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

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

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

14.4.4. שעבדים

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

14.5. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 ועד סמוך לתאריך הדוח

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2024 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

14.6. מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 11.3.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 בכ- 2,189 מיליון ש"ח, בכ- 2,189 מיליון ש"ח ובכ- 1,571 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה ליום 11.3.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 לסך של כ- 891 מיליון ש"ח, כ- 867 מיליון ש"ח וכ- 874 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2024 הינו: כ- 627 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 488 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2023 הינו: כ- 343 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 513 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר.

מסגרות האשראי האמורות ברובן ניתנות לחברה במסגרת פרויקטים בליווי בנקאי סגור. לכל פרויקט בליווי בנקאי קיימת מסגרת אשראי ספציפית אשר אינה ניתנת לניצול שלא במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ליווי בנקאי בשיטה של "פרויקט סגור" ראו סעיף 14.4.2 לעיל.

14.7. אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 970 מיליון ש"ח, כ- 793 מיליון ש"ח וכ- 909 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

סוג ההצמדה	מנגנון השינוי	טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה		
		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
שקלי	פריים פלוס 0.3% - פריים פלוס 1.95%	7.95%-6.3%	7.7%-5%	6%-1.8%

14.8. ערבויות

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

ליום 31.12.2024 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,650 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 1,267 מיליון ש"ח.

15. פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 31.12.2024:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 13.2.2019 הנפיקה החברה ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2024 כ- 89 מיליון ש"ח)	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,865 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 37.5%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 700 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיווצר במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.	
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2024 כ- 255 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027.	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,865 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 37.5%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $37.5\% = 1,119,917 / 2,985,174$. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה	

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.	
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2 ב' לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166 ו- 2023-01-072006, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.
4	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 1.22 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 550 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2.3 ב' לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7% עד 1.1.2024. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור את זכויותיה בקרקע מושא פרויקט "סמל" צפון וכן את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.

15.1.1. מצבת ההתחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2024, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

לפרטים בקשר עם מצבת ההתחייבויות החברה, ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.3.2025, המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, (מס' אסמכתא: 2025-01-016313). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

16. מיסוי

16.1. לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחזדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

16.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

16.3. שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

16.4. שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2018.

16.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.1 ו- 8.2 לעיל.

19. הסכמים מהותיים

- 19.1. הסכם שירותים - לפרטים בקשר עם הסכם שירותים בין החברה לבין דניה סיבוס/ אפריקה השקעות, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.
- 19.2. הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין - לפרטים בקשר עם הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.
- 19.3. הסכם לשימוש בסימן מסחר
לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 7.17 לעיל.
- 19.4. לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפי נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 8.8 לעיל.
- 19.5. לפרטים בדבר התקשרותה של קבוצת החברה במערכת הסכמים עם כלל, ראו הדוחות המידיים מיום 1.1.2024 ומיום 10.1.2024 (מס' אסמכתאות : 000114-01-2024 ו-004162-01-2024, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

20. הליכים משפטיים

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

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

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

תחום הדיוור להשכרה

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

פיתוח פעילות נכסים מניבים

- 21.9. החברה בוחנת מהלך לריכוז עיקר הנכסים המבינים בחברה בת ייעודית, כאמור בסעיף 2.1 לעיל.

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

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

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

נדל"ן מניב

- 22.5. בכוונת החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, הן במסגרת של השתתפות במכרזים נוספים בתחום הדיור להשכרה והן במסגרת תפעול והחזקה של נכסים מסחריים, המוקמים כחלק מפרויקטים למגורים של החברה.
- 22.6. בכוונת החברה להמשיך ולמסור חזקות בדירות הפרויקט ליתרת השוכרים אשר עימם התקשרה החברה בהסכם שכירות.
- 22.7. לפרטים בקשר עם בחינת אפשרות להקמתה של חברה בת ייעודית אשר תרכז את פעילות הנדל"ן המניב של החברה ראו סעיף 2.1 לעיל.

23. דיון לגבי גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים :

23.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

23.1.1. חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

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

23.1.2. שינוי במדד המחירים לצרכן

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

23.1.3. שינויים בשערי ריביות במשק

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

23.1.4. האטה כלכלית

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

23.1.5. המצב הביטחוני בישראל

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

23.1.6. נזקי רעידת אדמה

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

23.1.7. שינויים במחירי בטוחות סחירות

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

23.1.8. סיכוני סייבר

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

23.2. גורמי סיכון ענפיים

א. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל

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

23.2.1. שינוי במדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

23.2.2. זמינות חומרי גלם

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

23.2.3. סיכון תפעולי מול קבלני המשנה

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

23.2.4. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח

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

23.2.5. גילוי עתיקות במקרקעי החברה

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

23.2.6. ירידה במחירי השכירות

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

23.2.7. ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

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

א. שינוי חקיקה ותקנה

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

ב. ירידה במחירי הדירות

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

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

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

נספח ה' סאני תקשורת סלולרית בע"מ

להלן טבלת המרה המציינת ביחס לכל ביאור מהותי הנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד של סאני תקשורת סלולרית בע"מ ("סאני תקשורת") את הביאור המקביל לו בדוחות הכספיים של החברה:

מס' סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד של סאני תקשורת	הנושא	מספר ביאור בדוחות הכספיים של החברה	מס' ביאור בדוחות הכספיים של סאני תקשורת
2.3	חלוקת דיבידנד	26ד' (8), 26ד' (12), 26ד' (18)	1ב' (2)
	שעבודים + ערבויות	25ב' (4)	13ב'
	חכירות	16	10
4.4	הלוואות מתאגידים ואחרים	18ג' (1)	8
4.4.1	מסגרות אשראי	18ג' (2)	8א'
4.5	מיסוי	28ב' (2)	12
4.8	הסכמים התקשרויות מהותיים +	25ג' (3)	13א'
4.9	הליכים משפטיים	25א' (4)	13ג'



סאני תקשורת סלולרית בע"מ

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. ביום 7 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה כי ההקלה היחידה שתאמץ החברה בקשר עם סיווגה כ"תאגיד קטן" הינה ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית. דוח תקופתי זה נערך בהתאם להקלה האמורה.

פרק 1: כללי	3-א
מקרא ופרשנות	3-א
פרק 2: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	5-א
2.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	5-א
2.2 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות שנעשו על ידי בעל עניין	7-א
2.3 חלוקת דיבידנדים	8-א
פרק 3: מידע אחר	9-א
3.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	9-א
3.2 התפתחויות נוספות שחלו בנתונים הכספיים של החברה	9-א
3.3 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לחברה	9-א
פרק 4: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	11-א
4.1 תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים	11-א
4.2 הון אנושי	21-א
4.3 הון חוזר	24-א
4.4 מימון	26-א
4.5 מיסוי	26-א
4.6 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	26-א
4.7 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	27-א
4.8 הסכמים מהותיים	28-א
4.9 הליכים משפטיים	30-א
4.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית	30-א
4.11 צפי להתפתחות בשנה הקרובה	31-א
4.12 דיון בגורמי סיכון	31-א

פרק 1: כללי

סאני תקשורת סלולרית בע"מ מגישה בזאת את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הסוקר את החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בתקופה של שלוש שנים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

מקרא ופרשנות

למען הנוחות, בדוח תקופתי זה תהיינה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

התאגיד או החברה	- סאני תקשורת סלולרית בע"מ
הדוח התקופתי או הדוח	- הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שאושר ביום 10 במרץ 2025
הדוחות הכספיים	- הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024
תאריך הדוח על המצב הכספי או תאריך המאזן	- 31 בדצמבר 2024
תקופת הדוח	- תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
חוק החברות	- חוק החברות, תשנ"ט-1999
חוק ניירות ערך	- חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968
הבורסה	- הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
נאסד"ק	- בורסת ה-Nasdaq Global Market בארה"ב
לפידות	- לפידות קפיטל בע"מ
סמסונג	- Samsung Electronics Co. LTD, חברה הרשומה בקוריאה הדרומית, שניירות הערך שלה נסחרים נכון לתאריך דוח זה בדרום-קוריאה, בלונדון ובלוקסמבורג.

הסכם ההפצה או הסכם

הזיכיון או הסכם סמסונג - הסכם שנחתם בין סאני אלקטרוניקה בע"מ לבין סמסונג ביום 27 בפברואר

2001 והסכם המחאת הזכויות לטובת החברה מיום 24 בנובמבר 2008 שנחתם בין החברה, סאני אלקטרוניקה בע"מ וסמסונג, אשר במסגרתו, נטלה על עצמה החברה את כל ההתחייבויות והחובות של סאני אלקטרוניקה בע"מ על פי הסכם סמסונג וכן אישרה את הפעולות שבוצעו על ידי סאני אלקטרוניקה בע"מ ביחס להסכם סמסונג, כאילו הייתה החברה צד מקורי לו, על תיקונייהם (לרבות תיקון מספר 9 להסכם הזיכיון אשר נחתם בין החברה לבין סמסונג ביום 5 בדצמבר 2024).

מדד המחירים לצרכן - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי

- הפניות בפרק א' לדוח זה, הן לסעיפים הכלולים בפרק א' לדוח (תיאור עסקי התאגיד), אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- מהותיות המידע הכלול בדוח תקופתי זה ובכלל זה תיאור עסקאות מהותיות, נבחנה מנקודת ראותה של החברה, כאשר בחלק מהמקרים הורחב התיאור בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

פרק 2: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

2.1

2.1.1 תיאור עסקי התאגיד – תמצית עסקית

החברה הינה חברה ציבורית, שהתאגדה ביום 2 בנובמבר 1971 לפי חוקי מדינת ישראל כחברה בע"מ תחת השם סאי-טקס קורפוריישן בע"מ. ביום 28 בינואר 1981 שינתה החברה את שמה לסאיטקס קורפוריישן בע"מ. ביום 29 בדצמבר 2005 שינתה החברה את שמה לסקיילקס קורפוריישן בע"מ. ביום 14 בנובמבר 2016 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - סאני תקשורת סלולרית בע"מ. נכון לתאריך הדוח החברה פועלת בתחום פעילות אחד - תחום יבוא ושיווק טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים. החברה משמשת כיבואן רשמי של טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים מתוצרת התאגיד הקוריאני סמסונג וזאת מתוקף הסכם (על תיקונו) בין החברה לבין סמסונג. במסגרת זו החברה מייבאת ציוד קצה סלולרי ואביזרים נלווים מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולריים, מכשירי טאבלט, שעונים חכמים ואוזניות ומוכרת ללקוחות השוק הפתוח וזאת באמצעות מכירה לרשתות, מפיצים וחנויות קצה, במכירה ישירה באמצעות רשת חנויות של החברה הפועלת תחת המותג "סמסונג", במכירה ללקוחות עסקיים וכן באמצעות אתר האינטרנט של החברה, אתר האינטרנט של סמסונג ואתרי און ליין אחרים. בנוסף, החברה מספקת שירותי תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה לציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג וכן חלקי חילוף.

תחום הפעילות אופיין בשנים האחרונות עד לפרוץ מגיפת הקורונה בגידול כמותי בהיקפי מכשירי הסלולר הנמכרים בישראל, ברקע של תחרות קשה, בין היתר לאור כניסתם של מותגים חדשים (בעיקרם סיניים), אשר הפעילה לחץ על שעורי הרווחיות ממכירת טלפונים סלולריים. בשנת 2021 וברבעון הראשון לשנת 2022, על רקע חזרת המשק לפעילות לאחר משבר הקורונה, חל גידול משמעותי בביקושים גלובליים לרכיבים אלקטרוניים מסוימים, אשר הוביל לעיכוב ואף למחסור ביצור ובאספקת מכשירים מסדרות מוצרים מסוימות. החל מהרבעון השני לשנת 2022 נפתרו רוב אתגרי האספקה ושוק הטלפונים החכמים חזר להיקף פעילות דומה לזה שאפיין אותו קודם לפרוץ הקורונה, ובקטגוריות מסוימות אף לעלות עליו. בשנת 2023, החשש ממיתון ושיעורי האינפלציה הגבוהים באו לידי ביטוי בירידה בצמיחה בצריכה הפרטית בישראל, ובכלל זה בשוק הטלפונים הסלולריים אשר הצטמצם בשנת 2023 בכ- 10% במונחי כמות היחידות שנמכרו גם על רקע פרוץ מלחמת חרבות ברזל. שנת 2024 אופיינה בהתאוששות שוק הטלפונים הסלולריים בישראל בהובלת מכשיר הדגל החדש של סמסונג, ה S-24, סדרת הטלפון הראשונה שמוצבה כמכשיר AI והתקבלה היטב בישראל (גידול כמותי של כ-20% במכירות סדרת S24 לעומת S23) ובעולם, ובסה"כ נרשמה עליה של 5.5% במונחי הכמות הכללית של היחידות שנמכרו ביחס לשנת 2023.

פרוץ מלחמת חרבות ברזל הביא לצמצום היקף הפעילות של החברה, בין היתר כתוצאה מסגירה או צמצום פעילות זמניים של קניונים ומרכזים מסחריים בהם ממוקמות חנויות החברה ולקוחותיה המרכזיים, קיטון משמעותי ברכישות מכשירים סלולריים בדיוטי פרי ובאילת ומגמה כללית של ירידה בצמיחת הצריכה הפרטית בישראל, אשר אותותיה ניכרו גם קודם למלחמה והוחרפו בעקבותיה. במהלך שנת 2024, עם חזרתו ההדרגתית של המשק לשגרה בצל התמשכות הלחימה, הצטמצמו משמעותית השפעות המלחמה על פעילותה של החברה, וכל סניפי החברה ולקוחותיה (למעט סניפים בישובי הצפון שפונו) עבדו ועובדים כרגיל והחברה המשיכה לקבל סחורות מסמסונג ולספק שירותים ומוצרים באופן סדיר ללקוחותיה.

בעקבות המלחמה חלה עליה במכירות למגזר פרוייקטלי-ביטחוני של מכשירים מוקדמים – טלפונים חכמים וטאבלטים.

החברה מתמודדת במספר אפיקים מרכזיים של תחרות, כמפורט בסעיף 4.1.6 להלן.

לחברה אין נתונים מדויקים בדבר נתח השוק שלה ו/או של מתחרותיה, במונחים של כמות היחידות הנמכרות ו/או מחזור מכירות בכלל השוק בישראל, וזאת מכיוון שמתחרותיה העיקריות

אינן מפרסמות נתונים בעניין זה. עם זאת, על פי אינדיקציות שבידי החברה¹ היקף מכשירי סמסונג אשר נמכרו בישראל בשנת 2024 בשוק הפתוח (להבדיל מכלל השוק) היוו כ- 44% (במונחי כמות יחידות) מכלל המכשירים הסלולריים אשר נמכרו.

סמסונג הינה הספק היחיד של החברה של טלפונים סלולריים, טאבלטים, שעונים, אוזניות, חלקי חילוף ואביזרים מתוצרת סמסונג. בכל הקשור לאספקתם של מוצרים אלה, קיימת לחברה תלות בסמסונג כספק. אחד מגורמי ההצלחה הקריטיים של החברה הינו קיומו של מקור אמין וזמין להספקת טלפונים סלולריים איכותיים וחדשניים. הטלפונים הסלולריים של סמסונג נתפשים כחדשניים, כאמינים, כבעלי סטנדרט עיצוב גבוה וכבעלי רמה טכנולוגית מתקדמת.

ביום 5 בדצמבר 2024 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון תשיעי במספר להסכם הזיכיון ("תיקון מספר 9") אשר, בין היתר, האריך את תוקפו של הסכם הזיכיון עד ליום 31 בדצמבר 2027, כאשר בתום כל שנה במהלך תקופת ההסכם יהא כל צד לו רשאי להביאו לכדי סיום.

הזמנותיה של החברה מסמסונג מבוצעות באמצעות (א) אשראי ספקים (open account) לא מובטח או באמצעות העמדת אשראים דוקומנטריים בנקאיים אשר נפרעים לאחר תקופה של 60-90 ימים ממועד קבלת הסחורה בפועל או (ב) במזומן במעמד ההזמנה, לשיקול דעתה של החברה.

החברה הציבה לעצמה כיעד מרכזי להמשיך להוות גורם מוביל במכירת טלפונים סלולריים, טאבלטים, שעונים לבישים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג. במסגרת זו שואפת החברה לחזק ולהדק את מערכת היחסים העסקית עם סמסונג המקומית והעולמית כמו כן, פועלת החברה בשיתוף פעולה עם סמסונג ובתמיכתה לטיפול המותג על ידי פתיחת חנויות קונספט נוספות והרחבת פריסת המעבדות והשירות בחנויות הרשת ברחבי הארץ, ותמשיך להעניק שירותי אחריות היצרן למכשירי הסלולר כקבלן של סמסונג על פי סטנדרטים מחמירים ומהטובים בעולם. החברה פועלת להרחבת פעילותה בתחום הסחר האלקטרוני הן באמצעות האתרים היעודיים של החברה ושל סמסונג והן באתרים יעודיים אחרים, ולהגדלת סל המוצרים המוצעים לצרכן.

בנוסף, החברה שואפת להגדיל את חלקה בשוק על חשבון מתחריה ועל חשבון יבואנים מקבילים, בין היתר באמצעות אספקת מגוון רחב של טלפונים סלולריים העונים לכלל פלחי האוכלוסייה, באמצעות המשך פיתוח ערוצי המכירה הישירה וכן באמצעות הרחבת ערוצי השיווק למגזרים חדשים לרבות המגזר העסקי ומכירות ישירות ליועדי עובדים ואירגוני צרכנות.

החברה אף פועלת לביסוס המותג "סאני" כמותג מוביל הנותן מגוון רחב של מוצרים ושירותים בתחום בו פועלת החברה, תוך שיפור חוויית הקניה.

2.1.2 הבורסות בהן נסחרו ונסחרים ניירות הערך של החברה

2.1.2.1 מסחר בישראל

נכון לתאריך הדוח, מניות החברה רשומות למסחר בבורסה.

2.1.2.2 מסחר בארה"ב

מניות החברה היו רשומות למסחר בנאסד"ק החל משנת 1980 עד שהוסרו מרישום בשנת 2006, כיוון שהחברה הוגדרה על-ידי הנאסד"ק כ-"Public Shell" (ללא פעילות עסקית), בשל מכירת פעילותה ונכסיה דאז. במאי 2009 נכנסה לתוקף מלא וקבוע בקשה של החברה להסרה מרישום למסחר בנאסד"ק. מאז, מניות החברה ועסקאות בהן מצוטטות ברשימת ה-Pink Quote (ידועה גם בשם "Pink Sheets") שבנאסד"ק. בהתאם, מניית החברה נסלקה בארה"ב על ידי ה-

¹ שמקורם בנתוני חברות מחקרי שווקים

DTC² והיא נכללה ברשימת המניות להם נותנת מסלקת הבורסה שירותי סליקה דואלית. יצויין כי במסגרת הסדר 2015 נקבע כי מניות החברה הרשומות ברשימת ה-Pink Quote שבבורסת ה-Nasdaq Global Market שבארה"ב, תמחקנה. עם זאת נכון למועד הדוח טרם הושלם הליך המחיקה ואין ודאות בדבר התכנות ביצוע המחיקה כאמור.

לפרטים נוספים אודות תהליך הסרת מרישום למסחר בנאסד"ק של מניות החברה, ראו דוח מידי מיום 17 בנובמבר 2008 (אסמכתא : 2008-01-320955), דוח מידי מיום 11 בפברואר 2009 (אסמכתא : 2009-01-034929) וכן דוח מידי מיום 19 במאי 2009 (אסמכתא : 2009-01-114711) המובאים בדוח זה על דרך של הפנייה.

2.2 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות שנעשו על ידי בעל עניין

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות במניות החברה מחוץ לבורסה על ידי בעל עניין, בשנתיים האחרונות.

² DTC (Depository Trust Company) הינה אחת מחברות הסליקה והנאמנות הגדולות בעולם. אחת מבעלות המניות הגדולות של ה-DTC היא הבורסה של ניו-יורק ה-New York Stock Exchange.

2.3.1 דיבידנדים שהתאגיד הכריז וחילק בשנתיים האחרונות

ביום 2 באפריל 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של כ-30 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 23 במרץ 2023.

ביום 31 באוגוסט 2023 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 60 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 20 באוגוסט 2023, לאחר קבלת אישור בית המשפט להפחתת הונה העצמי של החברה ("הפחתת ההון"). לפרטים נוספים אודות הפחתת ההון ראו ביאור 1ב(2) לדוחות הכספיים.

ביום 17 ביוני 2024 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 9 ביוני 2024.

ביום 9 בדצמבר 2024 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 1 בדצמבר 2024.

2.3.2 יתרת רווחים הניתנים לחלוקה

יתרת הרווחים שנצברו לחברה בתקופה של 24 חודשים שקדמו לדוח על המצב הכספי (31 בדצמבר 2024) לאחר החלוקות האמורות בסעיף 2.3.1 לעיל (למעט הפחתת ההון), הסתכמו לסך של 20,539 אלפי ש"ח.

2.3.3 מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד

לא קיימות מגבלות חיצוניות כלשהן על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד.

2.3.4 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 10 באוגוסט 2022 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה תפעל החברה, בכפוף לעקרונות שלהלן, לחלק דיבידנדים אחת לשנה קלנדרית, או מידי חציון, או מספר פעמים בכל שנה, בשיעור של לפחות 50% מהרווח השנתי הנקי כפי שישתקף בדוחותיה הכספיים מאוחדים והמבוקרים האחרונים של החברה ("מדיניות החלוקה").

מדיניות החלוקה תיושם, בין היתר, בכפוף להוראות כל דין, ובכלל כך כל חלוקה כפופה לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה בכל הנוגע לעצם ביצוע החלוקה, היקפה ומועד ביצועה. בעת קביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל, דירקטוריון החברה יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תוכנית ההשקעות של החברה, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות מוטלות עליה ועניינים נוספים, ורשאי אף להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

מובהר כי אין במדיניות החלוקה כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה או דירקטוריון החברה כלפי בעלי המניות של החברה או כלפי צד ג' אחר, לעצם ביצוע של חלוקת דיבידנד על ידי החברה או ביחס למועד החלוקה או להיקף החלוקה (אם וככל שתתבצע).

פרק 3: מידע אחר

3.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

נכון לתאריך הדוח וכן בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לחברה תחום פעילות אחד - תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים. למידע כספי לגבי תחום פעילות זה לשנת 2024 ראו סעיף 2 בחלק ב' בדוח תקופתי זה (דוח הדירקטוריון) וכן חלק ג' לדוח תקופתי זה (הדוחות הכספיים).

3.2 התפתחויות נוספות שחלו בנתונים הכספיים של החברה

לפירוט בדבר התפתחויות נוספות שחלו בנתונים הכספיים של החברה ראו ההסברים בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון של החברה (חלק ב' לדוח זה).

3.3 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לחברה

להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריות בסביבה המאקרו-כלכלית בה פועלת החברה אשר למיטב ידיעתה והערכתה עשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות החברה³:

3.3.1 הסביבה המאקרו כלכלית

שנת 2024 בכלכלה העולמית הייתה שנה דרמטית בה התחוללו שינויים פוליטיים, גיאופוליטיים, טכנולוגיים וכלכליים משמעותיים. בחירות 2024 בארצות הברית היוו את אחד האירועים המכריעים ביותר עבור הכלכלה העולמית, לצד שורה של אירועים גיאופוליטיים משמעותיים. המלחמה באוקראינה, שטרם נפתרה, ממשיכה להשפיע על שווקי האנרגיה באירופה ועל סחר המזון העולמי. נוסף על כך, המתרחשות בין סין לטיוואן הגיעה לשיאים חדשים, עם השלכות פוטנציאליות על שרשראות האספקה הגלובליות ועל שווקי הטכנולוגיה. בהתאם לעדכוני קרן המטבע הבינלאומית, צמחה הכלכלה העולמית בשנת 2024 בכ-3.2%, ותחזית הצמיחה העולמית לשנת 2025 עומדת על שיעור דומה. המלחמה העולמית באינפלציה נמשכה גם במהלך שנת 2024 זאת לאחר שבשנתיים הקודמות נרשמה עלייה חדה באינפלציה ברחבי העולם. 2024 סימנה מגמת התייצבות במדינות רבות, אם כי רמות המחירים נותרו גבוהות יחסית. הבנקים המרכזיים הגדולים, ובראשם הפד בארצות הברית והבנק המרכזי האירופי, הצליחו במידה מסוימת לרסן את האינפלציה באמצעות מדיניות מוניטרית מצמצמת. עם זאת, החשש העיקרי הוא שמדיניות זו, לצד האטה בצמיחה, עלולה להוביל למיתון כלכלי ב.

בישראל נרשם בשנת 2024 שיעור צמיחה נמוך של כ-0.6% לעומת שיעור צמיחה של 2% בשנת 2023. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור הצמיחה הצפוי לשנת 2025 על פי תחזית בנק ישראל הינו 2.6%. התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025. הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לנוכח ההתפתחויות הגיאופוליטיות ברבעון האחרון ובפרט הרגיעה היחסית בחזית לבנון, כך שההסתברות שבנק ישראל מייחס לתרחישים ביטחוניים בעלי השלכות כלכליות חמורות יותר, פחתה. עם זאת, סיכון זה עדיין מצוי ברמה גבוהה מאוד ביחס לרגיל. לפיכך, רמת אי הודאות סביב תחזיות הצמיחה, האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה עדיין גבוהה.

כמו ברוב העולם, גם בישראל מתחילת 2022 חלה עלייה בקצב עליית מדד המחירים לצרכן שנגרמה כתוצאה מצד ההיצע (שיבושים בשרשרת האספקה העולמית עקב משבר הקורונה ועליית מחירי סחורות ואנרגיה בעקבות מלחמת רוסיה-אוקראינה) ומצד הביקוש (גידול בביקושים לאחר סיום משבר הקורונה). בניסיון לרסן את האינפלציה ולבלום את הצריכה, טיפסה הריבית בשנת 2022 ועד לחודש יוני 2023 מ-0.1% ל-4.75%. מאז ינואר 2023 החלה ירידה בקצב האינפלציה

³ יצוין כי סעיף 3.3 זה כולל, בין היתר, מידע ונתונים המבוססים על סקרים, מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. בהקשר זה מובהר, כי אלא אם צוין מפורשות אחרת, החברה לא ביקשה ולא קיבלה את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים והאתרים הנ"ל לצורך הכללת מידע כאמור בדוחותיה, ומידע כאמור הנו מידע המפורסם לציבור ולמיטב ידיעתה של החברה הינו מידע פומבי והחברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

לצד העלייה בריבית בנק ישראל וביום 1 בינואר 2024 החליט בנק ישראל להוריד את הריבית ל-4.5% כשיעורה במועד פרסום דוח זה. לאור הירידה בקצב האינפלציה, ייסוף השקל מסוף חודש אוקטובר 2023, תחזיות האינפלציה לשנה הקרובה (כ-2.6%), ניתן להניח כי בשנה הקרובה תימשך ירידת הריבית במשך. לפי תחזית בנק ישראל, עד תום שנת 2025 הריבית תרד ל-4.25%-4.4% על פי התחזית המאקרו-כלכלית של בנק ישראל מינואר 2025, הצריכה הפרטית צפויה לצמוח ב-7.5% במהלך השנה, לאחר שהתכווצה ב-0.9% ב-2023 וצמחה בכ-4% ב-2024. מדד הרכישות בכרטיסי האשראי רשם בשנת 2024 עלייה בשיעור של כ-9.8% לעומת עליה של כ-1.4% בשנת 2023.⁴

לפרטים נוספים אודות השלכות התפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה ראה סעיף 2 (ד) לדוח הדירקטוריון של החברה (חלק ב' לדוח זה). לפרטים נוספים אודות סיכונים והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 4.12 לדוח זה.

⁴ מתוך סקירת רכישות בכרטיס אשראי על ידי צרכנים פרטיים בשנת 2024 אשר פורסמה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/033/29_25_033b.pdf

פרק 4: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

4.1 תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים

4.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות

4.1.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במסגרת תחום הפעילות החברה משמשת כמפיץ בישראל של טלפונים סלולריים, אביזרים לבישים נלווים והתקני אחסון (SSD) מתוצרת התאגיד הקוריאני סמסונג. במסגרת זו החברה מייבאת, מוכרת, ונותנת שירותי תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה לציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולריים, מחשבי לוח ("טאבלטים") וכן חלקי חילוף ואביזרים נלווים לציוד קצה סלולרי (כגון רמקולים, כיסויים וכיו"ב).

בתחום היבוא, שיווק, מכירה והפצה של ציוד קצה סלולרי וכן מתן שירות למוצרים אלו פועלים מספר יבואנים גדולים, ובכללן המפעילים הסלולריים, וכן יבואנים קטנים העוסקים בעיקר ביבוא מקביל.

ציוד הקצה הסלולרי נמכר כיום בישראל בערוצי מכירה רבים, ביניהם רשתות קמעונאיות, המפעילים הסלולריים, חנויות רחוב פרטיות, מסחר מקוון ומכירות לעסקים.

בשנים האחרונות פועלת החברה להרחבת רשת החנויות שלה הפועלת תחת המותג "סמסונג" במרכזי קניות פתוחים וסגורים במיקומים שונים ברחבי הארץ.

לצד מכירת מוצרי ציוד הקצה הסלולרי של סמסונג, תחום הפעילות כולל גם מתן שירותי מעבדה רשמית למוצרים הכוללים תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה, במסגרת אחריות היצרן למוצר וכן שירותי מעבדה בתשלום למוצרים שלא במסגרת אחריות היצרן.

4.1.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיותו

לאחר שנתיים רצופות של ירידות שנתיות, כולל שנת 2023 שהיתה שפל בשוק העולמי של הטלפונים החכמים, חזר השוק העולמי לצמיחה ב-2024 ומכירות הטלפונים החכמים העולמיות צמחו ב-4% לעומת השנה הקודמת בעקבות שיפור במצב המאקרו-כלכלי העולמי. סמסונג המשיכה להוביל את השוק ב-2024, בהובלת ביקוש חזק לסדרת ה-S-24 הטלפון הראשון שמוצב כמכשיר AI שהתקבלה היטב במערב אירופה ובארה"ב. בעוד שהיקף הטלפונים החכמים בעולם עדיין נמוך מרמות השיא שנראו בתקופה שלפני הקורונה, גידול במחירי המכירה הממוצעים בעקבות מכירות מוגברות של טלפונים חכמים אולטרה-פרימיום מסייע לגשר על הפער בהכנסות. גם בישראל אופיינה שנת 2024 בהתאוששות שוק הטלפונים החכמים. לחברה אין נתונים רשמיים לגבי היקף מכירות הסמארטפונים בישראל ועל התפלגותן. על פי פרסומים של חברות מחקר, בשנת 2024 נמכרו בישראל בשוק הפתוח (שלא כולל את המפעילים הסלולריים) קרוב ל-1.175 מיליון סמארטפונים, בהשוואה לכ-1.05 מיליון מכשירים בשנת 2023 וכ-1.2 מיליון מכשירים בשנת 2022.

החל בתקופת הקורונה חל גידול בביקוש לטאבלטים כחלק ממגמת המעבר למודל עבודה ולימודים היברידי הכולל עבודה ולימודים מהבית, מגמה שנמשכה גם בתחילת מלחמת חרבות ברזל. כניסת טכנולוגית ה-Esim לישראל, אשר מאפשרת למשתמשים להשתמש בשעון היד החכם כטלפון סלולרי, הגדילה את מכירות השעונים החכמים.

למידע נוסף בדבר שינויים בהיקף הפעילות של החברה בתחום ורווחיותו ראה האמור בסעיף 2 לחלק ב' לדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון).

4.1.1.3 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנים האחרונות התעצמה מגמה לפיה צרכני הקצה הישראליים הגבירו את רכישותיהם של ציוד קצה סלולרי מיבואנים רשמיים ומיבואנים ומשווקים מקבילים על חשבון רכישות כאמור מהמפעילים הסלולריים וזאת כתוצאה מרפורמה שיזם משרד התקשורת להקלות ביבוא מכשירים סלולריים וציוד קצה נלווה, אשר על פיה יבואנים של טלפונים סלולריים יהיו פטורים מהחובה לקבל רישיון סחר ממשרד התקשורת ובלבד שעמדו בחובות הדיווח והרישום אודות סוגי ציוד הקצה שבכוונתם לסחור בהם. מגמה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהרחבת היקפי פעילות של מכר מכשירים סלולריים באמצעות רשתות שיווק קמעונאיות ומפיצים, בפתיחה רחבה של חנויות פרטיות המשווקות מכשירים שמקורם ביבואן הראשי וביבוא מקביל. בהתאם לנתוני חברות מחקרי שוק, כוח הקנייה השנתי בשוק הסמארטפונים, האביזרים ושאר המוצרים הנמכרים בחנויות הסלולר עומד על כ-5.5 מיליארד שקל, כאשר חברות הסלולר תופסות נתח שוק של כ-45% שנמצא במגמת קיטון.

4.1.1.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

ענף ציוד הקצה הסלולרי מתאפיין בחדשנות, בשינויים תכופים במוצרים ובשיפורים טכנולוגיים מתמידים המאפשרים ללקוחות הקצה ליהנות בעת הפעלת הטלפון הסלולרי או הטאבלט ממגוון תכונות מתקדמות ומשופרות בהתאם לפיתוחים טכנולוגיים. בין שינויים אלו ניתן למנות את מאפייני האינטליגנציה המלאכותית שנכללים בתוכנת סדרת ה-S החדשה וכניסת טכנולוגית ה-Esim לישראל, אשר מאפשרת למשתמשים להשתמש בשעון היד החכם כטלפון סלולרי.

חדשנות זו מואצת לאחרונה, עם התקדמות הטכנולוגיה הסלולרית העולמית, ובכלל זה ציוד הקצה הסלולרי, אל עבר הדור החמישי (5G), המאפשר, בין היתר, גלישה סלולרית ותעבורת נתונים במהירות גבוהה משמעותית. התפתחות זו מאפשרת לתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים לשווק בישראל מכשירים מתקדמים יותר, אשר מקנים לצרכני הקצה מגוון רחב עוד יותר של תכנים (בדגש על תכני וידאו וטלוויזיה). נכון למועד דוח זה, מגוון מוצרים של סמסונג ניצבים בקדמת הטכנולוגיה הסלולרית העולמית.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה הפריסה של אנטנות התומכות בדור החמישי עדין מצומצמת, אך בשנים הקרובות מתוכננת התרחבות משמעותית של פריסת אנטנות הצפויה להביא לגידול בביקוש למוצרים תומכי דור חמישי. מכשיריה החדשים של סמסונג המשווקים בעולם ובישראל תומכים ברובם בטכנולוגיית הדור החמישי. היה וסמסונג לא תעמוד בהתפתחויות האמורות ולא תציג אלטרנטיבות איכותיות לטכנולוגיות ולמוצרים הסלולריים השונים אותם משווקים יצרנים סלולריים אחרים, עלול להיגרם לחברה נזק משמעותי תוך איבוד נתחי שוק למתחרים.

4.1.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

הגורמים אשר לדעת החברה מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים, ואשר החברה משקיעה מאמץ רב בחתירה להשגתם הינם כדלהלן: (1) קיום מקור אמין ושוטף של טלפונים סלולריים איכותיים וחדשניים בלוח זמנים רלוונטי (Time to Market); (2) זיהוי דרישות השוק והתאמת הטלפונים הסלולריים בהתאם; (3) מחירים תחרותיים לצרכן; (3) מחירים תחרותיים לרשתות השיווק ולחנויות הקצה; (5) מגוון מוצרים למגוון קהלי יעד בטווח נרחב של מחירים; (6) השקעה במוותג; (7) מתן תמיכה טכנית ושירותי תחזוקה ברמה ובאיכות גבוהה; (8) קיומם של קווי אשראי למימון יבוא המוצרים ויכולת מתן אשראי ללקוחות (באופן סלקטיבי ומבוקר); (9) שימור מאגר לקוחות קבועים לאורך זמן.

4.1.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים של תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים, כהגדרתו בדוח זה, הינם: (1) השגת זיכיון ארוך טווח למכירה בישראל של טלפונים סלולריים. יצוין, כי השפעת מחסום זה נחלשה בשנים האחרונות, בעיקר עקב עלייה בפעילות יבוא מקביל לישראל של ציוד קצה סלולרי; (2) ידע טכנולוגי; (3) יכולת תמיכה הנדסית ומתן שירות טכני; (4) יכולת ביצוע השקעות מהותיות לצורך בניית מותג חזק; (5) תשתית לוגיסטית; (6) יכולת פיננסית מוכחת המאפשרת אספקת המוצרים באופן שוטף.

חסם היציאה המרכזי של תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים, כהגדרתו בדוח זה, הינו שחרור מהסכמי השכירות של חנויות רשת החברה, אשר לרוב נחתמים לתקופה מינימלית של 3 שנים.

4.1.1.7 מערך הספקים

ראו האמור בסעיף 4.1.11 להלן.

4.1.1.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות

התחליפים למוצרים המשווקים על ידי החברה הינם מוצרים דומים של יצרנים מתחרים, וכן מוצרים זהים של סמסונג המשווקים על ידי גורמים נוספים.

התחליף לשירותי המעבדה המוצעים על ידי החברה הינו שירות תיקונים הניתן במעבדות שירות אחרות.

4.1.1.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות הינה מול כל היבואנים ו/או המשווקים בישראל של מכשירים סלולריים ובעיקר מתוצרת אפל (Apple) (מכשירי ה-iPhone, Xiaomi) ויצרנים נוספים, בעיקר סינים. עיקר התחרות עם המתחרים הנ"ל באה לידי ביטוי בהשקת דגמים חדשים, לרוב על בסיס רבעוני, ובמכירתם בכל ערוצי ההפצה בישראל. בנוסף למתחרים אלה, תחום הפעילות מתחרה עם יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי אשר הינו זהה לציוד המיובא על ידי היבואנים הרשמיים ו/או המשווקים בישראל (לרבות החברה). כמו כן, מתחרה החברה גם עם המפעילים הסלולריים אשר רוכשים את מוצרי סמסונג במישרין מהיצרן.

לפרטים נוספים בנושא תחרות בתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים, ראו סעיף 4.1.6 להלן.

4.1.2.1 מוצרים ושירותים עיקריים

עיקר פעילותה של החברה הינה מכירת טלפונים סלולריים מתוצרת סמסונג מבוססי טכנולוגיית דור רביעי ודור חמישי, טכנולוגיות המופעלות הן בקרב המפעילים הסלולריים והן בקרב המפעילים הוירטואליים (MVNO).

החל משנת 2008 סמסונג משיקה טלפונים חכמים (Smartphones) שונים בטכנולוגיות מגע (Touch) המופעלים באמצעות מערכת ההפעלה אנדרואיד (מבית גוגל (Google)). סדרות הדגל של סמסונג הינן סדרות ה- "Galaxy S" ו ה- "Galaxy Z" המבוססות על מערכת האנדרואיד.

בנוסף מתאפיינים מוצריה של סמסונג המשווקים על ידי החברה במגוון רחב של מוצרים, ברמות טכנולוגיה שונות ובהתאם ברמות מחירים העונים לכלל פלחי האוכלוסיה. המוצרים הסלולריים של סמסונג אותם משווקת החברה בישראל כוללים סדרות נוספות לרבות סדרת ה- A ועוד.

כמו כן מוכרת החברה טאבלטים בגדלים שונים מתוצרת סמסונג. המדובר, במחשבי לוח מבוססי מערכת ההפעלה אנדרואיד, בעלי מסך מגע קטן יחסית (בהשוואה למחשב שולחני). יתרונו של הטאבלט הוא בגודלו ועוביו הדקיק, כך שניתן לעשות בו שימוש בכל מקום בו זקוקים לגלישה באינטרנט (באמצעות Wi-Fi או באמצעות רשת סלולרית), קריאת דואר אלקטרוני וספרים דיגיטליים, צפייה בוידאו, האזנה למוזיקה ושימוש בפונקציות נוספות הנפוצות במחשב. במקביל, החברה מוכרת שעונים חכמים (SMART WATCH) מתוצרת סמסונג עם וללא כרטיס סים מובנה, חלקי חילוף ואביזרים סוללות, דיבוריות, נרתיקים, אוזניות, מגיני מסך וכיוצ"ב לטלפונים הסלולריים הנמכרים על ידה. החברה מעמידה לרשות לקוחותיה שירותי תמיכה טכנית ותיקונים לטלפונים הסלולריים מתוצרת סמסונג הנמכרים על ידה, הניתנים במעבדות קצה ההממוקמות ברשת החנויות של החברה או במעבדה המרכזית של החברה.

בחודש מרץ 2015 התקשרה בהסכם עם סמסונג בדבר מינוי החברה למרכז שירות מורשה מטעם סמסונג (Maker Service), לצורך מתן שירותי תיקון למכשירי טלפון ניידים ולטאבלטים מבית סמסונג במסגרת שירותי אחריות. ביום 30 ביוני 2020 התקשרה החברה עם סמסונג בהסכם מרכז שירות מורשה מעודכן, המבוסס על ההסכם מחודש מרץ 2015 ואשר עיקריו מפורטים בסעיף 4.8.2 להלן.

החברה משווקת ומפיצה גם חלקי חילוף לטלפונים הסלולריים, לטאבלטים ולשעונים החכמים מתוצרת סמסונג

החברה מציעה ללקוחות רשת החנויות שלה שירות אחריות מורחבת (סאני 360), הכולל תיקוני תקלות אלקטרוניות ומכניות וכן תיקוני שבר (מסכים) בהשתתפות עצמית בסכום מופחת.

החברה משווקת ללקוחות רשת החנויות שלה שירות סלולרי מתקדם על גבי רשת הדור הרביעי של חברת הסלולר הוט מובייל בע"מ ("הוט") תחת המותג "סאני מובייל" ושירותי אינטרנט של חברת תקשורת מובילה.

בנוסף משווקת ומפיצה החברה ללקוחותיה כוננים שבבים, התקני אחסון (SSD) וכרטיסי זיכרון מתוצרת סמסונג.

שינויים מהותיים הצפויים בחלקה של החברה בשווקים העיקריים ביחס למוצרים ולשירותים העיקריים שלה

4.1.2.2

לחברה אין נתונים מדויקים בדבר נתח השוק שלה ו/או של מתחרותיה, במונחים של כמות היחידות הנמכרות ו/או מחזור מכירות בכלל השוק בישראל, וזאת מכיוון שמתחרותיה העיקריות ו/או המפעילים הסלולריים אינם מפרסמים נתונים בעניין זה. עם זאת, על פי אינדיקציות שבידי החברה⁵ היקף מכשירי סמסונג אשר נמכרו בישראל בשנת 2024 בשוק הפתוח (להבדיל מכלל השוק) היוו כ-44% במונחי כמות וכ-42% במונחי שווי מכירה מכלל המכשירים הסלולריים אשר נמכרו. עקב אי הודאות הכלכלית השוררת במשק כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, מהאינפלציה, הריבית, שערי מט"ח ויוקר המחיה קשה לחברה לצפות האם יכול להיות שינוי מהותי בהיקף המכירות הכספי של מכשירים ואביזרים.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות כי יתממש, שכן הוא תלוי, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות ביקושי צרכני הקצה למוצרים ושירותים, ובכלל זה העדפה לרכוש מוצרים ושירותים כאמור במישרין (מהחברה או מיבואנים ומשווקים מקבילים, בחנויות ו/או באינטרנט) או בעקיפין (מהמפעילים הסלולריים או רשתות השיווק), פעולות והיקף ההצלחה של יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג, נכונות רשתות השיווק לשתף פעולה עם החברה ואיכותו של שיתוף פעולה זה, וכן מידת ההצלחה של מאמצי השיווק והפרסום של החברה בישראל.

פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

4.1.2.3

להלן פרטים בדבר קבוצת מוצרים או שירותים ששיעורן כאמור מהווה 10% או יותר מסך ההכנסות של תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים:

לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
% מסך הכנסות תחום הפעילות	הכנסות (באלפי ש"ח)	% מסך הכנסות תחום הפעילות	הכנסות (באלפי ש"ח)	% מסך הכנסות תחום הפעילות	הכנסות (באלפי ש"ח)	
79%	748,486	75%	636,110	68%	721,450	טלפונים סלולריים
21%	204,822	25%	217,591	32%	335,969	אחר ⁶

⁵ שמקורם בנתוני חברות מחקר שווקים

⁶ אחר – שירותים, אביזרים וחלקי חילוף

ככלל, נוהגת סמסונג להשיק מדי שנה גרסאות חדשות למוצרי הדגל שלה, במועדים שונים במהלך השנה. במהלך שנת 2024 השיקה החברה את דגם ה-Galaxy S24, דגמים חדשים מסדרת ה-A וכן טלפונים חכמים בעלי מסך מתקפל מסדרת ה-Z (6 Fold ו-6 Flip). בנוסף, הושקו מגוון טאבלטים מתקדמים חדשים ושעונים חכמים. מציאות זו מחייבת את החברה בהיערכויות שיווקיות ולוגיסטיות מתאימות ומתמידות.

בחודש ינואר 2025 השיקה החברה את מכשירי ה-Galaxy 25. בנוסף, החברה נערכת להשקה של עוד מגוון מכשירים סלולריים, טאבלטים ושעונים חכמים במהלך 2025.

פעילות חדשה בתחום מוצרי חשמל ואלקטרוניקה ביתיים

4.1.2.5

בראשית שנת 2025 החלה החברה, באמצעות חברת בת בשליטתה, לפעול בתחום יבוא מקביל, שיווק, הפצה וקמעונאות של מכשירי חשמל ואלקטרוניקה ביתיים קטנים (שאינם טלפונים סלולריים או מוצרים אחרים המתחרים במוצרי סמסונג אותם משווקת החברה) ללקוחות החברה בשוק הפתוח ומתן שירותי אחריות ותיקונים למוצרים אלה.

4.1.3 לקוחות

4.1.3.1

ביום 26 בפברואר 2014 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון מספר 7 להסכם סמסונג.

בעקבות תיקון מספר 7, פעילותה של החברה מתמקדת במכירה ישירה לשוק הפתוח וללקוחות הקצה.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בפיתוח ערוצי המכירה הישירה במסגרת השוק הפתוח בשלושה אפיקים: הראשון, מכירה לרשתות שיווק, מפיצים וחנויות סלולר; השני - באמצעות רשת החנויות שבבעלות החברה, הפועלת תחת המותג "סמסונג" אשר מונה למועד דוח זה 30 חנויות והשלישי - באמצעות אתר האינטרנט של החברה ואתרי אונליין נוספים המאפשרים ללקוחות החברה לרכוש ציוד קצה באופן ישיר.

בין ערוצי שיווק הנוספים בהם פועלת החברה ניתן למנות לקוחות עסקיים אסטרטגיים, לקוחות עסקיים בינוניים וקטנים, מכירה ישירה לארגוני עובדים, מכירה לגופים ממשלתיים, מועדוני צרכנות ועוד. כיום החברה מוכרת ומפיצה את מוצריה בעיקר לרשתות שיווק, מפיצים, חנויות קצה העוסקות בתחום הסלולר, לקוחות פרטיים (באמצעות רשת החנויות ואתר האינטרנט של החברה) ולקוחות עסקיים. בין לקוחותיה של החברה נמנים: אלמ, באג מולטיסיסטם, אלקטרה מוצרי צריכה, KSP, דיוטי פרי, אייבורי, אמטל מחשבים, איסטרונקס, אייסל ועוד.

לחברה לקוח אחד אשר ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך הכנסות החברה ("הלקוח המוביל"). סה"כ היקף המכירות ללקוח המוביל בשנת 2024 עמד על סך של כ- 126,100 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 98,300 אלפי ש"ח בשנת 2023 וסך של כ- 102,412 אלפי ש"ח בשנת 2022.

החברה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה העיקריים, ובכללם הלקוח המוביל, בהסכמים המעגנים את עיקרי התנאים המסחריים לרבות תנאי תשלום, השתתפות בקידום מכירות ובהוצאות פרסום וזכאות להנחות ותמריצים. תנאי המכירות למשרדי הממשלה נקבעים בסבבי תיחור המתקיימים מתוקף מכרזים לאספקת

מכשירי סלולר עבור משרדי ממשלה ורשויות מקומיות שפורסמו על ידי החשב הכללי של משרד האוצר.

4.1.3.2 תלות החברה בלקוחותיה העיקריים

להערכת החברה, לאור פריסת הלקוחות הרחבה, הפסקת התקשרותה עם אחד או יותר מלקוחותיה העיקריים (לרבות הלקוח המוביל) או ירידה במכירות לאחד או יותר מהם, לא תשפיע באופן מהותי על מחזור המכירות והרווחים. לפיכך, נכון למועד דוח זה לחברה אין תלות בלקוח מסויים.

המידע הכלול בסעיף זה ביחס להשפעת ההתקשרות עם אחד מלקוחות החברה בתחום הפעילות, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות כי יתממש, לרבות היקף המכירות והרווחיות ללקוחות שאינם המפעילים וכן להתפתחויות בשוק הלקוחות של החברה. שכן הוא תלוי, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון מגמות מחסומי הכניסה המשפיעות על טעמי הצרכנים ויכולתה של סמסונג לפתח ולשווק מוצרים תואמי ביקושים כאמור בהיקפים ובמועדים המבוקשים על ידי החברה.

4.1.4 שיווק והפצה

שיווק

שיווק מוצריה של החברה נעשה בעיקר באמצעות סוכני מכירות המועסקים על ידי החברה. לחברה אין תלות בסוכן או משווק מסוים שאובדנו ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות. הפצת המכשירים הנרכשים על ידי הלקוחות העיקריים מבוצעים על ידי החברה, עד מחסני הלקוח באמצעות חברות שילוח והובלה.

ברשת החנויות של החברה שיווק מוצרים מתבצע באמצעות באמצעות צוותי המכירות, להם מוקנת הכשרה ייחודית למכירת מוצרי סמסונג. חנויות הרשת ממוקמות במרכזי קניות פתוחים וסגורים מובילים בארץ, ומעוצבות בקונספט עיצובי אחיד כפי שנקבע על ידי סמסונג על מנת להקנות חוויה ייחודית לרוכשים.

בנוסף משווקת החברה את מוצריה באמצעות אתרי האינטרנט שמפעילות החברה וסמסונג.

בהתאם לתיקון מספר 6 להסכם סמסונג, סמסונג הינה האחראית הבלעדית לביצוע פעולות התאמת המוצרים המשווקים על ידי החברה לשוק הישראלי וכן האחראית על פרסום, שיווק וקידום מכירות של המוצרים בשוק הישראלי. השינוי כאמור בהסכם סמסונג הפחית את הוצאות השיווק, קידום המכירות, והעלויות הכרוכות בהתאמת המוצרים של המותג סמסונג בישראל אשר בוצעו בעבר על ידי החברה.

הפצה

לחברה מערך הפצה הכולל מחסן לוגיסטי מרכזי הממוקם במשרדי החברה ושטחי אחסון נוספים, אותם מתפעלים צוות כוח אדם מנוסה ומקצועי בתחום אשר עובר מעת לעת הדרכות והכשרות ייעודיות. מרגע קבלת ההזמנה מהלקוח, עורכת החברה בדיקת מלאי ואובליגו וההזמנה נכנסת למערכת. מרגע שההזמנה מאושרת לביצוע, היא מועברת למחלקת הלוגיסטיקה של החברה שמבצעת את תהליך הליקוט ולאחריו ההזמנה נשלחת להפצה, לרוב באמצעות חברת שילוח.

4.1.5 צבר הזמנות

לחברה אין צבר הזמנות ו/או התחייבות מראש לרכישות טלפונים חכמים, טאבלטים ואביזרים מלקוחותיה. לקוחות אלו נוהגים לבצע הזמנות אד-הוק בהתאם למצב השוק, היקף המלאי המוחזק על ידם וזמינות המלאי בחברה.

ככלל, שוק הטלפונים החכמים שהתפתח בשנים האחרונות נשלט על ידי שתי חברות עיקריות שלהן מערכות הפעלה דומיננטיות. האחת גוגל יצרנית האנדרואיד והשנייה אפל יצרנית ה-IOS.

החברה מתמודדת עם שני אפיקים מרכזיים של תחרות: הראשון, תחרות מצד יצרני ציוד קצה סלולרי (שאינם סמסונג) ו/או יבואנים שלהם, המשווקים את מוצריהם בישראל הן באמצעות המפעילים הסלולריים והן בשוק הפתוח באמצעות משווקים, כגון: אפל (Apple) (מכשיר ה-iPhone), Xiaomi, ויצרנים סינים נוספים. השני, תחרות מצד יבואנים (לרבות המפעילים הסלולריים) ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג, שהינו זהה לציוד אותו מייבאת ומשווקת החברה בישראל, עיקר התחרות עם המתחרים האמורים באה לידי ביטוי במכירות ציוד הקצה על ידי החברה לשוק הפתוח ובמכירה ישירה באמצעות רשת החנויות שבבעלותה ובאמצעות אתרי האינטרנט של החברה ושל סמסונג.

4.1.6.1 מכירת טלפונים סלולריים וטאבלטים

שוק הטלפונים הסלולריים מאופיין בתחרותיות גבוהה. המתחרה העיקרית של החברה בשנים האחרונות הינה אפל (Apple) כאשר המוצר העיקרי של אפל אשר מתחרה במוצריה של החברה הוא מכשיר האיפון (iPhone), אותו למיטב ידיעת החברה, רוכשים המפעילים הסלולריים ישירות מחברת אפל ובשוק הפתוח רכישות מוצרי אפל מתבצעות בעיקר באמצעות מפיצים.

מתחרות משמעותיות נוספות בתקופת הדוח הינן יצרניות סיניות כדוגמת Xiaomi, המשווקות מכשירים סלולריים זולים המתחרים בעיקר מול סדרת ה-A של סמסונג.

הטלפונים הסלולריים מחולקים לשתי קבוצות עיקריות, בהתאם למערכת ההפעלה המותקנת בהם: הקבוצה הראשונה, מכשירים בהם מותקנת מערכת IOS, כוללת טלפונים סלולריים מתוצרת אפל; הקבוצה השנייה, מכשירים בהם מותקנת מערכת אנדרואיד של גוגל (Google), כוללת טלפונים סלולריים מתוצרת רוב היצרניות בשוק, כולל סמסונג. חלוקה זו, עלולה ליצור חוסר בידול בין יצרניות מכשירי הטלפון הסלולרי בהם מותקנת מערכת הפעלה אנדרואיד, לרבות מכשירי סמסונג. אולם, להערכת החברה, קיים בידול משמעותי בין מכשירים כאמור, וזאת לאור הבדלים בחומרה של המכשירים, בעיקר ברמת המסך, המעבד, ביישומים, בתמיכה, בעדכון הגרסאות ובשירות. להערכתה של החברה בלבד, נכון לתאריך דוח זה, סמסונג מצליחה להגיע בישראל לנתחי שוק גבוהים במונחים של הכמות הנמכרת של טלפונים סלולריים, בהשוואה לנתחי השוק שלה המקובלים בעולם כולו.

יצוין, הערכת החברה מבוססת על נתונים לא רשמיים המגיעים לידיה ופרסומים בעיתונות, ולא על כל נתון ו/או הערכה אחרת, לרבות נתונים מהמפעילים הסלולריים ולקוחות השוק הפתוח ו/או ממתחרות החברה.

שוק מכירת הטאבלטים מתאפיין בתחרות מול יצרנים רבים, ובראשם אפל, אשר מוכרים דרך המפעילים הסלולריים וכן בערוצים נוספים בשוק הפתוח.

לאור ריבוי מכירות טאבלטים בשוק הפתוח מצד מגוון רחב מאוד של יצרנים שונים, אשר מקשה מאוד על איסוף נתוני נתח שוק, לחברה אין נתונים מדויקים בדבר נתח השוק שלה ו/או מתחרותיה במכירת טאבלטים.

4.1.6.2 מכירת אביזרים וחלקי חילוף לטלפונים סלולריים מתוצרת סמסונג

החברה נתקלת בתחרות מצד יבואנים שונים המייבאים מוצרים זהים ו/או מוצרים חליפיים ו/או מוצרים לא-מקוריים, היוצרים לחץ מתמיד על מחירי המוצרים

הנמכרים על ידי החברה בקטגוריות אלה. לחברה אין נתונים מדויקים בדבר נתח השוק שלה ו/או מתחרותיה במכירת אביזרים וחלקי חילוף.

תחרות בשוק הפתוח מול יבואנים ומשווקים מקבילים ומול מפעילים סלולריים

4.1.6.3

כאמור בדוח זה לעיל, בתקופת הדוח המשיכה פעילותם של יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג (טלפונים סלולריים, טאבלטים, אביזרים משלימים וחלקי חילוף). שיווק ציוד קצה על ידי יבואנים ומשווקים מקבילים מבוצעת בעיקרה באמצעות חנויות פרטיות ו/או באינטרנט וכן באמצעות המפעילים הסלולריים. התחזקות פעילות היבוא והשיווק המקביל כאמור, עלולה להוביל לשחיקה בהיקף המכירות של תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים וכן לשחיקה במחירי המוצרים והשירותים הנמכרים על ידי החברה. כאמור לעיל, החברה מתמודדת עם תחרות זו, בעיקר באמצעות הידוק היחסים עם רשתות שיווק שונות, מפיצים, חנויות פרטיות ולקוחות B2B ובאמצעות המשך פתיחת סניפים ברשת חנויות עצמאית וזאת גם לשם שימור כמות המכשירים הנמכרת על ידה, מיצוב החברה כמובילה בתחומה ומיצוב מכשירי סמסונג בין המכשירים הנמכרים ביותר בישראל.

השיטות העיקריות של החברה להתמודדות עם התחרות

4.1.6.4

- חיזוק קשרי הסחר עם רשתות השיווק לרבות באמצעות הקצאת משאבים לתמריצי מכירה שונים והצעת תנאי תשלום נוחים ;
- פיתוח והרחבת רשת חנויות פרטיות ממותגת סמסונג בדגש על חווית הקנייה ללקוח ;
- שיפור מערך שירותי תיקון ואחזקה ללקוחות באמצעות :
 - הרחבת פריסת נקודות השירות ברחבי הארץ.
 - הרחבת מסלולי שירות ללקוחות החברה המציעים תיקון תקלות במכשירים בתקופת השירות.
 - הפעלת מעבדה מתקדמת ומובילה בתחומה.

גורמים חיוניים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה

4.1.6.5

הטלפונים הסלולריים והטאבלטים של סמסונג נחשבים לטלפונים חדשניים, אמינים, בעלי רמת עיצוב גבוהה ורמה טכנולוגית מתקדמת כמו כן לסמסונג מגוון רחב של טלפונים בטווחי מחירים שונים. בנוסף, לחברה מערך של שירותי תיקונים באמצעות מעבדה ויחידות שירות ברשת החנויות של החברה לטובת הענקת שירות ללקוחות החברה בהתאם לצורך.

כיבואן רשמי, החברה מעניקה שירותים כגון אחריות, תיקונים, עדכוני גרסה לרבות באמצעות שליחה מרחוק (Fota) וכד', בגין המוצרים אשר שווקו על ידה והכל באמצעות מעבדה מוסמכת. המכשירים אשר נמכרים על ידי החברה (להבדיל ממכשירים ביבוא מקביל) עוברים הליכי גיור ולוקליזציה ואת כלל הבדיקות הנדרשות לצורך התאמתם לארץ לרבות תדרים ודרישות משרד הביטחון. בנוסף, כלל שירותי התיקון המבוצעים על ידי החברה תוך שימוש בחלקי חילוף מקוריים.

המכשירים אשר נמכרים על ידי החברה מסומנים בתו אחריות יצרן סמסונג ויבואן

רשמי המאשר כי המכשיר הנרכש עומד בכל התקנים והסטנדרטים (תדרים, קליטה, איכות סביבה, מידת הקרינה המותרת, דרישות משרד התקשורת וכיו"ב).

בהתאם להוראות ההסכם המפורט בסעיף 4.8.2 להלן, מונתה החברה לשמש כנציגה מורשית יחידה בארץ מטעם סמסונג לאספקת שירותי תיקון במרכזי שירות. להערכת החברה מינוי זה משפיע לחיוב על מעמדה התחרותי של החברה⁷.

העיצוב הייחודי של חנויות רשת החברה מספק ללקוחות החברה חווית רכישה ייחודית הכוללת מעטפת ליווי, הדרכה ושירות טכני מקצועיים ואיכותיים.

4.1.6.6 גורמים שליליים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה

(1) התחזקות יצרניות טלפונים סלולריים אחרות; (2) שינויים במפת התחרות בתחום בעקבות כניסת יצרנים נוספים (בעיקרם מסין) המציעים מוצרים במחירים נמוכים; (3) מגוון טלפונים סלולריים וטאבלטים שלא יענה על דרישות רשתות השיווק, המפיצים וצרכני הקצה בהיבטים של מחירים תחרותיים; (4) יבוא מקביל והברחות של מוצרי סמסונג ושיווק מוצרים אלה במחירים נמוכים ממחירי שוק; (5) השפעה אפשרית של גורמים חיצוניים כמפורט בסעיף 4.12.1.2 להלן.

4.1.7 עונתיות

ככלל, החברה אינה מושפעת מעונתיות. נתוני הכנסותיה של החברה ותוצאות פעילותה מצביעים על השפעות הנובעות בעיקר משינויים הנובעים ממועדי השקת טלפונים סלולריים חדשים וציד קצה אחר מתוצרת סמסונג אל מול המתחרים. בשנת 2024 הושק מכשיר ה-Galaxy S24 בחודש ינואר (לעומת ה-S23 וה-S22 אשר הושקו בחודש פברואר) ומכשירי סדרת ה-Z בחודש אוגוסט, בדומה לשנים 2022-2023.

להלן פירוט ההכנסות בחתך רבעוני:

אלפי ש"ח	תקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 במרץ	תקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני	תקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר	תקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר
2024	323,583	250,591	256,998	226,247
2023	239,824	194,489	218,948	200,440
2022	253,277	243,622	249,804	206,605

4.1.8 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

ביום 7 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת המבנה שבבעלותה ברחוב הרכבת 8 בפתח תקוה בו מוקמו משרדי מטה החברה והמחלקות השונות בתמורה לסך כולל של 30 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). ביום 5 בדצמבר 2022 הושלמה העסקה והחזקה במבנה הועברה לרוכשים.

נכון למועד דוח זה ממוקמים משרדי מטה החברה, המחלקות השונות (לרבות שיווק ומכירות, כספים, שירות, ומשאבי אנוש), המעבדה המרכזית והמחסן בשטח של כ-1,600 מ"ר אותו שוכרת החברה לתקופה של 5 שנים (עם אופציה ל- 5 שנים נוספות) בבנין שבעלות חברת

⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-058012) שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

פרובאנס גרופ השקעות בע"מ ברח' גזית 7 בפתח תקווה.

בנוסף כולל הרכוש הקבוע זכות שכירות ב-30 חנויות הרשת, חנות הפצה בבאקה אל גרביה וכפר יאסיף ומבנה משרדי החברה.

4.1.9 מחקר ופיתוח

בשנת הדוח החברה לא בצעה פעולות מחקר ופיתוח.

4.1.10 נכסים לא מוחשיים

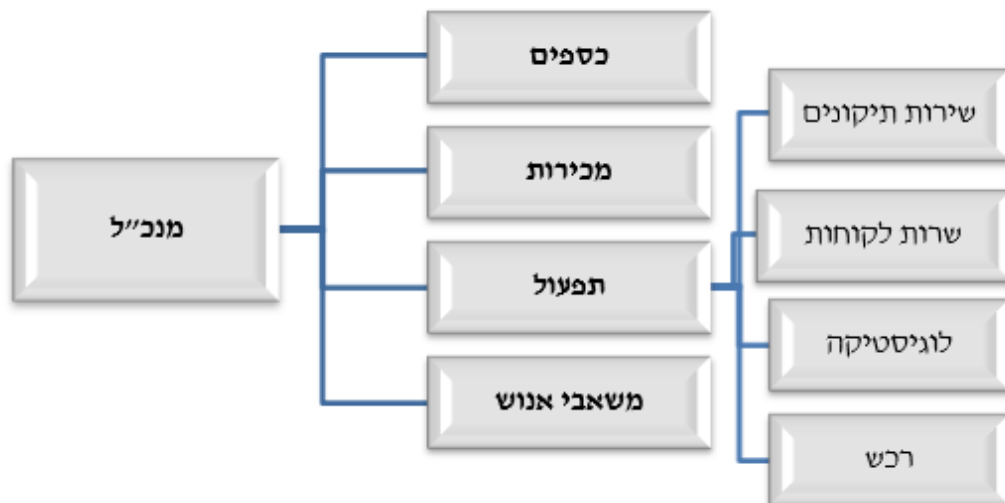
הנכס הלא מוחשי העיקרי של החברה הינו הזכות להשתמש בסימנים המסחריים של חברת סמסונג ובבקשות לרישום סימני מסחר בישראל וזאת בקשר למכשירים המיובאים על ידה, בהתאם להסכם סמסונג.

4.1.11 ספקים וחומרי גלם

סמסונג הינה הספק היחיד של החברה של טלפונים סלולריים, טאבלטים, חלקי חילוף ואביזרים מתוצרת סמסונג. בכל הקשור לאספקתם של מוצרים אלה, קיימת לחברה תלות בסמסונג כספק. לפירוט בדבר הסכם הפצה למכשירי טלפון סלולרי בין סמסונג לבין החברה ראו סעיף 4.8.1 לדוח זה להלן. המוצרים הנרכשים מסמסונג נשלחים במרביתם מקוריאה, ויאטנם וסין בדרך האוויר. החברה אינה רוכשת חומרי גלם.

4.2 הון אנושי

4.2.1 תרשים מבנה ארגוני של החברה



4.2.2 מצבת עובדים

נכון ליום 31 בדצמבר העסיקה החברה עובדים, כלהלן :

נכון ליום 31 בדצמבר בשנת	נכון ליום 31 בדצמבר בשנת	נכון ליום 31 בדצמבר בשנת	
2022	2023	2024	
24	20	23	מכירות ושיווק
127	113	127	רשת חנויות כולל טכנאים
13	12	12	מעבדה
31	30	30	תפעול, רכש ולוגיסטיקה
9	9	9	כספים וחשבות
15	14	13	מטה, משאבי אנוש, שירות לקוחות ומחשוב
219	198	214	סה"כ עובדים

נכון למועד הדוח לא חל שינוי מהותי בהיקף העובדים המועסקים על ידי החברה.

4.2.3 תלות מהותית בעובד מסוים

נכון לתאריך הדוח, אין לחברה תלות מהותית בעובד כלשהו.

4.2.4 השקעת החברה באימונים ובהדרכה

עובדי החברה משתתפים בהדרכות מקצועיות ובסדנאות במגוון נושאים הרלוונטיים לתחום עיסוקם :

- טכנאים ועובדי מעבדה - בסמינרים והדרכות בתחום הטכני ופיתוח מוצרים.
- אנשי שיווק ומכירות - בהדרכות מוצרים, במיומנויות שיווק/ שירות ומכירה.
- עובדים ומנהלים רלוונטים השתתפו בתערוכות בישראל ובחו"ל וכן בכנסים ;
- מנהלים בדרגים השונים - השתתפו בהדרכות ייעודיות למנהלים לרבות הדרכות מקצועיות בתחום עיסוקם.

בנוסף, משתתפים עובדי החברה בימי עיון, כנסים וקורסים בתחומים עסקיים, משפטיים, חשבונאיים ומיסויים הרלוונטיים לתחום עיסוקה של החברה, וזאת לצורך העשרת הידע והתעדכנות בהתפתחויות והשינויים החלים בתחומים הללו. כמו כן, החברה מקבלת עדכונים שוטפים מגופים מקצועיים בנושאים אלו.

4.2.5 תכניות תגמול לעובדים

החברה נוהגת לתגמל את עובדיה כדלהלן :

(א) מנהלי מכירות : תגמול הנגזר מעמידה ביעדי מכירות.

- (ב) טכנאים: תגמול הנגזר מכמות התיקונים המבוצעים, היקפם הכספי ומדדים איכותיים אחרים.
- (ג) מנהלי ועובדי חנויות: תגמול הנגזר מעמידה ביעדי מכירות ומדדים איכותיים אחרים.

4.2.6 הטבות וטיבם של הסכמי ההעסקה

עובדי החברה מועסקים על פי חוזי עבודה אישיים. על החברה ועל עובדיה לא חלים הסכמים קיבוציים, למעט מכוח צווי הרחבה החלים על כלל העובדים והמעבידים בישראל.

למרבית עובדי החברה משולם שכר בהתאם לשעות עבודתם, כאשר חלקם של העובדים אף מתוגמלים בהתאם לעמידתם ביעדים קבועים מראש.

חלק מעובדי החברה, בפרט אלה המועסקים בדרגי הניהול השונים, וכן העובדים באגפי השיווק והמכירות, זכאים לשכר גלובאלי ולהטבות שונות (למשל: עובדי המכירות זכאים לעמלות הנקבעות בהתאם להיקף מכירותיהם בפועל), כל אחד בהתאם לחוזה העבודה האישי שלו.

התחייבויות החברה לעובדיה בגין סיום יחסי עובד-מעביד (פיצויי פרישה ופיטורים), מכוסות בעיקרן על ידי הפקדות והפרשות שוטפות לביטוח מנהלים. להערכת החברה, יש בהפקדות ובהפרשות השוטפות הכלולות בדוחותיה הכספיים, כיסוי להתחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד. בנוסף, החברה עומדת בדרישות צו ההרחבה לביטוח פנסיוני.

4.2.7 התאגדות עובדי החברה

ביום 25.11.2018 קיבלה החברה הודעה מהסתדרות העובדים הכללית החדשה ("ההסתדרות") לפיה מעל לשליש מעובדי החברה בחרו להצטרף להסתדרות ולפיכך ההסתדרות הינה ארגון העובדים היציג בקרב עובדי החברה. החברה הכירה בהסתדרות כארגון עובדים יציג בקרב עובדי החברה והצדדים מנהלים מגעים במטרה להגיע להסכם קיבוצי.

ביום 10.12.2019 התקבלה בחברה הודעה על סכסוך עבודה בהתאם לחוק יישוב סכסוכי עבודה, תשי"ז-1957, שהוכרז על ידי ההסתדרות ("ההודעה"). על פי לשון ההודעה, מהות הסכסוך הינה מבוי סתום וחוסר תו"ל במו"מ ופגיעה בהתאגדות העובדים.

לפרטים אודות בקשה שהוגשה על ידי הסתדרות לבית הדין האזורי לעבודה ופסק הדין שניתן על ידי בית הדין ראו ביאור 14 ג(7) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

4.2.8 תיאור שינויים מבניים

בשנת הדוח לא חלו שינויים מבניים בהון האנושי של החברה (מעבר לשינויים פרסונליים).

4.2.9 קבוצת נושאי המשרה

על קבוצה זו נמנים חברי דירקטוריון החברה בראשות יו"ר הדירקטוריון מר יעקב לוקסנבורג, מנכ"ל החברה, מר אלי לביא; מ"מ סמנכ"ל הכספים, מר אלי נח; סמנכ"ל תפעול, מר יוסי חלפון, מר ערן לוי, סמנכ"ל מכירות, מר רועי פדידה, סמנכ"ל מכירות, סמנכ"ל משאבי אנוש, גב' מורן ניניו, היועץ המשפטי ומזכיר החברה, מר אייל פלטי והמבקרת הפנימית החברה, רו"ח אירנה בן יקר.

4.2.10 תוכניות אופציות (לא רשומות) לנושאי משרה ועובדים בחברה

ביום 30 בדצמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה תיקון לתוכנית האופציות של החברה, שמטרתה הינה לתגמל ולתמרץ את עובדי ונושאי המשרה הבכירה בחברה על תרומתם ומאמציהם לפיתוח עסקי החברה, ולהגביר את הזדהותם עם החברה.

לפרטים אודות כתבי האופציה אשר הוקצו למנכ"ל החברה ראו ביאור 17 (ג) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024. למעט כתבי האופציה אשר הוקצו כאמור למנכ"ל, נכון למועד הדוח לא הוקצו כתבי אופציה נוספים.

4.3 הון חוזר

4.3.1 כללי

בתמצית, הרכב ההון החוזר של החברה כולל מזומנים ושווה מזומנים, פקדונות, לקוחות וחייבים בתוספת מלאי בניכוי יתרות ספקים, זכאים ויתרות זכות והפרשות. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, ההון החוזר של החברה הינו 336,930 אלפי ש"ח (נכון ליום 31.12.2023 - 316,218 אלפי ש"ח).

4.3.2 מדיניות אשראי

תקופת ימי האשראי לעיקר לקוחותיה של החברה נעה בעיקר בין 14 לכ- 90 יום, בהתאם להיקפי הפעילות מול הלקוח ולאיכות האשראי שנאמד כאמור לעיל.

תקופת האשראי הממוצעת (במונחים שנתיים) שהעניקה החברה ללקוחות השוק הפתוח במהלך תקופת הדוח, עמדה על כ- 69 ימים לעומת כ- 71 ימים בתקופה המקבילה אשתקד. יתרת הלקוחות הממוצעת ללקוחות בתקופת הדוח, עמדה על סך של כ- 238,751 אלפי ש"ח וזאת בהשוואה לסך של כ- 190,035 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

החברה מאפשרת ללקוחות הקצה ברשת החנויות המשלמים בכרטיס אשראי פריסת תשלומים, ללא הצמדה וריבית, בכפוף להיקף הרכישה.

4.3.3 תנאי אשראי ספקים

כמפורט בסעיף 4.1.11 לעיל, הספק העיקרי של החברה הינו סמסונג. הזמנותיה של החברה מסמסונג מבוצעות באמצעות אשראי ספקים (open account) לא מובטח או באמצעות העמדת אשראים דוקומנטריים בנקאיים אשר נפרעים לאחר תקופה של 60-90 ימים ממועד קבלת הסחורה בפועל או במזומן במעמד ההזמנה לשיקול דעתה של החברה.

למועד הדוח מסגרת אשראי הספקים (ה- Open Account) הניתנת לחברה על ידי סמסונג הינה בהיקף של 36 מיליון דולר, מתוכם 20 מיליון דולר להזמנות טלפונים חכמים, 10 מיליון דולר להזמנות חלפים ו-6 מיליון דולר להזמנות אביזרים. אשראי ספקים זה ניתן לחברה בתנאי אשראי של 60 ימים ממועד משלוח הסחורה בפועל.

היקף האשראי הממוצע שקבלה החברה מסמסונג בתקופת הדוח עמד על סך של כ- 56,454 אלפי ש"ח וזאת בהשוואה לסך של כ- 27,063 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תקופת האשראי הממוצעת שקבלה החברה מסמסונג הינו כ- 23 ימים.

(א) מדיניות החזקת מלאי - טלפונים סלולריים וטאבלטים

במהלך תקופת הדוח, הטלפונים הסלולריים והטאבלטים מתוצרת סמסונג הוחזקו על ידי החברה במלאי, לתקופה ממוצעת של כ- 40 ימים וזאת בהשוואה לתקופה ממוצעת של כ- 48 יום בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 26 ימים בשנת 2022.

(ב) חלקי חילוף

במהלך תקופת הדוח, החזיקה החברה חלקי חילוף במלאי, לתקופה ממוצעת של כ-16 ימים וזאת בהשוואה לתקופה ממוצעת של כ-35 ימים בתקופה המקבילה אשתקד וכ-108 ימים בשנת 2022.

(ג) אביזרים ומוצרים נלווים

במהלך תקופת הדוח, החזיקה החברה אביזרים ומוצרים נלווים במלאי, לתקופה ממוצעת של כ-44 ימים, וזאת בהשוואה לתקופה ממוצעת של כ-66 ימים בתקופה המקבילה אשתקד וכ-66 ימים בשנת 2022.

4.3.4 מדיניות מתן אחריות למוצרי סמסונג

כמפורט בסעיף 4.8.2 להלן, ביום 16 במרץ 2015, התקשרה החברה בהסכם עם סמסונג בדבר מינויה למרכז שירות מורשה מטעם סמסונג לצורך מתן שירותי תיקון במסגרת אחריות יצרן למכשירי טלפון ניידים ולטאבלטים מבית סמסונג (להלן בסעיף זה: "המוצרים"). לפיכך, אחריות היצרן המוענקת בגין המוצרים הינה של סמסונג, כאשר החברה משמשת קבלן משנה למתן השירות.

טלפונים סלולריים וטאבלטים, המגיעים לטיפול במעבדת החברה במהלך תקופת אחריות היצרן, מתוקנים ללא חיוב, למעט במקרים בהם קובע חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות לפיו כי ניתן לדרוש תמורה בעד התיקון.

4.3.5 מדיניות החזרת סחורות

ככלל החברה אינה מעניקה זכות החזרה ללקוחותיה (למעט במקרים בהם מתגלים מוצרים תקולים). לגבי לקוחות קצה, מדיניות החזרת המוצרים היא כפי שקבוע בתקנות הגנת הצרכן (ביטול עסקה), התשע"א-2010. מוצרים תקולים, שלא נעשה בהם שימוש, מוחזרים לחברה רק לאחר שנבדקו ואושרו על ידי המעבדה של החברה.

4.3.6 הבדלים בין ההון החוזר לבין הון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי (31 בדצמבר 2024) אין שינוי בין ההון החוזר לבין ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים.

4.4 מימון

4.4.1 מסגרות אשראי

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים ומנטילת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מסמסונג ומהמערכת הבנקאית והכל לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה בתחום פעילותה. לפרטים אודות מסגרות אשראי ללא התחייבות והלוואה לזמן ארוך שהועמדו לחברה על ידי תאגידים בנקאיים ראו ביאור 8 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

4.4.2 דירוג אשראי

החברה אינה מדורגת בדירוג אשראי.

4.4.3 הערכות לגבי גיוס אשראי בעתיד

בכוונת החברה לבחון מעת לעת האפשרות לגיוס אשראי חדש, בכפוף לצרכי הפעילות השוטפת של החברה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות וכל צורך אחר, וכן בכפוף לתנאי כתבי ההתחייבות בגין מסגרות האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים כמפורט בביאור 8 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

4.5 מיסוי

פירוט אודות חוקי המס החלים על החברה, שיעורי המס, הפסדים מועברים, שומות מס וכד', ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

4.6 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה ביצעה ניתוח של סיכונים סביבתיים והשלכות סביבתיות מתמשכות של תהליכי הייצור והעבודה. בכלל זה בוצע ניתוח כמותי, על פי נהלים מקצועיים מקובלים, של ההשלכות הסביבתיות הישירות על החברה, לרבות: מניעת תאונות ומצבי חרום; שמירה על הבריאות הסביבתית של העובדים ושל הקהילה הקרובה; שימור ושיקום המגוון הביולוגי וערכי הטבע; מניעת זיהום אוויר, מים, קרקע, רעש וריח, צמצום פליטות גזי חממה והשפעות נוספות על האקלים הגלובלי; צמצום השימוש במים ובחומרי גלם מהטבע; צמצום כמויות הפסולת, השפכים וחומרי ניקוי ופסולת מסוכנים.

בניתוח האמור זוהו 2 קבוצות עיקריות של סיכונים:

4.6.1 סיכונים רגולטורים

אי עמידה בהוראות **חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006** עלולה להוות סיכון מהותי לפעילות החברה. מטרת החוק להגן על הציבור ועל הסביבה מפני השפעות של חשיפה לקרינה בלתי מייננת, ולהסדיר את העיסוק במקורות קרינה, הקמתם והפעלתם ובמתן שרות למדידת קרינה, בין השאר על ידי קביעת איסורים וחובות בנושא. יצוין בהקשר זה, כי בהתאם לתקנות הגנת הצרכן (מידע בדבר קרינה בלתי מייננת מטלפון נייד), התשס"ב-2004, מצרפת החברה עלון לכל ערכה של טלפון נייד שמשווק על ידה ואשר מסביר אודות רמת הקרינה המרבית המותרת ורמת הקרינה הנפלטת מהמכשיר. בנוסף, כל המכשירים שהחברה משווקת אושרו לשיווק על ידי משרד התקשורת ומכון התקנים.

החוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011 מטיל אחריות מורחבת על יצרנים ויבואנים של מוצרים ארוזים ואריזות שירות ומטיל חובות שונות של איסוף ומחזור פסולת אריזות באמצעות גוף מוכר אשר היצרנים והיבואנים נדרשים להתקשר איתו. בהתאם לדרישות חוק

האריזות ולצורך עמידה בהוראותיו, הקבוצה התקשרה עם תאגיד מחזור אשר הוכר על-ידי המשרד להגנת הסביבה כגוף מוכר על-פי החוק.

החוק לטיפול סביבתי בציד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב- 2012 קובע הוראות שונות אשר חלות על יצרנים, יבואנים ומשווקים של ציד אלקטרוני המיועד למכירה או שיווק בישראל, ביחס לאיסוף, טיפול ומיחזור של פסולת ציד חשמלי ואלקטרוני, סוללות ומצברים. חובות יצרנים ויבואנים יבוצעו באמצעות גוף עמו יתקשרו אשר יקבל רישיון מהמשרד להגנת הסביבה ("גוף יישום מוכר"). נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכם עם גוף יישום מוכר כאמור.

4.6.2 סיכוני תחרות ומוניטין

העלייה במודעות סביבתית בקרב הציבור הרחב (צרכני הקצה של המכשירים) גורמת להתפתחות הדרישה למוצרים שלצד רף ביצועים גבוה יציגו גם ביצועים סביבתיים מתקדמים. סיכון שוק ותחרות מתבטא באי ניצול אפשרות הבידול של פעילות סמסונג בישראל בשני מישורים: כפעילות שמתחשבת בהשפעות סביבתיות לעומת חברות המזוהות עם מותגים מתחרים; וכמוצר שלא ממותג כמוצר ירוק. שיווק בישראל של מכשירים "eco-friendly" על ידי מתחריה של החברה, עלולים ליצור חסרון תחרותי למכשירי סמסונג.

בהתחשב בממצאים שהתגלו בניתוח שביצעה החברה כאמור, החברה מטפלת באופן שוטף בהשפעות סביבתיות ויוזמת פעולות לשם הפחתת הסיכונים שהתגלו והחשיפות בגינם. העלויות בהן נשאה ותישא החברה בקשר עם האמור אינן מהותיות.

4.7 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לידיעתה של החברה, למועד הדוח אין מגבלות, חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים החלים עליה שהינם בעלי השפעה מהותית עליה, למעט כמפורט להלן:

4.7.1 חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות והצווים מכוחו

כמייבאת, משווקת ונותנת שירותי תחזוקה ותיקון לטלפונים ואביזרים סלולריים לצרכן, חלים על החברה חוקי הצרכנות השונים, ובפרט חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות מכוחו, אשר מטילים על עוסק חבויות שונות כלפי הצרכן.

4.7.2 חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס-1980

חוק זה קובע כי יצרן (כהגדרתו בחוק אשר כוללת גם יבואן) חייב לפצות את מי שנגרם לו נזק גוף כתוצאה מפגם במוצר שייצר או ייבא בכפוף להגנות הקבועות בחוק.

4.7.3 חוק התקנים, תשי"ג-1953 והתקנות והצווים מכוחו

חוק זה קובע כי ככלל מוצרי חשמל ואלקטרוניקה המיובאים לישראל חייבים בבדיקה ואישור של מכון התקנים. ביחס לחלק מהמוצרים המיובאים על ידי החברה, היצרן קיבל תו תקן המעיד על התאמת המוצר לתקן ישראלי. מכון התקנים רשאי לערוך בדיקות של המוצרים המיובאים על ידי החברה. על פי צו יבוא חופשי, התשע"א-2011, כל מכשיר חשמלי בידי חייב אישור מכון התקנים. התהליך פועל כך שכל מוצר חדש עובר בדיקת אב טיפוס על ידי מכון התקנים הישראלי ורק לאחר אישור מכון התקנים ניתן לייבאו. שחרור של מוצרים שהגיעו לארץ נעשה על סמך בדיקת אב הטיפוס וזאת לאחר שהמכון בדק שהמשלוח אכן זהה לאב הטיפוס. אישור השחרור הוא חד פעמי והשימוש בו הוא עד לסיום הכמות שבמשלוח והכל בהתאם ובכפוף לנהלי יבוא טובין של מכון התקנים הישראלי.

נכון לתאריך דוח זה, החברה מחזיקה למיטב ידיעתה בכל הרישיונות וההיתרים הדרושים לפעילותה על פי דין.

4.8.1 הסכם עם סמסונג להפצה של מוצרי ציוד קצה סלולריים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג⁸

הסכם זה, כפי שתוקן והוארך מעת לעת, מקנה לחברה זכות לשווק בישראל מוצרי קצה סלולריים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג ("הסכם סמסונג" או בסעיף זה בלבד: "ההסכם"). במהלך השנים 2013-2014 תוקן ההסכם פעמיים - תיקון שישי במספר נחתם ביום 5 ביוני 2013 ("תיקון מספר 6"), תיקון שביעי במספר נחתם ביום 26 בפברואר 2014 ("תיקון מספר 7"),¹⁰ תיקון שמיני במספר נחתם ביום 19 בנובמבר 2019 ("תיקון מספר 8")¹¹ ותיקון תשיעי במספר נחתם ביום 5 בדצמבר 2024 ("תיקון מספר 9").¹² להלן יוצגו עיקרי כל אחד מהתיקונים האמורים:

במסגרת תיקון מספר 6, נקבעו, בין היתר, הוראות לפיהן סמסונג תהיה אחראית בלעדית הן על פעולות השיווק וקידום המכירות בישראל והן על התאמת המוצרים לשוק הישראלי, וזאת כחלק ממדיניות גלובלית של סמסונג. בנוסף, נקבע כי סמסונג תהא זכאית לבטל באופן מיידי את ההסכם במקרה של שינוי שליטה בחברה, בין במישרין ובין בעקיפין. ההסכם יסתיים בהודעת אחד הצדדים, במידה והצד האחר הפר את התחייבויותיו לפי ההסכם ולא תיקן ההפרה בתוך 30 ימים לאחר קבלת ההודעה מהצד האחר, ויסתיים מיד עם מתן הודעה במקרה של חדלות פירעון, כינוס נכסים או פירוק של הצד השני להסכם.

ביום 26 בפברואר 2014 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון מספר 7 שעיקריו:

4.8.1.1 הארכת תוקפו של הסכם סמסונג עד ליום 31 בדצמבר 2020.

4.8.1.2 החברה תוסיף לייבא ולהפיץ בישראל את מוצרי סמסונג בהתאם להוראות הסכם סמסונג. מבלי לגרוע מן האמור, סמסונג תהיה רשאית למכור במישרין למפעילים הסלולריים בישראל (MNO's) בלבד, מכשירי מובייל, לרבות טלפונים סלולריים ו/או טאבלטים ו/או אביזרים ו/או חלפים למוצרים הנ"ל.

4.8.1.3 תיקון מספר 7 כולל מספר תנאים מסחריים בין הצדדים, וביניהם: הקטנת יעדי רכישות מסמסונג לשנת 2014 ואילך, אופן קביעת יעדי הרכישות להמשך תקופת ההסכם, מחירים ותמריצים.

⁸ הצדדים המקוריים להסכם סמסונג הינם סמסונג וסאני תקשורת, חברה בבעלות מלאה של סאני אלקטרוניקה, ממנה רכשה החברה את פעילות המפעילים הסלולריים בספטמבר 2008. עם זאת, בהתאם להסכם המחאה מיום 24 בנובמבר 2008 בין החברה, סאני תקשורת וסמסונג, נטלה על עצמה החברה את כל ההתחייבויות והחובות של סאני תקשורת על פי הסכם סמסונג וכן אישרה את הפעולות שבוצעו על ידי סאני תקשורת ביחס להסכם סמסונג, כאילו הייתה החברה צד מקורי לו, אולם סאני נותרה ערבה לכל התחייבויות החברה על-פי הסכם סמסונג, כפי שיתוקן מעת לעת. סמסונג הצהירה במסגרת הסכם המחאה האמור כי היא מכירה בחברה כנמחית להסכם, לרבות הזכויות והחובות הקבועים בו. מעבר לכך, כל אחד מן הצדדים להסכם המחאה הצהיר כי עובר לחתימתו של ההסכם האמור, הוא אינו מודע לכל טענה או תביעה מהותיות (קיימות או פוטנציאליות) כנגד שאר הצדדים להסכם המחאה, ככל שאלה קשורות להסכם סמסונג.

⁹ לפרטים נוספים אודות עדכון והארכת תוקף הסכם סמסונג ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 ביוני 2013 (אסמכתא: 2013-01-058167). אזכור זה מהווה הכללה על דרך של הפניה.

¹⁰ ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בפברואר 2014 (אסמכתא: 2014-01-046006) אודות עקרונות תיקון מספר 7, ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2014 (אסמכתא: 2014-01-047740), אודות החתימה על הסכם סמסונג בנוסחו המתוקן. אזכורים אלו מהווים הכללה על דרך של הפניה.

¹¹ ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-099321) אודות עקרונות תיקון מספר 8, הנכלל בדוח זה על דרך של הפניה.

¹² ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-622622) אודות עקרונות תיקון מספר 9, הנכלל בדוח זה על דרך של הפניה.

4.8.1.4 כל עוד תעמוד החברה ביעדי רכישות שנתיים של מוצרי סמסונג, שייקבעו מדי שנה בהתאם למנגנון שנקבע בתיקון השביעי, סמסונג לא תמנה מפיץ נוסף ו/או תפיץ במישרין בישראל את מוצרי סמסונג. במקרה של אי עמידה, במשך שנתיים קלנדריות רצופות, ביעדי הרכישות השנתיים, תהיה לסמסונג את הזכות להביא את הסכם סמסונג לידי סיום. כל יתר ההוראות של הסכם סמסונג, על תיקוניו, שלא שונו במסגרת תיקון מספר 7, יוסיפו להיות בתוקף ולא יחול בהן שינוי.

כאמור, ביום 19 בנובמבר 2019 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון מספר 8 שעיקריו:

4.8.1.5 הארכת תוקפו של הסכם סמסונג עד ליום 31 בדצמבר 2024.

4.8.1.6 במידה וסמסונג תחליט לשווק מחשבים ניידים בישראל, תינתן לחברה זכות סירוב ראשונה להפיץ את המחשבים הניידים בשוק הפתוח בישראל.

4.8.1.7 החברה תפעל לפתיחת 10 חנויות, 2 חנויות בכל שנה מתקופת ההסכם. סמסונג תשתתף בהוצאות הקמת החנויות.

4.8.1.8 ככלל, למעט חריגים שנקבעו בתיקון מס' 8, החברה לא תשווק מוצרים המתחרים במוצרי סמסונג. על אף האמור, בהתאם להבנות בין הצדדים המגבלה הנ"ל לא תחול ביחס לאביזרים למכשירים סלולריים הנמכרים תחת מותג הבית.

ביום 5 בדצמבר 2024 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון מספר 9 שעיקריו:

4.8.1.9 הארכת תוקפו של הסכם סמסונג עד ליום 31 בדצמבר 2027 ("תקופת ההסכם"). בתום כל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם יהא כל צד לו רשאי להביאו לכדי סיום בהודעה מראש של 90 יום לפחות.

4.8.1.5 בנוסף כולל תיקון מס' 9 מספר תנאים מסחריים בין הצדדים, בדומה להסכם, בין השאר: יעדי הרכישות לשנת 2025 ואופן קביעת יעדי הרכישות להמשך תקופת ההסכם.

כל יתר ההוראות של הסכם סמסונג, על תיקוניו, שלא שונו במסגרת תיקון מספר 9, יוסיפו להיות בתוקף ולא יחול בהן שינוי.

4.8.2 הסכם עם סמסונג בדבר מינוי החברה למרכז שירות מורשה מטעם סמסונג, לצורך מתן שירותי תיקון למכשירי טלפון ניידים ולטאבלטים מבית סמסונג ("המוצרים" ו-"ההסכם")

ביום 30 ביוני 2020, התקשרו החברה וסמסונג (באמצעות סמסונג אלקטרוניקס ישראל בע"מ) בהסכם, המבוסס על ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 16 במרץ 2015, אשר עיקריו כדלקמן:

4.8.2.1 החברה מונתה להיות נציג מורשה, לא בלעדי, מטעם סמסונג לאספקת שירותי תיקון במרכזי השירות המפורטים בהסכם. בנוסף, הוענקה לחברה הזכות לפרסם עצמה כמרכז שירות מורשה.

4.8.2.2 החברה נדרשת לעמוד ביעדי ביצוע (שעיקרם בעניין איכות השירות) המפורטים בהסכם, אשר ימדדו ויפוקחו על ידי סמסונג.

- 4.8.2.3 ההסכם מתווה הוראות וכולל תמורות בדבר שירות שינתן במסגרת אחריות היצרן ("שירות/י אחריות") וכן הוראות בדבר שירות שאינו נכלל במסגרת אחריות היצרן לפיהן, בין היתר, החברה לא תהא זכאית להחזר הוצאות מסמסונג בקשר לשירותים שאינם שירותי אחריות.
- 4.8.2.4 ההסכם כולל התחייבות של החברה לרכוש מסמסונג מלאי של חלקי חילוף שיספיק לתקופה מינימלית הקבועה בהסכם, כאשר סמסונג התחייבה לשפות את החברה בגין עלות חלקי החילוף בהם נעשה שימוש במסגרת שירותי האחריות ובגין שעות העבודה המושקעות בפועל על ידי טכנאי החברה.
- 4.8.2.5 ההסכם כולל התחייבות של החברה לשפות את סמסונג בגין כל טענה, נזק או הפסד שיגרמו לה, כולל הפסד רווחים צפויים ונזק עקיף, בקשר עם: (1) כל מעשה או מחדל של החברה, עובדיה או קבלניה תחת הסכם זה; וכן (2) הפרות קנין רוחני או סודיות שנטענות ע"י צד ג' ושהפרה כאמור מגובה בראיות.
- 4.8.2.6 תוקף ההסכם הינו לשנה אחת והוא יתחדש באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות שנה אחת כ"א. למועד דוח זה תוקפו של ההסכם הינו עד ליום 31 בדצמבר 2024. כל צד רשאי לבטל את ההסכם בהודעה מראש של 3 חודשים.
- 4.8.2.7 סמסונג רשאית לבטל את ההסכם: (א) אם החברה לא עמדה ביעדים מסוימים המפורטים בהסכם במשך 3 חודשים רצופים, או כל 4 חודשים במהלך תקופה של 6 חודשים; (ב) אם במהלך הערכה מוקדמת של מוכנות השירות של החברה, החברה לא תעבור בהצלחה את מבחני השירות, לאחר תקופת ריפוי של 3 חודשים; (ג) אם החברה תפר את ההסכם ולדעת סמסונג לא ניתן לתקן ההפרה; (ד) הפרה של סעיפים ספציפיים בהסכם; (ה) מעשה של החברה שעלול, לדעת סמסונג, להביך אותה או לפגוע במוניטין שלה; (ו) בכל מקרה של פשיטת רגל, מינוי כונס נכסים, פירוק או חדלות פירעון של החברה.
- 4.8.2.8 החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם אם סמסונג לא שילמה את התמורה המגיעה לחברה לאחר מתן התראה בת 30 ימים.

4.9 הליכים משפטיים

ראה ביאור 13. ג. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

4.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה הציבה לעצמה כיעד מרכזי להמשיך להוות גורם מוביל במכירת טלפונים סלולריים, טאבלטים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג. במסגרת זו פועלת החברה מול סמסונג לחיזוק מערכת היחסים העסקית עם סמסונג המקומית והעולמית, להגדלת סל המוצרים המוצעים לצרכן ולטיפול המותג סמסונג על ידי פתיחת חנויות קונספט נוספות בעיצוב ובתמיכת סמסונג, פריסת מעבדות שירות בחנויות הרשת ברחבי הארץ ומתן שירותי אחריות היצרן למכשירי הסלולר כקבלן של סמסונג, על פי סטנדרטים מחמירים ומהטובים בעולם. כמו כן פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום הסחר האלקטרוני הן באמצעות שדרוג האתר היעודי החדש שפתחה החברה במהלך שנת 2023 במטרה לייעל ולשפר את חווית הלקוח, והן באתרים יעודיים אחרים כגון אתר סמסונג ואתרי סחר אלקטרוני נוספים.

החברה שואפת להגדיל את חלקה בשוק על חשבון מתחריה ועל חשבון יבואנים מקבילים, תוך שימור רמת הרווחיות הקיימת, בין היתר באמצעות הספקת מגוון רחב של טלפונים סלולריים העונים לכלל פלחי האוכלוסייה, באמצעות המשך פיתוח ערוצי המכירה הישירה וכן באמצעות הרחבת ערוצי השיווק למגזרים חדשים לרבות המגזר העסקי ומכירות ישירות לוועדי עובדים, אירגוני צרכנות ומוסדות ממשלתיים.

החברה רואה במכירות הטאבלטים מסדרות הפרימיום (S10), טאבלטים עיסקיים מוקשחים ושעונים

החכמים מנוע צמיחה משמעותיים לעסקיה והציבה את חיזוקם כיעד מרכזי לשנת 2025, לצד פיתוח וביסוס פעילות הסחר במוצרי צריכה אלקטרוניים.

החברה פועלת בנוסף לחיזוק רשת החנויות של החברה, המהווה לשיטת החברה נכס משמעותי המבסס את הקשר עם לקוחות קיימים ופטנציאליים ומאפשר מכירת מוצרים משלימים כגון חבילות סלולר תחת המותג "סאני מובייל", שירותי אינטרנט של חברת תקשורת מובילה, שירות הרחבת אחריות יצרן לשנה שניה ושלישית, שירות תיקוני אקספרס במעבדות ושירותי האחריות המורחבת (סאני 360). להערכת החברה, שיווק חבילות הסלולר, שירותי האינטרנט וסל השירותים לעיל משפר את חוויית הלקוח ברשת החנויות של החברה ומאפשר מתן פיתרון סלולרי שלם ללקוחותיה שכולל הן את המכשירים והאביזרים הנלווים, שירותי אחריות ותיקונים וכן חבילות תקשורת.

בנוסף, בוחנת הנהלת החברה מעת לעת אפשרויות כניסה לשווקים חדשים והזדמנויות עסקיות שלהערכתה יהיו בעלי ערך מוסף אסטרטגי עבור החברה, לרבות בתחומי פעילות נוספים הסינרגטיים לפעילות החברה אשר עשויים להביא לידי ביטוי את יכולותיה של החברה בתחום ההפצה, הלוגיסטיקה וכיו"ב.

4.11 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה לשמר את מעמדה כגורם מוביל בתחום פעילותה ואף להרחיב את נתח השוק שלה במגזר העסקי ובתחום הסחר האלקטרוני, וכן לחזק את מכירות רשת החנויות של החברה, בהתבסס על האסטרטגיה העסקית המפורטת בסעיף 4.10 לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות כי יתממש, שכן הוא תלוי, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות ביקושי צרכני הקצה למוצרים ושירותים, העדפה לרכוש מוצרים ושירותים כאמור במישרין (מהחברה או מיבואנים ומשווקים מקבילים, בחנויות ו/או באינטרנט) או בעקיפין (מהמפעילים הסלולריים או רשתות השיווק), פעולות והיקף ההצלחה של יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג, נכונות רשתות השיווק לשתף פעולה עם החברה ואיכותו של שיתוף פעולה זה, וכן מידת ההצלחה של מאמצי השיווק והפרסום של החברה בישראל.

4.12 דיון בגורמי סיכון

גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה הינם כדלהלן:

4.12.1 סיכונים מקרו

4.12.1.1 סיכונים פיננסיים

(א) סיכונים מטבע

לפרטים ראו ביאור ג.18(1) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

(ב) סיכונים ריבית/מדד

לפרטים ראו ביאור ג.18(2) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

(ג) תנאים כלכליים כללים בשוק

היקף הפעילות בתחומי הפעילות של החברה מושפע, בין היתר, מגודל האוכלוסייה ומרמת החיים בה. קצב גידול האוכלוסייה, קצב הגידול בכוח הקנייה ובצריכה הפרטית עשויות להשפיע על היקף פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות. ירידה בהוצאות הצרכנים או תנאים כלכליים אחרים עלולים להשפיע בצורה שלילית, ובאופן מהותי על מכירות החברה, שכן החברה משווקת מוצרים ושירותים שהלקוחות נוטים לתופסם כעלויות 'נוחות ומותרות' להבדיל מהוצאות 'נחוצות'. תנאים כלכליים עתידיים וגורמים אחרים, לרבות אמוון הצרכנים וזמינות אשראי צרכנים, עלולים לצמצם את עלויות הצרכנים או לשנות את הרגלי הצריכה של הצרכנים.

בהתאם, הידרדרות במצב הפוליטי והביטחוני בארץ עלולה להביא לירידה בביקוש ובצריכה של מוצרי סלולר ו/או להביא לשינויים בביקוש ובצריכה של מוצרי סלולר ובכלל זאת להעדת יצרניות סלולריות זולות ו/או דגמים מתקדמים פחות, להשפיע על תנועת הקונים בנקודות המכירה של החברה ולקוחותיה בתקופות בהן מתקיימת לחימה וכן בתקופות מתמשכות של טרור. בהתאם, עלולה להיות לה השפעה שלילית על החברה. אי יציבות גיאופוליטית במדינות במזרח התיכון עלולה להשפיע אף היא על התנאים הכלכליים הכלליים בשוק.

(ד) משבר בריאותי עולמי

למשבר בריאותי עולמי מתמשך, דוגמת התפשטות נגיף הקורונה, אשר יביא לסגירת עסקים, השבתת שירותים ממשלתיים, סגירת גבולות ומגבלות נוספות עלולות להיות השלכות מהותיות על הכלכלות העולמיות, לרבות בישראל ובשווקים מהם מייבאת החברה את מוצריה. משבר בריאותי כאמור והמשבר הכלכלי הנלווה לו עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על מצבה של החברה, יכולתה לייבא ו/או לשווק את מוצריה ולפיכך, עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

(ה) השפעות מלחמת חרבות ברזל

לפרטים ראו ביאור 1(1) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024

4.12.1.2 סיכונים ענפיים

(א) רגולציה ושינויי רגולציה

יבוא לישראל של טלפונים סלולריים כפוף לקבלת רישיון סחר ממשרד התקשורת הישראלי, בהתאם לפקודת הטלגרף והתקנות שהותקנו מכוחה. יתר על כן, על מנת לייבא ולמכור טלפונים סלולריים בישראל נדרש היבואן להחזיק באישור סוג לגבי כל אחד מדגמי הטלפונים הסלולריים אותם הוא מבקש לייבא לישראל. קבלת אישור סוג כאמור מותנית באישור מטעם מפעיל הרשת הסלולרית בנוגע לדגם אותו היבואן מבקש לייבא, או לחילופין באישור סוג בינלאומי המוכר על ידי משרד התקשורת הישראלי. רגולציה החלה על תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים ו/או כל שינוי שלה, עלולה ליקר את הוצאות תחום הפעילות ו/או להוזיל הוצאות של מתחרי תחום הפעילות, ובכך היא עלולה להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של התחום.

(ב) תחרות

קיימת תחרות מתמדת בין היצרנים והיבואנים של המוצרים בתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים, שכן כל יצרן/יבואן מעוניין להגדיל את נתח השוק שלו אצל המפעילים הסלולריים, רשתות השיווק השונות וצרכני הקצה, ועל ידי כך להגדיל את מכירותיו ורווחיותו. בהקשר זה, מתחרי החברה הם כל היצרנים והיבואנים לישראל של מוצרי סלולר הפועלים בארץ, לרבות המפעילים הסלולריים עצמם. במידה וסמסונג תתקשה לפתח מוצרים חדשניים ו/או מכשירים מגוונים, תיתכן פגיעה מהותית בתוצאות פעילות החברה שכן ההתפתחות בנושאים אלה הינה משמעותית ומהירה וכל יצרן מעוניין להיות מוביל טכנולוגיה דומיננטית בשוק ולפתח את המוצר החדשני ביותר.

בנוסף לכך, מתמודדת החברה עם תחרות משמעותית אל מול יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג. תחרות זו הובילה, ועלולה בהמשך להוביל, לירידה בנתח שוק של תחום הפעילות והיקף המכירות שלו, וכן לשחיקה במחירי ציוד הקצה. כמו כן, החברה נאלצת להתמודד עם יבוא בלתי חוקי

של ציוד קצה סלולרי לארץ.

ירידה בכוחה התחרותי ו/או בנתחי השוק של החברה בתחום הפעילות עלולה להשפיע שלילית על עסקי ותוצאות החברה בתחום.

(ג) תלות במצב שוק הטלפונים הסלולריים בכללותו

נסיגה בולטת בצמיחה בשוק הטלפונים הסלולריים ו/או בביקוש למוצרים אלחוטיים בישראל, עלולה להשפיע באופן שלילי על עסקי החברה.

הביקוש למוצרי החברה תלוי באופן ניכר בצמיחה המתמשכת של תעשיית הטלפונים הסלולריים. למרות ששוק הטלפונים הסלולריים בישראל נהנה בעבר מצמיחה גבוהה, הרי שכיום הוא בעל שיעור חדירה גבוה מאוד. כיום, הצמיחה של שוק הטלפונים הסלולריים בישראל בכללותו והצמיחה של בסיס המנויים של ספקי הסלולר נמוכות מן העבר.

ירידה בולטת בצמיחה של תעשיית הטלפונים הסלולריים ו/או בביקוש למוצרים אלחוטיים, עלולה להשפיע באופן שלילי על עסקי החברה.

(ד) זיהוי שגוי של הביקושים לטלפונים סלולריים

מגזר הטלפונים הסלולריים בישראל מאופיין בחדשנות, בשינויי מוצר תכופים ובהתפתחויות טכנולוגיות רציפות, המאפשרים ללקוחות הקצה ליהנות ממגוון של יישומים עדכניים וחדשניים. דרישת השוק לחדשנות וליישומי טלפונים סלולריים מתקדמים, הם בין הגורמים אשר מעודדים ומתמרצים את לקוחות הקצה להחליף ולשדרג מעת לעת את הטלפונים הסלולריים שלהם.

תהליך הבחירה של הטלפונים הסלולריים מתוצרתה של סמסונג אשר ישווקו על ידי החברה, כרוך בהערכה של דרישות ומגמות בשוק ביחס לטלפונים סלולריים כאמור, מאפייניהם ותכונותיהם. אם החברה או סמסונג לא יצליחו לצפות באופן מדויק מגמות טכנולוגיות ומגמות בשוק או אם הטלפונים הסלולריים מתוצרת סמסונג שהחברה תשווק בישראל לא יתאימו לדרישות השוק המקומי, הכנסות החברה ו/או רווחיה עלולים להיפגע באופן מהותי.

(ה) אשראי לקוחות

לפרטים ראו ביאור ג.18(4) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

(ו) שיעור מס קניה ומכס

שינוי בשיעורי מס קניה ומכס המוטלים על טלפונים סלולריים, אביזרים וחלקי חילוף שמייבאת החברה, עלולים להשפיע על רווחיות החברה בתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים.

כאמור לעיל, ביום 20.4.2017 פורסמה ברשומות הוראת שעה מס' 5 לצו תעריף המכס והפטורים ומס קניה על טובין, לפיה בתקופה שתחילתה במועד הוראת השעה וסיומה ביום 31.12.2018, יבוטל מס הקניה על טלפונים סלולריים. הוראת השעה הוארכה מפעם לפעם וביום 17 ביוני 2020 תיקון מס' 17 לצו תעריף המכס והפטורים ומס קניה על טובין, אשר מקבע את ביטול מס הקניה על טלפונים סלולריים.

(א) תלות בסמסונג ובתוקפו של ההסכם עימה

סמסונג, היא ספקית הטלפונים הסלולריים וחלקי החילוף היחידה של החברה בתחום הפעילות. אחד מגורמי ההצלחה הקריטיים של החברה הינו קיומו של מקור אמין וזמין להספקת טלפונים סלולריים איכותיים וחדשניים. הטלפונים הסלולריים של סמסונג נתפשים כחדשניים, כאמינים, כבעלי סטנדרט עיצוב גבוה וכבעלי רמה טכנולוגית מתקדמת. החברה סומכת ובוטחת בקדמה הטכנולוגית, בחדשנות ובכוח של המותג סמסונג, כמו גם ביכולתה של סמסונג לייצר מגוון דגמי טלפונים סלולריים הפועלים בטכנולוגיות השונות.

אבדן סמסונג כספקית בלעדית ויחידה של טלפונים סלולריים, טאבלטים, חלקי חילוף ואביזרים נלווים לחברה ו/או אובדן ההתקשרות של החברה עם סמסונג ו/או העלאת מחירים משמעותית על ידי סמסונג ו/או שינוי מהותי לרעה בהסכם סמסונג ו/או מחסור ואי עמידה בביקושים מצדה של סמסונג ו/או אספקת יתר של מוצר מתוצרת סמסונג, ו/או החמרת תנאי האשראי אותם מעניקה סמסונג לחברה, עלולים להשפיע מהותית לרעה על עסקי החברה.

החברה עלולה לאבד את מעמדה כספקית בלעדית לשוק הפתוח כתוצאה מאי הארכת תקופתו או מביטולו של הסכם סמסונג או שינוי מהותי לרעה בתנאיו או כתוצאה מאי עמידה ביעדים. בנוסף אי עמידה של סמסונג בהתפתחויות של שוק התקשורת הסלולרית בישראל, המתאפיין בחדשנות ובהתפתחות טכנולוגית תמידית ולאחרונה אף במודעות סביבתית, וכן אי מתן מענה של סמסונג לתחרויות הגוברת, עלולים להשפיע מהותית לרעה על החברה, ולגרום לה לנזק משמעותי תוך איבוד נתחי שוק למתחרים.

(ב) תקלה טכנית סדרתית

תקלה טכנית סדרתית רחבה הנוגעת לבטיחות בסדרת מכשירים מתוצרת סמסונג עלולה להשפיע על הביקוש למוצרי אותה סדרה.

(ג) זמינות אשראי בנקאי

לצורך מימון פעילותה השוטפת בתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים מקבלת החברה, בין היתר, אשראי מבנקים כאמור בסעיף 4.4 לעיל. ככל שהבנקים (או גורם פיננסי אחר) לא יעניק לחברה אשראי באופן הדרוש לפעילות זו, קיים חשש שפעילות החברה בתחום פעילותה תיפגע באופן מהותי, דבר שעשוי להביא לערעור תוקפו של ההסכם סמסונג. תרחיש כאמור צפוי להיות בעל השפעה לרעה על עסקי החברה, על תזרים המזומנים החזוי שלה, על השווי ההוגן של פעילותה ועל כושר פירעונה.

(ד) סיכוני סייבר ואבטחת מידע

בשנים האחרונות, נרשמה עלייה דרמטית במספר ובאיכות תקיפות הסייבר, המבוצעות לרוב על-ידי גורמי טרור, גורמי פשיעה וגופים אנרכיסטיים. מערכות המידע של החברה מרושתות בישראל באמצעות קווי תקשורת ייעודיים ובאמצעות רשת האינטרנט וחשופות לסיכוני סייבר. לעסקי החברה תלות גבוהה במערכות אלו. פגיעה בזדון או תקלה בקנה מידה רחב עלולה להביא לדליפת מידע לקוחות וספקים ולכך שהחברה לא תוכל לעשות שימוש במחשבים ו/או במערכות המידע שלה, לפגוע ביכולתה לנהל את מערך ההפצה והמכירות שלה ולהסב לחברה נזקים

כלכליים. ככלל, מתקפות סייבר עלולות להביא את החברה לשאת בעלויות ולסבול מהשלכות שליליות כגון, שיבוש בפעילותה ו/או פעילות לקוחותיה, פגיעה במוניטין אשר תשפיע על אמון לקוחותיה, פגיעה ברווחיותה וכן חשיפה לתביעות משפטיות. החברה מחויבת לשמור על סטנדרטים גבוהים של בקרה והתנהלות אבטחת מידע אחראית. לצורך כך, החברה בוחנת ומעדכנת באופן שוטף בהתאם ובכפוף לחוק את מדיניות ההגנה שלה מפני סיכונים אלו, ומטמיעה פתרונות טכנולוגיים שונים במערכות המחשוב שלה, על מנת לצמצם את הפגיעה האפשרית בחברה כתוצאה מהתממשות סיכונים אלו. בין היתר, עבור תשתיות ומערכות שהוגדרו כקריטיות לפעילות החברה, מופעל מערך גיבוי שמטרתו לאפשר את שיחזור מערכות המידע בעת הצורך, וכמו כן בנתה החברה בסיוע יועציה בתחום, תכנית עבודה מערכתית הקובעת מתודולוגיה להתמודדות עם סיכוני סייבר ואירועי אבטחת מידע, על פיה פועלת החברה באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים וארגוניים המיועדים למנוע את הסיכונים ו/או לאפשר לחברה להתמודד עמם במינימום פגיעה. החברה מינתה יועץ חיצוני כמנהל אבטחת מידע (CISO), אשר בשיתוף מנהל מערכות המידע של החברה הינו אחראי ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאימצה החברה. בחברה פועלת ועדת היגוי לנושא הגנה על הפרטיות בהובלת מנהל מערכות המידע, אשר חברים בה, בנוסף, סמנכ"ל התפעול של החברה ויועצה המשפטי. ועדת ההיגוי מתכנסת אחת לרבעון לפחות, מבקרת את הנהלים ותוכניות העבודה בתחום ההגנה על הפרטיות והסייבר, דנה בתוצאות מבדקים פנימיים וסקרי פערם וסיכונים ומכתיבה משימות עבודה לבעלי התפקידים השונים בהתאם לנדרש ובהתאם לנהלים המאושרים ע"י מנהל מערכות המידע בחברה. יובהר, כי לא ניתן למנוע באופן מוחלט התרחשותן של מתקפות סייבר, וכן לא ניתן להתגונן באופן מלא מפני הנזקים העשויים להיגרם כתוצאה ממתקפות כאמור. במהלך שנת 2021 הכין המבקר הפנימי של החברה דוח ביקורת בתחום סיכוני סייבר. החברה מיישמת את המלצות המבקר הפנימי ובכלל כך מבוצעות פעולות בקרה לשיפור אבטחת המידע בארגון ומתקיימות הדרכות פנימיות ותרגולות לעובדים ולספקים בדבר איומי אבטחת מידע וסייבר.

להלן הערכות החברה לגבי סוגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון של החברה :

מידת ההשפעה השפעה קטנה	מידת ההשפעה השפעה בינונית	מידת ההשפעה השפעה גדולה		גורמי סיכון	
		✓	סיכוני מטבע	סיכונים פיננסיים	סיכוני מקרו
		✓	סיכוני ריבית/מדד		
		✓		תנאים כלכליים כלליים בשוק	
	✓		עיכוב באספקת מכשירים וחלקי חילוף	משבר בריאותי עולמי	
	✓		קיטון בתנועת הקונים והיקף המכירות בסניפים		
		✓		מלחמת חרבות ברזל	
	✓			רגולציה ושינויי רגולציה	סיכונים ענפיים
		✓		תחרות	
		✓		תלות במצב שוק הטלפונים הסלולריים בכללותו	
		✓		זיהוי שגוי של הביקושים לטלפונים סלולריים	
		✓		אשראי לקוחות	
	✓			שיעורי מס קניה ומכס	
		✓		תלות בסמסונג ובתוקפו של ההסכם עימה	סיכונים מיוחדים
	✓			זמינות אשראי בנקאי	
✓				תקלה טכנית סדרתית	
	✓			סיכוני סייבר ואבטחת מידע	

**לפידות קפיטל בע"מ****דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2024**

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "תקופת הדוח" או "מועד הדוח") ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידים").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**1. כללי**

החברה נוסדה בשנת 1959 ועוסקת בקבלנות בניה ותשתיות, ייזום למגורים, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים וכן בתחומים נוספים. עיקר הפעילות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות. שלוש מבין החברות המוחזקות של החברה מהוות מגזרי פעילות ברי דיווח בדוחותיה הכספיים, כדלקמן: חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה") העוסקת בתחומי קבלנות בניה וקבלנות תשתיות, חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") העוסקת בתחום ייזום למגורים ונדל"ן, שתיהן חברות ציבוריות הנמצאות בשליטת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") וכן, חברת סאני תקשורת סלולרית בע"מ (להלן: "סאני תקשורת") הפועלת בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים בנוסף לתחומי הפעילות המהווים מגזר בר דיווח, לתאריך הדוח על המצב הכספי כולל מגזר "אחרים" את תחום ייזום הקרקעות בחברת אפריקה השקעות, תחום פעילות קידוחי המים, תחום פעילות ההשקעות הפיננסיות ותחום חיפוש והפקת נפט בו פועלת החברה באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות").

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות הכספיים") כוללים את הדוחות הכספיים של החברה, אפריקה השקעות, דניה, אפריקה מגורים, סאני תקשורת, השותפות ויתר החברות הבנות שקיימת בהן שליטה אפקטיבית (החברה, יחד עם החברות המוחזקות שלה וחברות בשליטתן של חברות אלה, יחד - "הקבוצה").

תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח כוללות גם את תוצאות פעילותן של הישויות המאוחדות.

2. מלחמת "חברות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע רצחנית על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חברות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). המלחמה הובילה להתלקחות של לחימה הן נגד ארגוני הטרור ברצועת עזה והן במוקדים נוספים. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב, פנו 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 לקרבנם לאזורי הלחימה.

לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה במגזרים השונים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ראו ביאור 1.ג לדוחות הכספיים.

כמו כן, מתווה התמיכה והפיצויים שגובש על ידי המדינה, אינו נותן מענה מספק לחלק מהענפים בהם פועלת הקבוצה. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של הקבוצה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדים מהרשות הפלסטינית. בשל המשך המלחמה והשלכותיה החליטה חברת דירוג האשראי פיץ' ביום 12 באוגוסט 2024 להוריד את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A+ לדירוג A עם תחזית שלילית. ביום 27 בספטמבר 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית "מודיס" הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה השנה, מדירוג A2 לדירוג BAA1 עם תחזית שלילית. ביום 1 באוקטובר 2024 החליטה חברת הדירוג S&P להוריד את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה השנה, מ A+ ל A עם תחזית שלילית.

2. מלחמת "חברות ברזל" (המשך)

להחלטות הנ"ל כמו גם להחלטות ברוח דומה של חברות דירוג אשראי מרכזיות ככל ותתקבלנה בעתיד, עלולה להיות השפעה משמעותית לרעה על המשק הישראלי. הצמצום בהיקף הפעילות וההשלכות הצפויות בשל כך על פעילות הקבוצה, טרם ידועים ותלויים במידה רבה במשך הלחימה ובאפשרות להתרחבותה. לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש לתמיכה בענפי הפעילות של חברות הקבוצה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה כאמור.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על הקבוצה, על פעילותה ותוצאותיה הכספיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה ובחברות הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת הקבוצה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

3. השפעת האינפלציה ועליית הריבית

החל משנת 2022 החלה עליית מחירים גלובלית, שהביאה לעלייה במדדי האינפלציה לרמה גבוהה מיעדי הבנקים המרכזיים. בשל כך, החלו בנקים מרכזיים בעולם לנקוט במגמה של העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. בישראל, העלה הבנק המרכזי את הריבית במספר פעימות, לרמתה הנוכחית העומדת על 4.5% (זאת לאחר הפחתה של 0.25% בחודש ינואר 2024).

נכון למועד דוח זה, לאור העובדה כי היקף האשראי של החברה אינו מהותי, להערכת החברה, בסביבת הריבית הנוכחית לא צפויה השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה (לחברה עודפי מזומנים המושקעים בפקדונות בנקאים ושמך צופה השפעה חיובית במקרה של עליית הריבית).

אף על פי כן, לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי לצמצום היקף הפעילות של חברות הקבוצה.

4. חלוקת דיבידנדים בחברות הקבוצה

דיבידנדים שהוכרוזו על ידי חברות הקבוצה (לא כולל החברה)

במהלך תקופת הדוח, הכריזו וחילקו חברות הקבוצה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 268 מיליוני ש"ח. כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) הסתכם לסך של כ- 175 מיליוני ש"ח, מתוכם חולקו לחברה ב- 2024 כ- 64 מיליוני ש"ח.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הכריזו חברות הקבוצה על חלוקת דיבידנדים נוספים בסכום כולל של כ- 86 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) יסתכם לסך של כ- 53 מיליוני ש"ח.

דיבידנדים שהוכרוזו על ידי החברה

במהלך תקופת הדוח הכריזה וחילקה החברה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 51 מיליוני ש"ח. בנוסף, במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות בהיקף של כ- 7 מיליון ש"ח.

למידע נוסף ראה באור 7 במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**המידע הכספי הנפרד**").

בנוסף, ביום 19 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקה נוספת בסך 8 מיליוני ש"ח.

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	
	% מסך הנכסים	סכום	% מסך הנכסים	סכום	
	63%	4,776,102	65%	5,519,408	נכסים שוטפים
	37%	2,859,385	35%	3,007,128	נכסים לא שוטפים
סך נכסי הקבוצה גדלו בתקופת הדוח בסך של כ- 891 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מהגידול בנכסים באפריקה מגורים הנובע מהשקעה שביצעה חברת כלל בחברת אפריקה התחדשות עירונית בסך כולל של כ- 337 מיליוני ש"ח, מגידול בלקוחות ובמלאי בייננים למכירה כתוצאה מרכישות ומהתקדמות בביצוע באפריקה מגורים ודניה.		7,635,487		8,526,536	סה"כ נכסים
סך היתרות הנזילות של הקבוצה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמות לכ- 1.62 מיליארד ש"ח.					
	45%	3,405,137	45%	3,828,873	התחייבויות שוטפות
	15%	1,164,389	12%	1,007,278	התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות הקבוצה גדלו בתקופת הדוח בסך של כ- 267 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מגידול בהיקף האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים באפריקה מגורים בסך כ- 221 מיליוני ש"ח ומגידול בסעיף ספקים וסעיף התחייבויות בגין חוזה בדניה ומגורים, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח. מנגד קיים קיטון בסעיף הפרשות והתחייבויות אחרות באפריקה השקעות עקב תשלום דמי ההיתר לרמ"י בגין מלאי המקרקעין שברשותה בסך כ- 220 מיליוני ש"ח.	60%	4,569,526	57%	4,836,151	סה"כ התחייבויות
	26%	2,009,396	27%	2,340,917	הון המיוחס לבעלים של החברה
	14%	1,056,565	16%	1,349,468	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הגידול בהון הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 624 מיליוני ש"ח. לפירוט ראה ריכוז תנועות בהון החברה המאוחד בהמשך לדוח דירקטוריון זה.	40%	3,065,961	43%	3,690,385	סה"כ הון

4.1 המצב הכספי (המשך)

הון

להלן ריכוז התנועות בהון החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) לתקופת הדוח (אלפי ש"ח):

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		3,065,961
גידול בהון:		
רווח כולל		438,008
מכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה – לפרטים ראה באור 15ב'(1)		
לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024		337,100
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת		5,418
קיטון בהון:		
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת		(4,838)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(92,969)
דיבידנד שהוכרז ושולם לבעלי מניות החברה		(51,000)
רכישת מניות באוצר		(7,104)
מקדמות מס שהתקבלו (שולמו) עבור מחזיקי יחידות השתתפות בשותפות מאוחדת		(191)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024		3,690,385
חלק המיוחס לבעלי מניות החברה		2,340,917
חלק המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		1,349,468

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות

בדניה:

צבר ההזמנות של דניה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ- 12.2 מיליארד ש"ח. בתקופת הדוח נכנסו פרויקטים חדשים לצבר ההזמנות בסך של כ-4 מיליארד ש"ח. החל מיום 31 בדצמבר 2024 ועד למועד הדיווח, נכנסו לצבר ההזמנות של דניה הזמנות בסכום של כ- 2.4 מיליארד ש"ח.

להלן פירוט צבר ההזמנות לפי תחומי פעילות בדניה (במיליוני ש"ח):

סעיף	נתונים ליום 31.12.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2022 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2022 יתרת צבר
בנייה למגורים	1,853	6,118	2,333	6,362	1,935	5,901
בנייה שלא למגורים	1,496	4,054	2,320	4,289	1,837	3,203
תשתיות	501	*2,010	1,203	*2,523	969	2,384
ייזום וביצוע למגורים	-	35	128	139	-	94
סה"כ	3,850	12,217	5,983	13,313	4,741	11,581

• יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של הקבוצה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור 25(4)(כב) לדוחות הכספיים השנתיים.

באפריקה מגורים:

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מצויות בביצוע 2,479 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 694 יחידות דיור נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של אפריקה מגורים בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ²	מס' יחידות דיור לשיווק ³ ליום 31.12.2024	מס' יחידות דיור מכורות ליום 31.12.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2024 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה, ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	75%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	184	128	128	308,244	95%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	216	361,834	86%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	77%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	66%	2025
חלומות וסביונים 2- קריית ביאליק	50%	114	114	114	90,440	93%	2025
סביוני העיר – בלוד 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	24%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	39	53,996	43%	2026
DUO, תל אביב ⁸	70%	668	510	348	1,205,962	54%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	138	306,634	7%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	54	139,231	6%	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁰	100%	256	192	90	251,580	0.5%	2028
סביוני רמת שרת	50%	278 ¹¹	278	20	33,974	3.5%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	50%	217 ¹²	140	56	88,264	2%	2029
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	25	75,192	14%	2027
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	2%	2027
סמל צפון מגרש 122, ת"א	93%	226	163	9	68,700	2%	2029
סה"כ		3,132	2,479	1,543	3,747,825		

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

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות (המשך)

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל	מס' יחידות דיור בשיווק ליום 31.12.2024	מס' יחידות דיור מכורות ליום 31.12.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2024 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	9	26,519	2028
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	100%	148	148	58	160,255	2029
אגמי בראשית- שלב א', נשר	25%	288	288	100	43,022	2030
קיציס, ת"א	38%	178	98	18	27,784	2028
גבריאלוב, רחובות ¹³	50%	156	126	-	-	2028
סה"כ		838	694	185	257,580	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 3,173 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,728 יח"ד בהיקף כספי של 4,005 מיליוני ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

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

¹³ ליום 31 בדצמבר 2024, שווקו 5 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע Pre-sale בהיקף כספי של כ- 4.9 מיליוני ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח או הפסד של החברה במאוחד (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
			הכנסות
5,574,334	6,239,604	6,613,378	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
953,308	853,701	1,057,419	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
149,779	83,127	141,585	הכנסות אחרות
6,677,421	7,176,432	7,812,382	סה"כ הכנסות
			עלויות והוצאות
5,036,564	5,734,814	6,141,904	עלות בעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
818,086	756,699	936,730	עלות מכירת סחורות ושירותים
119,808	124,330	130,806	הוצאות הנהלה וכלליות
85,321	71,187	76,656	הוצאות מכירה ושיווק
379	1,849	2,211	הוצאות אחרות
6,060,158	6,688,879	7,288,307	סה"כ עלויות והוצאות
617,263	487,553	524,075	רווח לפני מימון
(52,765)	3,697	32,479	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
564,498	491,250	556,554	רווח לפני מסים על הכנסה
(116,604)	(104,580)	(101,076)	מסים על הכנסה
447,894	386,670	455,478	רווח מפעילות נמשכת לשנה
(1,491)	(5,394)	(11,795)	הפסד מפעילות מופסקת לשנה (כולל מס)
446,403	381,276	443,683	רווח נקי לתקופה
233,348	240,151	272,018	מיוחס לבעלי מניות החברה
213,055	141,125	171,665	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי מניות החברה
4.42	3.90	4.47	רווח נקי מפעילות נמשכת
(0.02)	(0.06)	(0.13)	הפסד מפעילות מופסקת
4.40	3.84	4.34	רווח בסיסי למניה

* בנטרול השפעות פיצול הפעילות המופסקת

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

להלן פירוט בדבר נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח או הפסד של החברה במאוחד:

הכנסות

- **הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות:**
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 6,631 מיליוני ש"ח ממכירות של דניה, אפריקה מגורים ובנטרול הכנסות בינחברתיות.
סך ההכנסות של דניה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 6,026 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 5,415 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
סך הרווח הנקי של דניה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 174 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 196 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
סך ההכנסות של אפריקה מגורים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 966 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 1,079 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מכרה אפריקה מגורים כ- 535 יחידות דיור לעומת 233 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד.
סך הרווח הנקי של אפריקה מגורים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 222 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 171 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
בנוסף, נכללות בסעיף זה גם הכנסות פעילות תשתיות המים של החברה, אשר עמדו בתקופת הדוח על סך של כ- 38 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
לפירוט נוסף בדבר הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות ראה סעיף 4.4 להלן בדבר ההכנסות ממגזר דניה ואפריקה מגורים.
- **הכנסות ממכירת סחורות ושירותים:**
הכנסות ממכירת סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 1,057 מיליוני ש"ח ממכירות סאני תקשורת בתחום פעילות הסלולר והאביזרים הנלווים וזאת לעומת הכנסות בסך של כ- 854 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
ה-EBITDA של סאני תקשורת גדל ב- 47.1% והסתכם לסך של כ- 66.6 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 45.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- **הכנסות אחרות:**
הכנסות אחרות בתקופת הדוח כוללות בעיקר רווחי שערך נדל"ן להשקעה בסך 68 מיליוני ש"ח (ברוטו ממס) ורווח מחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך 66 מיליוני ש"ח (נטו ממס) אשר נובעים בעיקר משערך נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי אפריקה מגורים עצמה וחברות כלולות המוחזקות על ידה.
בשנת 2023 ההכנסות האחרות כללו בעיקר רווחי שערך נדל"ן להשקעה בסך 38 מיליוני ש"ח (ברוטו ממס) ורווח מחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך 21 מיליוני ש"ח (נטו ממס) אשר נבעו בעיקר משערך נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי אפריקה מגורים עצמה וחברות כלולות המוחזקות על ידה.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

עלויות והוצאות

• עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות:

עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות כוללות בעיקר הוצאות ועלויות המיוחסות לפעילותן של **דניה ואפריקה מגורים**.

בנוסף, בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד, הכירה החברה בעלויות והוצאות נוספות בסך של כ- 11.3 מיליוני ש"ח וכ- 12.5 מיליוני ש"ח, בהתאמה, המיוחסים להפחתת עודפי עלות אשר נוצרו במועד צירוף העסקים.

• עלות מכירת סחורות ושירותים:

עלות מכירת סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות עלות מכירות בסך של 936 מיליוני ש"ח **בסאני תקשורת**, זאת לעומת עלות מכירות בסך של 756 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי מהמכירות בתקופה הינו 11.5%, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

כמו כן הרווח הגולמי של סאני תקשורת מושפע משינויים בשער החליפין של הדולר בשל העובדה שהרכישות מסמסונג נקובות ומבוצעות בדולר ואילו מחירי המכירה ללקוחות סאני תקשורת נקבעים לרוב בש"ח. עקב הקושי לבצע עדכון של מחירי המכירה בהתאם לשינויים בשער החליפין של הדולר, סאני תקשורת נוהגת לבצע מעת לעת עסקאות אקדמה לניהול וצמצום חלק מהשפעות השינויים בשער החליפין. תוצאות עסקאות האקדמה מוצגות בסעיף המימון ולא ברווח הגולמי.

• הוצאות הנהלה וכלליות:

סך הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 131 מיליוני ש"ח לעומת כ- 124 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר העבודה בחברות הקבוצה בהתאם לגידול בהיקף הפעילות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

• הוצאות מכירה ושיווק:

סך הוצאות מכירה ושיווק של **אפריקה מגורים** הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 26 מיליוני ש"ח לעומת כ- 24 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות נובע בעיקר מכך שבעקבות מלחמת "חרבות ברזל" צמצמה אפריקה מגורים את הוצאות הפרסום ברבעון הרביעי לשנת 2023.

על פי התקנה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15 ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

סך הוצאות מכירה ושיווק של **סאני תקשורת** בתקופת הדוח גדלו ב- 8% והסתכמו לסך של כ- 50 מיליוני ש"ח לעומת 47 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות, נובע מעלייה בהוצאות שכר עובדי הסניפים ומעלייה בעמלות כרטיסי אשראי ובדמי ניהול מועדוני הנחות ללקוחות.

• הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:

סך הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 109 מיליוני ש"ח לעומת כ- 96 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. זאת כתוצאה מפירעון הלוואות ואגרות חוב בחברות הקבוצה. בנוסף, בתקופת הדוח הכנסות המימון הסתכמו בסך של כ- 142 מיליוני ש"ח לעומת כ- 100 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מרווח משמעותי שנרשם משערוך שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה, בעיקר בגין מניית פרטנר תקשורת בע"מ (להלן: "פרטנר") בסך של כ- 12.9 מיליוני ש"ח, לעומת הפסד בסך כ- 16.3 מיליוני ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף לכך, הגידול בתקופת הדוח נבע מהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים ומרווחים שנרשמו ממימוש ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה, עקב עליות שערים בבורסה בתקופת הדוח שהשפיעו על שווי תיקי ניירות הערך של חברות הקבוצה.

• הפסד מפעילות מופסקת (כולל מס):

פעילות חברות הסחר הבינלאומית של הקבוצה מוצגת, החל מדוחות אלו, כקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה ותוצאותיו מוצגות כפעילות מופסקת. מספרי ההשוואה לשנים 2022-2023 הוצגו מחדש בדוח רווח והפסד ובדוח על הרווח הכולל האחר על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מהפעילות הנמשכת. החברה מציגה בדוחות על הרווח והפסד את הפעילות הבינחברתית מול הפעילות המופסקת מכיוון שהפעילות בין החברה לפעילות המופסקת צפויה להמשיך גם לאחר הפיצול.

סך ההפסד, לאחר מס, הנובע מפעילות חברות הסחר הבינלאומית הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 11.8 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של כ- 5.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק בעלי המניות בהפסד הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 7.8 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של כ- 3.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.4 תוצאות כספיות על פי פעילות מגזרית של החברה

להלן מידע על החברות המוחזקות המהותיות של החברה: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת, המהוות מגזרים ברי דיווח. הנתונים נלקחו מדוחותיהן הכספיים של החברות ללא ביטולים בין חברתיים. להלן נתונים בדבר תוצאות החברה על פי מגזרי פעילות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
א. דניה		
5,128,328	5,610,390	הכנסות המגזר מחיצוניים
255,063	223,520	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

דניה מתמחה בביצוע פרויקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות רכבת, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. בנוסף, פועלת דניה במתן שירותי בניה בפרויקטים למגורים הן בשיטה הקונבנציונלית והן בשיטה המתועשת. לפרויקטים המבוצעים בשיטה המתועשת הקבוצה מייצרת אלמנטים מבטון במפעל השייך לחברת סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של דניה. כמו כן, דניה מעניקה שירותי בניה למזמינים שונים מהסקטור הפרטי ומהסקטור הציבורי ומבצעת עבודות בניה של מבנים ציבוריים ומבני משרדים, מבני תעשיה, מבני מסחר ואחרים.

ב. אפריקה מגורים		
1,079,199	966,476	הכנסות המגזר מחיצוניים
218,726	261,829	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

עיקר פעילותה של אפריקה מגורים הינה בתחום ייזום של פרויקטים המיועדים ברובם למגורים, ומקצתם למשרדים ולמסחר, בישראל, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, הקמת המבנים ומכירת היחידות.

ג. סאני תקשורת		
853,701	1,057,419	הכנסות המגזר מחיצוניים
27,352	60,208	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

סאני תקשורת משמשת כמפיץ המורשה בישראל של טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים מתוצרת התאגיד הדרום קוריאני Samsung Electronics Co. LTD (להלן: "סמסונג") ללקוחות שאינם מפעילים סלולריים בישראל (MNO's). במסגרת זו סאני תקשורת מייבאת, מוכרת, ונותנת שירותי תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה לציוד קצה סלולארי מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולאריים, מכשירי טאבלט, שעונים חכמים, אוזניות וכן חלקי חילוף ואביזרים נלווים לציוד קצה סלולארי. רשת החנויות של סאני תקשורת מתפרסת על כל רחבי הארץ.

ד. פעילויות אחרות		
158,390	43,490	הכנסות המגזר מחיצוניים
(41,401)	13,913	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילות אחרות מיוחסת בעיקר לפעילות החברה בתחום תשתיות המים, לפעילות ייזום הקרקעות המבוצעת באפריקה השקעות, לנכס הנפט, להשקעות הפיננסיות. רווחי הקבוצה מפעילויות בתקופת הדוח כוללים בעיקר רווחי של תחום הקידוחים, רווחים מהשקעות פיננסיות ורווחי חברות כלולות. הוצאות המגזר כוללות בעיקר עלויות מימון והוצאות חשבונאיות נוספות ברמת הקבוצה שלא יוחסו לפעילות מגזרית ספציפית.

סה"כ		
7,278,496	7,812,382	הכנסות החברה מחיצוניים
485,579	556,554	תוצאות החברה (לפני מס)

להלן נתונים בדבר תזרימי המזומנים, מקורות המימון ונזילות החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)			
1,023,181	203,204	29,208	שוטפת
(184,443)	426,916	(93,639)	השקעה
(837,714)	(551,092)	180,027	מימון
1,877	(195)	(16,322)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
2,901	78,833	96,274	סה"כ עלייה במזומנים ושווי מזומנים

הסברי הדירקטוריון:

פעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 29 מיליוני ש"ח לעומת כ- 203 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מתשלום שביצעה אפריקה השקעות לרמ"י בגין מלאי המקרקעין בסך כ- 220 מיליוני ש"ח ובעלייה ביתרות לקוחות, בעיקר בדניה ובאפריקה מגורים בסך כ- 275 מיליוני ש"ח לעומת עלייה בסעיף זה, בסך 206 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

פעילות השקעה

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 73 מיליוני ש"ח, להשקעה בפקדונות בתאגידים בנקאיים בסך כ- 69 מיליוני ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 70 מיליוני ש"ח ולהשקעה בחברות כלולות בסך כ- 47.4 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר מממוש השקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 149 מיליוני ש"ח ומפירעון הלוואה למוכרי מקרקעין בסך כ- 13.6 מיליוני ש"ח.

במהלך שנת 2023 תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו בעיקר משחרור פקדונות בסך של כ- 473 מיליוני ש"ח ומימוש השקעה בניירות ערך בסך כ- 27.9 מיליוני ש"ח ומימוש השקעות בחברות כלולות בסך כ- 10.7 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 47 מיליוני ש"ח בניכוי תמורה מממוש רכוש קבוע בסך כ- 3.5 מיליוני ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 41 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2022 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר להשקעה בפיקדון לז"ק בסך של כ- 101 מיליוני ש"ח בניכוי שחרור פקדון משועבד בסך כ- 7.8 מיליוני ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 68 מיליוני ש"ח בניכוי תמורה מממוש רכוש קבוע בסך כ- 27 מיליוני ש"ח. ובנוסף לכך, להשקעות בחברות כלולות בסך כ- 25 מיליוני ש"ח ולהפקדת תקבולים בעיקר מלקוחות בתחום הקבלנות והייזום בפקדונות וחשבונות ליווי המיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הלווי.

פעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהנפקת מניות ואופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בסך כ- 337 מיליוני ש"ח (ראו באור 15ב'1) לדוחות הכספיים המאוחדים) ומגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 228 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך כ- 59 מיליוני ש"ח ולרכישת מניות של חברה מאוחדת בסך כ- 5 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 51 מיליוני ש"ח ובנוסף חולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 93 מיליוני ש"ח. כמו כן, אפריקה מגורים פרעה תשלומי קרן בגין אגרות החוב (סדרה ד' ו-ה') בסכום כולל של כ- 131 מיליוני ש"ח, והחברה פרעה תשלומי קרן בגין אגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 40 מיליוני ש"ח.

בשנת 2023, תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון שימשו בעיקר לפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 154 מיליוני ש"ח ומפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך כ- 47 מיליוני ש"ח. בנוסף, במהלך 2023 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 50 מיליוני ש"ח ובנוסף חולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 126 מיליוני ש"ח. כמו כן, אפריקה מגורים פרעה תשלומי קרן בגין אגרות החוב (סדרה ד' ו-ה') בסכום כולל של כ- 131 מיליוני ש"ח, והחברה פרעה תשלומי קרן בגין אגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 40 מיליוני ש"ח.

בשנת 2022, תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון שימשו בעיקר לפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 507 מיליוני ש"ח ומפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך כ- 46 מיליוני ש"ח. בנוסף, במהלך 2022 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 90 מיליוני ש"ח ובנוסף חולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 120 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, אפריקה מגורים פרעה תשלומי קרן בגין אגרות החוב (סדרה ג' ו-ה') בסכום כולל של כ- 130 מיליוני ש"ח כמו כן, פרעה החברה תשלומי קרן בגין אגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 40 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2022 נבעו מהקצאה פרטית של מניות בסך כ- 112 מיליוני ש"ח.

5. מקורות מימון ונזילות (המשך)**הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

הפרשי השער מיוחסים בעיקר לתרגום דוחות כספיים של חברות בנות הפועלות באירו ובדולר. שער הדולר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ- 0.55% ושער האירו ירד בכ- 5.36%. בשנת 2023 שער הדולר עלה בשיעור של כ- 3.07% ושער האירו עלה בכ- 6.89%.

נזילות

החברה מפקידה את אמצעייה הנזילים בפקדונות לזמן קצר ובתיק ניירות ערך. ליום 31 בדצמבר 2024 אמצעייה הנזילים במאוחד הסתכמו לסך של כ- 1.62 מיליארד ש"ח ולסך של כ- 1.72 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, אמצעייה הנזילים של החברה וחברות הבנות שלה בבעלות 100% בלבד הסתכמו לסך של כ- 148 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 298 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הירידה נובעת מתשלום של כ-220 מיליון ₪ באפריקה השקעות בגין דמי היתר לקרקע ביהוד ומנגד חל גידול בעקבות חלק החברה בדיבידנדים מחברות הקבוצה בניכוי חלוקות דיבידנד לבעלי מניות החברה ופרעון אג"ח והלוואה בחברה. לפרטים אודות נכסיה הנזילים של החברה ראה באורים 4-5 ו-32 בדוחות הכספיים.

6. סימני אזהרה בתאגיד

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לא מתקיים בחברה אחד מסימני האזהרה, כמשמעם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

חלק ב' - דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי על ניהול סיכונים השוק בתאגיד

ניהול הכספים הזמינים להשקעה בחברה מבוצע על ידי ההנהלה, בהתאם למדיניות שנקבעה על ידי הדירקטוריון. ניהול הכספים הזמינים להשקעה בחברות הבנות בקבוצה מבוצע על ידי הנהלות החברות, בהתאם למדיניות שנקבעה על ידי דירקטוריון החברות.

2. תיאור סיכונים השוק העיקריים אליהם חשופה הקבוצה

החברה, דניה, אפריקה מגורים, סאני תקשורת והשותפות מחזיקות בניירות ערך מסוגים שונים, לרבות מניות ואגרות חוב לא מדורגות. שווי החזקות אלה מושפע מטבע הדברים משינויים בשערי הבורסות בישראל ובעולם ולפיכך הקבוצה חשופה לסיכון שוק של שינויים בשוקי ההון. הקבוצה מחזיקה בפיקדונות וניירות ערך בבסיסי הצמדה שונים המשתנים מעת לעת (שקלי, צמוד מדד, צמוד דולר, אירו ומטבעות נוספים) ולפיכך היא חשופה לשינויים בשערי הריבית, האינפלציה ושערי החליפין של מטבעות שונים.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה 2,124,031 מניות בחברת פרטנר, המהוות כ-1.14% מהון המניות של פרטנר. לפיכך, במסגרת חשיפת הקבוצה לשינויים בשערי ניירות ערך בהן היא משקיעה, חשופה הקבוצה לתנודות במחיר מניות פרטנר.

תיאור סיכונים מטבע החוץ העיקריים להם חשופה הקבוצה:

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לאירו ולדולר. השלכת השינויים בשערי החליפין על ענף הנדל"ן משפיעה באופן ישיר על שכרם של עובדים זרים (המוצמדים למטבע זר), על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ותושבי ישראל. סיכון שער החליפין משפיע על פיקדונות במטבע חוץ, תוצאות פעילות חברות בנות בחו"ל בתחום הקבלנות וכן על הכנסות הקבוצה ממכירת סחורות ושירותים. ראה סעיפים 4.3 ו-4.4 להלן.

תיאור סיכונים אשראי העיקריים להם חשופה הקבוצה:

הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, מעסקאות במטבע חוץ וממכשירים פיננסיים אחרים. חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי בתחום הנדל"ן מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח.

תיאור סיכונים מדדי מחירים העיקריים להם חשופה הקבוצה:

הקבוצה חשופה לשינויים במדדי מחירים עקב השפעתם על התחייבויותיה צמודות המדד, לרבות הלוואות והתחייבויות פיננסיות אחרות צמודות למדד. לקבוצה אין מדיניות להיקף ההגנה על ההתחייבויות צמודות המדד והוא נקבע בהתאם לשיקול הדעת של האחראי על הסיכונים בחברה ובחברות הבנות בהתאם לנסיבות ובכפוף לאישורים הנדרשים. במקרים מסוימים קיימת הגנה "טבעית" על ההתחייבויות צמודות המדד כאשר התזרימים הנובעים מהפרויקטים ו/או הנכסים אותם מממנת ההלוואה גם הם צמודי מדד.

תיאור סיכונים שערי ריביות העיקריים להם חשופה הקבוצה:

הקבוצה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בשערי ריבית קבועה ומשתנה. שינוי בשער הריבית עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של הקבוצה בגין שירות חוב. הסיכון בגין שיעורי ריבית מנוהל על ידי הנהלת הקבוצה על ידי שמירת תמהיל של הלוואות בריבית קבועה והלוואות בריבית משתנה. מנגד מקפידה הקבוצה להפקיד את יתרות המזומנים הפנויות שלה בפקדונות נושאי ריבית לתקופות משתנות בהתאם לשיקולי ריבית וצרכיה העסקיים.

- 3.1 הקבוצה מייצגת את ניהול סיכונים השוק בעיקר לחשיפה כלכלית ופיננסית.
- 3.2 כספי השותפות מיועדים לחיפוש נפט ו/או גז בארץ. לאור זאת, השותף הכללי אשר מנהל את השותפות משקיע את כספי השותפות למטרת שמירה, ככל האפשר, על הערך הריאלי של הכספים ו/או השגת תשואה נאותה.
לתאריך הדוחות הכספיים מושקעים נכסי השותפות בעיקר בפקדונות לזמן קצר, במלוות קצרות מועד, בניירות ערך סחירים ובאגרות חוב. יצוין כי השותפות אינה מבצעת באופן קבוע הגנות בגין חשיפות לשינויים בשער הדולר וכן אינה נוהגת להשקיע את כל אמצעיה הנזילים בהשקעות צמודות לדולר ארה"ב.
- 3.3 מטבע הפעילות של מגזר הטלפונים והאביזרים הסלולריים שמהווה את עיקר פעילותה של סאני תקשורת הינו שקלים, וכך גם מטבע ההצגה. מנגד רכישות המלאי של סאני תקשורת (עלות המכר) ועיקר יתרות הספקים שלה נקובות בדולר, באופן שתזרימי המזומנים של סאני תקשורת חשופים לסיכונים מטבע. בשל כך, תוצאות הפעילות והונה העצמי של סאני תקשורת עלולים להיות מושפעים משינויים בשער החליפין דולר/ש"ח. סאני תקשורת נוהגת לבצע מעת לעת, רכישות דולרים לפי שער 'ספוט' ומבצעת עסקאות אקדמה דולר/ש"ח.
- 3.4 דניה חשופה לשינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ במסגרת השקעותיה בחו"ל, חשיפה הנובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות הבנות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. דניה נוהגת ברוב העסקאות ככל שניתן, לממן פעילותה בהלוואות, מגופים מממנים, הנקובות במטבע הזהה למטבע בו מתקבלות הכנסות הפעילות הממומנת, דניה אינה נוהגת להגן על בסיס המדידה של תוצאות הפעילות או על הדוח על המצב הכספי שלה מפני שינויים הנובעים משערי חליפין של המטבעות השונים אל מול השקל.
- 3.5 פעילותן של חלק מחברות הקבוצה מבוצעת באירו ומטבע ההצגה הינו אירו. לפיכך, לשינוי בשער האירו השפעה על הרווח הכולל של החברה המדווחת בש"ח.

4. **פיקוח על ביצוע מדיניות התאגיד**

דירקטוריון החברה ודירקטוריון חברות הבנות מקבלים דיווח אודות הפעילות בישיבותיהם.

5. **בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות**

ראה באור 32 בדוחות הכספיים של החברה.

6. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') שהינה 'תעודת התחייבות' כהגדרת מונח זה בסעיף 335א לחוק ניירות ערך.

להלן פרטים כנדרש בתוספת השמינית לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, בדבר אגרות החוב (סדרה א') :

אגרות החוב (סדרה א')¹	
מאפיינים כלליים	
מועד הנפקת הסדרה:	3 בדצמבר 2019
סך כל שוויה במועד ההנפקה (בש"ח):	200,000,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2024:	40,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 – לפי עלות מופחתת (באלפי ש"ח):	39,917
השווי הבורסאי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):	39,260
סוג הריבית ושיעורה:	3.5% ריבית שנתית קבועה.
מועדי תשלום הקרן:	5 תשלומים שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)
מועדי תשלום הריבית:	תשלומים חצי שנתיים על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
בסיס ההצמדה ותנאיה:	ללא הצמדה.
אפשרות להמיר את תעודות ההתחייבות לנייר ערך אחר:	לא
קיום זכות לחברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לניירות ערך אחרים והתנאים למימושה:	לפרטים בדבר התנאים לביצוע פדיון מוקדם וולונטרי ומנדטורי ראו סעיף 10.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות שפורסם בדיווח מידי מיום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-117070) (להלן: "שטר נאמנות א"), אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
שם הערב (ככל שישנו) לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות:	אין

¹ סדרה א' הינה סדרה מהותית, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)13. לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

אגרות החוב (סדרה א') - (המשך)	
נאמן למחזיקים באגרות החוב (סדרה א')	פרטים בדבר הנאמן (שם, שם האחראי, דרך התקשרות וכתובת):
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ר"ח ועו"ד דן אבנון, טלפון: 03-5544553, דרך ששת הימים 30, בני ברק.	בטוחות
מניות סאני תקשורת - שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 101,012,808 מניות ללא ע.נ. של סאני תקשורת אשר בבעלות החברה המהוות כ- 46% מההון המונפק והנפרע של סאני תקשורת, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות מחויבים אובליגטוריים), וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה ממניות אלו. לאחר תאריך המאזן, ביום 2 בינואר 2025, הוסר השעבוד שנרשם על 60 מיליון מניות של סאני תקשורת, המוחזקות על ידי החברה, לבקשת החברה ובאישור הנאמן. לאחר הסרת השעבוד כאמור, נותרו משועבדות לטובת הנאמן 41,012,808 מניות של סאני תקשורת. חשבון בנק שנפתח על ידי הנאמן - שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחשבון מס' 620072 בבנק הפועלים בע"מ סניף 681 וכל המופקד בו וכן שעבוד יחיד, שוטף, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בכספים, בפקדונות וניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנ"ל (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.	סוג השעבוד ודרגתו:
ערכה של הבטוחה בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):	124,246 שווי מניות סאני תקשורת
שינוי שחל בנכסים המשועבדים:	ל"ר
מגבלות הנובעות ממסמכי הבטוחות:	ראו סעיפים 6.1 – 6.4 לשטר נאמנות א' אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
האם השעבודים המצוינים לעיל תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה:	כן.
אירועים להתאמת בטוחות:	ל"ר

מגבלות החלות על החברה מכוח אגרות החוב

מגבלות על הרחבת סדרה (ס' 3.2 לשטר נאמנות א'); מגבלות על ביצוע חלוקה (ס' 5.5 לשטר נאמנות א'); התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ס' 5.3 לשטר נאמנות א') כמפורט להלן:
החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן: א. היחס בין ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לבין היקף המאזן סולו של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים סולו של החברה ("יחס הון למאזן"), לא יפחת משיעור של 25% (ליום 31 בדצמבר 2024 היחס בפועל - 96%); ב. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לא יפחת מסך של 230 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 ההון העצמי מסתכם לסך של כ- 2,341 מיליוני ש"ח); ג. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת לא יפחת מ- 130 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת בפועל - 256 מיליוני ש"ח).
עמידה בהתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות מכוח הוראות שטר הנאמנות
נכון ליום הדוח עמדה החברה בכל התחייבויותיה מכח הוראות שטר הנאמנות.
פעולות שונות שנדרשה החברה לבצע ובכלל זה כינוס אסיפת מחזיקי תעודות ההתחייבות ושינוי תנאי ההתחייבויות
במהלך התקופה שמיום 3 בדצמבר 2019 ועד למועד דוח זה החברה לא נדרשה לבצע פעולה כלשהי על ידי הנאמן בקשר לאגרות החוב.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

הקבוצה נוהגת לתרום לעמותות רווחה וחינוך. נכון למועד דוח זה אין לחברה מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח הקבוצה במאוחד תרמה כ-4,567 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-1,398 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

2. גילוי בדבר המבקרת הפנימית בתאגיד

להלן גילוי אודות המבקרת הפנימית בתאגיד בתקופת הדוח ולאחריה:

- (א) שם המבקרת: גב' הגר יוספוב
- (ב) תחילת כהונתה: 21 בנובמבר 2024 מינה דירקטוריון החברה את גב' יוספוב כמבקרת הפנימית של החברה במקומה של רוי"ח אירנה בן יקר.
- (ג) הכישורים המכשירים אותה לביצוע התפקיד: גב' יוספוב מכהנת כמבקרת פנימית במגוון חברות פרטיות וציבוריות ומובילת פרקטיקת ביקורת פנימית בפירמה הייעוץ וראיית החשבון Deloitte, בעלת ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים וכן בתחום הציות הרגולטורי.
- (ד) המבקרת עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית") וכישוריה מתאימים לתפקידה.
- (ה) האם המבקרת הפנימית היא עובדת התאגיד או אדם המעניק שירותי ביקורת פנים מטעם גורם חיצוני לתאגיד: המבקרת הפנימית מעניקה שירותי ביקורת פנים באופן עצמאי באמצעות פירמת הייעוץ וראיית החשבון Deloitte.
- (ו) למיטב ידיעת התאגיד המבקרת אינה מחזיקה בני"ע של התאגיד או צד קשור אליו.
- (ז) תוכנית העבודה השנתית של המבקרת הפנימית מוצגת בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון ומאושרת, בין היתר על פי השיקולים הבאים: מוקדי סיכון שנמצאו בהתאם לסקר סיכונים שנערך בחברה, דגשי הנהלת החברה ותחומי פעילות העיקריים של החברה.
- (ח) עסקאות מהותיות: בתקופת הדוח, לא נתבקשה המבקרת הפנימית לערוך ביקורת אודות עסקאות מהותיות.
- (ט) היקף העסקת המבקרת הפנימית: להלן פירוט שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות מוחזקות אשר בוצעו על ידי המבקרת הפנימית וצוותה בשנת 2024:

100	החברה
740	דניה סיבוס
680	אפריקה מגורים
220	סאני תקשורת
100	השותפות
1,840	סה"כ בקבוצה

- (י) התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, וזאת על פי הודעת המבקרת הפנימית: הביקורת נערכת על פי תקני ביקורת פנימית מקובלים ובינלאומיים, המפורסמים מעת לעת על ידי לשכת המבקרים העולמית IIA וכן בהתאם לאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.
- (יא) זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית: יו"ר הדירקטוריון מר יעקב לוקסנבורג.
- (יב) המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקרת הפנימית בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת ביקורת או בדירקטוריון בממצאי המבקרת הפנימית:
- ביום 16 במרץ 2025 התקיים דיון בוועדת ביקורת על דוח הביקורת בנושא בשלות סייבר אשר הוגש לחברי ועדת הביקורת ביום 13 במרץ 2025.
- (יג) לדעת הדירקטוריון וועדת הביקורת, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית, הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. למבקרת הפנימית גישה חופשית ומתמדת למערכות המידע של התאגיד, לרבות לנתונים כספיים.
- (יד) שכר הטרחה השנתי בו נושאת החברה בגין השירותים הינו 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

3. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023, רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר-EY.

בשנים שקדמו למועד זה רואה החשבון המבקר של החברה היה סומך חייקין-KPMG.

להלן פירוט בדבר שכר טרחה רואה החשבון המבקר של החברה בגין שירותי ביקורת כולל סקירת דוחות רבעונים ושירותי מס ללא מע"מ:

חברה	שכר טרחה (באלפי ש"ח) לשנת 2024	שכר טרחה (באלפי ש"ח) לשנת 2023
החברה וחברות פרטיות בשליטתה	300	300
דניה	602	602
אפריקה מגורים	515	556
סאני תקשורת	310	300

שכר טרחה בגין שירותים שונים:

חברה	שכר טרחה (באלפי ש"ח) לשנת 2024	שכר טרחה (באלפי ש"ח) לשנת 2023
החברה וחברות פרטיות בשליטתה	34	72
דניה	17	81
אפריקה מגורים	180	15
סאני תקשורת	25	40

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע על ידי דירקטוריון החברה, שהוסמך לכך על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ונקבע בהתאם למשא ומתן בין החברה לרואי החשבון, ולעמדת הדירקטוריון הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקף פעילותה.

4. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהסתמך על היקף וסוג הפעילות בחברה ורמת המורכבות החשבונאית והפיננסית קבע הדירקטוריון כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יהיה לפחות אחד.

להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

(א) מר יעקב לוקסנבורג, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתו ועיסוקיו.

(ב) מר אריאל שפיר, המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה, הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתו ועיסוקיו.

(ג) מר וייסברג רון, שמונה כדח"צ ביום 3 בנובמבר 2019 בחברה, הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתו ועיסוקיו.

(ד) מר אליהו קמר, שמונה כדירקטור בלתי תלוי ביום 1 בספטמבר 2019, הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתו ועיסוקיו.

(ה) גב' שלומית פן מונתה כדירקטורית ביום 3 בנובמבר 2016. גב' פן היא בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתה ועיסוקיה.

5. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

6. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה. קודם לאישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, נערכים דיונים בהשתתפות יו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, החשב, עוזר החשב, היועץ המשפטי ובמקרים מסוימים גם רואה החשבון של החברה, אשר במסגרתם מתבצעים ניתוחים של התוצאות הכספיות וכן נידונים בסוגיות מהותיות או עסקאות חריגות, אם ישנן. כמו כן נידונים המדיניות החשבונאית שיושמה ואומדנים משמעותיים.

טרם תחילת הביקורת מקיימת ועדת הביקורת ישיבה עם רואה החשבון המבקר ובהשתתפות נציגים רלוונטיים מהחברה לעניין אסטרטגיית הביקורת שבכוונת רואה החשבון המבקר ליישם, אופן מתן המענה לנושאים מהותיים בדוחות הכספיים ולסיכונים להצגות מוטעות בדוחות הכספיים, היקף הסתמכותו על עבודתם של אחרים וכדומה. במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על ידי הדירקטוריון, מועברות טיוטת הדוחות הכספיים וטיטת דוח הדירקטוריון לעיונם ולהערותיהם של חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד הישיבה הקבועה לאישור הדוחות הכספיים.

מספר ימים לפני הדיון בדירקטוריון נדונה טיוטת הדוח הכספי בוועדת המאזן של הדירקטוריון. חברי ועדת המאזן הם: ה"ה רון וייסברג, אליהו קמר ופרופ' אלון דומניס. כל חברי הוועדה חתמו על הצהרה בדבר יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים או הצהרה לפי תקנה 3 לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. במהלך ישיבת הדירקטוריון, בה משתתפים המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, החשב, יועצה המשפטי של החברה ורואה החשבון המבקר של החברה, נסקרות התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה ומוצגים נתונים על פעילות החברה והשוואה לתקופות קודמות. מתקיים דיון במהלכו משיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים. הדיון כולל התייחסות לסוגיות חשבונאיות שעלו.

לישיבות הדירקטוריון שבהן נידונים ומאושרים הדוחות הכספיים מוזמן ונוכח רואה החשבון המבקר של החברה אשר עומד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה בקשר לדוחות הכספיים טרם אישורם. לאחר הדיון אמור, מתקיימת הצבעה לאישור הדוחות הכספיים, והסמכת מנהלי החברה לחתום על הדוחות הכספיים בשם הדירקטוריון.

ביום 16 במרץ 2025 קיימה וועדת המאזן של החברה ישיבה בהשתתפות רואה החשבון המבקר ונהלת החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדוח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה (לעניין זה, ראה באור 20 בדוחות הכספיים).

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

**בברכה
הדירקטוריון**

אמיר תירוש,
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג,
יו"ר הדירקטוריון

19 במרץ 2025

לפידות קפיטל בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024**

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של לפידות קפיטל בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 20 במרץ, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.42% וכ-0.65% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.85% וכ-1.49% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה מפרויקטים ביצוע:

ההכרה בהכנסה מפרויקטים הינו נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקטים, הכנסות צפויות המבוססות על אומדני הנהלה ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה לצורך הכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בבאור 3יא' בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי ביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- השגנו הבנה על הבקורות הפנימיים המרכזיות ועל מערכות המידע (IT) אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט.
- בקורות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרויקט המבוססות על אומדני הנהלה והערכת עלויות צפויות להשלמת הפרויקט לרבות בחינת קיומו של חוזה הפסדי והכרה בחוזה מכביד.
- בהתאם לשיקול דעתנו תוך התחשבות במהותיות האומדנים, ביצענו נהלים מפורטים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים ותכולות העבודה, מסמכים הקשורים לחריגים, תביעות, חוות דעת משפטיות ומחלוקות והסכמים עם מזמינים.
- ביצענו חישובים בלתי תלויים וניתוח לשיעורי ההשלמה, הכנסות והוצאות לתקופות הדוח ושיעורי הרווח הגולמי של הפרויקטים.
- דנו בשיעורי הרווחיות הצפוי של הפרויקטים עם מנהלי הפרויקטים וההנהלה של החברות.
- בנוסף, בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה

כפי שמתואר בביאורים 12, 3ט' ו3יא' לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון: קרקע, היטלים, ועלויות אשראי.

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

נהלי ביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

- בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן.
- בחינת נאותות המדיניות החשבונאית למדידת ההכרה בהכנסה ויישומה.
- דגימת חוזי מכר ונאותות רישומם בספרים.
- בחינת נאותות הטיפול ברכיבי המימון המשמעותי.
- בדיקות מבססות על תקציבי פרויקטים שיש בהם הכרה בהכנסה.
- בדיקות מבססות של עלויות והשוואה לתקציבי החברה.
- דגימת שיעורי ההשלמה שחשבה החברה ובחינה מול חישובים בלתי תלויים.
- ניתוח סבירות תוצאות הפרויקטים מול תקופות קודמות ומול דוחות ביצוע.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 19 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרץ, 2025

דוח רואה החשבון המבקרים לבעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. 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" על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על רישום ההכנסות ממכירת מוצרים בתחום התקשורת; (3) בקורות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן; (4) בקורות על ניהול ובקרה של פרויקטים בביצוע (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 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 בגלל 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 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 19 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרץ, 2025

2023	2024	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
1,055,639	1,151,913	4	מזומנים ושווי מזומנים
463,452	514,535	5	פקדונות מוגבלים
380,987	266,638	6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,514,039	1,788,578	7	לקוחות נטו ונכסים בגין חוזה
875,948	1,376,700	8	מלאי בניינים למכירה
123,221	101,992	9	מלאי סחורות וחומרי בניה
362,816	296,472	10	חייבים ויתרות חובה
-	22,580	33	נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת
4,776,102	5,519,408		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,332,040	1,145,312	11	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
658,391	809,811	12	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
72,196	89,229	13	הלוואות, השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
452,270	569,593	14	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
128,089	157,652	16א'	נכס זכות שימוש
156,172	180,095		רכוש קבוע
60,227	55,436	17	נכסים בלתי מוחשיים
2,859,385	3,007,128		סה"כ נכסים לא שוטפים
7,635,487	8,526,536		סה"כ נכסים

עמית וסאל
סמנכ"ל כספים

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 19 במרץ 2025

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות שוטפות
744,687	951,732	18	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר
175,350	172,184	19	חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
1,053,987	1,138,973	20	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
652,884	901,691	21	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
233,853	366,939	22	זכאים ויתרות זכות
544,376	295,172	23	הפרשות והתחייבויות אחרות
-	2,182	33	התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת
3,405,137	3,828,873		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
431,532	471,540	18	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
382,478	213,103	19	אגרות חוב
103,978	122,206	16	התחייבות בגין חכירה
135,730	163,332	28	התחייבות מסים נדחים
110,671	37,097	24	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,164,389	1,007,278		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
4,569,526	4,836,151		סה"כ התחייבויות
		26	הון
64,305	64,305		הון מניות
1,029,620	1,029,620		פרמיה על מניות
(33,172)	(40,276)		מניות אוצר
(55,444)	58,275		קרנות
1,004,087	1,228,993		עודפים
2,009,396	2,340,917		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,056,565	1,349,468		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,065,961	3,690,385		סה"כ הון
7,635,487	8,526,536		סה"כ התחייבויות והון

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022*	*2023	2024	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
5,574,334	6,239,604	6,613,378	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות א'27
953,308	853,701	1,057,419	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים ב'27
32,959	20,920	66,389	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
116,820	62,207	75,196	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ג'27
6,677,421	7,176,432	7,812,382	והכנסות אחרות
עלויות והוצאות			
5,036,564	5,734,814	6,141,904	עלות עסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות ד'27
818,086	756,699	936,730	עלות מכירת סחורות ושירותים ה'27
119,808	124,330	130,806	הוצאות הנהלה וכלליות ו'27
85,321	71,187	76,656	הוצאות מכירה ושיווק ח'27
379	1,849	2,211	הוצאות אחרות
6,060,158	6,688,879	7,288,307	
617,263	487,553	524,075	רווח לפני מימון
(98,220)	(96,142)	(109,131)	הוצאות מימון
45,455	99,839	141,610	הכנסות מימון
(52,765)	3,697	32,479	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו ז'27
564,498	491,250	556,554	רווח לפני מסים על ההכנסה
(116,604)	(104,580)	(101,076)	מסים על ההכנסה ד'28
447,894	386,670	455,478	רווח מפעילות נמשכת
(1,491)	(5,394)	(11,795)	הפסד מפעילות מופסקת (נטו ממס) 33
446,403	381,276	443,683	רווח נקי
233,348	240,151	272,018	רווח מיוחס ל:
213,055	141,125	171,665	בעלי המניות של החברה
446,403	381,276	443,683	זכויות שאינן מקנות שליטה
4.42	3.90	4.47	רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל
(0.02)	(0.06)	(0.13)	המיוחס לבעלי מניות החברה 31
4.40	3.84	4.34	רווח נקי מפעילות נמשכת
			הפסד מפעילות מופסקת
			רווח נקי למניה בסיסי ומדולל

* הוצג מחדש- ראה באור 33 בדבר פעילות מופסקת

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

446,403 381,276 443,683

רווח נקי לתקופה:

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):

פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:

3,051 990 2,120
- - 3,888

רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח
הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:

19,591 16,470 (11,683)

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ

22,642 17,460 (5,675)

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

469,045 398,736 438,008

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

248,839 253,008 268,632
220,206 145,728 169,376

בעלי המניות של החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

469,045 398,736 438,008

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות אוצר אלפי ש"ח	קרנות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961
יתרה ליום 1 בינואר 2024							
-	-	272,018	-	-	272,018	171,665	443,683
-	-	-	-	1,459	1,459	661	2,120
-	-	-	-	3,888	3,888	-	3,888
-	-	3,888	-	(3,888)	-	-	-
-	-	-	-	(8,733)	(8,733)	(2,950)	(11,683)
-	-	275,906	-	(7,274)	268,632	169,376	438,008
סה"כ רווח כולל							
-	-	-	-	729	729	(5,567)	(4,838)
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת							
-	-	-	-	-	-	216,836	337,100
-	-	(51,000)	-	-	(51,000)	-	(51,000)
-	-	-	-	-	-	(92,969)	(92,969)
-	-	-	(7,104)	-	(7,104)	-	(7,104)
-	-	-	-	-	-	5,418	5,418
-	-	-	-	-	-	(191)	(191)
הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (2)							
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה							
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
רכישת מניות באוצר (3)							
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות (4)							
תשלומים והתחייבות לפקיד השומה עבור מחזיקי יחידות השתתפות בשותפות מאוחדת							
64,305	1,029,620	1,228,993	(40,276)	58,275	2,340,917	1,349,468	3,690,385
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024							

(1) ראה באור 12ה'

(2) ראה באור 15ב'(1)(ח')

(3) ראה באור 26ו'

(4) ראה באורים 15ב'(1)(ו'), 15ב'(1)(ז')

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	813,936	(30,168)	(68,545)	1,809,148	1,028,134	2,837,282
-	-	240,151	-	-	240,151	141,125	381,276
-	-	-	-	620	620	370	990
-	-	-	-	12,237	12,237	4,233	16,470
-	-	240,151	-	12,857	253,008	145,728	398,736
-	-	-	-	244	244	(743)	(499)
-	-	(50,000)	-	-	(50,000)	-	(50,000)
-	-	-	-	-	-	(126,263)	(126,263)
-	-	-	(3,004)	-	(3,004)	-	(3,004)
-	-	-	-	-	-	9,387	9,387
-	-	-	-	-	-	322	322
64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי

רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות

חוץ

סה"כ רווח כולל

רכישת יחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי החברה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת מניות באוצר (1)

עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות (2)

החזר בגין מקדמות מס ששולמו עבור מחזיקי יחידות

השתתפות בשותפות מאוחדת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(1) ראה באור 26ו'

(2) ראה באורים 15ב'(1)ו', 15ב'(1)ז'

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,440	251,273	670,588	(17,451)	293,397	1,251,247	1,193,566	2,444,813
-	-	233,348	-	-	233,348	213,055	446,403
-	-	-	-	2,000	2,000	1,051	3,051
-	-	-	-	13,491	13,491	6,100	19,591
-	-	233,348	-	15,491	248,839	220,206	469,045
-	-	-	-	312	312	(1,174)	(862)
1,580	109,957	-	-	-	111,537	-	111,537
9,285	668,390	-	-	(377,745)	299,930	(277,458)	22,472
-	-	(90,000)	-	-	(90,000)	-	(90,000)
-	-	-	-	-	-	(120,325)	(120,325)
-	-	-	(12,717)	-	(12,717)	-	(12,717)
-	-	-	-	-	-	13,319	13,319
64,305	1,029,620	813,936	(30,168)	(68,545)	1,809,148	1,028,134	2,837,282

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי
רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
של פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת
הנפקת מניות של החברה
עלייה בשיעור אחזקה בחברה מאוחדת (1)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות באוצר
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(1) ראה באור 26ז'

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

446,403	381,276	443,683	רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד :

54,308	(2,474)	(32,479)	הוצאות מימון, נטו
110,121	82,029	80,242	מסים על ההכנסה
6,266	22,274	20,834	מסים נדחים, נטו
(83,982)	(37,958)	(68,218)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(32,959)	(20,920)	(66,389)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
90,260	100,962	111,713	המאזני, נטו
(19,199)	(530)	(685)	פחת והפחותות
13,319	9,387	5,418	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
138,134	152,770	50,436	עלות בגין תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :

11,569	(205,757)	(274,569)	(עלייה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(19,030)	(91,636)	(32,502)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
290,222	(144,349)	(276,987)	(עלייה) ירידה בסעיף מלאי מקרקעין
(717)	(466)	162	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
16,159	230,657	215,727	ירידה במלאי סחורות וחומרים
(21,608)	117,937	88,338	ירידה (עלייה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
270,399	(100,088)	(97,167)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות
546,994	(193,702)	(376,998)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור :

16,759	70,690	54,620	ריבית שהתקבלה
(71,533)	(81,521)	(87,428)	ריבית ששולמה
3,551	5,306	4,086	דיבידנד שהתקבל
2,782	463	26,857	מיסים שהתקבלו
(59,909)	(132,078)	(86,048)	מיסים ששולמו
(108,350)	(137,140)	(87,913)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

1,023,181	203,204	29,208

הדוחות על תזרימי המזומנים כוללים את תזרימי המזומנים בגין הפעילות המופסקת. הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(68,401)	(46,799)	(70,140)
27,139	3,531	685
(10,835)	(41,032)	(73,479)
2,102	27,920	149,296
(1,922)	(275)	13,645
(170)	-	-
(25,248)	10,775	(47,413)
(107,108)	472,796	(69,233)
(184,443)	426,916	(96,639)

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה
תמורה (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד, נטו
פרעון (מתן) הלוואה למוכרי מקרקעין
מתן הלוואה לצדדים קשורים
פרעון (השקעה) בחברות כלולות, נטו
שחרור (הפקדה) בפקדונות, נטו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(507,446)	(153,577)	228,167
(50)	(100)	(100)
(46,336)	(46,958)	(58,665)
(90,000)	(50,000)	(51,000)
(1,716)	-	-
(862)	(499)	(4,838)
(12,717)	(3,004)	(7,104)
111,537	-	-
(40,000)	(40,000)	(40,000)
(129,799)	(130,691)	(130,691)
-	-	337,100
(120,325)	(126,263)	(92,842)
(837,714)	(551,092)	180,027

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון התחייבות לזמן ארוך
פרעון קרן התחייבות בגין חכירה
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
מקדמות מס ששולמו עבור מחזיקי יחידות
השתתפות בשותפות מאוחדת, נטו
רכישת מניות ויחידות השתתפות מבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה על ידי החברה
רכישת מניות באוצר
תמורה מהנפקת מניות של החברה
פרעון אגרות חוב של החברה
פרעון אגרות חוב של חברה מאוחדת
הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

1,877	(195)	(16,322)
2,901	78,833	96,274

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

973,905	976,806	1,055,639

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

976,806	1,055,639	1,151,913

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הדוחות על תזרימי המזומנים כוללים את תזרימי המזומנים בגין הפעילות המופסקת.
הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

לפידות קפיטל בע"מ נוסדה בשנת 1959 ועוסקת בתחומים שונים, לרבות פעילות קבלנית ויזמית בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה והתשתיות, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים, מסחר בינלאומי, השקעות בניירות ערך, חיפוש והפקת הנפט והגז ובקידוחי מים. מרבית מהפעילות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות. החברה פועלת בתחום הבניה, התשתיות ויזמות הנדל"ן באמצעות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים באמצעות סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בתחום הסחר הבינלאומי באמצעות חברות בנות בחו"ל מקבוצת "אלפרוס", בתחומי ההשקעות במישרין ובאמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת ובאמצעות חברות בנות בארץ ובחו"ל ובתחום חיפוש והפקת נפט וגז באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת. כתובת המשרד הרשום של החברה הינה: רח' יוני נתניהו 4, אור יהודה.

ב.

ביום 20 בינואר 2020 הושלם הסדר הנושים במסגרתו רכשה החברה את השליטה באפריקה השקעות. החל ממועד זה החזיקה החברה ב- 80% מהון המניות המונפק והנפרע של אפריקה השקעות.

ביום 19 באוקטובר 2022, הושלמה עסקת הרכישה והקצאת המניות (להלן: "העסקה") בין החברה לבין אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "אלטשולר שחם"), במסגרתה הקצתה החברה, בהקצאה פרטית, לאלטשולר שחם, 9,284,970 ממניות החברה אשר מהוות כ- 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "המניות המוקצות"), בתמורה למלוא החזקותיה (20%) של אלטשולר שחם בחברת הבת, אפריקה השקעות.

לאחר השינוי האמור, מחזיקה החברה 100% מההון המונפק והנפרע של חברת הבת, אפריקה השקעות.

ראה בנוסף ביאור 26'.

ג.**הגדרות**

החברה - לפידות קפיטל בע"מ.

הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.

השותפות - לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.

סאני תקשורת - סאני תקשורת סלולרית בע"מ.

סאני אלקטרוניקה - סאני אלקטרוניקה בע"מ.

אפריקה השקעות - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

אפריקה מגורים - אפריקה ישראל למגורים בע"מ.

דניה - דניה סיבוס בע"מ.

חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

רמ"י - רשות מקרקעי ישראל

בורסה - הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חרבות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה") ואשר התרחבה למספר זירות.

מטבע הדברים, פרוץ המלחמה הביא לצמצום היקף הפעילות של חברות הקבוצה, זאת בין היתר כתוצאה, מגיוס משמעותי של חלק מעובדי הקבוצה ללחימה, מחסור בעובדים פלשתיניים וזרים וצמצום פעילות במרכזי קניות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ההשפעות הישירות של המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה בתקופת הדוח, הינה כמפורט להלן:

(א) דניה - חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה על היקף הפעילות של דניה היה גיוס משמעותי של חלק מעובדי דניה ללחימה. השלכות נוספות היו איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתיאית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה בתקופה הראשונה של המלחמה ומחסור בעובדים זרים. מצב הלחימה המתמשך והסביבה העסקית במישור הבינלאומי השפיעו במהלך שנה ועד למועד הדוח על יכולתה של דניה להשיג את השירותים והסחורות בתנאים ערב המלחמה, בין היתר, בהקשר של מחירי ומועדי אספקה.

בפרויקט הקו הכחול, הצורך בהסדרה של מערך הסכמות עם גופים בינלאומיים הושפע מאוד מהמלחמה. בהתאם לכך, בתקופת הלחימה העצימה חוותה דניה קושי להגיע להסכמות כאמור. להערכת דניה, ההסכמות המדיניות האחרונות להפסקת אש בצפון ובדרום הינן בעלות השפעה חיובית על מוכנות גופים בינלאומיים לקחת חלק בפרויקטים בישראל. בהתאם לכך, חלה לאחרונה התקדמות משמעותית בגיבוש הסכמות בפרויקט הקו הכחול, הן עם ספק הקרונות והן עם חברות בינלאומיות נוספות, שנדרש עימן שיתוף פעולה בפרויקט זה. כמו כן, בתקופת הדוח הזכין בפרויקט הגיע להסכמות עם המדינה על עדכון לוחות הזמנים לקיומה של סגירה פיננסית בפרויקט (לפרטים נוספים בקשר לפרויקט הקו הכחול ראה באור 25/ג'4(כב) להלן).

למרות השפעות המצב הביטחוני כאמור, היקפי הביצוע של דניה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו, ואף גדלו. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, בעיקר בתחום התשתיות, הושפע קצב הביצוע מהמצב הביטחוני ובשל כך התארכו לוחות הזמנים ונרשמה השפעה על עלויות הפרויקטים, שהביאו לקיטון בתוצאות הפעילות במגזר. דניה בוחנת את ההשלכות כאמור על ציר הזמן כתלות במצב המלחמתי והשפעותיו על דניה ועל המשק. במקביל, דניה פעלה ופועלת אל מול מזמיני עבודה בפרויקטים השונים לצורך התאמת לוחות הזמנים ועדכון עלויות הפרויקטים, ככל ונדרש. במגזר הפרטי, דניה הגיעה בחלק מהפרויקטים להסכמות על מתווה פיצוי מוסכם עם מזמיני העבודה. במגזר הציבורי, גופים ממשלתיים שונים פועלים להצגת מתווה ראשוני ו/או הסדרות רלוונטיות אחרות, שניתן להסתמך עליהם באופן חלקי ושעל בסיסם יתכן ותוכל דניה להגיע להסכמות רחבות

לדעת דניה, מתווה התמיכה והפיצויים שגובש על ידי המדינה בתחילת המלחמה, לא נתן מענה מספק לענף. המחסור הכללי שנוצר בעובדים חייב התאמות בפעילותה של דניה, בעיקר הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד נמשך איסור העסקת עובדי הרשות הפלשתיאית. בהקשר זה, דניה, באמצעות תאגיד עובדים זרים בשליטתה, מעסיקה נכון למועד הדוח כ-700 עובדים זרים לעומת כ-380 עובדים בסוף השנה הקודמת. דניה פועלת לשמר את היקף העובדים הזרים הנדרש על ידה לצורך ביצוע העבודות בהיקפים הנדרשים ותפעל להגדיל את היקף העובדים הזרים המועסקים על ידה, ככל ויידרש. השינוי המבני בהרכב העובדים באתרי דניה משפיע על העלויות, לרבות עלויות השכר, הביא לירידה בפריון העבודה ובשל כך, הושפעו התפוקה וקצב הביצוע. שינויים אלו בשלב זה לא קיבלו ביטוי מלא בקצב עליית מדד תשומות הבניה. על כן, הפיצוי לדניה מכוח מנגנוני ההצמדה של התמורה החוזית בהסכמי הביצוע טרם פיצה את דניה באופן מלא על השינוי בעלויות הביצוע. דניה מצפה, כי לאורך זמן אופן המדידה יתאים את עצמו לקצב ההתייקרויות בפועל. להערכת ולהבנת דניה, גם לגישת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ("הלמ"ס"), נדרש לבחון את הצורך בביצוע עדכון חריג שנובע מהשפעות אלה. לאחר תאריך המאזן הגישה דניה לבג"ץ עתירה למתן צו על תנאי, אשר יורה ללמ"ס, בין היתר, להפעיל את סמכותה על פי דין, ביחס לעדכון של מדדי תשומות הבניה למגורים, למסחר ולמשרדים, ולסלילה וגישור. כמו כן, ביקשה דניה במסגרת ההליך בבג"ץ להורות ללמ"ס כי עדכון המדדים יכלול עדכון הרכב המדד כך שיתבסס על נתונים עדכניים, אשר ישקפו בין השאר את התמורות שחלו בענף הבניה בישראל ובפרט את התמורות במרכיבי עלות הבניה ושכר העבודה, שחלו מאז ה-7.10.2023 ופרוץ מלחמת חרבות ברזל בעקבותיהם. יצוין כי במדד תשומות הבניה לחודש ינואר 2025, הלמ"ס עדכן את הרכב המשקולות הפנימיים של סעיף השכר ובעקבותיו את שיעור המדד ב-2.6%. בשלב זה, אין ביכולת דניה להעריך מתי יבוצע עדכון סופי כאמור ואם בכלל.

ד. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

(ב) אפריקה מגורים - בתקופת הדוח הביקוש לרכישת הדירות המשיך להיות גבוה והעבודה באתרי אפריקה מגורים ממשיכה. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים למסירת דירות בפרויקטים של אפריקה מגורים או צמצום תקופת האיחור במסירה, אשר מקורה בקשיים שנגרמו בשל סגירת אתרי בניה, צמצום כוח האדם (בשל איסור כניסה של עובדים פלסטינים) וייקור עלויות הביצוע, בוחנת אפריקה מגורים דרישות תשלום שקיבלה מקבלנים ביחס למספר פרויקטים בסכומים לא מהותיים, ולהערכת אפריקה מגורים העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה והוצאות לצמצום אינם צפויים להיות מהותיים.

(ג) סאני תקשורת - נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, השפעות המלחמה על תוצאות הפעילות של סאני תקשורת זניחות. כל הסניפים ממשיכים לפעול כסדרם, וסאני תקשורת ממשיכה לקבל סחורות מסמסונג ולספק שירותים ומוצרים ללקוחותיה ללא הפרעה.

בחודשים האחרונים ניתן להבחין בשינוי חיובי בשוק המקומי שהתעצב בעקבות החתימה על הסכמי הפסקת אש אל מול חמאס וחיזבאללה, אך יחד עם זאת, אי הוודאות בתקופה הנוכחית גבוהה ולכל התפתחות כגון סיום הפסקות האש וחדוש הלחימה, כפי שאכן קרה בפועל בעזה בסמוך למועד פרסום דוח זה, עלולה להיות השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה ושל חברות הקבוצה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלהן, והיקף האשראי הזנית. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה ועל פעילות חברות הקבוצה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

ה. ביום 31 בדצמבר 2024, הנחה דירקטוריון אפריקה מגורים את הנהלת אפריקה מגורים, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת ייעודית, והכל כמפורט להלן:

לתאריך הדוח, עיקר פעילותה של אפריקה מגורים הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבתת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, אפריקה מגורים מחזיקה (במישרין ובעקיפין) במספר פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. בהתאם, לאפריקה מגורים שני תחומי פעילות בדוחותיה הכספיים. האחד, ייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור (לרבות במתכונת של התחדשות עירונית); והשני, הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה". בנוסף לאלה, לתאריך הדוח, אפריקה מגורים מחזיקה בזכויות בנכס מסחרי במודיעין המושכר לצדדים שלישיים.

כמו כן, פועלת אפריקה מגורים להקמתם של נכסים מסחריים ו/או נכסי תעסוקה נוספים, והכל במסגרת פרויקטים קיימים של אפריקה מגורים שעיקרם למגורים (להלן: "הנכסים המסחריים הנוספים").

יצוין, כי ככלל, הנכסים המסחריים הנוספים מיועדים למכירה ולפיכך מוחזקים כמלאי עסקי של קבוצת אפריקה מגורים.

בשים לב להערכת אפריקה מגורים, כי המגמה התכנונית, התומכת בהקמתם של פרויקטים בעירוב שימושים תימשך ואף תגדל בהיקפה, יחול גידול בנכסים המסחריים אותם תקים קבוצת אפריקה מגורים. לפיכך, הסמך דירקטוריון אפריקה מגורים את הנהלת אפריקה מגורים לבחון את ריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה ייעודית ולבצע שינוי מבני (ככל הנדרש) בקבוצת אפריקה מגורים לצורך ריכוז של הנכסים המניבים המוקמים על ידי קבוצת אפריקה מגורים. לצורך זאת, ולשם בחינת המהלך האמור מול צדדים שלישיים, ובכלל אלה, רשות המיסים, גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים, הסמך דירקטוריון אפריקה מגורים את הנהלת אפריקה מגורים לחתום על הסכם בין חברות בקבוצת אפריקה מגורים, להעברת הנכסים המסחריים הנוספים וכן חלק מהנכסים הנוספים המוחזקים על ידי אפריקה מגורים כנכסים מניבים. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במרץ 2025.

ב. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.

השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה, למעט חברות בנות ומוחזקות הפועלות בחו"ל שמטבעות הפעילות שלהן הינם מטבעות מקומיים.

2. נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

נכסים והתחייבויות פיננסיים, צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים וניירות ערך סחירים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- הפרשות.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.
- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הנמדד לפי שווי הוגן.

ד. תקופת המחזור התפעולי

עקב אופי הפעילות המגוון של הקבוצה, לקבוצה מספר מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הבניה והקמה ופיתוח בניינים למכירה, המחזור התפעולי לעיתים הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד ארבע שנים, למעט פרויקט "סמל דרום" לגביהם תקופת המחזור התפעולי צפויה להימשך שש שנים. בנוסף, בהתייחס לביצוע וזכינות תשתיות תקופת המחזור התפעולי עולה על שנה ונמשכת עד כשבע שנים. עקב כך, כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילויות אלו והמיועדים והצפויים להתממש לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה.

ה. מתכונת ניתוח ההכנסות וההוצאות שהוכרו בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

מתכונת הניתוח של ההכנסות וההוצאות שהוכרו בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מהות הכנסה וההוצאה. לדעת הקבוצה, מתכונת ההצגה מתאימה להבנת המבנה

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר וודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בבאורים הבאים:

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה.	לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה קבעה את השווי ההוגן תוך שימוש בשילוב גישות ההשוואה וההכנסה, בהתאמות הנדרשות. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית הנדרש למימון, פרמיית הסיכון של הפרויקט, מרכיב הגרט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת הקבוצה. הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת הקבוצה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.	הכרה ברווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 12 בדבר נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.
התחייבות למוכרי מקרקעין	התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המזים, נמדדת לראשונה בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה. בחישוב ההתחייבות האמורה, על הקבוצה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים שממנו נגזרים התשלומים למוכרי המקרקעין. אומדנים אלו מבוססים על מחירוים ותחזיות מכירות שהוכנו על ידי הנהלת הקבוצה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.	עדכון ההפרשה בגין ההתחייבות	למידע בדבר התחייבות למוכרי מקרקעין ראה באור 21א'.
הערכת סיכויי התחייבויות תלויות	יותר סביר מאשר לא, כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה	ביטול או יצירת הפרשה תביעה בגין	למידע בדבר חשיפת הקבוצה לתביעות, ראה באור 25 בדבר התחייבויות תלויות
עבודות על פי חוזה ביצוע בפרויקטי עבודות בניה קבלניות והכרה בהכנסות ממכירות דירות	הקבוצה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט אחת לרבעון. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת הקבוצה על מצב השוק, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן, לרבות הסכמים עם מזמיני עבודה, הצעות מחיר, הסכמים עם קבלני משנה וספקים והסכמים מול רוכשי דירות. בעבודות הקמה בפרויקטי תשתיות גדולים, נדרשת הקבוצה לבצע אומדנים בשלבי ביצוע מוקדמים בין היתר, בהתייחס לשינויים משמעותיים באופן ביצוע הפרויקט. מכאן שהקבוצה נדרשת לבצע אומדנים משמעותיים. כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את תוצאות החוזה (למשל בשלבים המוקדמים של החוזה), הקבוצה מכירה בהכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.	ההכנסות והעלויות מעבודות בניה, סעיפי הלקוחות, ספקים וקבלני משנה ומקדמות נטו בגין עבודות בביצוע.	למידע בדבר הכנסות ועלויות מעבודות בניה, ראה באור 27א' בדבר הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מועד תחילת הכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזי הקמה	המועד שבו ניתן לאמוד באופן מהימן את העלויות הכרוכות בביצוע החוזה, אשר ממנו מוכרות הכנסות לפי שיטת שיעור ההשלמה.	שינוי בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי מהפרויקט שיוכרו בגין החוזה.	למידע בדבר הכנסות שהוכרו בגין חוזי הקמה, ראה באור 27א' בדבר הכנסות
עמדות מס לא וודאיות	מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה (uncertain tax position) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה.	הכרה בהוצאות מיסים על הכנסה נוספות	למידע בדבר שומות מס שנתקבלו, ראה באור 28 בדבר מיסים על הכנסה

2. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על התשואה להון אותה החברה מגדירה כהכנסה תפעולית נטו מחולקת בהון המניות הכולל, למעט זכויות שאינן מקנות שליטה. הדירקטוריון מפקח גם על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות. החברה וחברות הבנות שלה אינן כפופות לדרישות הון מכח חוק או רגולציה.

ח. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים "גילוי למדיניות החשבונאית"	בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב"). התיקון העוקב קבע כי: - רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת. - עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות. התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.	התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.	ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.
תיקון ל- IFRS 16 חכירות	בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.	התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. התיקון יושם בדרך של יישום למפרע.	ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש וחשבונות ליווי

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

ב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרע.

במקרים מסוימים, במועד ההכרה לראשונה של השקעה במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, הקבוצה בוחרת באופן שאינו ניתן לשינוי, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של המכשיר ברווח כולל אחר. בחירה זו מתבצעת על בסיס כל השקעה בנפרד.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מייעדת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב סחירים, התחייבויות בגין חכירה, הפרשות והתחייבות תמורות למוכרי מקרקעין, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה החברה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

3. מכשירים פיננסיים נגזרים

גידור כלכלי

הקבוצה עושה לעיתים שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לצמצם חשיפה לסיכונים מחיר חומרי גלם, שערי מטבעות ומדד. העסקאות אשר מבצעת החברה במכשירים פיננסיים לצמצום החשיפות הכלכליות, כאמור לעיל, אינן עומדות בתנאי הגידור שנקבעו בתקינה הבינלאומית ולפיכך המכשירים הפיננסיים האמורים נמדדים לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה. השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים על מחירי חומרי הגלם מסווגים בסעיף נפרד במסגרת עלות המכר ואילו השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים על שערי מטבעות ומדד מסווגים במסגרת סעיף המימון.

ג. מלאי

עלות המלאי נקבעת לפי הבסיסים כדלקמן:

חומרי גלם, אריזות וחלפים	-	על בסיס הממוצע המשוקלל.
מלאי סחורות	-	על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".
אגרגטים, חומר בניה ועזר,		
כלי עבודה ומעקות וציוד תשתיות	-	על בסיס "ממוצע נע".
מוצרים קנויים	-	על בסיס הממוצע המשוקלל.

למידע בדבר מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה ראה סעיף ד' להלן.

ד. מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה מוצג לפי העלות. עלות המלאי כוללת את העלויות הישירות לרכישת המלאי (לרבות מסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף ז' להלן. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו בישראל, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

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

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכר בגובה שווה ההון של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההון של שירותי הבנייה הניתנים לבעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה.

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

ה. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה) אשר הכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים. מאחר ובחוזי המכר של הקבוצה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס ליעודו או מכירתו. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

ו. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

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

ז. רכוש קבוע

1. הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

2. פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

מכונות קידוח, ציוד ומתקני הפקה מבנים	%	בעיקר %
שיפורים במושכר (*)	10-33	15
מחשבים	2-10	7
ריהוט וציוד	10-33	16
כלי רכב	33	33
מתקנים וציוד בניה	6-33	15
	15	15
	6-33	20

(*) שיפורים במושכר מופחתים בשיטת הקו הישר על פני תקופת חוזה השכירות (כולל אופציות להארכת חוזה השכירות), אשר להערכת הקבוצה ודאי באופן סביר שימושו, או אורך חיים שימושי המשוער (10-33 שנים) של השיפורים, לפי הקצר מביניהם.

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ח. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים בתקופת הדוח ובתקופות ההשוואה:

אורך חיים	פיתוח עצמי או רכישה
זיכיון בתחום הבניה	11 רכישה
זיכיון בתחום הסלולר	5 רכישה
פרוייקטים בתכנון ובביצוע	2-4 רכישה
צבר פרוייקטים	2 רכישה
שם מסחרי	בלתי מוגדר רכישה

ט. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

להלן סוגי ההפרשות העיקריים שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

הפרשה לאחריות וגמר

לקבוצה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 (כולל במסגרת עסקות משותפות).

י. חכירות

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

עבור חווי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

הקבוצה מכירה בנכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה עבור שכירות שטחים, משרדים, חנויות ושכירות רכבים בליסינג.

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס מזוהה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס (המוקדם מבניהם). הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה חוזית להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים של דמי החכירה העתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

י. חכירות (המשך)

הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת מצטבר ובניכוי הפסדים מצטברים מירידות ערך ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מביניהם כדלקמן:

- חנויות
 - מבנים ושטחי מקרקעין
 - כלי רכב
- 1-9 שנים
 1-10 שנים
 1-3 שנים

הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה

כאשר החברה בוחרת לממש את תקופת האופציה החוזית או חל שינוי משמעותי במספר רכבי הליסינג השכורים, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון (בסעיף העודפים) על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאים שאינם תנאי הבשלה או בתנאי הבשלה שהינם תנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, הקבוצה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההונניים המוענקים, לכן, הקבוצה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של תנאים אלה.

השווי ההוגן של הסכום המגיע לעובדים בגין זכויות לעליית ערך מניות, המסולקות במזומן, נזקף כהוצאה, כנגד גידול מקביל בהתחייבות, על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית לתשלום. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל מועד דיווח, עד מועד הסילוק. כל שינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות נזקף כהוצאת שכר ברווח והפסד.

יא. הכנסות

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע

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

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר היא מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

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

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

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

יא. הכנסות (המשך)

זיהוי מחויבות הביצוע

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

סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.
לעניין מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזה המכר עם לקוחות בפרויקטים למכירת דירות למגורים, מזהה הקבוצה את הדירה כמחויבות ביצוע אחת.

בתחום קבלנות הביצוע, כאשר מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות והשירותים השונים בחוזה לכדי תוצר משולב אחד, מזהה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת. ביתר המקרים, מזהה הקבוצה יותר ממחויבות ביצוע אחת.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בהתאם ל- IFRS 15 תמורה משתנה בתחום קבלנות הביצוע מוכרת כהכנסה רק כאשר צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש בעתיד. סכומים אלו כוללים בין היתר, חריגים בגין כמות וביצוע, בונוסים בגין הקדמות בביצוע וקנסות בגין איחורים. כתוצאה מכך, הכנסות מסוימות בגין סכומים כאמור יוכרו במועד מאוחר יותר תחת הוראות IFRS 15.

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.
הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.
בתחום קבלנות הביצוע הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

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. 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.

בעסקת קומבינציה בה הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לקבוצה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה, מתהוות לקבוצה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף ולכן הקבוצה זוקפת את עלות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי הבניה. הקבוצה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין הקבוצה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.
בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

יא. הכנסות (המשך)

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע בגין מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות למדידת ההתקדמות, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את סך העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. 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 התחייבויות חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה

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

נכס חוזה 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 חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח. נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס בגין חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

עסקאות קומבינציה

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שווי ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המזים המוקדם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה. הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות בגין חוזה.

עלויות

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

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר. במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, הקבוצה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר או כאשר שינוי החוזה ניתן לאכיפה משפטית.

הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח להקמת דירת מגורים בישראל לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת החתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch up") בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע (המשך)

(1) הכנסות ממכירת סחורות ושירותים

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד מס ערך מוסף שנגבה לטובת צדדים שלישיים. עבור מכירת סחורות (מכשירים, אביזרים וחלקי חילוף), הלקוח משיג שליטה על המוצרים כאשר הם נשלחים ממחסני החברה ולפיכך החברה מכירה בהכנסה במועד זה. עבור מכירת שירותים החברה מכירה בהכנסה על פני תקופת השירות. 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.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים. החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה באמצעות אמידת הסכום הסביר ביותר שיתקבל מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

יב. מסים על ההכנסה

1. מסים נדחים

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

2. קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקיזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

3. עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

יג. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

יד. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

טו. בסיס האיחוד

1. צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method).

2. חברות בנות

המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

3. אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי בהתאם להוראות IFRS 9, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת. הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

4. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

בבחינת קיומה של השפעה מהותית בחברות כלולות, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקות. התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו. זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, מניות בכורה והלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28. הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי או חברה בת, לפי העניין.

5. פעילות משותפת

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

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה. עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות ביד החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

טז. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
תיקון חשבונאות בינלאומי השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע לתקן	בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע ניתן להחלפה למטבע אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למטבע אחר. התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המיידית בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.	התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. ביישום התיקון ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי. לחילופין, אם המטבע אינו ניתן להחלפה לתחילת התקופה השנתית שהתיקון מיושם בה לראשונה (מועד היישום לראשונה), ישות תתרגם נכסים, התחייבויות והון, בהתאם להוראות התיקון וההפרשים למועד היישום לראשונה יוכרו כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים /או של הקרן מהפרשי תרגום, בהתאם להוראות התיקון.	להערכת הקבוצה, לתיקון לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.
תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה בדוחות כספיים לתקן	בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.	התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.	החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
78,606	141,057
171,699	87,917
250,305	228,974
791,959	680,186
13,375	242,753
805,334	922,939
1,055,639	1,151,913

מזומנים למשיכה מיידית
במטבע ישראלי
במטבע חוץ

שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר
במטבע ישראלי
במטבע חוץ

(*) למידע נוסף ראה באור 32(ד)(2)

באור 5 - פקדונות מוגבלים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,493	85,595
406,959	428,940
463,452	514,535

במסגרת נכסים שוטפים :

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות בבנקים ואחרים

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

באור 6 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
91,832	-
133,774	141,701
81,057	67,552
74,324	57,385
380,987	266,638

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מלווה קצר מועד
מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצרניות

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
באור 7 - לקוחות נטו ונכסים בגין חוזה

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
284,788	315,589
859,803	990,723
369,448	482,266
1,514,039	1,788,578
958	1,181

לקוחות (1)
הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך - ראה סעיף א'
לקוחות ונכסים בגין חוזים - ראה סעיף ב'

סה"כ

הפרשה לירידת ערך שנוכחה מיתרת לקוחות

(1) מתוכם המחאות לגביה בסך 24,026 אלפי ש"ח ו- 15,936 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, בהתאמה.

א. נתונים אלה הינם בגין עבודות בביצוע:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,894,581	10,976,395
481,521	287,825
(38,989)	(137,638)
(8,477,310)	(10,135,859)
859,803	990,723
187,264	281,837
672,539	708,886
859,803	990,723

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

עלויות שהתהוו
בתוספת רווחים שהוכרו
בניכוי הפסדים שהוכרו
בניכוי מקדמות בגין עבודות בתהליך

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

חובות פתוחים (2)
עבודות הקמה בתהליך

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

(2) לעניין ניתוח גיול לקוחות ראה באור 32 ב' (3).

ב. נתונים אלה הינם בגין יזמות מגורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

285,348	369,448
(373)	50,308
84,473	62,510
369,448	482,266

לקוחות ונכסים בגין חוזים

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

התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות

735,113	561,028
104,943	111,791
(279,028)	(105,121)
561,028	567,698

יתרה לתחילת שנה
התאמה מצטברת
התחייבויות בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה, נטו ממקדמות אשר
התקבלו במהלך השנה
יתרה לסוף שנה

באור 8 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
875,948	1,376,700

בניה למגורים

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומבינציה

בשנת 2024 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי
מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 258,905 אלפי ש"ח לעומת 33,035 אלפי ש"ח
בשנת 2023.

ג. DUO סמל דרום

(1) בחודש נובמבר 2007 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם עם רמ-נח בע"מ (להלן - "בס"ק זה: "רמ-נח")
ובעלי מניות בה ובהסכם עם מגדלי סומייל בע"מ (להלן - "מגדלי סומייל"), לפיהם רכשה אפריקה
מגורים 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח מבעלי מניות בה, וכן קיבלה בהקצאה 50% מהון
המניות המונפק של מגדלי סומייל. רמ-נח ומגדלי סומייל הינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים
כמתחם תכנית מתאר מס' תא/2988 - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-
אביב (להלן - "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.

לרמ-נח, זכויות לכ- 107 יח"ד ו- 1,975 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 13 יח"ד
בחלקו הצפוני של המתחם. למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו
הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

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

(2) ביום 3 במאי 2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של אפריקה מגורים מיום 29 באפריל
2015, הושלמה התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה
השקעות בחברת אפרירס, המהוות 40% מהון המניות של אפרירס, וכן את זכויותיה של אפריקה
השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירס, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליוני ש"ח.

ג. DUO סמל דרום (המשך)

- (3) ביום 3 בפברואר 2015, התקשרה אפריקה מגורים בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לאפריקה מגורים ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליוני ש"ח.
- ביום 9 באוגוסט 2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3 בפברואר 2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב (ראה ס"ק (4) להלן) כנגד המוכר ונתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי אפריקה מגורים ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לאפריקה מגורים את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.
- ביום 12 בספטמבר 2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים.
- (4) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד אפריקה מגורים ואחרים וביניהם חברות המוחזקות על ידי אפריקה מגורים ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין ולחילופין לתשלום פיצויים בגובה 10 מיליון ש"ח.
- בחודש נובמבר 2015 הגישה עיריית תל אביב תביעה כנגד אפריקה מגורים וכנגד נתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי אפריקה מגורים ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויות בגין חלק מתוך המקרקעין.
- ביום 2 בנובמבר 2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליוני ש"ח.
- במסגרת הליך גישור, הגיעו הצדדים להסדר גישור לפיו, לצורך סילוק סופי ומוחלט של כל הטענות ו/או הדרישות ו/או העילות הנובעות מהתביעות המתוארות בסעיף (4) זה, הוסכם כי אפריקה ומגדלי סומייל ישלמו לצד השלישי סך של 500,000 ש"ח כל אחת, בתוספת מע"מ. הסדר הגישור קיבל תוקף של פסק דין ביום 3 בדצמבר 2024 ובגדרו נדחו התביעות.
- (5) ביום 27 בנובמבר 2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו אפריקה מגורים ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת אפריקה מגורים את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.
- ביום 30 במאי 2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה אפריקה מגורים לעירייה סך של כ- 192 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ.
- היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21 במאי 2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על אפריקה מגורים. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין.
- התמורה שולמה על ידי אפריקה מגורים ממקורותיה העצמיים ובאמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.
- (6) למועד הדוחות הכספיים, אפריקה מגורים מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ- 510 יח"ד (לא כולל הקלות), מתוכן חלק אפריקה מגורים כ- 358 יח"ד.
- (7) בחודשים נובמבר 2020 ודצמבר 2020 נחתמו הסכמים משלימים להסכם העסקה המשותפת בין בעלי הזכויות במתחם מיום 29 בנובמבר 2007 (להלן ביחד: "הסכם השיתוף").
- על פי הסכם השיתוף, יחסי השיתוף בין הצדדים להסכם השיתוף יוגבלו אך ורק למטרת זכויות השותפים, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.

ג. DUO סמל דרום (המשך)

(7) (המשך)

הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט החל מיום 1 בינואר 2020 בהתאם לחלקי הצדדים.

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

(8) ביום 30 בדצמבר 2021 התקבל בידי אפריקה מגורים היתר בניה מלא לפרויקט DUO סמל דרום. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

(9) ביום 29 בדצמבר 2022, נחתם על ידי אפריקה מגורים הסכם ליווי בין אפריקה מגורים (בעצמה ובאמצעות רמ-נח, אפרים ומגדלי סומייל) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף") המחזיקה בכ- 75% בפרויקט "DUO" סמל דרום לבין קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים (להלן: "התאגידים המלווים"), לצורך מימון הקמת פרויקט "DUO" (להלן: "האשראי").

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

יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו למיזם המשותף על ידי אחד מהתאגידים המלווים (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט DUO.

האשראי הועמד לאפריקה מגורים לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע וכן על הזכויות בפרויקט DUO, וכן חתימה על הסכם מימון בניה של השותפים בפרויקט DUO המחזיקים בכ- 25% מהשטחים המיועדים למסחר והתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו.

בנוסף, העמידה אפריקה מגורים ערבות, לטובת התאגידים המלווים, וזאת להבטחת התחייבויות החברות המוחזקות, וזאת בשים לב לשיעור החזקותיה בחברות אלה.

בנוסף, התקשר המיזם המשותף בהסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח עם הבנק, סך אשר הועמד על ידי המיזם המשותף לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ- 25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO. עם התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO, תחזיר קבוצת הרכישה למיזם המשותף את הסכום האמור, והמיזם המשותף יפרע סכום זה לבנק, וזאת לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2023. ביום 31 בדצמבר 2023 הוארכה התקופה להשלמת התנאים המוקדמים להעמדת המימון המלא מכוח הסכם הליווי לצורך מימון הקמת פרויקט DUO עד ליום 31 במרץ 2024.

בנוסף, הוארך מועד הפירעון של האשראי הייעודי בסך 100 מיליון ש"ח שהועמד למיזם המשותף עד ליום 31 במרץ 2024. להשלמת התמונה יצוין, כי ככל וקבוצת הרכישה לא תשיג מימון לחלקה בפרויקט DUO עד למועד האמור, נקבעו מספר חלופות בקשר עם המשך העמדת אשראי ואופן מימון חלקה של קבוצת הרכישה בעלויות הפרויקט בכללותו.

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

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

ביום 31 במרץ 2024 התקשרו המיזם המשותף והבנק, בתוספת מס' 2 לכתב העמדת מסגרת אשראי (להלן: "התוספת") ביחס להסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח. יצוין, כי המיזם המשותף העמיד את האשראי לטובת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט DUO.

ג. DUO סמל דרום (המשך)

(9) (המשך)

בהתאם להוראות התוספת, תוקף מסגרת האשראי יוארך עד ליום 31 בדצמבר 2027 או עד למועד התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO (להלן: "הסכם המימון של הקבוצה") (כאמור בדוחות הקודמים), לפי המוקדם (להלן: "המועד הקובע"). באמצעות האשראי מושא הסכם המימון של הקבוצה, יפרעו חברי קבוצת הרכישה את ההלוואה אשר הועמדה להם על ידי המיזם המשותף.

עוד נקבע, כי במועד הקובע, חלף מסגרת האשראי האמורה לעיל, תועמד למיזם המשותף מסגרת אשראי חדשה, בסך של 51 מיליון ש"ח, אשר תשמש את המיזם המשותף לצורך מימון חלקם של חלק מיחיד קבוצת הרכישה (כאמור בדוחות הקודמים) אשר לא יכללו בהסכם המימון של הקבוצה. מסגרת האשראי המעודכנת תעמוד בתוקפה עד לתום ביצוע הפרויקט.

(10) ביום 19 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים את התקשרותה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לקבוצה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לאפריקה מגורים ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה אפריקה מגורים בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555 אלפי ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניה במיזם המשותף וחלק אפריקה מגורים בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם על ידי אפריקה מגורים לדניה מסתכם לסך של כ- 231,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

(11) ביום 21 בדצמבר 2021 נתקבלה אצל אפריקה מגורים שומת היטל ההשבחה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, שעניינה חיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין הידועים כחלקות 1471 ו- 1472 בגוש 6213 במתחם סמל דרום בתל אביב. ביום 5 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבלה השמאות המכרעת על ידי השמאית המכריעה, לאחר תיקון טעויות סופר, אשר כוללת הפחתה של היטל ההשבחה במחירים מתואמים עבור חלק היזמים בסך של כ- 78 מיליון ש"ח למועד הקובע.

ד. סביון View, ירושלים

ביום 5 באפריל 2022, התקשרה אפריקה מגורים בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון View בירושלים (להלן: "הממכר" ו-"הפרויקט", בהתאמה), הממכר כולל שטחי מסחר בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות), זכויות ביעוד מסחר בשטח כולל של 4,300 מ"ר וכן 10 מקומות חניה בחניון הפרויקט. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". בתמורה לממכר תשלם הקונה של כ- 102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בגין העסקה, רשמה אפריקה מגורים בדוחות הכספיים לשנת 2022 רווח נקי בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 30 ביוני 2022 התקשרה אפריקה מגורים עם צד שלישי בלתי קשור לאפריקה מגורים או לבעלי השליטה (להלן בסעיף זה: "הרוכשת") בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי התעסוקה בפרויקט. הממכר כולל שטחי משרדים בשטח בנוי של כ- 4,800 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) וכן 11 מקומות חניה בחניון הפרויקט ומחסן. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". תמורת הממכר הינה 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

בגין העסקה, רשמה אפריקה מגורים רווח נקי, בסך של כ- 32 מיליון ש"ח, מתוכו הוכר בשנת 2022 סך של כ- 31 מיליון ש"ח.

בשנת 2023 הסתיימה הקמתו של הפרויקט ומכירת הדירות ושטחי המסחר והמשרדים בפרויקט.

ה. מחיר למשתכן נס ציונה

ביום 30 באוגוסט 2018, פורסמו באתר רמ"י תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרקע"), במסגרתו הוכרזה אפריקה מגורים (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) (להלן: "החברה המוחזקת") כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיור").

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שווקו כל הדירות בפרויקט והפרויקט נמצא בשלבי ביצוע.

ו. מחיר למשתכן דניה-אפריקה מתחם הנרקיסים, ראש"צ

ביום 24 באפריל 2017 הגישה דניה באמצעות מיזם משותף לה ולאפריקה מגורים (להלן: "דניה-אפריקה"), הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").

ביום 26 באפריל 2017, הוכרזה הצעתן של דניה-אפריקה במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"). בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").

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

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

בשנת 2023 הסתיימה בנייתם ושיווקם של כל המגרשים בפרויקט.

ז. סמל צפון

ביום 10 באוקטובר 2019, הגישה אפריקה מגורים, בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו- 18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתוכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין כ- 174 יחידות דיור.

ביום 27 בינואר 2020 הוכרזה הצעתה של אפריקה מגורים כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליוני ש"ח.

בהמשך, ביום 10 במאי 2020, לאחר אישור בית המשפט, נחתם ההסכם לרכישת חלק ממגרש 122 ב"סמל צפון" בתל אביב, מכוחו רכשה אפריקה מגורים כ- 76 יחידות דיור תמורת סך של כ- 185 מיליוני ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה. התשלום האחרון בוצע ביום 6 בדצמבר 2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי בנוסף, מחזיקה אפריקה מגורים בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור כמפורט בבאור ג'8(1) לעיל, וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור.

ביום 4 בינואר 2023, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

ז. סמל צפון (המשך)

ביום 31 במרץ 2024 נחתמו הסכמי ליווי בין אפריקה מגורים (בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות) (ביחד, להלן: "המזיזים המשותף"), בגין כל אחד ממגרשים 122 ו-123 המרכיבים את פרויקט סמל צפון, בו מחזיקה אפריקה מגורים בכ- 88% מהיחידות לשיווק בפרויקט לבין תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), לצורך מימון הקמת פרויקט סמל צפון (להלן: "האשראי").

האשראי כולל בעיקרו מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של עד 1.22 מיליארד ש"ח (מתוכו סך של 1.06 מיליארד בגין מגרש 122), מסגרת אשראי כספי בסך של עד כ- 550 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 480 מיליון ש"ח בגין מגרש 122), מסגרת בגין בטוחות עבור בעלי הקרקע (בעסקת קומבינציה ושירותי בניה) בסך כולל של עד כ- 450 מיליון ש"ח (המיוחס במלואו למגרש 122). האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7% עד 1% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").

יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו לאפריקה מגורים על ידי התאגיד הבנקאי (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט סמל צפון.

האשראי יועמד לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע ובפרויקט וכן שעבוד זכויות בעלי הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי.

בהתאם להוראות הסכם הליווי, אפריקה מגורים אחראית כלפי התאגיד הבנקאי לפירעון מלוא הסכומים האמורים (לרבות בגין החברות המוחזקות כאמור). יצוין, כי אחריות החברות המוחזקות בקשר עם מימון מגרש 122 מוגבלת לתמורה אשר תתקבל עם מימוש הבטוחות המשמשות להבטחת פירעון המימון כאמור.

בנוסף, יעמיד התאגיד הבנקאי אשראי מקדמי למימון תשלום אגרות, היטלים ועבודות דיפון וחפירה בסך כולל של עד כ- 125 מיליון ש"ח, עד 31 בדצמבר 2024, אשר חלקו ייפרע עם חתימתם של בעלי הקרקע על הסכמים למימון עם התאגיד הבנקאי.

למועד הדוח אפריקה מגורים והתאגיד הבנקאי פועלים להארכת המועדים להתקיימותם של התנאים המקדמיים והמועד לפירעון ההלוואה. להסרת ספק, למועד זה, ההלוואה אינה מועמדת לפירעון מיידי. ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידי.

בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי אפריקה מגורים היתר בניה מלא למגרש 122 ולמגרש 123 בפרויקט "סמל" צפון בתל אביב (להלן: "הפרויקט") (ביחד, להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, הפרויקט יכלול 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

ח. רמת שרת

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

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

בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק אפריקה מגורים לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והניהול הכספי של הפרויקט, תמורת סך השווה ל- 2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ. בשנת 2021 הסתיים שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שלב ב' של הפרויקט, הכולל 278 יח"ד, הינו בשיווק ובביצוע.

הנתונים בקשר עם פרויקט זה מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
באור 9 - מלאי סחורות וחומרי בניה

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,673	37,232
85,548	64,760
123,221	101,992

חומרים, אגרגטים, חומרי בניה ועזר
מלאי מוצרים

באור 10 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,792	12,916
122,882	59,172
8,811	10,772
29,037	35,261
75,877	71,980
33,958	19,303
62,459	87,068
362,816	296,472

מוסדות ממשלתיים
מקדמות לספקים והכנסות לקבל
צדדים קשורים (1)
עמלות מכירה והוצאות מראש
שיפוי בגין תביעות ובדק
הלוואות לזמן קצר
חייבים אחרים

(1) ראה באור 30 להלן.

באור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
א. הצגה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,298,283	1,112,008
33,757	33,304
1,332,040	1,145,312
20,963	23,061

מלאי מקרקעין
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

עלויות אשראי שהוונו במהלך תקופת הדיווח

ב. חלק ממלאי המקרקעין נחכר מרמ"י. זכויות אלה טרם הועברו על שם החברות המוחזקות וזאת מסיבות טכניות. למרבית הקרקעות נחתם עם רמ"י הסכם פיתוח, לפיו על החברות המוחזקות לבצע על הקרקעות הנ"ל עבודות פיתוח ובניה בתום שלוש עד שש שנים.

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

ד. ביום 15 בפברואר 2012 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם השקעה (להלן בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") במסגרת עסקה משותפת עם גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן בס"ז: "גבעת שמואל החדשה") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לאפריקה מגורים ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לאפריקה מגורים, תמורת התחייבות אפריקה מגורים לשלם את ערך הנקוב במועד אישור התבי"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.נ., אשר תהווה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת גבעת שמואל החדשה. הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה.

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

ד. (המשך)

ביום 30 בדצמבר 2013 התקבל באפריקה מגורים נוסח של הודעת הועדה המחוזית בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ- 270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת) (להלן: "התב"ע המתוקנת") בקשר עם פרויקט זה. ביום 7 בינואר 2014 התפרסמה הודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת.

ביום 13 ביולי 2017 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה החזיקה אפריקה מגורים באותו מועד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל החדשה.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של אפריקה מגורים כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, אוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל החדשה בדוחות הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים.

ביום 14 ביוני 2018, אושרה למתן תוקף תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים.

ביום 8 באוגוסט 2021, התקשרה גבעת שמואל החדשה, בהסכמים עם קרן ריט למגורים בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש עליו ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור, בתמורה בסך כ- 85 מיליוני ש"ח. כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסנים שנבנו בסמוך למקרקעין, בתמורה בסך כ- 1.1 מיליוני ש"ח.

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

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

ביום 14 בספטמבר 2021, הושלמה התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בהסכם למכירת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל והתמורה בגין התקבלה במלואה.

בחודש דצמבר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם הניהול, מכוחה תעניק גבעת שמואל החדשה שירותי ניהול שיווק וניהול גבייה בתמורה לדמי ניהול, כמפורט בהסכם. ליום 31 בדצמבר 2024 המגרש שנמכר נמצא בשלב ביצוע ושיווק.

ליום 31 בדצמבר 2024 הסתיים ביצועם של שלבים א' וב', הכוללים 260 יחידות דיור. לגבעת שמואל החדשה בשלבי ביצוע 203 יחידות דיור נוספות, ובשלבי תכנון 148 יחידות דיור ו-2,500 מ"ר מסחר.

ליום 31 בדצמבר 2024 אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגידים בנקאיים.

לעניין עסקאות עם צדדים קשורים - ראה באור 30ב'(2).

ה. בחודש נובמבר 2015 נחתם הסכם בין דניה וע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רשות מקרקעי ישראל ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודיים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" בישראל. העסקה המשותפת (להלן: "עסקת דניה-לוזון") מוחזקת על ידי ע. לוזון ודניה בשיעור של 50% כל אחת.

פעילות הביצוע במסגרת העסקה המשותפת בפרויקטים בראש העין, בפרויקט בראשון לציון ובפרויקט בבאר יעקב הסתיימה והדירות שטרם נמכרו מוצגות במסגרת סעיף מלאי בניינים למכירה. כמו כן, הפרויקט בבאר יעקב כולל שטחי מסחר ותעסוקה שלמועד הדוח ברובן טרם נמכרו וטרם הוכרה ההכנסה בגין.

ו. **מחיר למשתכן דניה - מתחם אשקלון, עיר היין** - במהלך שנת 2023 השלימה דניה את הקמת פרויקט ייזום למגורים בשיטת "מחיר למשתכן" במתחם, בו זכתה דניה בשנת 2018, ובראשית שנת 2024 הושלמה מסירת כלל הדירות בפרויקט.

ז. החל משנת 2020 פועלת דניה בפעילות יזמית ברומניה. במסגרת פעילות זו, ולאורך השנים רכשה דניה במספר שלבים קרקעות לבניית חמישה בניינים בהיקף של 116 יח"ד כל אחד. בחודש אוגוסט 2020 החלה בניית הבניין הראשון, אשר הושלם ונמסר במלואו במהלך שנת 2022. בניית הבניין השני החלה בחודש מאי 2021, והושלמה באפריל 2023. למועד הדוח, 112 יח"ד נמסרו. בניית הבניין השלישי החלה בחודש אוגוסט 2022, והושלמה בחודש אוקטובר 2024. למועד הדוח 100 יח"ד נמסרו. למועד הדוח, בניינים ארבע וחמש נמצאים בתהליך בנייה, אשר עתידים להסתיים ולהימסר במהלך השנים 2025-2027.

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

ז. (המשך)

כמו כן, לדניה קרקע בבעלות מלאה בעיר בוקרשט.

בהתאם לתכנית התב"ע המאושרת על המתחם, ניתן להקים ולשווק 87 יח"ד צמודי קרקע בשני שלבים. בתקופת הדיווח התקבל היתר בנייה, ודניה החלה בבנייה ושיווק של שלב א' בפרויקט, המכיל 45 יח"ד, אשר עתיד להסתיים ולהימסר במלואו במהלך שנת 2026.

בניית שלב ב', המכיל 42 יח"ד הנוטרות, עתיד להתחיל במהלך שנת 2025. הבנייה צפויה להימשך עד לשנת 2027, בה צופה דניה להשלים את מכירת ומסירת כל יח"ד.

ח. בשנת 2023 השלימה דניה, באמצעות חברת הבת דניה פולין, רכישת קרקע בסמוך לעיר וורשה. בהתאם לתכנית התב"ע המאושרת על המתחם, ניתן להקים ולשווק 148 יח"ד צמודות קרקע, והחלה בבנייתן בשלושה שלבים, כאשר נכון למועד הדוח, בניית שלב א', בהיקף של 46 יח"ד נמצאת בעיצומה ועתידה להסתיים ולהימסר במהלך שנת 2025. שלב ב', בהיקף של 51 יח"ד החל במהלך שנת 2024, ובנייתו עתידה להסתיים בשנת 2025 ולהימסר לדיירים במהלך השנים 2025 ו-2026. בניית 51 יח"ד הנוספות, המהוות את שלב ג' של הפרויקט, תחל בשנת 2025 ותימשך עד לשנת 2027, בה צופה דניה להשלים את המסירה של כל היחידות בפרויקט.

ט. ביום 25 בפברואר 2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שווים) של אפריקה מגורים ושל נוה שוסטר בע"מ (להלן: "נוה שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר עם רמ"י בהסכם לרכישת זכויות חכירה במגרש ברמת השרון, עליו ניתן להקים 145 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף של כ-250 מ"ר (להלן: "זכות הרכישה" ו-"המגרש", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך שומת המגרש של רמ"י ובתוספת הוצאות פיתוח לרשות המקומית. בתמורה לרכישת זכות הרכישה, שילמו אפריקה מגורים ונוה שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (חלקה של אפריקה מגורים 50%, בתוספת מע"מ כדין ושולם ממקורותיה העצמיים של אפריקה מגורים).

י. ביום 28 באוקטובר 2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, במערכת הסכמים (להלן: "ההסכמים"), ובכלל זאת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (להלן: "המניות הנמכרות") וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ-1,000 יחידות דיור וכ-1,600 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לאפריקה מגורים ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").

ביום 31 בדצמבר 2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת המניות המהוות 50% מהון המניות המונפק וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ-1,000 יחידות דיור וכ-1,300 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של כ-94% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט (100% מחתימותיהם של בעלי הזכויות בשלב א').

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

ביום 31 בדצמבר 2024 התקבל בידי אפריקה מגורים היתר בניה מלא לשלב א' בפרויקט, להקמת 210 יחידות דיור. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שלב א' של הפרויקט בשיווק ובביצוע. למקרקעין תב"ע בתוקף לכ-840 יחידות דיור נוספות.

ביום 11 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים את התקשרותה של אפריקה מגורים באמצעות חברת הפרויקט בהסכם קבלנות לפינוי תעניק דניה שירותי בניה כקבלן ראשי בשלב א' של הפרויקט, בתמורה לסכום פאושלי של 238 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש מאי 2024 (חלק אפריקה מגורים 119 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדין.

יא. ביום 9 ביוני 2021 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם הצבר בקרית אונו מצד שלישי. לאחר רכישת המניות הנרכשות, יחזיקו כל אחד מבין אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות המוכר ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת הפרויקט.

על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 504 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט, הינו 336 יחידות דיור לשיווק. בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לאפריקה מגורים, חלקו שולם עם הגעה ל-80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט.

בהסכם נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי בפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים, כולל מנגנוני דילול במקרה בו צד מעמיד מקורות כאמור מעבר לשיעור הנדרש ממנו על פי הסדרים אלה.

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

יא. (המשך)

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

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

יב. ביום 13 ביולי 2021 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם לרכישתם של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). המקרקעין נרכשו מידי שניים מבין בעלי הזכויות במקרקעין, אשר אינם קשורים לאפריקה מגורים ו/או למי מטעמה, המחזיקים במצטבר בכ- 67.4% מהזכויות במקרקעין (להלן, ביחד: "המוכרות").

כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מבין שתי המוכרות הוכפף לקבלת אישור בית המשפט המחוזי, אשר התקבל ביום 12 בספטמבר 2021.

התמורה כפופה להתאמה עתידית, בהתאם למספר יחידות הדיור שאושר במסגרת התכנית החדשה.

ביום 26 בדצמבר 2023 וביום 1 בפברואר 2024, התקשרה אפריקה מגורים עם המוכרות בהסכמים לרכישתם של כ- 26% נוספים מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה").

תשלום התמורה מומן מתוך מקורותיה העצמיים של אפריקה מגורים וכן באמצעות הלוואות בנקאיות. הפרויקט צפוי לכלול כ- 770 יחידות דיור וכ- 34,000 מ"ר מסחר ותעסוקה.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

יג. ביום 16 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון אפריקה מגורים את התקשרותן של אפריקה מגורים ואפריקה התחדשות עירונית, ביחד עם קרן להשקעות בנדל"ן (להלן: "היזמים"), בחלקים שווים ביניהם, בהסכם עם צדדים שלישיים המחזיקים במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר, מתוך מתחם הידוע כמתחם 3 במסמך מדיניות תכנונית שהוכנה על רקע תכנית נת/542, לרכישת זכויותיהם של בעלי הזכויות במתחם בדרך של עסקת קומביניציה.

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

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי אישור תב"ע.

יד. ביום 24 במרץ 2022, נתקבלה החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז מרכז ("הוועדה"), לפיה החליטה ליתן תוקף לתוכנית שיזמה אפריקה השקעות, המשתרעת על שטח של כ- 52 דונם בכניסה לסביון בהם יש לאפריקה השקעות זכויות לחכירה ("התוכנית" ו- "המקרקעין", בהתאמה). בהתאם לתוכנית, בין היתר, יוקנו בשטח התכנית זכויות בניה ל- 25 יחידות דיור צמודות קרקע בהיקף של כ- 6,500 מ"ר עיקרי עילי וכן שטח עיקרי במרתפים, 250 יחידות דיור מוגן בהיקף כולל של כ- 17,000 מ"ר עיקרי עילי וכ- 2,000 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע, וכ- 26,000 מ"ר עיקרי עילי למסחר ותעסוקה (תוספת של כ- 8,000 מ"ר עיקרי לעומת המצב טרם הדיון בהתנגדויות). לכלל השטחים האמורים ייוספו שטחי שירות. ביום 24 ביולי 2022, נכנסה התוכנית לתוקף.

בשנת 2022, לאחר אישור התוכנית, פנתה אפריקה השקעות לרמ"י בבקשה לקבלת שומה ומפרט כספי לצורך היוון זכויותיה במקרקעין ובהמשך לכך לצורך חתימת הסכמי חכירה מהוונים ביחס אליהם. עד למועד דוח זה, על אף הצעות בע"פ שהתקבלו מאת מנהל המחוז ברמ"י בדבר היוון המקרקעין, הצעה ממנה חזרה רמ"י לאחרונה, ובניגוד להבטחות חוזרות ונשנות שניתנו על ידי נציגי רמ"י בדבר קבלת השומה, טרם הועברו שומה ומפרט כספי כנדרש. אפריקה השקעות בוחנת את צעדיה מול רמ"י.

ביום 22 בנובמבר 2022, התקבלה אצל אפריקה השקעות שומת השבחה מטעם הוועדה, בעקבות כניסתה של התוכנית לתוקף ותוכניות קודמות שחלו על הקרקע, ולפיה היטל ההשבחה בגין התוכניות האמורות הינו כ- 86 מיליון ש"ח ("שומת ההשבחה"). ביום 20 בפברואר 2023 הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע. ביום 17 בינואר 2024, התקבלה אצל אפריקה השקעות החלטת השמאי המכריע להשגה שהגישה אפריקה השקעות ביחס לשומת ההשבחה, ולפיה היטל ההשבחה בגין התוכנית ותוכניות קודמות שחלו על הקרקע, שישולם בעת מימוש התוכניות כהגדרת מונח זה בדיון, הינו כ- 70 מיליון ש"ח לפני הצמדה. על פי החלטת השמאי המכריע שווי הקרקע ביום אישור התוכנית הינו כ- 296 מיליון ש"ח ברוטו (לפני, בין היתר, היטל ההשבחה הנ"ל ודמי חכירה לרמ"י). ביום 3 במרץ 2024, הגישה אפריקה השקעות השגה על ההחלטה כאמור.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

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

טו. ביום 2 בינואר 2023, התקבלה באפריקה השקעות הודעת מאת רמ"י, לה צורפו מפרטים כספיים (להלן: "המפרטים") ושומות (להלן: "השומות"), ולפיה אושרה על ידי רמ"י הקצאה לאפריקה השקעות של מגרשים 302 ו- 325 לפי תמל/1041 ביהוד (להלן: "המגרשים" ו- "התוכנית") ואשר על פי הוראות התוכנית מאפשרים בניה של 342 יחידות דיור, וזאת בגין זכויות החכירה של אפריקה השקעות במתחם. בהתאם לשומות ולמפרטים, שווי זכויות הבעלות של אפריקה השקעות במגרשים כולל עלויות פיתוח וללא מע"מ עומד על כ- 612 מיליוני ש"ח, וסך החיובים הכספיים שנדרשת אפריקה השקעות לשלם לרמ"י בגין דמי היתר, דמי חכירה והוצאות פיתוח עומד על כ- 243 מיליוני ש"ח ללא מע"מ (להלן יחד: "דרישה כספית מקורית"). יצוין כי החיובים האמורים אינם כוללים היטל השבחה בגין התוכנית (למעט ביחס לכ- 8% משווי המגרשים בגינם תפריש רמ"י חלק היטל השבחה) וכן תשלומים אפשריים נוספים לרשות המקומית ולרשות המיסים אשר היקפם טרם הובהר. בספרי החברה מוצגים המגרשים כמלאי מקרקעין לפי שווי של כ- 116 מיליוני ש"ח (ערב ההפרשה כאמור להלן).

ביום 27 בפברואר 2023 שילמה אפריקה השקעות מס רכישה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח וביום 28 בפברואר 2023 חתמה על המפרטים.

ביום 23 בינואר 2023 הגישה אפריקה השקעות השגה משפטית והשגה לעניין עלויות הפיתוח ביחס למפרטים והשומות וביום 25 באוקטובר 2023, הגישה אפריקה השקעות השגה שמאית (להלן: "ההשגה ראשונה") לאחר המענה להשגה המשפטית. ביום 8 בינואר 2024, התקבלה הכרעת שמאית המקרקעין המחוזית בהשגה הראשונה, ולפיה שווי זכויות הבעלות של אפריקה השקעות במגרשים כולל עלויות פיתוח וללא מע"מ עומד על כ- 532 מיליון ש"ח. סך החיובים הכספיים שנדרשת אפריקה השקעות לשלם לרמ"י בגין דמי היתר, דמי חכירה והוצאות פיתוח לאור תוצאות ההשגה הראשונה עומד על כ- 214 מיליון ש"ח ללא מע"מ, צמודים למדד חודש נובמבר 2022.

במהלך חודש ינואר 2024, שילמה אפריקה השקעות כ- 220 מיליוני ש"ח (88% מהדרישה הכספית המקורית) וזאת בהתאם לתוצאות ההשגה הראשונה והעמידה ערבות בנקאית על היתרה עד לסיום הליכי ההשגה.

בנוסף, ביום 21 במרץ 2024, התקבלה באפריקה השקעות בע"מ החלטת השמאי המכריע ביחס להיטל ההשבחה אשר עליה לשלם בגין אישורה של תוכנית תמל/1041 במגרשים 302 ו- 325 ביהוד (להלן: "התוכנית" ו- "השמאות המכרעת", בהתאמה). בהתאם לשמאות המכרעת, אמורה אפריקה השקעות לשאת בהיטל השבחה בסך של כ- 107 מיליון ש"ח נכון למועד אישור התוכנית. לאחר הפחתת כ- 8% משווי המגרשים בגינם תפריש רמ"י חלק היטל השבחה, אמורה אפריקה השקעות לפי השמאות המכרעת לשאת בהיטל השבחה בסך של כ- 95 מיליון ש"ח נכון למועד אישור התוכנית (כ- 110 מיליון ש"ח נכון למועד דוח זה) לעומת כ- 160 מיליון ש"ח בהתאם לשומות ההשבחה המקורית. יצוין כי במידה ומימוש התוכנית ייערך במסגרת בקשה להיתר בניה (להבדיל ממימוש בדרך של מכר), מהסכומים האמורים יופחת החלק היחסי המיוחס למרחבים המוגנים אשר יכללו ביחידות הדיור.

ביום 30 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון עבור מגרש 302 וביום 3 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבל עבור מגרש 325.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

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

א. ביום 9 באפריל 2014 אישר דירקטוריון חברת אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרותה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפי נכסים") חברה שהייתה אז בשליטתה של אפריקה השקעות, בהסכם עקרונות לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורמ"י (ביחד, להלן: "המזמין"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה.

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

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

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

א. (המשך)

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

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2024 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

ביום 15 בינואר 2015 התקשרו אפריקה מגורים ואפי נכסים (להלן, ביחד: "הלוות") בהסכם מימון עם גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין הצדדים למיזם המשותף ו/או לבעלת השליטה בהן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

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

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

ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. שיעור ריבית ההלוואה בשנת 2024 הינה בטווח של 2.33%-3.73%.

ליום 31 בדצמבר 2024 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

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

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 66 (מפוקח) לכ-87 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 1%.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 63 (מפוקח) ל-85 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 1%.

ביום 7 בינואר 2018 אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות אפריקה מגורים בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונית להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

ביום 8 בינואר 2018, הגישו אפי נכסים ואפריקה מגורים את הצעתם לרכישת קרקע בשוהם.

ביום 21 בינואר 2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

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

ב. (המשך)

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

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

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

ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

ביום 4 בנובמבר 2021 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים (להלן: "המלווים"), לקבלת מימון לפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווים העמידו מימון עבור הפרויקט בסך 320 מיליון ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה ביום 31 בדצמבר 2029.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות לעניין יחסי כיסוי כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024, אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, הסתיימו עבודות ההקמה.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 54.3 (מפוקח) ל- 63.4 ש"ח למ"ר. עליית מחירי דירות שנתית 1%.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52.9 (מפוקח) ל- 61.5 ש"ח למ"ר.

ג. ביום 3 באוקטובר 2019 נתקבלה הודעה מטעם דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לפיה הצעתה של אפריקה מגורים (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.

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

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

ג. (המשך)

ביום 25 בדצמבר 2019 הושלמה התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם לרכישת המקרקעין. התמורה בגין המקרקעין שולמה ממקורותיה העצמאיים של אפריקה מגורים וכן מאשראי לא מהותי מתאגיד בנקאי, בהיקף כולל של כ- 64 מיליוני ש"ח (בנוסף למסגרת ערבויות שנתקבלה, בסך של כ- 17 מיליוני ש"ח), אשר ישמש גם לצורך הוצאות הפיתוח.

ביום 17 באוגוסט 2022, אושר התקשרותה של אפריקה מגורים באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט מורדות ארנונה, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין.

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

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוף. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה, יתרת שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 11.8%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 56 (מפוקח) ל- 69 ש"ח למ"ר.

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

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

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7%-8.5% בהתאמה (8.5% לחניון מזדמנים), שכ"ד ממוצע למ"ר הינו כ- 171 ש"ח למ"ר.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7%-8% בהתאמה, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו כ- 168 ש"ח למ"ר.

ה. בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024, מקום מושבו של מטה החברה עבר ממשרדה ברחוב ברודצקי, תל אביב אשר בבעלות החברה, למשרדים באור יהודה אותם שוכרת החברה מצד שלישי. כתוצאה ממעבר זה, בוצע סיווג מחדש מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה של החלק בו ישב מטה החברה ברח' ברודצקי בתל אביב טרם המעבר. לצורך שינוי הסיווג ביצעה החברה חישוב לשווי ההוגן של החלק שסווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה, והכירה ברווח כולל אחר בסך של 3.9 מיליוני ש"ח (נטו ממס).

ו. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה לשנת 2024 ולשנת 2023 :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2024	2024	2024	2024	2023	2023
נדל"ן להשקעה בהקמה (1)	נדל"ן להשקעה	סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה (1)	נדל"ן להשקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
172,855	485,536	658,391	115,443	458,814	574,257
72,930	549	73,479	40,710	323	41,033
4,865	-	4,865	5,066	-	5,066
-	-	-	-	77	77
35,860	37,216	73,076	11,636	26,322	37,958
286,510	523,301	809,811	172,855	485,536	658,391

יתרה לתחילת השנה

תוספות במהלך השנה :

עלויות

עלויות מימון שהונו

התאמות הנובעות מתרגום

דוחות כספיים

התאמת שווי הוגן (2)

יתרה לסוף השנה

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן.

(2) רמה 3 במדרג השווי ההוגן.

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

ז. סכומים שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,547 (1,374)	16,079 (1,147)	17,791 (948)
12,173	14,932	16,843

הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)

סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה

באור 13 - הלוואות, השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
27,295	31,524	2.25-4.1
13,485	13,539	8.1
7,508	6,963	
23,572	26,398	
336	10,805	
72,196	89,229	

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
אגרות חוב הנמדדות בעלות מופחתת
נכסי נפט (1)
מסים נדחים
יתרות חובה אחרות לזמן ארוך

(1) להלן תמצית המידע בדבר נכס הנפט המוחזק על ידי שותפות הנפט לפידות חלץ שותפות מוגבלת-

ביום 22 באוקטובר 2017 העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן - "הממונה") לשותפות את שטר החזקה I/19 בשטח שדה חלץ (להלן - "החזקה").

ביום 19 בדצמבר 2017 אישר דירקטוריון השותף הכללי בשותפות את קבלת החזקה, וזאת לאחר הברה שהתקבלה מהממונה ולפיה שטר החזקה אינו מוסיף או גורע מכל חובה לניקוי נזקים סביבתיים היסטוריים שהייתה קיימת לפי דין קודם למתן החזקה.

להלן עיקרי תנאי החזקה:

- בעלת החזקה תהא השותפות.
- שטח החזקה הינו 126.4 קמ"ר (126,400 דונם).
- תקופת החזקה היא 30 שנים, מיום 24 במרץ 2014, והיא ניתנת להארכה בהתאם ובכפוף להוראות חוק הנפט, תשי"ב-1952.
- השותפות תהא בעלת הזכות הבלעדית לחפש ולחפיק נפט בשטח החזקה בלבד, במשך כל תקופת החזקה, בכפוף ליתר הוראות שטר החזקה וכל דין.
- השותפות תכין ותגיש לאישור הממונה את תכנית הפיתוח עדכנית לשדה חלץ לא יאוחר מ-3 חודשים ממועד הענקת החזקה.
- הפקת נפט תתחיל אך ורק אחרי קבלת האישורים הנדרשים בהתאם לדיני התכנון והבניה.
- לצורך הבטחת מילוי הוראות שטר החזקה תמציא השותפות ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת בסך של 2 מיליוני דולר ארה"ב לטובת מדינת ישראל.

שטר החזקה כולל הוראות נוספות לרבות בנושאים הבאים: מרכיבי תכנית הפיתוח (לרבות מטרות, אמות מידה ולוחות זמנים); הסדרי בטיחות; טיפול בתקלות; בדיקות, דיווחים ופיקוח; הוראות לעניין הגנה על הסביבה, מגבלות על העברה או שעבוד של שטר החזקה ושל נכסי מערכת ההפקה; אחריות, שיפוי וביטוח.

באור 14 - השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. חברות מוחזקות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות מהותיות

1. השקעות והלוואות בעסקאות משותפות וחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לקבוצה מספר פעילויות משותפות מהותיות כדלהלן:

- (א) "דניה סיבוס - ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ - עסקה משותפת" - הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רמ"י ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" ישראל. לדניה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 11ה'.
- (ב) "דניה - אלקטרה", ביצוע בנק ישראל, הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 ביחד עם חברת אלקטרה בע"מ לביצוע עבודות שיפוץ ובינוי בבנק ישראל בירושלים. לדניה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.
- (ג) דניה התקשרה בשנת 2015 עם חברה זרה לביצוע עבודות כריית "תחנת קרליבך" הממוקמת בחלק המערבי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל אביב, לביצוע תכנון מנהרות ובניית תחנות תת-קרקעיות של החלק המזרחי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל אביב. לדניה זכות ל- 49% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 25ג'(4)(ב).
- (ד) "אלקטרה-דניה - ביצוע לנדמארק", הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2019 לביצוע פרויקט משרדים ומגורים בתל אביב. לדניה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.
- (ה) "דניה אלקטרה - פרויקט DUO", הינה פעילות משותפת, אשר הוקמה בשנת 2022, לביצוע פרויקט הכולל שטחי מגורים, מסחר ומבנה ציבור בתל אביב. לדניה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 25ג'(4)(ב).
- (ו) "דניה סיבוס - אפקון התק"ש" - הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2023 ביחד עם חברת אפקון התקנות ושירותים בע"מ, לביצוע מערכות אינסטלציה בפרויקט ביג פאשן. לדניה 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.

לקבוצה מספר עסקאות משותפות וחברות כלולות מהותיות כדלהלן:

- (ז) מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה מגורים בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. לפרטים נוספים ראה באור 8ג', 11ד'.
- (ח) רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה מגורים בשיעור של 57.5%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. לפרטים נוספים ראה באור 8ג', 11ד'.
- (ט) אפרירים בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של אפריקה מגורים הינו 40%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. לפרטים נוספים ראה באור 8ג', 11ד'.
- (י) פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה מגורים בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. לפרטים נוספים ראה באור 8ח'.
- (יא) אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה מוחזקת על ידי אפריקה מגורים ועל ידי אפי נכסים, חברה שהייתה בשליטתה של אפריקה השקעות, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. לפרטים נוספים ראה באור 12ב'.
- (יב) אפריקה ישראל דיור להשכרה - שותפות אחזקה מוחזקת על ידי אפריקה מגורים ועל ידי אפי נכסים, חברה שהייתה בשליטתה של אפריקה השקעות, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%.
- (יג) קדמת גונן - אפריקה התחדשות בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בירושלים. לפרטים נוספים ראה באור 11י'.
- (יד) ביתא רוטשילד בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בחיפה.

באור 14 - השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. חברות מוחזקות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות מהותיות (המשך)

לקבוצה מספר עסקאות משותפות וחברות כלולות מהותיות כדלהלן: (המשך)

(טו) מגדלי הרקפת בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בקרית אונו. לפרטים נוספים ראה באור 11א'.

2. חברות כלולות ועסקאות משותפות - ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
214,418	268,489
103,662	164,077
134,190	137,027
452,270	569,593

שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
עלות השקעה
רווחים שנצברו ממועד הרכישה בניכוי דיבידנדים

א. ביום 24 בדצמבר 2024, ביצעה חברת Inraz Trade Ltd (להלן: "Inraz"), חברה כלולה שבה מחזיקה החברה 50% מהמניות, החזר חלקי של שטרי הון בסכום כולל של כ- 9 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 4.5 מיליוני ש"ח. ביום 30 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, ביצעה Inraz החזר של יתרת שטרי ההון בסך כ- 4.3 מיליוני ש"ח. כאשר חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 2.1 מיליוני ש"ח.

באור 15 - חברות בנות

לפירוט בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 35 להלן.

א. פרטים בדבר חברות מאוחדות מהותיות

(1) חברות בנות

להלן רשימה של החברות הבנות המהותיות של החברה:

זכויות בעלות של החברה בחברת הבת		זכויות בעלות של החברה בחברת הבת		מיקום עיקרי של פעילות החברה	שם החברה
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024		
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	ישראל, רומניה, פולין וארה"ב	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ
49.69%	52.15%	52.15%	49.69%	ישראל	סאני תקשורת סלולרית בע"מ

לפירוט מלא בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 35 להלן.

א. פרטים בדבר חברות מאוחדות (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות מהותיות

הטבלה שלהלן מרכזת מידע בדבר החברות הבנות של החברה לרבות התאמות לשווי הוגן שנעשו במועד הרכישה, למעט מוניטין, אשר בהן קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מהותיות לחברה (לפני ביטול עסקאות בין חברתיות) באלפי ש"ח.

סאני תקשורת	אפריקה השקעות	ליום 31 בדצמבר 2024
47.85%	0.0%	שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות ע"י זכויות שאינן מקנות שליטה (1)
430,835	4,795,905	נכסים שוטפים
58,845	2,736,017	נכסים שאינם שוטפים
(105,303)	(3,268,686)	התחייבויות שוטפות
(128,192)	(1,035,120)	התחייבויות שאינן שוטפות
256,185	3,228,116	סה"כ נכסים, נטו
115,691	1,199,712	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה (2)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
1,057,419	6,309,119	הכנסות
48,003	385,040	רווח נקי
22,844	151,642	רווח נקי שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(90,153)	(81,716)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (3)
(1) החל מרבעון 4 2022, החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות של אפריקה השקעות, שמחזיקה ב-74.24% מדניה וב-50.84% מאפריקה מגורים (שבגינן קיימות לחברה זכויות שאינן מקנות שליטה).		
(2) היתרה כוללת את ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה בדניה ואפריקה מגורים בסך של כ-186 מיליוני ש"ח וכ-1,019 מיליוני ש"ח, בהתאמה.		
(3) סך הדיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה המיוחס לדניה ואפריקה מגורים מסתכם בכ-40.9 מיליוני ש"ח וכ-40.7 מיליוני ש"ח, בהתאמה.		

סאני תקשורת	אפריקה השקעות	ליום 31 בדצמבר 2023
50.31%	0.0%	שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות ע"י זכויות שאינן מקנות שליטה (1)
385,446	4,054,681	נכסים שוטפים
54,164	2,751,386	נכסים שאינם שוטפים
(69,228)	(3,268,686)	התחייבויות שוטפות
(143,113)	(1,041,478)	התחייבויות שאינן שוטפות
227,269	2,495,903	סה"כ נכסים, נטו
107,481	909,964	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה (2)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
853,694	6,309,119	הכנסות
22,336	380,023	רווח נקי
10,809	132,157	רווח נקי שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(80,476)	(78,884)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (3)
(1) החל מרבעון 4 2022, החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות של אפריקה השקעות, שמחזיקה ב-74.58% מדניה וב-50.88% מאפריקה מגורים (שבגינן קיימות לחברה זכויות שאינן מקנות שליטה).		
(2) היתרה כוללת את ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה בדניה ואפריקה מגורים בסך של כ-183 מיליוני ש"ח וכ-728 מיליוני ש"ח, בהתאמה.		
(3) סך הדיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה המיוחס לדניה ואפריקה מגורים מסתכם בכ-40.6 מיליוני ש"ח וכ-38.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה.		

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות

1. בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות

א. תשלום מבוסס מניות בדניה

ביום 29 במרץ 2021, הקצתה דניה לאחר קבלת אישור דירקטוריון דניה, 916,294 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית התגמול ההוני של דניה.

על פי תכנית זו, לדניה מחסנית של 1,816,196 אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש לעד 1,816,196 מניות רגילות של דניה, מתוכן ביום 4 באפריל 2021 דניה הקצתה לכ- 358 עובדים ו- 8 נושאי משרה, ללא תמורה, 916,294 אופציות (לא רשומות) אשר היו במועד ההקצאה כ- 2.87% מהונה המונפק של דניה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה 1 במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באופן שהאופציות שהוענקו לכל ניצע כאמור תבשלנה ב- 4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן:

(א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר שהמחיר הממוצע (כהגדרתו להלן) של מנית דניה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שניה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית דניה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית דניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית דניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן, באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית התגמול ההוני של דניה ובמשך 6 שנים ממועד הענקתן ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק בדניה או בחברה קשורה לה. במקרה של סיום יחסי עובד-מעביד כאמור, הניצע יוכל לממש את האופציות שבשלו עד למועד סיום העסקתו במשך תקופה שלא תעלה על 180 יום ממועד סיום העסקתו כאמור. האופציות יהיו כפופות להתאמות כמפורט בתכנית התגמול.

כמו כן דניה הקצתה 154,879 מניות חסומות (אשר היו במועד הקצאתן כ- 0.5% מהון המניות של דניה) למנכ"ל דניה ללא תשלום של תוספת מימוש, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, כמענק הנפקה, אשר הובשלו במלואן למועד הדוח.

השווי ההוגן במועד ההענקתה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל מונטה קרלו לתמחור אופציות.

במהלך השנה הבשילה המנה השלישית מתוך המניות החסומות של המנכ"ל, בסך של כ- 39 אלף מניות ובוטלו אופציות בסכום לא מהותי לאור עזיבת עובדים.

ביום 5 במרץ 2023 אישר דירקטוריון דניה הקצאה פרטית של כ- 27 אלף כתבי אופציה, ללא תמורה, ל-3 ניצעים שהינם עובדי דניה. שווי ההקצאה הינו בסכום שאינו מהותי.

¹ ביחס ל-746,515 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שנקבע בהנפקה וביחס ל-182,757 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שנקבע בהנפקה בתוספת 10%.

1. בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות (המשך)

ו. תשלום מבוסס מניות בדניה (המשך)

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקתה של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

תוכנית כתבי	מניות חסומות	אופציה למניות
שווי הוגן במועד ההענקתה (במיליוני ש"ח)	16.18	7.86
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:		
מחיר מניה (במועד ההענקתה) (בש"ח)	58	58
מחיר מימוש (בש"ח)	58-64	-
תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)	31.9%-33.6%	47.9%
משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)	4.75-6	3
שיעור ריבית חסרת סיכון	6.7%-4.8%	-
מח"מ תקופת חסימה (בשנים)	-	1.3

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס חברות השוואה הפועלות בענף. משך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בהן, בהתחשב בתפקידם בדניה ובניסיון העבר של דניה בדבר עזיבתם של עובדים. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על מטריצת מרווח הוגן שקלית לא צמודה.

סך ההוצאה שנוקפה כהוצאת שכר במהלך שנת 2024, שנת 2023 ושנת 2022, הסתכמה לסך של כ- 2.26 מיליוני ש"ח, לסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח ולסך של כ- 7.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה. מתוך סך הזקיפה כאמור, סך ההוצאה בגין מנכ"ל דניה הסתכמה בשנת 2024, בשנת 2023 ובשנת 2022, בסך של כ- 0.87 מיליוני ש"ח, לסך של כ- 2.1 מיליוני ש"ח ולסך של כ- 3.9 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ב. תשלום מבוסס מניות באפריקה מגורים

ביום 10 במרץ 2022, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, תכנית תגמול הוגי לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות אפריקה מגורים לנושאי משרה ועובדים של אפריקה מגורים, התכנית חלה על הקצאתן של עד 505,740 אופציות סך הכל, הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה אחת של אפריקה מגורים בת 1 ש"ח ע.נ. (להלן: "מניה רגילה").

במועד אישור התכנית החליט דירקטוריון אפריקה מגורים להעניק מתוך המאגר, על פי התכנית, לנאמן 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות, מתוכן 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל אפריקה מגורים ו- 118,800 כתבי אופציה ל- 6 נושאי משרה כפופי מנכ"ל אפריקה מגורים. ביום 26 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים את הענקת האופציות למנכ"ל. האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 4 מנות שוות (להלן: "מנה/ מנות"), החל מהמועדים כלהלן (להלן: "מועד/י ההבשלה"): המנה הראשונה תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השנייה תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השלישית תבשיל בחלוף 48 חודשים ממועד ההקצאה; המנה האחרונה, תבשיל בחלוף 60 חודשים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחת מהמנות השונות ("מחיר המימוש") ייקבע על בסיס ממוצע שערי הנעילה של מניית אפריקה מגורים בבורסה, במהלך 30 יום שקדמו למועד ההחלטה על הענקת האופציות לניצע ("השער הממוצע"), כדלקמן: המנה הראשונה- השער הממוצע בתוספת 2.5%; המנה השנייה- השער הממוצע בתוספת 5%; המנה השלישית- השער הממוצע בתוספת 7.5%; המנה הרביעית- השער הממוצע בתוספת 10%. כל מנה תהיה ניתנת למימוש בהליך נטו, "נטול מזומן" (cashless) החל ממועד ההבשלה שלה ועד לתום 72 חודשים ממועד ההקצאה ("תקופת המימוש"), ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק עד מועד המימוש באפריקה מגורים או בחברה בת של אפריקה מגורים. במקרה של הפסקת העסקה בשל מכל סיבה שהיא - תישמר הזכות למימוש מנה שמועד ההבשלה שלה קדם למועד סיום ההעסקה, וזאת למשך עד 180 יום ממועד סיום ההעסקה או תום תקופת המימוש, לפי המוקדם. האופציות שלא ימומשו עד לתום תקופת המימוש יפקעו, לא יקנו עוד לניצע זכות כלשהי, ויחזרו למאגר. התכנית כוללת מנגנונים מקובלים להגנת זכויות הניצעים בשל אירועים הוניים שיחולו במהלך תקופת התכנית. התכנית תתנהל במסלול רווח הון באמצעות נאמן, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה והתקנות שנקבעו מכוחו.

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות (המשך)

1. בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות (המשך)

2. תשלום מבוסס מניות באפריקה מגורים (המשך)

ביום 8 במאי 2022, הקצתה אפריקה מגורים 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של אפריקה מגורים, לעובדי אפריקה מגורים לרבות מנכ"ל ונושאי משרה של אפריקה מגורים. השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות אפריקה מגורים שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

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

ביום 15 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים הענקה של 29,378 כתבי אופציה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל אפריקה מגורים. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של אפריקה מגורים.

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

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

סך ההוצאה שהוכרה בגין האופציות בשנת 2024 הינה בסך של 2,826 אלפי ש"ח (בשנת 2023 - 4,081 אלפי ש"ח ובשנת 2022 - 4,050 אלפי ש"ח).

ביום 13 במרץ 2024, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים הענקה של 12,077 כתבי אופציה לנושאת משרה כפופת מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של אפריקה מגורים.

ח. חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ

חברה בת בבעלות 80% של אפריקה מגורים, עוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 ובנוסף מרכזת אפריקה התחדשות עירונית את פעילותה של הקבוצה בפרויקטי "פינוי בינוי".

ביום 31 בדצמבר 2023, התקשרה אפריקה מגורים בשלוש עסקאות וכן בהסכמים נלווים עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו- "גופי כלל", בהתאמה), אשר עיקריהם כמפורט להלן:

הסכם ההשקעה בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ("הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות")

אפריקה מגורים, אפריקה התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם השקעה באפריקה התחדשות עירונית, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות עירונית לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות").

במסגרת זו הוסכם, כי במועד השלמת העסקה, תפרע חברת ההתחדשות הלוואות בעלים שהעמידה לה אפריקה מגורים (לרבות באמצעות חברה בת שלה), בסכום כולל של כ- 150 מיליון ש"ח.

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות (המשך)

ח. חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (המשך)

בנוסף, כולל הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות הוראות מקובלות בנוגע להתחייבות אפריקה מגורים לשפות את כלל עקב נזקים שייגרמו לה בקורות אירועים מסוימים, לרבות בשל אי נכונות או שלמות מצגים הכלולים בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, וכן בשל מס שיוטל על חברת ההתחדשות וחברות מוחזקות על ידי בגין התקופה שקדמה למועד השלמת העסקה. התחייבות אפריקה מגורים לשיפוי מוגבלת לסכום תמורת המניות הנרכשות.

בהמשך להתקשרות בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, התקשרו אפריקה מגורים וכלל בהסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות, זאת להסדרת יחסי אפריקה מגורים וכלל כבעלות מניות בחברת ההתחדשות. במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות נקבעו, בין היתר, מגבלות מקובלות על העברת מניות בחברת ההתחדשות וכן הוראות בקשר למינוי דירקטורים, קבלת החלטות בנושאים מסוימים שנקבעו בהסכם והוראות לעניין מימון הפעילות. הסכם בעלי המניות יעמוד בתוקפו כל עוד הצדדים (לרבות נעברים מותרים שלהם) מחזיקים במניות חברת ההתחדשות או שחברת ההתחדשות תהפוך לציבורית, שאז תעמוד לכלל רק זכות ההצטרפות במכירת השליטה בחברת ההתחדשות, למעט הוראות אשר תוקפן מותנה בהחזקה, על ידי כלל, של לפחות 10% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות.

עסקת האופציות:

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

ביום 9 בינואר 2024, הושלמו העסקאות המפורטות לעיל.

עסקת השותפות

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

חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים תשמש כשותף הכללי של השותפות (להלן: "השותף הכללי"), ואילו אפריקה מגורים וכלל יהיו שותפים מוגבלים בשותפות: אפריקה מגורים בשיעור של 70% מהזכויות בשותפות (כולל חלק השותף הכללי) וכלל בשיעור של 30% מהזכויות בשותפות.

ביום 1 ביולי 2024, התקשרו אפריקה מגורים, השותף הכללי וכלל, בתיקון להסכם השותפות, מכוחו יחזיקו אפריקה מגורים והשותף הכללי ב- 80% מהזכויות בשותפות (חלף זכויות בשיעור של 70%) ואילו גופי כלל ב- 20% מהזכויות בשותפות (חלף זכויות בשיעור של 30%). יצוין, כי השינוי בשיעור הזכויות נובע בשל מגבלות רגולטוריות.

סכום ההשקעה ההונית הכוללת בשותפות תעמוד על סך מצטבר של עד מיליארד ש"ח, וזאת לאורך תקופה שלא תעלה על 57 חודשים. תקופת השותפות תסתיים רק לאחר מכירת 95% מנכסי השותפות ומסירה של 90% לפחות מכלל יחידות הדוור בפרויקטים של השותפות. נקבעו הוראות לעניין חלוקת רווחי השותפות, כאשר השותף הכללי יהיה זכאי לדמי הצלחה בשיעור של 15% - 18% (תלוי ביצועים) מרווחי השותפות בגין כל פרויקט, בכפוף לכך שסכומי החלוקה המיוחסים לפרויקט, ישקפו לשותפים המוגבלים תשואה פנימית שנתית ממוצעת על השקעתם בשותפות המיוחסת לפרויקט בשיעור מינימלי מוסכם.

ט.

ביום 22 במאי 2024, החליט דירקטוריון אפריקה מגורים על תכנית רכישה עצמית של מניות אפריקה מגורים בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של אפריקה מגורים בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של אפריקה מגורים לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. התכנית נקבעה לתקופה שתסתיים ביום 22 במאי 2025. נכון למועד דוח זה טרם בוצעו רכישות כאמור.

חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת

במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת כלי רכב, מקרקעין ומבנים ושטחי מסחר המשמשים את רשת החנויות של סאני תקשורת. להלן מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:

1. הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג שונות לתקופה של שלוש שנים, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזהים באמצעות מספרי רישוי ורישיונות רכב, כאשר לחברות הליסינג אין יכולת החלפה של כלי הרכב, למעט במקרים של ליקויים. הרכבים החכורים משמשים את עובדי המטה בקבוצה, עובדי השיווק והמכירות ועובדים אחרים בעלי הסכמי העסקה הכוללים מחויבות מצד הקבוצה להעמיד רכב לרשותם. הקבוצה טיפלה בהסדר שבינה ובין חברות הליסינג כהסדר חכירה שבתחולת IFRS 16 ובהסדר שבינה ובין עובדיה כהסדר שבתחולת תקן IAS 19. לקבוצה אין אופציות הארכה ו/או ביטול בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.
2. הקבוצה חוכרת שטחי מקרקעין לתקופות של עד כ- 7 שנים, לצורך פעילותה השוטפת. הקבוצה כללה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה קיימות בהסכמים, אשר הקבוצה צופה לנצל. בתקופת הדוח התקשרה חברת בת בהסכם לחכירת קרקע בתחולת התקן לתקופה של חמש שנים באזור התעשיה בקיסריה.
3. הקבוצה חוכרת שטחים המיועדים לשטחי מסחר המשמשים את פעילות רשת החנויות של סאני תקשורת. הסכמי החכירה נחתמים לתקופות משתנות של בין 6 עד 10 שנים.

א. נכס זכות שימוש

כלי רכב	מקרקעין ומבנים	סניפים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35,892	34,565	40,967	111,424	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
55,902	748	8,861	65,511	רכישות ותוספות
(30,698)	(8,917)	(9,231)	(48,846)	פחת בגין נכסי זכות שימוש
61,096	26,396	40,597	128,089	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
54,977	27,983	5,478	88,438	רכישות ותוספות
(38,813)	(10,682)	(9,380)	(58,875)	פחת בגין נכסי זכות שימוש
77,260	43,697	36,695	157,652	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ב. התחייבות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,487	51,100	עד שנה
103,978	122,206	מעל שנה (*)
143,465	173,306	

(*) למידע נוסף ראה באור 32' בגין מכשירים פיננסיים.

ג. מידע בדבר תשלומי ריבית וקרן בגין חכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,725	6,796	תשלומי ריבית
46,958	58,665	תשלומי קרן

הרכב ותנועה:

עלות	זיכיון (1) אלפי ש"ח	תוכנות (1) אלפי ש"ח	פרוייקטים בהקמה, בתכנון בביצוע וצבר הזמנות בתחום הנדל"ן (2) אלפי ש"ח	שם מסחרי וזיכיונות בתחום הנדל"ן (2) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	71,190	9,373	15,243	58,421	154,227
תוספות במשך השנה	-	1,452	-	-	1,452
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	71,190	10,825	15,243	58,421	155,679
תוספות במשך השנה	-	1,379	-	-	1,379
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	71,190	12,204	15,243	58,421	157,058
הפחתה שנצברה					
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(65,121)	(6,542)	(11,473)	(3,272)	(86,408)
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	(2,946)	(1,405)	(3,583)	(1,110)	(9,044)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(68,067)	(7,947)	(15,056)	(4,382)	(95,452)
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	(3,123)	(1,313)	(621)	(1,113)	(6,170)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(71,190)	(9,260)	(15,677)	(5,495)	(101,622)
יתרה, נטו					
ליום 31 בדצמבר 2023	3,123	2,878	187	54,039	60,227
ליום 31 בדצמבר 2024	-	2,944	(435)	52,926	55,436

(1) הפחתות שוטפות של זיכיון ההפצה ושל התוכנות בסאני תקשורת נזקפות לסעיף עלות המכר. הפחתת זיכיון ההפצה הסתיימה בשנת 2024.

(2) הפחתות שוטפות של פרוייקטים בהקמה, בתכנון בביצוע וצבר הזמנות ושל השם המסחרי וזיכיונות בתחום הנדל"ן נזקפות לסעיף עלות המכר.

א. ההרכב:

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. למידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, בדבר מכשירים פיננסיים, ראה באור 32.

אשראי לזמן קצר:

ליים 31 בדצמבר 2023	ליים 31 בדצמבר 2024	ריבית נקובה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
5,375	5,867	-	משיכות יתר
446,102	738,851	4.9-7.95	אשראי ללא הצמדה
			<u>חלויות שוטפות:</u>
293,210	207,014	0.3-6.35	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
744,687	951,732		

אשראי לזמן ארוך:

ליים 31 בדצמבר 2023	ליים 31 בדצמבר 2024	ריבית נקובה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
507,389	463,684	0.3-6.8	אשראי ללא הצמדה
217,353	214,870	0.3-3.73	אשראי צמוד למדד המחירים לצרכן
724,742	678,554		
(293,210)	(207,014)		בניכוי חלויות שוטפות
431,532	471,540		

1. למידע בדבר בטחונות ושעבודים, ראה באור 25ב'.

2. למידע בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה באור 32.

3. ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 מתוך הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 1,119,712 אלפי ש"ח ו- 939,244 אלפי ש"ח, בהתאמה, הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

ב. בחברה

ביום 14 באוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואה בסך כולל של 80 מיליוני ש"ח ("ההלוואה"). להלן התנאים המרכזיים של ההלוואה:

1. ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.15%, המשולמת בתשלומי ריבית חצי שנתיים. 60% מקרן ההלוואה תפרע בעשרה תשלומים חציוניים שווים, ויתרת הקרן תפרע בתשלום אחד בחודש אוקטובר 2026.

2. להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי התאגיד הבנקאי, רשמה החברה לטובת התאגיד הבנקאי, משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בנכסי המקרקעין בבעלות החברה ברמת אביב, הידועים כגוש 6770 חלקה 32. בחודש דצמבר 2024 הוסרה המשכנתא הנ"ל.

3. במסגרת מסמכי ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלהלן:

א. יחס כיסוי החוב לא יעלה על 4.6. יחס כיסוי החוב מוגדר כמנה המתקבלת מחלוקת – (א) הסכום המצטבר של יתרת ההתחייבויות החברה כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים (אך למעט אג"ח להמרה), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים של החברה ("חוב פיננסי נטו"), ב- (ב) הרווח התפעולי לשרות החוב בצירוף חלק החברה ברווחי חברות בנות (בניכוי שערוכי נדל"ן שטרם מומשו). למועד הדוח עומד יחס כיסוי החוב על 0.33.

ב. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת, בכל עת, מסכום השווה ל- 50% מסך המאזן (סולו) של החברה. למועד הדוח שיעור ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מתוך סך המאזן (סולו) של החברה עומד על 95.8%.

4. בהתאם להסכם ההלוואה, אי עמידה באלו מאמות המידה הפיננסיות ועילות נוספות הקבועות במסמכי ההלוואות (לרבות ירידה משליטה באחת מחברות הקבוצה ללא הסכמת התאגיד הבנקאי) תהווה עילה לפרעון מיידי של ההלוואה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ג. בסאני תקשורת

1. ביום 20 ביוני 2021 התקשרה סאני תקשורת בהסכמי הלוואות עם תאגיד בנקאי לפיהן העמיד התאגיד הבנקאי לסאני תקשורת שתי הלוואות בסך של 75 מיליוני ש"ח כ"א ("ההלוואות"). להלן התנאים המרכזיים של ההלוואות:

א. הלוואה ראשונה בסך של 75 מיליוני ש"ח, נושאת ריבית שנתי בשיעור 0.3% וצמודה למדד המחירים לצרכן ("ההלוואה הצמודה"). 40% מקרן ההלוואה הצמודה תפרע בתשעה תשלומים חציוניים שווים החל מחודש דצמבר 2021, ויתרת הקרן תפרע בתשלום אחד בחודש יוני 2026.

ב. הלוואה שניה בסך של 75 מיליוני ש"ח, נושאת ריבית שנתי בשיעור קבוע של 2.15% ואינה צמודה למדד המחירים לצרכן ("ההלוואה השקלית"). 40% מקרן ההלוואה השקלית תפרע בתשעה תשלומים חציוניים שווים החל מחודש דצמבר 2021, ויתרת הקרן תפרע בתשלום אחד בחודש יוני 2026.

ג. להבטחת התחייבויותיה של סאני תקשורת כלפי התאגיד הבנקאי התחייבה סאני תקשורת לרשום לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבוד צף, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים מכל סוג שהוא שיש לסאני תקשורת כעת ושיהיו לה בעתיד, ומשכון קבוע והמחאות זכויות על דרך השעבוד של זכויות סאני תקשורת מכוח הסכם לסליקת שוברי אשראי.

ד. במסגרת מסמכי ההלוואות התחייבה סאני תקשורת לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלהלן, אשר יבחנו אחת לרבעון על בסיס דוחותיה הכספיים המעודכנים של סאני תקשורת:

1. שיעור ההון העצמי ביחס לסך המאזן לא יפחת מ- 22%. נכון למועד הדוח עומד היחס האמור על 52%.

2. סך ההון העצמי לא יפחת בכל עת מ- 160 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדוח עומד סך ההון העצמי של סאני תקשורת על 256 מיליוני ש"ח.

3. היחס בין האשראי הפיננסי נטו (החוב הפיננסי, בניכוי מזומנים ופקדונות) לבין ההון החוזר לא יעלה על 80% מההון החוזר. נכון למועד הדוח עומד היחס האמור על 9%.

4. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-EBITDA לא יעלה בכל עת על 5.5. נכון למועד הדוח עומד היחס האמור על 0.34.

ג. בסאני תקשורת (המשך)

- ה. בהתאם להסכמי הלוואות, אי עמידה באלו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, כמו גם ביטול הזיכיון שניתן לסאני תקשורת על ידי סמסונג ועילות נוספות הקבועות במסמכי הלוואות לרבות Cross Default לחובות אחרים לתאגידים פיננסיים, תהווה עילה לפרעון מיידי של הלוואות.
- ו. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וכן למועד הדוח, סאני תקשורת עומדת באמות המידה הפיננסיות.
2. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון למועד פרסום הדוח, לסאני תקשורת מסגרות אשראי ללא התחייבות (UNCOMMITTED) משלושה בנקים מסגרת אשראי וערבויות למימון פעילותה השוטפת בהיקף כולל של 303 מיליוני ש"ח שטרם נוצלו.
- א. האשראי ניתן לניצול בחלקו במתכונת של אשראי כספי ובחלקו במתכונת של אשראי דוקומנטרי וערבויות בנקאיות.
- ב. בנוסף נקבע לסאני תקשורת בכל אחד מהבנקים מסגרת חשיפה לפעילות במכשירים פיננסיים.
- ג. להבטחת האשראי, נרשם שעבוד לטובת הבנקים על חשבונות הבנק של סאני תקשורת, יתרת חוב הלקוחות, על המלאי של סאני תקשורת, על זכויות סאני תקשורת לקבלת כספים בגין שוברי כרטיסי אשראי ושטרות לפירעון. בין הבנקים נחתם הסכם פארי פאסו המסדיר את מערכת היחסים ביניהם.
- ד. סאני תקשורת התחייבה כלפי הבנקים המממנים לעמוד באותן ההתחייבויות הפיננסיות בהן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי אשר העמיד לחברה הלוואה לזמן ארוך.

ד. בדניה

1. דניה הגיעה להסכמות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") על מתווה מימון ("מתווה המימון").
- א. במסגרת מתווה המימון, מרבית האשראי יועמד לדניה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של מעל 1.7 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל והועמדו. עוד סוכם במסגרת מתווה המימון כי דניה תתחייב לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות להלן.
- ב. להלן תמצית התחייבויות דניה לעמידה באמות מידה פיננסיות, על פי מתווה המימון:
- (1) ההון העצמי המוחשי של דניה (סולו) על פי הדוח המאוחד, לא יפחת בכל עת מסך של 500 מיליוני ש"ח או משיעור של 18% מסך הנכסים.
 - (2) לדניה לא יהיה הפסד נקי (על פי הגדרתו בהסכמים מול הגופים המממנים) במהלך יותר מחמישה רבעונים עוקבים, וההפסד הנקי המצטבר של דניה במהלך חמישה רבעונים עוקבים (או חלק מהם) לא יעלה בכל עת על 75 מיליוני ש"ח.
 - (3) חוב פיננסי נטו, לא יהיה גבוה מסך ההון העצמי המוחשי מוכפלים ב- 4.

נכון למועד הדוח, דניה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

א. הרכב

מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
175,350	172,184

אגרות חוב

מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
382,478	213,103

אגרות חוב

ב. פרטים בדבר תנאי ויתרות אגרות החוב:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	פרטים נוספים	ריבית אפקטיבית %	ריבית נקובה %	מטבע ובסיס הצמדה	תעודת התחייבות	זהות הלווה
יתרה בספרים (*) אלפי ש"ח	יתרה בספרים (*) אלפי ש"ח	יתרה בספרים (*) אלפי ש"ח	יתרה בספרים (*) אלפי ש"ח						
79,746	80,000,000	39,917	40,000,000	19ג'	3.75	3.5	ש"ח לא צמודה ש"ח לא צמודה ש"ח לא צמודה	סדרה א'	לפידות קפיטל
217,857	214,115,000	90,186	89,215,000	19ה'	3.29	2.75	ש"ח לא צמודה ש"ח לא צמודה	סדרה ד'	אפריקה מגורים
260,225	260,608,000	255,184	254,816,000	19ו'	2.71	2.4	ש"ח לא צמודה	סדרה ה'	אפריקה מגורים
557,828		385,287							סה"כ

(*) נטו מניכיון

ג. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה א') בחברה:

אגרות הונפקו ביום 3 בדצמבר 2019, אינן צמודות למדד ותישאנה ריבית שנתית בשיעור של 3.5%. קרן אגרות החוב תעמוד לפרעון ב-5 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 בדצמבר כל שנה החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2025. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים שיחולו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר מדי כל שנה החל מיום 30 ביוני 2020.

להבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, הפקידה החברה בחשבון נאמנות ושעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב 103,512,808 מניות ללא ע.נ. של סאני תקשורת אשר בבעלות החברה המהוות כ- 47.65% מההון המונפק והנפרע של סאני תקשורת, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו.

ביום 15 בינואר 2023, הוסר השעבוד שנרשם על 10 מיליון מניות של סאני תקשורת, לבקשת החברה ובאישור הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לאחר הסרת השעבוד כאמור, נותרו משועבדות לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב 93,512,808 מניות של סאני תקשורת, תוך עמידה בתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').

ביום 9 באוקטובר 2024, הושלמה החלפת נכסים משועבדים שבוצעה בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. במסגרת ההחלפה, הפקידה החברה בחשבון הנאמן למחזיקי אגרות החוב, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן"), ושיעבדה לטובת הנאמן לצורך הבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, 7.5 מיליון מניות נוספות של סאני תקשורת, כנגד שחרור מחשבון הנאמנות של כ- 7.5 מיליוני ש"ח שהועברו לחברה. לאחר ההחלפה, משועבדות לטובת הנאמן 101,012,808 מניות של סאני תקשורת.

ג. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה א') בחברה: (המשך)

ביום 2 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הוסר השעבוד שנרשם על 60 מיליון מניות של סאני תקשורת, המוחזקות על ידי החברה, לבקשת החברה ובאישור הנאמן. לאחר הסרת השעבוד כאמור, נותרו משועבדות לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב 41,012,808 מניות של סאני תקשורת, תוך עמידה בתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן: א. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה ("יחס הון למאזן"), לא יפחת משיעור של 25%; ב. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 230 מיליון ש"ח; ג. ההון העצמי של סאני תקשורת לא יפחת מ-130 מיליון ש"ח. לעניין סעיף זה - "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה או של סאני תקשורת, לפי העניין (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט. כמו כן, ביחס לסעיף זה: "דוחות כספיים" משמעו, ביחס לחברה, דוחות על מידע כספי נפרד של החברה ("דוחות סולו"), וביחס לסאני תקשורת דוחות כספיים מאוחדים; ו- "מאזן" משמעו מאזן החברה כפי שמופיע בדוחות הסולו. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי אם מתקיים איזה משורה של מקרים המפורטים בשטר הנאמנות, ובכללם: א. ההון העצמי של החברה, לפי דוחות כספיים סולו, יפחת מ-348 מיליון ש"ח בניכוי סכום החלוקה ערב ההכרזה על החלוקה; ב. יחס הון למאזן, כהגדרתו בסעיף זה לעיל, יפחת משיעור של 30%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו.

במהלך שנת 2024 פרעה החברה מאגרות החוב סדרה א', בתשלומי קרן וריבית, סך כולל של 41.4 מיליון ש"ח.

ד. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ג') באפריקה מגורים

ביום 21 במאי 2015, הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 21 במאי 2015, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 29 באוגוסט 2013, 192,969,000 אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ג'), כל אחת, עומדות לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2021; ו-ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2022.

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו² לבין סך ההון והחוב נטו³ (CAP) לא יעלה על 70%.

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

ביום 24 במאי 2016, הנפיקה אפריקה מגורים 60,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 61.74 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

ביום 24 במאי 2017, הנפיקה אפריקה מגורים 100,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במחיר של 104.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

אפריקה מגורים פרעה את מלוא התחייבותה בגין אגרות החוב (סדרה ג') בחודש מרץ 2022 בהתאם לתנאיה.

² "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של אפריקה מגורים הכלולות בדוח על המצב הכספי שלה: (א) לפירעון הלוואות (recourse) מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל אפריקה מגורים בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק אפריקה מגורים; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושויי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן אפריקה מגורים).

³ "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים כמפורט במאזן אפריקה מגורים.

ה. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ד') באפריקה מגורים

ביום 19 בדצמבר 2017, הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 18 בדצמבר 2017, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 25 באוגוסט 2016, 204,753,000 אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ד'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מיתרת הקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025.

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים לא יפחת מ- 620 מיליוני ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו⁴ לבין סך ההון והחוב נטו⁵ (CAP) לא יעלה על 75%.

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

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

ביום 13 בפברואר 2019, הקצתה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12 בפברואר 2019, בהתאם לתשקיף מדף מיום 25 באוגוסט 2016, אשר תוקפו הוארך עד ליום 24 באוגוסט 2019, 110,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 961 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 105.7 מיליוני ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

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

כמו כן, ביום 23 במאי 2019, הנפיקה אפריקה מגורים 40,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 38.88 מיליוני ש"ח, וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

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

אגרות החוב מדורגות על ידי מדורג בע"מ בדירוג A1, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לאפריקה מגורים בחודש דצמבר 2024.

למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדה לפירעון מידי במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה באפריקה מגורים.

ליום 31 בדצמבר 2024, אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ו. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ה') באפריקה מגורים

ביום 9 בפברואר 2020, הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4 בפברואר 2020, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 20 באוגוסט 2019, 159,564,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא:

(א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 במרץ 2021 ו- 31 במרץ 2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 במרץ 2023 ו- 31 במרץ 2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 במרץ 2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026 ו- 31 למרץ 2027.

⁴ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של אפריקה מגורים הכלולות בדוח על המצב הכספי של אפריקה מגורים: (א) לפירעון הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל אפריקה מגורים בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק אפריקה מגורים; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות נזילות (מוזמנים ושווי מוזמנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן אפריקה מגורים).

⁵ "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים כמפורט במאזן אפריקה מגורים.

ו. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ה') באפריקה מגורים (המשך)

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים לא יפחת מ- 620 מיליוני ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו⁶ לבין סך ההון והחוב נטו⁷ (CAP) לא יעלה על 75%.

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

אפריקה מגורים התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים מתחת ל- 730 מיליוני ש"ח; וכן לא לקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים הינו פחות מ- 730 מיליוני ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, אפריקה מגורים תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.

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

כמו כן, ביום 26 באוגוסט 2020, הקצתה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24 באוגוסט 2020, 130,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 996 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 129.4 מיליוני ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

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

ליום 31 בדצמבר 2024 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

אגרות החוב מדורגות על ידי מדורג בע"מ בדירוג A1, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לאפריקה מגורים בחודש דצמבר 2024.

למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדה לפירעון מידי במקרה שהחברה תחדל להיות בעלת השליטה באפריקה מגורים.

באור 20 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,488	15,576	המחאות לפרעון
734,154	1,009,998	ספקים וקבלני משנה
315,345	113,399	הפרשה להשלמת עבודות
1,053,987	1,138,973	

⁶ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של אפריקה מגורים הכלולות במאזן אפריקה מגורים על פי דוחותיה הכספיים (סולו): (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל גוף אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה לאפריקה מגורים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה לחברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות [אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בשליטתה) והשקעות לזמן קצר כפי שיופיעו במאזן אפריקה מגורים).

⁷ "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים כמפורט בדוח על המצב הכספי בדוחותיה הכספיים של אפריקה מגורים (סולו).

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
באור 21 - התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות

א. התחייבויות למוכרי מקרקעין

שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	33,292	13,871
	284,303	62,981
	9,500	9,377
8	857	829
	327,952	87,058

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

2. למידע בדבר בטחונות ושעבודים, ראה באור 25ב'.

ב. מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
567,698	561,028
6,041	4,798
573,739	565,826

מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה בתחום היזמות למגורים
 (ראה גם באור 7ב' לעיל)
 מקדמות מלקוחות בתחומי פעילות אחרים

באור 22 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
105,966	75,187
49,803	45,076
20,993	5,672
51,100	39,487
70,733	14,203
44,278	16,553
24,066	37,675
366,939	233,853

עובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
 הוצאות לשלם
 צדדים קשורים (*)
 התחייבות בגין חכירה לזמן קצר (**)
 מוסדות ממשלתיים
 התחייבות מיסים שוטפים
 אחרים

(*) למידע נוסף ראה באור 30, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

(**) למידע נוסף ראה באור 16ב', בדבר התחייבות בגין חכירה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
באור 23 - הפרשות והתחייבויות אחרות

ס"כ	אחרות	תביעות משפטיות	אחריות וגמר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
544,376	246,697	131,948	165,731
69,196	-	8,946	60,250
(286,072)	*(242,824)	(5,721)	(37,527)
(32,328)	-	(10,640)	(21,688)
295,172	3,873	124,533	166,766

יתרה ליום 1 בינואר 2024
 הפרשות שנוצרו במהלך השנה
 הפרשות שמומשו במהלך השנה
 הפרשות שבוטלו במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

* לפרטים ראה באור 11טו'.

באור 24 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,489	26,945
73,072	-
12,110	10,152
110,671	37,097

התחייבויות אחרות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך
 התחייבויות לעובדים לזמן ארוך

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות

1. בחברה

א. ביום 2 באוקטובר 2019, הומצאה לחברה בקשה אשר הוגשה על ידי הנאמן להסדר הנושים של חברת אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ ("בעל התפקיד" ו- "אינוונטק", בהתאמה) לבית המשפט המחוזי בתל-אביב ("הבקשה"), במסגרתה התבקש בית המשפט לאשר הגשתה של תביעה על-סך 110 מיליוני ש"ח נגד, בין היתר, החברה ונושאי משרה בה (לרבות בעל השליטה), נושאי משרה ובעלי השליטה לשעבר באינוונטק, רואי החשבון של אינוונטק ומעריכי השווי החתומים על הערכת השווי של חברת CEE HOTEL HOLDINGS B.V ("התביעה").

ביום 11 בנובמבר 2019 אישר בית המשפט את הבקשה. ביום 18 בנובמבר 2019 הוגשה התביעה. עיקרה של התביעה בהעברה שלא כדין, כטענת התביעה, של כספי אינוונטק במסגרת עסקת רכישת מניות CEE HOTEL HOLDINGS B.V על ידי אינוונטק, אשר היוותה חלק ממכלול עסקאות שאושרו כמקשה אחת באורגנים המתאימים של החברה ואינוונטק והושלמו בחודש אוקטובר 2009, ובכללן עסקת מכירת מניות אינוונטק על ידי החברה.

במהלך חודש אוגוסט 2020 הגישו החברה ונושאי המשרה לשעבר באינוונטק בקשה לסילוק על הסף ("בקשת הסילוק"). ביום 15 בפברואר 2022 הגיש בעל התפקיד את תשובתו לבקשת הסילוק. ביום 13 ביולי 2022 התקיים דיון בבקשות לסילוק על הסף בפני כב' השופט מגן אלטוביה. ביום 16 בינואר 2023, ניתן פסק דין במסגרתו התקבלו הבקשות לסילוק על הסף של כל הנתבעים והדיון בבקשה הסתיים.

ביום 19 במרץ 2023, הוגש ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון.

ביום 14 באוקטובר 2024, ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין המאמץ את טענות החברה ויתר הנתבעים ודוחה את הערעור שהגיש בעל התפקיד, בנוסף לחיוב בעל התפקיד בתשלום הוצאות לנתבעים.

ב. ביום 9 באוגוסט 2021, התקבל בחברה ובחברות נוספות בקבוצה כתב בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית (להלן: "התובענה") עניינה של התובענה בטענה, כי החברה וחברות נוספות בקבוצה אינה מנגישות, לכאורה, את דיווחיהן במערכות המידע האינטרנטיות המופעלות על ידי רשות ניירות ערך ועל ידי הבורסה (להלן: "מערכות הדיווח"), בניגוד, לכאורה, להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013. התובע מעריך את הנזק המצרפי לכל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של 5 מיליוני ש"ח. מכתב הבקשה עולה כי התובע פתח בהליכים דומים כנגד חברות ציבוריות רבות אחרות.

ביום 16 בפברואר 2023, נערך דיון בבית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת השלב הראשון במתווה שנקבע לבירור ההליך המאוחד, שמטרתו לברר ולהכריע תחילה בשאלות המשפטיות המשותפות לכל בקשות האישור שאוחדו לדיון בפני בית המשפט. בתום הדיון ניתנה החלטת בית המשפט, במסגרתה נכתב כי בית המשפט העלה הצעה לסיום ההליך המאוחד בסילוק התובענות על הסף, על דרך של דחייה, ושהמשיבות תסכמנה בנסיבות העניין לוותר על הוצאות. הצדדים נתנו הסכמתם להצעת בית המשפט וביום 5 במרץ 2023, ניתן פסק הדין לפיו התובענה נדחתה ללא צו הוצאות.

2. בשותפות

התראות מאת המשרד להגנת הסביבה

בחודש ינואר 2012 התקבלה בשותפות, בלפידות ואצל יו"ר דירקטוריון לפידות והשותף הכללי ובעל השליטה בחרה, מר יעקב לוקסנבורג, התראה מאת המשרד להגנת הסביבה (להלן - המשרד) אשר כללה התייחסות להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990 (להלן - ההתראה). על פי ההתראה, דגימות שנלקחו במסגרת סיורים בשדה חלץ (בו נמצאת כיום חזקת חלץ), שהתקיימו בחודש אוגוסט 2011, העלו חשד לקיומו של זיהום מפסולת חומרים מסוכנים. כמו כן, המשרד ציין כי בכוונתו לנקוט בהליכים המשפטיים העומדים לרשותו להפסקת זיהום מקורות המים.

בעקבות קבלת ההתראה, התקיימה בינואר 2012 פגישה עם נציגי המשרד. במסגרת הפגישה, הוחלט כי תוגש תכנית לביצוע סקר קרקע וכן יוגש סקר היסטורי.

במהלך שנת 2012, הגישה השותפות את ממצאי הסקר ההיסטורי וסקר חלופות לשיקום הקרקע.

במהלך חודש יולי 2013, הוגש למשרד סקר הקרקע עם ההשלמות, כפי שסוכמו עימו, ובמהלך השנים שחלפו התקיימו מספר דיונים בנדון במטרה לגבש פתרון מוסכם בין השותפות למשרד, ובכלל זה השותפות החלה, בתיאום עם המשרד, בבחינת שיטת הטיפול בקרקע המזוהמת.

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

2. בשותפות (המשך)

התראות מאת המשרד להגנת הסביבה (המשך)

ביום 9 בנובמבר 2021 הגישה השותפות תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ("התסקיר") ובמהלך חודש יולי 2022 הוגשו השלמות לתסקיר הנ"ל כפי שנתבקשו על ידי המשרד להגנת הסביבה וגורמים רלוונטיים נוספים. בחודש דצמבר 2022 נערכה ישיבה בלשכת התכנון בנושא חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה לתסקיר במסגרתה נקבע, בין היתר, כי מספר הקידוחים בשטח התוכנית יצומצם משמעותית, וכי לאחר סיום נוסף בשטח התוכנית תתקיים ישיבת עבודה נוספת בלשכת התכנון בה יוצגו ממצאי הבדיקה הפרטנית של הקידוחים ומיקומם.

במסגרת הדיונים על טיוטת שטר החזקה בשדה חלץ עלתה דרישה מצידו של משרד האנרגיה לתיקון מפגעי עבר סביבתיים בשדה חלץ. השותפות הבהירה את התנגדותה לדרישה זו, בין היתר מנימוקים שבתנאי רישיונות 343/אירוס ו-402/חלץ-כוכב חדש לא נכלל כל תנאי, ולא נכללה כל חובה לשיקום נזקים שנגרמו (ככל שנגרמו) מפעילות עבר בשטחי החזקה המיועדת, ולכן לא ניתן לכלול תנאי או חובה כאמור בשטר החזקה, וכן שרובו המכריע של הנזק הנוטען ממילא לא נגרם על ידי השותפות. השותפות הודיעה לנציגי המשרד להגנת הסביבה כי מבלי שיהא בכך בכדי להוות לקיחת אחריות מכל סוג שהוא על זיהומי קרקעות בשדה חלץ או הודאה בדבר מחויבות השותפות ו/או כוונתה לטיפול בקרקע, היא תהא מוכנה לפעול לצורך קבלת ובחינת הצעות להשלמת סקר קרקע ולעריכת סקר סיכונים ביחס לאתרים אשר נכללו בסקר ההיסטורי שערכה השותפות בחודש מרץ 2013, בכפוף לכך שתקבל את החזקה המיועדת בשטח שדה חלץ.

השותפות פעלה מול משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה להשלמת המידע לגבי כל אחד מהאתרים שנכללו בסקר ההיסטורי ולא נכללו בסקר הקרקע שבוצע ובמסגרת התסקיר אף הגישה למשרד להגנת הסביבה תכנית לביצוע סקר קרקע משלים אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ביום 19 בדצמבר 2017 אישר דירקטוריון השותף הכללי בשותפות את קבלת חזקת חלץ, וזאת לאחר הבהרה שהתקבלה מהממונה ולפיה שטר חזקת חלץ אינו מוסיף או גורע מכל חובה לניקוי נזקים סביבתיים היסטוריים שהייתה קיימת לפי דין קודם למתן החזקה.

להערכת הנהלת השותפות, בהסתמך על יועציה המקצועיים, הדוחות הכספיים כוללים הפרשה מספקת בגין דרישות המשרד לטיפול בזיהומים בקרקע ובמים כאמור לעיל, לרבות הפרשה לכיסוי ההוצאות הכרוכות באיטום הבארות בשטח החזקה.

3. בסאני אלקטרוניקה

ביום 11 בנובמבר 2019 נפתח כנגד סאני אלקטרוניקה וכנגד בעל השליטה בה, מר יעקב לוקסנבורג (להלן: "לוקסנבורג"). הליך אכיפה מנהלי על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות"), אשר תלוי ועומד בפני מותב של ועדת האכיפה המינהלית של הרשות, וזאת מכוח סעיף 52 מהלחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). ביום 11 במרץ 2021 ניתנה החלטת המותב של ועדת האכיפה המינהלית של הרשות לפיה הכלילה סאני אלקטרוניקה פרט מטעה בדוחותיה ליום 30 בספטמבר 2015 וליום 31 בדצמבר 2015 בקשר עם תשקיף הנפקת מניות שפרסמה סאני אלקטרוניקה בחודש ספטמבר 2015 ("ההנפקה"). לפי החלטת המותב, סאני אלקטרוניקה ויו"ר הדירקטוריון כללו בדיווחים אלו פרט מטעה בדבר מצבת האחזקות במניות סאני אלקטרוניקה לאחר ההנפקה, בכך שאותם דיווחים לא שיקפו רכישות שבוצעו על ידי קרוביו של יו"ר הדירקטוריון במסגרת ההנפקה. לאור האמור, נטען שסאני אלקטרוניקה ולוקסנבורג הפרו את סעיף 144 וס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך. על הרקע האמור, הטיל המותב על סאני אלקטרוניקה עיצום כספי על סך 1 מיליון ש"ח, על יו"ר דירקטוריון החברה עיצום כספי על סך 300 אלפי ש"ח ובנוסף הוטל על יו"ר הדירקטוריון אמצעי אכיפה של מניעת כהונה בפועל לתקופה של 9 חודשים במהלכה לא יוכל לכהן כנושא משרה בחברה בלבד, לצד מניעת כהונה על תנאי לתקופה נוספת של 9 חודשים. ביום 3 במאי 2021 הגישו סאני אלקטרוניקה, מר יעקב לוקסנבורג והחברה עתירה מנהלית על החלטת המותב (להלן: "העתירה"), וכן בקשה למתן צו ביניים המורה על עיכוב ביצוע על החלטת המותב להטלת אמצעי אכיפה של מניעת כהונה בפועל על מר לוקסנבורג עד להכרעה בעתירה המנהלית. ביום 3 במאי 2021 התקבלה החלטת בית המשפט לעניינים כלכליים בתל אביב-יפו (כב' השופטת רות רונן) לפיה נעתר בית המשפט לבקשה למתן צו הביניים עד להחלטה אחרת. ביום 5 באוגוסט 2021 התקיים דיון בבקשה לצו הביניים וביום 8 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת כב' השופטת רות רונן לפיה הסנקציה של מניעת הכהונה תעוכב עד להכרעה בעתירה.

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

4. בסאני תקשורת

א. ביום 11 באוגוסט 2016 התקבל בסאני תקשורת מכתב מהנהלת אגף המכס ומע"מ (להלן: "המכס"), במסגרתו הוצגה עמדת המכס כי הנחות מסוימות שמקבלת סאני תקשורת מסמסונג (להלן: "ההנחות") אינן מהוות חלק מערך הטובין לצורכי מכס ובהתאם אין להכירן לעניין קביעת ערך העסקה של אותם טובין. עיקרן של ההנחות שבמחלוקת הינן הנחות כמות שמקבלת סאני תקשורת מסמסונג. ביום 18 בינואר 2018 הומצאה לסאני תקשורת הודעת גרעון מרשות המיסים בגין ההנחות ("הודעת הגרעון המקורית").

הודעת הגרעון המקורית הינה בסכום כולל של כ- 98 מיליוני ש"ח, מתוכם כ- 41 מיליוני ש"ח חוב מע"מ (הניתן לקיזוז על ידי סאני תקשורת) ו- 27 מיליוני ש"ח קנסות ריבית, הצמדה ופיגורים.

בהתבסס על יעוץ משפטי שקיבלה סאני תקשורת, ובהתאם לחוות דעת משפטית שעל בסיסה פעלה, לסאני תקשורת היו קיימות טענות הגנה מוצקות ומבוססות כנגד הודעת הגרעון, בין היתר לנוכח הוראות הדין ופסיקת בית המשפט העליון במקרה דומה.

ביום 5 באוגוסט 2021 הגישה סאני תקשורת תביעה כנגד רשות המיסים - אגף המכס ומע"מ לסעד הצהרתי וכספי לפיו הנחות מסחריות, אשר ניתנו לסאני תקשורת על ידי סמסונג, הינן קבילות לעניין ערך לצרכי מכס, וכי, בהתאם לכך דרישת המס הרטרואקטיבית אשר הוצאה לסאני תקשורת במסגרת הודעת גרעון מתוקנת אשר הוציאה רשות המיסים אגף המכס במהלך שנת 2021, אשר עמדה על כ- 30.6 מיליוני ש"ח, בנוסף לכ- 13.5 מיליוני ש"ח חוב מע"מ, הינה בטלה ויש להשיב לסאני תקשורת את הסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח אשר שולם על חשבון הגירעון. בנוסף תבעה סאני תקשורת את השבת מיסי מכס ששולמו על ידה ביתר בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח.

ביום 11 בדצמבר 2022 התקשרו סאני תקשורת ורשות המיסים בהסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") לפיו לצורך סילוק סופי ומלא של המחלוקת בדבר הודעת הגרעון בגין הנחות מסוימות שמקבלת סאני תקשורת מסמסונג ובדבר התביעה שהגישה סאני תקשורת כנגד רשות המיסים ותשלומי אגב המחאה ששילמה סאני תקשורת, ומבלי שהדבר יהווה הודאה של מי מהצדדים בטענות הצד השני, בנוסף לכל התשלומים ששולמו על ידי סאני תקשורת לרשות המיסים נכון למועד חתימת הסכם הפשרה, סאני תקשורת תוסיף ותשלם לרשות המיסים סך סופי של 3 מיליוני ש"ח. בעקבות ביטול יתרת ההפרשה אשר ביצעה סאני תקשורת בעבר, נרשם בשנת 2022 רווח של כ- 7.5 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 24 בספטמבר 2020, הומצאו לסאני תקשורת תובענה ייצוגית ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סאני תקשורת וכנגד סמסונג (להלן ביחד: "המשיבות") אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "הבקשה"). בבקשה נטען על ידי המבקשים, בקליפת האגוז, כי מכשירי הטלפון החכם של סמסונג סובלים מתקלות מסך אפידמיות המוסתרות מהלקוחות, וכי המשיבות לא מציעות לאותם לקוחות תיקון לתקלות הנ"ל המצוי ברשותן. קבוצת התובעים על פי לשון הבקשה הינה כל מי שרכש/החזיק/השתמש בטלפון חכם אשר יוצר על ידי סמסונג ויובא על ידי סאני תקשורת או על ידי יבואנים מקבילים אחרים, ושיש במסך המכשיר תקלת צריבה, בשבע השנים שלפני הגשת הבקשה. במקרה שהתביעה תאושר כתובענה ייצוגית, מוערך סכום התביעה הכולל כנגד המשיבות על ידי המבקשים בכ- 500,000 אלפי ש"ח.

ביום 5 בספטמבר 2021 הגישה סאני תקשורת תשובה לבקשה, במסגרתה דחתה את טענות המבקשים. במסגרת זו, סאני תקשורת עמדה על כך שהבקשה עוסקת בתופעה נקודתית, ספוראדית ומינורית, אשר מתרחקת לעיתים רחוקות בלבד בחלק זניח מהמכשירים הסלולאריים מתוצרת סמסונג; על כך שממילא כל מי שרכש את המכשירים מסאני תקשורת זוכה לקבל תעודת אחריות של חברת סמסונג ישראל בע"מ, שהיא זו שאחראית כלפי הלקוח על תקינות המכשיר (כך שממילא האחריות על המוצרים המשווקים איננה אחריות של סאני תקשורת); על כך שכל מכשיר שתופעה זו מתרחשת בו בתוך תקופת האחריות מתוקן בחינם; ועוד.

בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקיים דיון קדם משפט שלאחריו התיק נקבע לסיכומים. בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין מלהעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

4. בסאני תקשורת (המשך)

ג. ביום 27 באוקטובר 2021, התקבל בסאני תקשורת כתב בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית אשר עניינה של התובענה במסרונים אשר שוגרו על ידי סאני תקשורת בניגוד לכאורה להוראות חוק התקשורת, תשמ"ב-1982, מבלי שתינתן לנמענים אפשרות הסרה ומבלי שאותם מסרונים כללו דרכי יצירת קשר לצורך מתן הודעת סירוב (בס"ק זה: "התובענה"). התובע מעריך את הנזק המצרפי לכל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של 10 מיליוני ש"ח. ביום 28 בפברואר 2023, ניתן פסק דין על-ידי בית המשפט במסגרתו נדחתה התובענה ונפסקו הוצאות לטובת סאני תקשורת. ביום 2 במאי 2023, הגיש התובע ערעור על דחיית הבקשה לבית המשפט העליון. ביום 20 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, במסגרת דיון שהתקיים בערעור בבית המשפט העליון, הסכימו הצדדים על דחיית הערעור תוך ביטול ההוצאות שנפסקו לטובת סאני תקשורת ופסיקת הוצאות בסכומים זניחים לטובת המבקש. הסכמת הצדדים קיבלה תוקף של פסק דין.

ד. בחודש אפריל 2023 הומצאו לסאני תקשורת כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סאני תקשורת, Samsung Electronics Co. Ltd (להלן: "סמסונג") וסמסונג אלקטרוניקס ישראל בע"מ (להלן: "המשיבות") אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז (להלן: "הבקשה"). בבקשה התבקש בית המשפט, בין היתר, להצהיר כי מכשירי הפולד והפליפ אשר יוצרו על ידי סמסונג סובלים מפגם ייצור ו/או תכנון סדרתי בעטיו תוך תקופה קצרה מגן המסך נפרד מהמסך ויוצר כיסי אוויר, וכן המסך נסדק/נשבר בציר נקודת הקיפול, וכי המשיבות הפרו את חובותיהן בכך שייצרו ו/או יבאו ו/או שיווקו ו/או מכרו מכשירים אלו מבלי לידע את רוכשי המכשירים ובמקרים מסוימים אף דרשו תשלום בגין תיקון הפגם במסך אף במהלך תקופת אחריות היצרן. קבוצת התובעים הינה כל לקוח אשר רכש ו/או החזיק ו/או מחזיק טלפון סלולרי מסדרות הפולד או הפליפ, והנזק הנטען בבקשה אינו ניתן להערכה על ידי התובעים אולם עולה, בהתאם לבקשה, על 2.5 מיליוני ש"ח. על דעת יועציה המשפטיים של סאני תקשורת בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין מלהעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.

ה. ביום 3 ביולי 2024, הומצאה לסאני תקשורת בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגדה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הבקשה עוסקת בגבייה שלא כדין, לכאורה, של תשלום בגין מכשיר חלופי ו/או בגין תיקון מהיר, מלקוחות שירות התיקונים של סאני תקשורת, מבלי שעוגנה דרישת תשלום כאמור בהסכם שירות התיקונים או בפרסומים אודותיו. המבקש טוען שנגרם לו נזק ממוני – בדמות הסכום שנגבה ממנו ללא הסכמתו; וכן נזק שאינו ממוני הבא לידי ביטוי בשלילת זכותו לבחור אם להמשיך ולהתקשר עם סאני תקשורת או להימנע מכך, תוך גרימת עוגמת נפש ופגיעה באוטונומיה. לדידו של המבקש, הנזק האישי שנגרם לו מוערך על ידו בסכום של 550 ש"ח (מהם 50 ש"ח נזק ממוני; וסך של 500 ש"ח בגין נזק בלתי ממוני). הנזק לקבוצה הנטען בבקשה הינו מעל 2.5 מיליון ש"ח. סאני תקשורת לומדת את הבקשה. בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.

ו. ביום 29 באוקטובר 2024, הומצא לסאני תקשורת כתב אישום שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח-תקווה כנגד סאני תקשורת, כנגד החברה המשכירה לסאני תקשורת את החנות אשר מפעילה סאני תקשורת במרכז הקניות B סנטר בפתח תקווה ("המשכירה" ו- "החנות", בהתאמה), כנגד מנהל המשכירה וכנגד אחד מבעלי המקרקעין בה נמצאת החנות ("המקרקעין") בבית המשפט לעניינים מקומיים בפתח תקווה ("כתב האישום"). לפי כתב האישום, על המקרקעין חלה תוכנית המייעדת את המקרקעין לתעשייה, והיתרים זמניים לשימוש חורג במקרקעין ובמבנה החנות למסחר פקעו באופן שהחל מיום 27 בנובמבר 2023 מבצעים הנאשמים שימוש אסור בחנות ללא קבלת היתר כדין ובניגוד לתוכנית החלה על המקרקעין. סאני תקשורת לומדת את כתב האישום. בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין להעריך את סיכויי כתב האישום להתקבל ואת חשיפת סאני תקשורת בגינו.

ז. בחודש דצמבר 2024 הומצאו לסאני תקשורת כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סאני תקשורת וכנגד סמסונג אלקטרוניקס ישראל בע"מ (להלן: "המשיבות") אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז (להלן: "הבקשה"). הבקשה עוסקת בהפרות לכאוריות של המשיבות אגב הפעלת אתרי המכירות המקוונים שלהן, ובכלל זה תיאור מוצרים כנמכרים במבצע כאשר מדובר במחירן הרגיל, אי מתן אפשרות פשוטה לביטול עסקה והגבלת זכות החזרת מוצרים. קבוצת התובעים הינה כל לקוחות האתרים המקוונים של המשיבות אשר ביקשו לבטל עסקה או רכשו מוצר במבצע בשבע השנים האחרונות, והנזק הנטען בבקשה מוערך, בהתאם לבקשה, על 2.5 מיליוני ש"ח. על דעת יועציה המשפטיים של סאני תקשורת בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין מלהעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

5. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים

א. כנגד דניה וחברות מאוחדות שלה הוגשו, נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 275 מיליוני ש"ח הקשורות בעיקר לעסקאות בניה אשר בגין תנאי ביצוע, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. הנהלת דניה וחברות מאוחדות שלה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלו מיועציה המשפטיים, ערכו בגין הפרשות בסך של כ- 46 מיליוני ש"ח (מתוכם סך ההפרשות בגין ליקויי בניה, מסתכמות בסך של כ- 43 מיליוני ש"ח). לדעת הנהלת דניה וחברות המאוחדות שלה סכום ההפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל. לדניה ישנן תביעות נוספות המכוסות על ידי חברת ביטוח המבטחת את הקבוצה והקבוצה נושאת לגביהן בסכום ההשתתפות העצמית בלבד, בסכומים לא מהותיים. בגין התביעות המכוסות על ידי הביטוח, ערכה דניה הפרשות מתאימות וזקפה שיפוי בגין ההפרשות כאמור בסך של כ- 67 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 5 בספטמבר 2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "החניון") ברמת החייל, תל-אביב, עבור אפי נכסים (להלן "הזכייני"), קרסו חלקים מהחניון ("האירוע"). בעקבות הסכמות במהלך שנת 2017 בין הזכייני, דניה ועיריית תל-אביב-יפו חודשו עבודות הקמת החניון ובסוף חודש אוקטובר 2020 נמסר הפרויקט לזכייני לאחר שהתקבל אשור אכלוס ולמיטב ידיעת דניה, הפעלתו של החניון החלה בסמוך לאחר מכן.

דניה הגיעה להסכמה עם חברת הביטוח על גובה השיפוי בקשר לנזק הרכוש, שנבע כתוצאה מהאירוע, סכום השיפוי התקבל בידי הבנק המממן מטעם המזמין ושימש את דניה בהמשך עבודת ההקמה מחדש. חקירות שהתנהלו על ידי משטרת ישראל כנגד דניה ומנכ"ל דניה בקשר לאירוע הסתיימו, לאחר קיומו של שימוע, בסגירת התיקים הפליליים כנגדם.

יצוין, שהתביעות והחשיפות בקשר עם פגיעות נפש ונזקי גוף, ועלויות נלוות נוספות, מתנהלות מול חברות הביטוח באופן שוטף.

במהלך חודש נובמבר 2021 התקשרה דניה עם הזכייני בתוספת להסכם הקבלות בקשר עם החניון, במסגרתה הוסכם בין הצדדים מנגנון הפיצוי בגין אירוע קריסת החניון והאחריות בהשלמת החניון, אשר יקבע, בין היתר בהתבסס על רווחי הזכייני מהחניון בתקופה של שנה קלנדארית (להלן: "התוספת"). במהלך שנת 2022 סוכם ושולם לזכייני סכום הפיצוי המוסכם, על סך 23 מיליוני ש"ח. כמו כן, בהתאם להוראות התוספת נקבעו הוראות ביחס לסעדים שיתקבלו מעיריית ת"א בגין הפרויקט, ככל שיתקבלו. במהלך חודש ינואר 2023, הוגשה תביעה על ידי הזכייני ודניה במשותף, כנגד עיריית תל אביב, בין היתר, בגין נזקים שנגרמו להם בקשר עם האירוע.

ג. בקשר לפרויקט הקמת נמל שדה התעופה רמון בתמנע ואשר בגינו זקפה דניה הפסד מצטבר של כ- 94 מיליוני ש"ח, נכללו הכנסות לקבל ממזמין העבודה, רשות שדות התעופה (להלן: "רש"ת" או "הרשות"), אשר הסתמכו על הסכמות שהגיעה דניה עם נציגי רש"ת. לאחר מכן, נודע לדניה כי ההסכמות כאמור לא אושרו על ידי הגורמים הנדרשים ברש"ת.

בעקבות מגעים שונים שהתנהלו בין דניה לרש"ת, החליטו הצדדים לפנות להליך גישור משותף וזאת על מנת לנסות ליישב את המחלוקת ביניהם, וליתר בכך את הצורך בהליכים משפטיים נוספים. יחד עם זאת, דניה נערכת לפעול במישורים הנדרשים על מנת לעמוד על קבלת מלוא זכויותיה בפרויקט, לרבות בדרך של פנייה להליכים משפטיים. להערכת דניה אומדן ההכנסות כפי שנוקף בפרויקט ואשר תואם את אותן הסכמות הינו אומדן מהימן גם בנסיבות הנוכחיות. הערכת דניה מסתמכת, בין היתר, על יועציה המשפטיים, חו"ד מומחה וכן ממצאי אנשי מקצוע וגורמים הנדסיים.

ביום 18 בפברואר 2021 הגיש קבלן משנה של דניה תביעה כנגד דניה והרשות בה נטען כי על דניה והרשות לשפות את קבלן המשנה בגין נזקים שונים שנגרמו לו במסגרת עבודות שביצע בפרויקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרויקט ואשר לטענתו התמורה בגין טרם שולמה לו, בסך של כ- 97 מיליוני ש"ח. דניה הגישה כתב הגנה תביעה שכנגד כנגד הקבלן בסכום של 60 מיליוני ש"ח וכן הודעת צד ג' כנגד הרשות על מלוא סכום התביעה. רש"ת הגישה גם כן הודעת צד ג' כנגד דניה על מלוא סכום התביעה. יחד עם זאת, להערכת הנהלת דניה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא, כי דניה לא תידרש לתשומות כלכליות בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה וזאת מעבר לסכומים שיפסקו לטובתה – בין אם במסגרת תביעה שכנגד ו/או הודעת צד ג' ו/או כל הליך מתאים אחר ככל שיינקט, בין אם במישור היחסים מול התובעת ובין אם במישור היחסים מול הרשות. לפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

5. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

ד. בחודש דצמבר 2018, נודע לדניה על תביעה של נציגות דיירים בפרויקט שרונה בתל אביב כנגד מזמין העבודה בהיקף של כ- 59 מיליוני ש"ח. דניה ביצעה הערכה להיקף השפעת ליקויי הבנייה שעשויים להיות מיוחסים לתחום אחריותה ובהתאם בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה. יצוין, כי בית המשפט מינה מומחים מטעמו לבדיקת הטענות בכתב התביעה ונקבעו דיוני הוכחות.

ה. בחודש ינואר 2019 הוגשה תביעה כנגד היזם וחברת בת של דניה (להלן: "דניה ארה"ב") על ידי חברה אשר רכשה בניין מהיזם, ואשר דניה ארה"ב שימשה הקבלן המבצע של אותו בניין. טענות התובעת כנגד דניה ארה"ב ואחרים הינן: (1) fraudulent inducement; (2) הסתרה במרמה; (3) מצג שווא ברשלנות; (4) הפרת חוזה; (5) הפרת אחריות (6) רשלנות. התובעת דורשת נזק בסכום של בין כ- 31-34 מיליון דולר.

דניה ארה"ב הגישה דרישות לשיפוי לקבלני משנה ולחברות הביטוח שלהם וכן הוגשו הודעות צד ג', כנגד קבלני משנה רלוונטיים.

בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגד דניה ארה"ב הובילה לסילוק על הסף של עילת התביעה של הפרת אחריות, תוך דחיית הבקשה בכל הנוגע ליתר עילות התביעה. בהליך ערעור אשר הוגש על ידי דניה ארה"ב, בית המשפט אישר את פסיקת בית המשפט בערכאה הנמוכה ביחס לדניה ארה"ב וההחלטה נותרה על כנה.

ביולי 2021 שני נתבעים בתיק מטעם היזם, הגישו תביעה שכנגד נגד דניה ארה"ב בטענת שיפוי מכח החוק, שיפוי מכח חוזה, והפרת חוזה בגין אי רכישת ביטוח לטובת הנתבעים. בספטמבר 2021, דניה ארה"ב הגישה כתב הגנה ותביעה נגדית כנגד הנתבעים הנ"ל.

במקביל לניהול ההליך בבית המשפט התקיימו מגעים ארוכים בין הצדדים הרבים בתיק בניסיון להגיע לפשרה באמצעות מגשר שזהותו הוסכמה בין הצדדים. במהלך חודש דצמבר 2024, הגיעו דניה ארה"ב, היזם ומבטחיהם להסכמות עם התובעים בתיק ביחס ליישוב המחלוקות ביניהם, באופן שהמבטחים כאמור יישאו בעיקר התשלום, בעוד דניה ארה"ב תישא בסכומים זניחים התואמים את ההפרשה שבוצעה בגין תביעה זו. הצדדים פועלים על מנת למסמך הסכמות אלו מול בית המשפט וביניהם. נכון למועד זה, המבטחים הנ"ל ימשיכו לנהל את ההליך מול קבלני המשנה ומבטחיהם.

ו. ביום 28 בפברואר 2023, הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר בפרויקט הנתיבים המהירים (להלן: "הזכיון") ונתבעים נוספים יחדיו, בסכום של כ- 79 מיליוני ש"ח. התובעים טוענים לנזקים שנגרמו כתוצאה מפעולות והשקעת משאבים שביצעו על בסיס מזכר ההבנות שנחתם ולאחריו הודיע הזכיון לתובע כי מדינת ישראל, מזמינת הפרויקט, מסרבת לאשר את התובע כקבלן משנה של הזכיון בפרויקט. להערכת דניה, הסיכוי שהתביעה תידחה גבוה מהסיכוי שהתביעה תתקבל.

ז. כנגד אפריקה מגורים וחברות מאוחדות שלה, נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 20.8 מיליוני ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. הנהלת אפריקה מגורים וחברות מאוחדות שלה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלו מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת אפריקה מגורים סכום ההפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.

ח. לפרטים בדבר תביעה בקשר עם מתחם סמל דרום, ראה באור 8 ג' לעיל.

ב. שעבודים וערבויות

1. בחברה

- א. החברה העמידה מספר ערבויות לטובת מקורות חברת המים בקשר לפרוייקטים ומכרזים לביצוע קידוחים, לפי דרישתה, בסך כולל של כ- 13,212 אלפי ש"ח.
- ב. החברה העמידה ערבות חברת אם עבור נותני ערבות שנתנו ערבויות לחברות בקבוצה כמתואר בסעיף 2 ו-3 להלן.

2. באפריקה השקעות

- א. אפריקה השקעות העמידה מספר ערבויות ביום 29 בינואר 2024, לטובת רמ"י, לפי דרישתה, בעבור דמי ההיתר בגין מגרשים 302 ו- 325 לפי תמל/1041 ביהוד, בסך כולל של כ- 35,217 אלפי ש"ח. לצורך הערבות העמידה החברה ערבות כלפי נותן הערבות. ראו גם באור 11טו' לעיל.
- ב. אפריקה השקעות העמידה ערבות ביצוע לטובת עיריית יהוד מונוסון, לפי דרישתה, בעבור ביצוע חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, בסך 1,271 אלפי ש"ח, עד ליום 31 בדצמבר 2026.

3. בשותפות

ביום 31 בדצמבר 2017, העמידה השותפות ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת לתקופה של שנתיים בסך של 2 מיליון דולר לטובת מדינת ישראל לצורך הבטחת מילוי הוראות שטר החזקה I/19/ בשטח שדה חלץ, ראה באור 13(1)(ז). במהלך השנים הערבות הוארכה מספר פעמים בהם האחרונה עד ליום 31 בדצמבר 2025. לצורך מתן הערבות למשרד האנרגיה הועמדה על ידי החברה ערבות כלפי נותן הערבות.

4. בסאני תקשורת

להלן פירוט בדבר ערבויות ובטחונות אותם העמידה סאני תקשורת נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

- א. ערבויות בנקאיות בסך של 3,136 אלפי ש"ח, לטובת אגף המכס להבטחת תשלומי מיסי יבוא.
- ב. ערבויות בנקאיות בסך של 2,796 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות סאני תקשורת בהסכמי שכירות של החנויות אותן מפעילה סאני תקשורת.
- ג. ערבויות בנקאיות בסך של 435 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות סאני תקשורת בהסכמי שכירות של משרדי סאני תקשורת בפתח תקווה.
- ד. בטוחות להבטחת פרעון אשראי דוקומנטרי – ראו באור 18ג' (2) לעיל.

באור 25 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. שעבדים וערבויות (המשך)

5. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים

א. במסגרת פעילותה כקבלן מבצע נדרשת דניה לעיתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבות לטיב העבודות, ערבות כנגד קבלת מקדמה ממזמין וערבות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, נדרשת דניה במכרזים מסוימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.

1. ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, סך הערבויות ממוסדות פיננסיים (לא כולל ערבויות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") שהועמדו על ידי דניה וחברות המוחזקות על ידה לצדדים שלישיים, עומד על כ- 1,742 מיליוני ש"ח וכ- 1,678 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
1,677.4	1,742	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
-	1.27	ערבויות אפריקה השקעות **
12.2	1.9	ערבויות עצמיות של דניה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,689.6	1,745.2	סה"כ ערבויות

* לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם דניה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 ושל כ- 14 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של דניה הסתכם בכ- 0.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 ובכ- 1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

** ראה באור 25ב(2) לעיל

2. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת דניה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. כמו כן, דניה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת על סך של כ- 500 מיליון ש"ח וכ- 502 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

3. כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלה דניה מבנקים, שועבדו זכויותיה של דניה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

4. במסגרת מתווה המימון שגובש עם הגופים המממנים שיעבדה דניה מזומנים לגופים המממנים בשווי של כ- 114 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 18ד(1) לעיל.

5. דניה ערבה למחצית מסך האשראי שניתן לחברה כלולה שלה, ועד לסך של 10 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, חלקה של דניה בערבות כאמור עומד על סך כ- 5.3 מיליוני ש"ח וכ- 4.5 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

6. להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת אפריקה מגורים ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. אפריקה מגורים מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת אפריקה מגורים, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, אפריקה מגורים מקבלת ערבויות מדניה. לתום תקופת הדיווח, אפריקה מגורים נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך כ- 2,918 מיליוני ש"ח.

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

ג. התקשרויות

1. בחברה

א. ביום 10 בינואר 2022, התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") על בחירת הצעתה של דניה, הכוללת גם את החברה, כקבלן משנה מהותי מטעמה של דניה (להלן: "הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "המכרז" ו-"המציעות הזוכות" בהתאמה).

בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לחברה חבילת קידוחים הכוללת, נכון למועד הדוח, 36 קידוחי מים לעומקים עמוקים ורדודים ברחבי מדינת ישראל, בנוסף למספר אתרים נוספים לביצוע חלקי (להלן: "חבילת הקידוחים"), המבוצעת על פני תקופה של עד 4.5 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולאבני הדרך הקבועות בו.

להערכת הקבוצה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים עומד על כ- 300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.

בהתאם להסכמות בין דניה לחברה, העבודות נשוא המכרז יבוצעו על ידי דניה באמצעות החברה, כקבלן משנה מהותי, בעבור התמורה שתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי דניה. ההתקשרויות בין החברה לדניה כאמור, אושרו כעסקאות בעל עניין על ידי האורגנים המוסמכים של דניה. בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מדניה, בקשר עם ביצוע הסכם קבלנות המשנה על ידי החברה. השירותים יועמדו על ידי דניה עד לתום תקופת ביצוע העבודות, ויכללו שירותי ניהול פרויקט באמצעות מנהל פרויקט בתמורה לעלות ההעסקה של מנהל הפרויקט.

פניתן המשותפת של דניה והחברה למקורות על מנת לקבל את אישורה של מקורות להתקשר עימה באמצעות מיזם משותף (בחלקים שווים) נדחתה על ידי מקורות.

ההתקשרויות בין דניה לחברה כאמור, אושרו כעסקאות בעל עניין על ידי האורגנים המוסמכים של דניה ושל החברה.

באור 25 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות

2. בשותפות

הסכם השותפות המוגבלת:

השותפות הוקמה ביום 15 ביוני 2004 על פי הסכם השותפות המוגבלת, כפי שעודכן מעת לעת, בין השותף הכללי לשותף המוגבל (להלן - הסכם השותפות המוגבלת). להלן עיקרי הסכם השותפות המוגבלת:

א. על פי הסכם השותפות המוגבלת, יהיה השותף הכללי זכאי ל-0.01% מההכנסות וישא ב-0.01% מההוצאות וההפסדים של השותפות, וכן בהוצאות והפסדים של השותפות, אשר עקב ההגבלה על אחריות השותף המוגבל לא ישא בהן השותף המוגבל. בנוסף, יהיה השותף הכללי זכאי לתשלומים וישא בהוצאות, כדלקמן:

1. השליטה המלאה על ניהולה של השותפות ועסקיה תהיה בידי השותף הכללי. השותף הכללי יהיה זכאי לקבל מהשותפות דמי ניהול בסך של 140 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל חודש. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא הפרשי הצמדה בין המדד הידוע במועד התשלום לבין מדד הבסיס, דהיינו, מדד פברואר 2010. בהקשר זה יצוין כי ביום 16 באוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי, וביום 17 באוקטובר 2021 אישרה אסיפת בעלי יחידות השותפות, כי דמי הניהול ימשיכו לחול לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 23 באפריל 2021, ואולם עד למועד בו תחודש הפקת הנפט מחזקת חלץ יופחתו דמי הניהול החודשיים בשיעור של 5%.

בנוסף לתשלום דמי הניהול תהא לשותפות הוצאה הנובעת מאחריותה לביטוח השותף הכללי, נושאי המשרה והעובדים בו. השותף הכללי ישא מתוך ועד גובה דמי הניהול שיקבל, כאמור לעיל, בהוצאות שכרם של מנהלי השותף הכללי והוצאות אחזקת משרדי השותף הכללי. כמו כן, עבור כל תשקיף שתפרסם השותפות, יהיה השותף הכללי זכאי לשכר בגינו בסך של 50 אלפי דולר (בתוספת מע"מ).

ביום 23 באפריל 2024 פקע הסדר דמי הניהול בין השותפות לשותף הכללי הקבוע בהסכם השותפות המוגבלת. ביום 3 ביוני 2024 אישרו מחדש ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי, וביום 25 ביולי 2024 אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות, את חידוש הסכם דמי הניהול המשולמים מהשותפות לשותף הכללי, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 23 באפריל 2024, ללא שינוי בתנאי ההתקשרות.

2. השותפות תשלם לשותף הכללי תמלוגים מכל חלקה של השותפות בנפט ו/או גז ו/או חומרים בעלי ערך אחרים, שיופקו וינוצלו מנכסי הנפט, בהם יש או יהיה בעתיד לשותפות המוגבלת אינטרס (לפני ניכוי תמלוגים מכל סוג, אך לאחר הפחתת הנפט אשר ישמש לצורכי ההפקה עצמה), בשיעורים המפורטים להלן:

1. עד מועד החזר ההשקעה: 5%.
2. לאחר מועד החזר ההשקעה: 10%.

"מועד החזר ההשקעה" - המועד לאחר חתימת הסכם השותפות המוגבלת, אשר בו התקבולים, אשר השותפות קיבלה או זכאית לקבל בגין נפט ו/או גז ו/או חומרים בעלי ערך אחרים שהופקו ונוצלו מנכס הנפט (דהיינו - רישיון או חזקה) בו נמצאה התגלית, יגיעו לסכום השווה לכל הוצאות השותפות באותו נכס הנפט לאחר ניכוי תמלוגים ששולמו על פי חוק הנפט. התקבולים והוצאות השותפות כאמור יחושבו בדולר ארה"ב (לפי השער היציג המתפרסם על ידי בנק ישראל) ויאושרו בכתב על ידי רואי החשבון של השותפות.

במהלך חודש נובמבר 2013 חל מועד החזר ההשקעה ברישיון חלץ כוכב. החל ממועד זה, זכאי השותף הכללי לתמלוגים בשיעור של 10% בגין נפט שהופק ונוצל מנכס הנפט, כאמור לעיל, ברישיון חלץ כוכב. נכון למועד דוח זה הוחזרה ההשקעה ביחס לרישיון 402/חלץ-כוכב חדש ("רישיון כוכב"), וטרם הוחזרה ההשקעה ביחס לרישיון 343/אירוס ("רישיון אירוס"). כאמור לעיל, רישיון כוכב ורישיון אירוס אוחדו לנכס נפט אחד - חזקת חלץ. לפיכך התמלוגים בגין נפט שיופק וינוצל משטחי רישיון כוכב הינם בשיעור של 10%, והתמלוגים בגין נפט שיופק וינוצל משטחי רישיון אירוס הינם בשיעור של 5%.

ב. השותפות תפורק בקרות אחד המקרים הבאים:

1. בתום תשעה חודשים מהמועד האחרון בו היה לשותפות המוגבלת, במישרין או בעקיפין, נכס נפט בר תוקף או זכויות בו או בנפט שיופק.
2. אם השותף הכללי יחדל מתפקידו ולא מונה תוך 6 חודשים אחר במקומו.
3. אם השותפים יסכימו לפרק את השותפות.
4. אם חלפו תשעה חודשים מיום שהשותפות חדלה להשתתף בחיפושי נפט ו/או גז או הפקתם.

באור 25 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

2. בשותפות (המשך)

ג. הסכם הנאמנות:

ביום 15 ביוני 2004 נחתם הסכם הנאמנות, שעודכן מעת לעת, בין השותף המוגבל (הנאמן) לבין המפקח (להלן - הסכם הנאמנות). להלן עיקרי הסכם הנאמנות:

1. על פי הסכם הנאמנות, על תיקוניו, המפקח זכאי לקבל מאת הנאמן, מתאריך חתימת הסכם הנאמנות ועד תום פירוק השותפות, שכר חודשי בסכום השווה ל-7,250 ש"ח בתוספת מע"מ (עד יום 1 באוקטובר 2016 השכר היה בסך של 9,000 ש"ח בחודש בתוספת מע"מ) סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא הפרשי הצמדה בין המדד הידוע במועד התשלום לבין מדד הבסיס, דהיינו, מדד יולי 2017. כמו כן, המפקח זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות את כל ההוצאות, שהוציא כדין למטרות תפקידו על פי הסכם הנאמנות והסכם השותפות המוגבלת ואשר אושרו על ידי האסיפה הכללית. בנוסף זכאי המפקח לשכר נוסף בגין עבודתו בקשר עם הנפקות נוספות, בדרך של פרסום תשקיף, בסכום של 26 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן ואשר יישא הפרשי הצמדה בין המדד הידוע במועד התשלום לבין מדד יולי 2017 בגין כל הנפקה, או סכום גבוה יותר, אם יאושר על ידי האסיפה הכללית.

3. בסאני תקשורת

א. סאני תקשורת קשורה בהסכם (על תיקוניו) עם סמסונג מכוחו מפיצה סאני תקשורת בישראל מוצרי קצה סלולריים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג ("ההסכם"). ביום 5 בדצמבר 2024, התקשרו סאני תקשורת וסמסונג בתיקון להסכם ("תיקון מס' 9") אשר בהתאם לו הוארך תוקפו של ההסכם בשלוש שנים עד ליום 31 בדצמבר 2027 ("תקופת ההסכם"). בתום כל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם יהא כל צד לו רשאי להביאו לכדי סיום בהודעה מראש של 90 יום לפחות. בנוסף כולל תיקון מס' 9, בין היתר, מספר תנאים מסחריים בין הצדדים, בדומה להסכם, בין השאר: יעדי רכישות מסמסונג לשנת 2025 ואופן קביעת יעדי הרכישות להמשך תקופת ההסכם.

ב. ביום 30 ביוני 2020 התקשרו סאני תקשורת וסמסונג (באמצעות סמסונג אלקטרוניקס ישראל בע"מ) בהסכם, המבוסס על ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 16 במרץ 2015, בדבר מינוי סאני תקשורת למרכז שירות מורשה מטעם סמסונג, לצורך מתן שירותי תיקון למכשירי טלפון ניידים ולטאבלטים מבית סמסונג ("המוצרים" ו-"ההסכם"). ההסכם מתווה הוראות וכולל תמורות בדבר שירות שינתן במסגרת אחריות היצרן ("שירותי אחריות") וכן הוראות בדבר שירות שאינו נכלל במסגרת אחריות תוקף ההסכם הינו לשנה אחת והוא יתחדש באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות שנה אחת כ"א. למועד דוח זה תוקפו של ההסכם הינו עד ליום 31 בדצמבר 2025. כל צד רשאי לבטל את ההסכם בהודעה מראש של 3 חודשים. בנוסף קובע ההסכם תנאים לביטול ההסכם מצד סמסונג ומצד סאני תקשורת.

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים

א. (1) להלן צבר ההזמנות של דניה (במסגרת פעילותה כקבלן מבצע) שהינו הזמנות מחייבות אשר טרם הוכרו כהכנסות (במיליוני ש"ח):

כניסות לצבר	
בשנה שהסתיימה	יתרת צבר ליום
ביום 31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024
3,850	12,218

יתרת צבר ההזמנות

- (1) צבר ההזמנות כולל סך של 1,338 מיליוני ש"ח עבור אפריקה מגורים ו/או שותפות של אפריקה מגורים.
 (2) צבר ההזמנות לא כולל צבר בגין ביצוע צפוי של דניה במסגרת פרויקט הקו הכחול. ראה גם באור 25 ג'(4)(כב).
 (3) ההכנסות הצפויות הינן סך של כ-5,330 מיליוני ש"ח בשנת 2025, סך של כ-4,631 מיליוני ש"ח בשנת 2026, סך של כ-1,713 מיליוני ש"ח בשנת 2027, סך של כ-447 מיליוני ש"ח בשנת 2028, סך של כ-96 מיליוני ש"ח בשנת 2029 ואילך.

(2) בשנת 2024 מכרה אפריקה מגורים (כולל חלקם של השותפים) 531 יחידות דיור בהיקף של כ-1,483 מיליוני ש"ח (חלקה של אפריקה מגורים כ-1,081 מיליוני ש"ח), לעומת 233 יחידות דיור בשנת 2023 בהיקף של כ-656 מיליוני ש"ח (חלקה של אפריקה מגורים כ-582 מיליוני ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 4,519 מיליוני ש"ח (בשנת 2023 - 2,048 מיליוני ש"ח).

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה אפריקה מגורים במצטבר ב-1,724 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק אפריקה מגורים בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 3,994 מיליוני ש"ח.

באור 25 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

ב.

ביום 11 ביוני 2015, נמסר לדניה על ידי חברת נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נתי"ע"), כי הצעתה, יחד עם חברה בינלאומית (להלן: "החברה הזרה") אשר אינה קשורה לדניה ו/או לבעלי השליטה בה, במסגרת הסדר חוזי ייעודי שיוקם (ביחד, להלן: "השותפות") (דניה תחזיק ב- 49% מהזכויות בשותפות והחברה הזרה תחזיק ב- 51% מהזכויות בשותפות), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז לביצוע עבודות כריית "תחנת קרליבך" הממוקמת בחלק המערבי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל-אביב (להלן: "מכרז קרליבך"), שפרסמה נתי"ע.

בהתאם לתנאי מכרז קרליבך וההצעה שהוגשה, בגין העבודות המפורטות לעיל, תהיה זכאית השותפות לתמורה בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלקה של דניה כ- 0.3 מיליארד ש"ח), המשולמת בהתאם לקצב ביצוען של העבודות האמורות. תקופת הביצוע הנה כ- 54 חודשים (בהתאם לאבני דרך אשר הוגדרו במסגרת המכרז), ממועד צו התחלת העבודה. נחתם הסכם בין השותפות לנתי"ע והשותפים העמידו ערבות ביצוע כמקובל.

בנוסף, ביום 21 בדצמבר 2015 נמסר לדניה על ידי נתי"ע כי הצעתה של דניה במסגרת השותפות, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז לתכנון מנהרות ובניית תחנות תת-קרקעיות של החלק המזרחי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל אביב (להלן: "מכרז הקו האדום") שפרסמה נתי"ע.

במסגרת מכרז הקו האדום נדרשו המתמודדים להגיש הצעות לביצוע עבודות כאמור להקמת החלק המזרחי של הקו האדום, הכוללות בין היתר, בניית 3 תחנות תת קרקעיות, שתי מנהרות מקבילות באורך של כ- 3.5 ק"מ כל אחת מפורטל הדיפו ועד תחנת בן גוריון, ומפורטל שנקר ועד לשני מעברים מקשרים מערבית לצומת גהה, וכן לבניית מנהרה מקשרת נוספת באורך של כ- 400 מטר, מפורטל שנקר ועד תחנת אם המושבות.

בהתאם לתנאי מכרז הקו האדום וההצעה שהוגשה, תמורת העבודות מוערכת בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלקה של דניה כ- 0.8 מיליארד ש"ח), אשר ישולמו בהתאם לקצב ביצוען של העבודות האמורות.

תקופת הביצוע המקורית הייתה כחמש שנים וחצי (בהתאם לאבני דרך אשר הוגדרו במסגרת המכרז), זאת החל מיום 29 בדצמבר 2015 (מועד החתימה על הסכם מחייב).

בין השותפות לנתי"ע נחתם הסכם, והשותפים העמידו ערבות ביצוע כמקובל.

ביום 16 ביולי 2015, ניתן צו התחלת עבודה בפרויקט הקמת תחנת קרליבך כחלק מביצוע פרויקט הרכבת הקלה הקו האדום - המקטע המערבי, וביום 15 בינואר 2016, ניתן צו התחלת עבודה בפרויקט הרכבת הקלה הקו האדום - המקטע המזרחי. בהתאם החלה השותפות בביצוע עבודות ההקמה בפרויקטים הנ"ל.

לאחר מספר הסדרים לאורך השנים בין השותפות ובין נתי"ע, במהלך שנת 2023 הפרויקטים נמסרו והצדדים הגיעו להסכמות כוללות בקשר לתקבולים בשני הפרויקטים, לרבות הסדרת כלל הטענות העקרוניות של הצדדים. עפ"י הסכמות כאמור, השותפות קיבלה את התקבולים הבסיסיים, אך לטענת השותפות נתי"ע נדרשת לבצע השלמה שנובעת בעיקר מפערי הזמן של התקבולים.

ג.

ביום 25 ביוני 2018, נמסר למציעה, אפי נכסים, ביחד עם שותפה צד ג' (להלן: "הזכיין") על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קרית התקשוב של צה"ל בנגב ("הפרויקט"), בו לקחה חלק דניה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ ("סולל בונה") (קבלן הקמה מטעם הזכיין. בהתאם לכך, ביום 7 ביוני 2018 נחתם הסכם הקמה בין קבלן ההקמה לבין הזכיין כמקובל בפרויקטים מעין אלה.

בהמשך להתקדמות הליך המכרז ואבני הדרך, ביום 4 בנובמבר 2018 הזכיין התקשר בהסכם הזיכיון עם מזמינת העבודות במכרז. דניה וסולל בונה התאגדו כשותפות רשומה בשם קדמת הנגב תקשוב ("קבלן ההקמה").

בחודש אפריל 2023 נחתם הסכם בין דניה לבין סולל בונה וחברה קשורה נוספת (אשר מהווה ביחד עם סולל בונה את: "הרוכשת") לבין קבלן ההקמה, לפיו תמכור דניה לרוכשת את מלוא זכויותיה (50%) בקבלן ההקמה בתמורה לסך של 7.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה העתידית"), ככל שנדרש על פי דין, אשר ישולמו לאחר אישור הפעלה מלאה של הפרויקט.

במסגרת ההסכם, התחייבה הרוכשת לפרוע את הלוואות הבעלים בסך של כ- 21.4 מיליוני ש"ח שהעמידה דניה לשותפות, ב- 20 תשלומים חודשיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע בסמוך לאחר מועד הסגירה (בגין התקופה שחלפה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד הסגירה). ההלוואה נושאת ריבית שמשולמת באופן שוטף. בנוסף, הרוכשת תעמיד את ערבות הביצוע שהועמדה על ידי דניה לזכיון הפרויקט, בכובעה כשותפה בשותפות, והערבות כאמור אכן הוחזרה לדניה ואף הושלם פרעון ההלוואה. ביום 22 ביוני 2023, הושלמה העסקה, לאחר שהתמלאו התנאים המתלים להשלמתה. התמורה העתידית המהוונת למועד העסקה הינה על סך כ- 7.3 מיליוני ש"ח, שנבעה מחלקה של דניה ברווח הפרויקטלי בשותפות הכלולה, נזקף לסעיף הכנסות אחרות והכנסות מימון.

באור 25 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

- ג. **התקשרויות (המשך)**
4. **בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)**
- ד. ביום 29 במרץ 2021, התקשרה דניה עם אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ("אאורה") במזכר הבנות מחייב לפיו תבצע עבור אאורה את פרויקט "אאורה רמת חן" ברמת גן הכולל הקמת 3 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 522 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט אאורה רמת חן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן צפויה לעמוד על סך של כ- 555 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ- 5 שנים. בהמשך לאמור, בחודש מרץ 2022 נחתם הסכם ביצוע מלא בין דניה לבין אאורה.
- ה. ביום 12 באפריל 2021, קיבלה דניה הודעה לפיה הצעה משותפת שהגישה ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לדניה או לבעלת השליטה בה) ("השותף"), נבחרה כהצעה הזוכה במסגרת הליך בקשה לקבלת הצעות אליה ניגשו הצדדים יחדיו.
- במסגרת הזכייה, נבחרו דניה והשותף לשמש כקבלן ראשי לביצוע של עבודות שלד ועבודות גמר בפרויקט הכולל מגדל משרדים בן 45 קומות, שטחי מסחר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות עבור המזמין (שאינו קשור לדניה או לבעלת השליטה בה), בתמורה לסך כולל של כ- 520 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ). התקופה להקמת הפרויקט הינה כ- 40 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, אשר נמסר ביחד עם הודעת הזכייה.
- במהלך הרבעון השני לשנת 2023, רכשה דניה מהשותף את מלוא הזכויות בפרויקט ומבצעת את הפרויקט באופן מלא. לאחר תאריך המאזן הושגה תעודת גמר לחלק המסחרי. הפרויקט צפוי להסתיים במהלך שנת 2025.
- ו. ביום 24 במאי 2021, התקשרה דניה עם אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ ("אזורים") לביצוע פרויקט פינני ובינוי בשני מגרשים בבת ים, הכולל עבודות חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 714 יח"ד, 2 מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת קרקעי משותף בן 4 קומות ושטחי פיתוח ("פרויקט Moment").
- התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט Moment צפויה לעמוד על כ- 690 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ- 3.5 שנים.
- ז. ביום 10 ביוני 2021, קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע פרויקט ברמת גן, הכולל הקמת מגדל משרדים בן 45 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניון תת קרקעי קיים, לרבות השלמת עבודות גמר ומערכות בקומות המסחר והחניון ("הפרויקט").
- התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 250 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ- 3.5 שנים.
- ח. ביום 25 ביולי 2021, התקשרה דניה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות בע"מ ("אאורה השקעות") לפיו תבצע דניה פרויקט בשכונת נופי בן-שמן שבמזרח העיר לוד, הכולל הקמת 8 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חנייה וכ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר ("פרויקט בן שמן").
- התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט בן שמן צפויה לעמוד על כ- 400 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ- 3 שנים ("הפרויקט").
- מזמין העבודה, אאורה השקעות, מימשה את האופציה שהעניקה לה דניה לפיה תבצע דניה את שלב ב' של פרויקט בן שמן, להקמת 102 יח"ד, וזאת במחירי ההתקשרות בפרויקט הנוכחי. בהמשך לאמור בחודש מרץ 2023 נחתם הסכם ביצוע בקשר לפרויקט.
- ט. ביום 28 ביולי 2021, התקשרה דניה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות לפיו תבצע דניה את שלב ב' בפרויקט פינני ובינוי ברמת השרון, הכולל בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 448 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט רמת השרון"). יצוין כי דניה מבצעת היום את שלב א' בפרויקט רמת השרון.
- התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט רמת השרון צפויה לעמוד על כ- 446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ- 3.5 שנים. בהמשך לאמור בחודש מרץ 2023 נחתם הסכם ביצוע בקשר לפרויקט.
- י. ביום 14 במרס 2022, קיבלה דניה הודעה לפיה דניה נבחרה לשמש כקבלן ראשי ושלד (ללא עבודות חפירה ודיפון) לביצוע מבנה משרדים בן כ- 77 קומות בשטח עילי של כ- 143,000 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ- 50,000 מ"ר, בצומת הרחובות יגאל אלון ותוצרת הארץ בתל אביב, הידוע כ- TOHA 2 ("הפרויקט"), עבור חברת גב ים לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ.

באור 25 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

י. (המשך)

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-530 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ- 51 חודשים מצו התחלת עבודה, וצפויות להסתיים בסוף שנת 2026.

יא. ביום 17 במאי 2022, חתמה דניה על הסכם מחייב עם חברת גינדי ישראל ייזום ופיתוח בע"מ (להלן: "גינדי"), לפיו תבצע דניה עבור גינדי פרויקט מגורים בקרית מלאכי, הכולל הקמת 17 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 816 יח"ד (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). ביצוע הפרויקט יחולק לשני שלבים. כאשר, שלב א' כולל הקמת 7 בנייני מגורים הכוללים 336 יח"ד ב-3 מגרשים ושלב ב' כולל הקמת 10 בניינים הכוללים 480 יח"ד ב-4 מגרשים (להלן: "שלב ב").

התמורה בגין ביצוע שלבים א' וב' בפרויקט צפויה לעמוד על כ-490 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך 27 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ביחס לכל מגרש.

יב. ביום 9 ביוני 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון דניה את התקשרות דניה ביחד עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "אלקטרה") בהסכם עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה מגורים, חברה בבעלות אפריקה השקעות (להלן: "אפריקה מגורים ו/או "היזם") לפיו יבצעו דניה ואלקטרה במסגרת מיזם משותף את עבודות הקבלנות בפרויקט DUO "סמל דרום" בתל אביב (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

הפרויקט מצוי במתחם הרחובות ארלוזורוב-אבן גבירול-בן סרוק בתל אביב וכולל הקמה של שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ-100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יח"ד (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניון תת קרקעיות בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ומבנה ציבור.

התמורה בגין הפרויקט צפויה לעמוד על כ-888 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (להלן: "התמורה"), מתוכם, חלקה של דניה צפוי לעמוד על מחצית הסכום. התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לדניה ואלקטרה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך כ-52 חודשים ממועד צו התחלת עבודה עד לקבלת טופס 4 וגמר פיתוח. כמו כן, למיזם המשותף יינתנו 5 חודשים נוספים למסירת החלקים הציבוריים בפרויקט והדירות והכל בתוספת 3 חודשי גרייס. התמורה דלעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלומיניום, מעליות ודרגנועים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים הממונים כאמור ישירות על ידי היזם.

יג. ביום 6 ביולי 2022, קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע מבנה משרדים באזור מרכז הארץ עבור משרד ממשלתי (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-365 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מצו התחלת עבודה.

בתקופת הדוח, קיבלה דניה ממזמין העבודה תוספת לתחולת העבודות המקורית בהיקף של 60 מיליוני ש"ח נוספים.

יד. ביום 9 למרץ 2023, קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברת קרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו") לשמש כקבלן ראשי ושלד, בפרויקט "פינוי בינוי" בדרך חברון (שכונת תלפיות) בירושלים הכולל, בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת 437 יח"ד ב-4 מגדלי מגורים, בשטח עילי כולל של כ-63,000 מ"ר, הקמת מתקני ציבור ומסחר בשטח נוסף של כ-3,500 מ"ר, וכמו כן, הקמת חניון תת קרקעי לפרויקט בשטח של כ-27,000 מ"ר.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-438 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 52 חודשים מצו התחלת עבודה.

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

טו. ביום 10 במאי 2023 הגיעה דניה להסכמות עם תאגידים מקבוצת גינדי החזקות ("היזמיות") לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמיות, בפרויקט "גינדי רמת אפעל" בשכונת רמת אפעל, הממוקמת במזרח רמת גן במסגרתו תקים דניה במספר חלקים פרויקט הכולל (במצטבר) כ- 470 יח"ד, 4 מבני משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים ("הפרויקט").

התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ- 600 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בכל אחד מחלקי הפרויקט צפויות להימשך כ- 3 שנים ממועד צו התחלת עבודה ודניה העמידה בטוחות במקביל, בפרויקטים מסוג זה.

טז. ביום 17 במאי 2023, קיבלה דניה הודעה כי נבחרה כהצעה הזוכה, לביצוע פרויקט במתחם ה- 1000, בראשון לציון ("הפרויקט") עבור בסר הנדסה ופיתוח בע"מ ומזמינים נוספים ("המזמין"). הפרויקט כולל הקמת 2 מגדלי משרדים בני 24 קומות בשטח של כ- 38,000 מ"ר כל מגדל; מבנה מסחרי בן 4 קומות בשטח של כ- 3,000 מ"ר, וחניון תת קרקעי בן 5 קומות בשטח של כ- 42,000 מ"ר. הפרויקט כולל את הקמת האמור, לרבות עבודות שלד, עבודות גמר ומערכות בפרויקט.

התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 475 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מצו להתחלת העבודה עד למסירת הפרויקט.

יז. ביום 1 ביוני 2023 קיבלה דניה הודעה מאת רכבת ישראל בע"מ, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה במכרז לתכנון וביצוע פרויקט הקמת מסילה רביעית במקטע איילון שבתל-אביב ("הפרויקט" ו"המכרז"). הפרויקט כולל הקמתה של מסילה נוספת במקטע איילון באורך של כ- 4.65 ק"מ לצד שלוש המסילות הקיימות, שתחילתה תהא צפונית לתחנת הרכבת תל-אביב סבידור וסיומה יהא דרומית לתחנת הרכבת תל-אביב ההגנה.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, צפויה לעמוד על כ- 490 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), תהא צמודה לסל מדדים כפי שנקבע במסמכי המכרז, ותשולם לדניה בהתאם לאבני הדרך הקבועות במסמכים הנ"ל. העבודות צפויות להימשך כ- 71 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה.

יח. ביום 21 למרץ 2024, קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברות פרטיות מקבוצת רמי לוי: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ ושב.ח שער ירושלים בע"מ (להלן יחד: "רמי לוי נדל"ן"), לשמש כקבלן ראשי בפרויקט בדרך חברון פינת אשר וינר בירושלים (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ- 85,000 מ"ר, כולל הקמת חניון תת קרקעי בן 7 קומות, 3 קומות הכוללות בין היתר שטחי מסחר וגני ילדים, מעון יום ובית כנסת, 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד הכוללים בסה"כ 298 יח"ד ומגדל משרדים בן 20 קומות.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 465 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 47 חודשים

יט. ביום 6 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון דניה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת) את התקשרות דניה בהסכם עם אפריקה מגורים חברה בבעלות אפריקה השקעות, לפיו תבצע דניה את עבודות הקבלנות בפרויקט סביוני גבעת הכלניות בקרית אתא, הכולל ארבעה שלבים ובסה"כ הקמתן של 617 יח"ד. שלב א' ושלב ב' יכללו הקמת 296 יח"ד. עוד סוכם בין הצדדים כי במידה שצו התחלת עבודות בגין עבודות שלב ג' ו-ד' לא יינתן בתוך תקופה של שלוש שנים מיום 6 באוגוסט 2024. כל אחד מבין הצדדים יהא רשאי לבטל את ההתקשרות בגין עבודות שלבים אלה. התמורה בגין ביצוע עבודות שלב א' ו-ב' צפויה לעמוד על כ- 269.3 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) והתמורה בגין שלב ג' ו-ד' ככל ויבוצע על ידי דניה, צפויה לעמוד על כ- 292.1 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), הכל צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט.

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

יט. (המשך)

בנוסף לאמור, דניה תהיה זכאית לתמורה נוספת ומותנית, באופן שעל כל סכום מעבר למחיר המכירה הממוצע כולל מע"מ של 19,500 ש"ח למ"ר, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ("מחיר הבסיס"), ישולם לדניה 30% בנטרול המע"מ, מההפרש בין מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבין מחיר הבסיס הנ"ל. ההפרש יחושב וישולם לדניה בסוף הפרויקט. עבודות שלב א' ו-ב' צפויות להמשך כ-36 חודשים. לוח זמנים כאמור צפוי להיות גם עבור עבודות שלב ג' ו-ד' בהתאמה ככל ויבוצע על ידי דניה.

כ. ביום 8 בספטמבר 2024 קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי רשת דיור מוגן 'עד 120' (להלן: "המזמין"), לשמש כקבלן ראשי להקמת פרויקט לדיור מוגן בקרית מוצקין (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר, כולל הקמת 2 מגדלי מגורים בני 12 קומות וקומת חניון תת קרקעי בכל אחד, בהם כ- 360 יח"ד סה"כ. כמו כן כולל הפרויקט שטחים ציבוריים, בית כנסת, ברכת שחיה, אודיטוריום, אולם קולנוע, מסעדה, מטבח, שטחי מסחר ומחלקה סיעודית.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 470 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ק), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם למנגנון שנקבע על ידי הצדדים. התמורה כאמור תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט על בסיס מדידת כמויות. העבודות צפויות להמשך כ- 42 חודשים.

כא. פרויקט הנתיבים המהירים - פרויקט זכייני לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, בין היתר, של חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים).

חלקה של דניה בעבודות כולל הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ואת עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541, בהיקף כולל של כ- 903 מיליוני ש"ח. ביום 23 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של דניה את רכישת מלוא זכויות החברה (25%) בזכיון ובקבלן ההקמה של הפרויקט (EPC), בתמורה לסך של 9 מיליוני ש"ח בגין החזר ההוצאות והתחשבות נוספת.

לאחר השלמת העסקה כאמור, שיעור האחזקה של דניה בחברת הפרויקט (הזכיון) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. דניה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרויקט.

ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט ובמסגרתה התקשר הזכיון בפרויקט, חברת נתיב לעיר בע"מ, בה מחזיקה דניה ב- 25%, עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים, המאורגן על ידי בנק מזרחי טפחות ובנק לאומי וכולל גם את הבנק הבינלאומי ("המלווים" ו-"הסגירה הפיננסית") בהסכמי המימון לפרויקט ("הסכמי המימון"), שעיקריהם מפורטים להלן וכן בהסכמים נוספים הדרושים לצורך הפרויקט, לרבות הסכם עם קבלן ההקמה והסכם התפעול והתחזוקה.

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

כא. (המשך)

להלן עיקרי הסכמי המימון:

(1) הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות אשראי, בהיקף כולל של כ- 2.3 מיליארד ש"ח, לרבות מסגרת לזמן קצר (אשר תומר בהמשך למסגרת לזמן ארוך), מסגרת גישור להעמדת ההון העצמי ומסגרות נלוות נוספות.

(2) ההלוואות שתילקחנה מתוך המסגרת לזמן ארוך תיפרענה בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית), במהלך תקופת התפעול, מתוך מקורות הפרויקט, כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע 6 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון.

(3) ההלוואות לזמן קצר תישאנה ריבית Euribor וההלוואות לזמן ארוך תישאנה ריבית Euroswap, והכל בתוספת מרווח של בין 2% ל-2.5%, בהתאם להוראות הסכם המימון. הלוואות מהמסגרות הנלוות תישאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית פריים, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.

(4) בנוסף כחלק מהסכמי המימון, הזכיון התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מימון לפרויקט בהיקף של כ-0.3 מיליארד ש"ח אשר ישמש לגישור על ההון העצמי שנדרשים בעלי המניות בזכיון להעמיד לזכיון (חלקה של דניה כ-80 מיליוני ש"ח) נכון למועד הדוח, דניה העמידה בטוחה בדרך של פקדון משועבד לגופים המממנים. הזכיון התחייב לפרוע את החוב כאמור במלואו בתום שנתיים עד ארבע שנים ממועד ההפעלה המלאה.

(5) העמדתה של כל הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מקדימים, כמקובל בפרויקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיון לפי הסכמי המימון באותו המועד; (ג) רישום הבטוחות הנדרשות על פי הסכמי המימון ושמירתן בתוקף; (ד) קיום ביטוחים בתוקף.

(6) שעבודים ובטוחות: להבטחת קיום התחייבויות הזכיון על פי הסכמי המימון והתחייבויות בעלי המניות בזכיון, תינתנה בטוחות שונות וכן יירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים, לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיון.

כמו כן, כבטוחה למימון ההלוואה שתילקח כגישור בגין ההון העצמי, התחייבו בעלי המניות בזכיון, בין היתר, להעמיד ערבות פיננסית או להפקיד פיקדון משועבד, בהתאם להוראות הסכם המימון לגישור על ההון העצמי.

(7) במסגרת הסכמי המימון נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, כגון ובין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים והתחייבויות, הליכי חדלות פירעון ואי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו.

ביום 31 באוקטובר 2022 קיבל הזכיון צו התחלת עבודה (NTP) לביצוע הפרויקט ולתאריך הדוח הפרויקט נמצא בביצוע, במסגרת תקופת ההקמה.

ביום 8 בדצמבר 2024 העבירה הרשות הממונה מכתב לזכיון, במסגרתו אישרה את בקשת הזכיון לעדכון לוח זמנים בקשר עם הפרויקט, עדכון לוח הזמנים כולל הקדמה של חלק מהעבודות אשר בטיפול דניה, אשר נמצאת בשלבי ביצוע סופיים של חלק הביצוע העיקרי.

דרישות התשלום של הזכיון בפרויקט הוגשו לאחרונה למזמינה באופן פורמלי, וכללו בין היתר את דרישות התשלום של דניה בקבלן ההקמה בהיקף של מאות מיליוני ש"ח. דניה הגיעה להבנות ביניים בקשר לדרישות התשלום שלה עם נציגי הנהלת הפרויקט מטעם המזמינה ועל בסיס ההבנות אלה, זקפה הכנסות לקבל בהתאם. יצוין שהליך מימוש כלל ההבנות בפרויקט בין המזמינה לזכיון וכלל מרכיבי קבלן ההקמה, נמצא בעיצומו ומצריך הגעה להבנות והסכמות עם כלל הגורמים בפרויקט.

ביום 28 בפברואר 2023, הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר, לפרטים נוספים ראה באור 25 א' (5) (ו').

באור 25 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

כב. ביום 21 בספטמבר 2023, התקבלה אצל דניה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "הפרויקט" או "המכרז"), אליו ניגשה דניה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לדניה).

במסגרת הפרויקט, עתיד הזכיין לממן, לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ- 31 ק"מ. מקטע המסילות כולל הקמת מתחם דיפו רכבתי, מקטע מסילות עילי ותת קרקעי וביצוע של 3 תחנות תת קרקעיות.

ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם הסכם זיכיון בין ג'ייטריין בע"מ ("הזכיין"), חברה בבעלות דניה, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ וחברה נוספת (שאינה קשורה לדניה) לבין מדינת ישראל ("הסכם הזיכיון"). חלקה של דניה בזכיון הינו 50% ובנוסף עתידה דניה להחזיק ב-75% מהזכויות בקבלן ההקמה של הפרויקט.

הסכם הזיכיון הינו הסכם למימון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של הקו הכחול. בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, הזכיין מחויב להשלים את הליך הסגירה הפיננסית של הפרויקט בתוך תקופה של 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון. לאחר הסגירה הפיננסית תחל תקופת הקמה של כ- 7 שנים, במספר שלבים. לאחר תום שלב ההקמה הראשון, הצפוי לארוך כ- 55 חודשים, צפוי הזכיין לתפעל ולתחזק את הפרויקט כולו. תקופת הזיכיון (לרבות תקופת ההקמה) קבועה על פי הסכם הזיכיון ל- 25 שנה.

סך היקף הפרויקט (בתקופת ההקמה, תפעול והתחזוקה) מוערך על ידי דניה בסך של כ- 9 מיליארד ש"ח, צמודים לסל מדדים שנקבעו בהתאם להוראות המכרז. על פי הסכם הזיכיון, הזכיין יהיה זכאי למענק הקמה מהמדינה בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח אשר ישולם בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת הקמה הפרויקט. כנהוג בפרויקטים מסוג זה, יעמידו הזכיין ובעלי המניות בו (ובכללם דניה) ערבויות בנקאיות ובטוחות להבטחת התחייבויותיו של הזכיין בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

לאור השלכות מלחמת "חרבות ברזל" (ראה באור ד' (א) לעיל), ביום 5 בדצמבר 2024 אישר המזמין את דחיית מועד הסגירה הפיננסית בשלושה חודשים ליום 31 במרץ 2025 דניה וכל מי מטעמה פועלים באמצעים העומדים לרשותם על מנת להשלים את הנדרש עד המועד הנ"ל.

א. הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
רשום	רשום	מונפק ונפרע	מונפק ונפרע
מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות
85,000,000	85,000,000	61,724,158	61,865,841

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א (*)

(*) לא כולל מניות אשר בהחזקה עצמית של החברה.

ב. זכויות הנלוות למניות

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

ג. דיבידנדים שהוכרזו וחולקו בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח על ידי החברה

1. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.
2. ביום 29 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 20 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 ביוני 2024.
3. ביום 26 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 14 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 בספטמבר 2024.
4. ביום 21 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 7 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 26 בדצמבר 2024.
5. ביום 19 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 8 מיליוני ש"ח.

ד. דיבידנדים שהוכרזו וחולקו בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן על ידי חברות מוחזקות

1. ביום 12 בנובמבר 2023, הכריזה דניה, חברת הבת של אפריקה השקעות, על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם, ביום 3 בינואר 2024.
2. ביום 15 בפברואר 2024, הכריזה וחילקה חברת הבת GAMENAL TRADING LIMITED דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,339 אלפי ש"ח).
3. ביום 6 במרץ 2024, הכריזה דניה, על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 8 במאי 2024.
4. ביום 13 במרץ 2024, הכריזה אפריקה מגורים על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 30 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל 2024.
5. ביום 20 במאי 2024, הכריזה וחילקה חברת הבת GAMENAL TRADING LIMITED דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,387 אלפי ש"ח).
6. ביום 12 במאי 2024, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 24 ביוני 2024.
7. ביום 22 במאי 2024, הכריזה אפריקה מגורים על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 15 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 ביוני 2024.
8. ביום 28 במאי 2024, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 17 ביוני 2024.
9. ביום 6 באוגוסט 2024, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 בספטמבר 2024.
10. ביום 15 באוגוסט 2024, הכריזה אפריקה מגורים על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 18 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 בספטמבר 2024.

ד. דיבידנדים שהוכרזו וחולקו בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן על ידי חברות מוחזקות (המשך)

11. ביום 13 בנובמבר 2024, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 6 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן.
12. ביום 19 בנובמבר 2024, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 9 בדצמבר 2024.
13. ביום 19 בנובמבר 2024, הכריזה אפריקה מגורים על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 20 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 12 בדצמבר 2024.
14. ביום 12 בדצמבר 2024, הכריזה וחילקה חברת בת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, דיבידנד בסך של 50 מיליוני ש"ח.
15. ביום 29 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה וחילקה חברת הבת GAMENAL TRADING LIMITED דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,245 אלפי ש"ח).
16. ביום 11 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה חברת INRAZ TRADE LTD על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 1,850 אלפי דולר (כ- 6,580 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 18 בפברואר 2025.
17. ביום 3 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 6 במאי 2025.
18. ביום 10 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח. הדיבידנד יחולק ביום 9 באפריל 2025.
19. ביום 11 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה אפריקה מגורים על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 25 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל 2025.

ה. תשקיף מדף בחברה

ביום 24 במאי 2023, פרסמה החברה תשקיף מדף אשר מכוחו תוכל החברה להנפיק מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (להלן: "מניות רגילות"), אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות, וכן ניירות ערך מסחריים.

ו. מניות באוצר

במהלך שנת 2023 ו-2024, ביצעה החברה רכישה עצמית של 52,021 מניות החברה (כ- 0.08% מהון המניות המונפק של החברה) בסכום כולל של כ- 3,004 אלפי ש"ח ו-139,673 מניות החברה (כ- 0.22% מהון המניות המונפק של החברה) בסכום כולל של כ- 7,104 אלפי ש"ח, בהתאמה. לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 2,086 מניות החברה בסכום כולל של כ- 153 אלפי ש"ח.

ז. הנפקת מניות בחברה

ביום 28 בספטמבר 2022, התקשרו החברה ואלטשולר שחם בהסכם לרכישת ולהקצאת מניות (להלן: "העסקה") במסגרתו התחייבה החברה להקצות, בהקצאה פרטית, לאלטשולר שחם, 9,284,970 מניות החברה אשר מהוות כ- 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "המניות המוקצות"), בתמורה למלוא החזקותיה (20%) של אלטשולר שחם בחברת הבת, אפריקה השקעות (כולל הסבת שטרי הון בסך 22.6 מיליוני ש"ח לחברה). כתוצאה מהעסקה, הכירה החברה בגידול בפרמיה ובהון המניות בסך כולל של כ- 678 מיליוני ש"ח כנגד קיטון בזכויות שאין מקנות שליטה בסך של כ- 277 מיליוני ש"ח וקיטון בקרנות הון בסך של כ- 378 מיליוני ש"ח. ביום 19 באוקטובר 2022, התקבל אישור הבורסה לרישום המניות המוקצות והושלמה הקצאת המניות לאלטשולר שחם. לאחר השינוי האמור, מחזיקה החברה 100% מההון המונפק והנפרע של חברת הבת, אפריקה השקעות.

א. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,409,100	1,183,052	1,020,976	(1) הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין (1) הכנסות מעבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים ותשתית
4,165,234	5,056,552	5,592,402	
5,574,334	6,239,604	6,613,378	

(1) הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,332,068	1,051,124	931,828	ממכירת דירות למגורים ממכירת מלאי מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות, מהשכרת נכסים ודמי ניהול
6,892	89,948	57,237	
70,140	41,980	31,911	
1,409,100	1,183,052	1,020,976	

ב. הכנסות ממכירת סחורות ושירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
953,308	822,369	1,025,231	מכירת מוצרים מתן שירותים
-	31,332	32,188	
953,308	853,701	1,057,419	

ג. רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
83,966	37,958	68,218	עליית ערך נדל"ן להשקעה (ראה גם באור 12ו') אחרות
32,854	24,249	6,978	
116,820	62,207	75,196	

ד. עלות עסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
543,274	625,445	728,713	שכר עבודה והוצאות נלוות
727,447	779,167	919,922	הוצאות אגרות, היטלים, אחזקה ואחרות
1,359,973	1,389,298	1,150,805	חומרי בניה
1,996,976	2,535,092	3,183,826	קבלני משנה
68,183	74,169	86,505	פחת והפחתות
273,959	237,958	3,114	קרקע
55,103	89,947	55,464	עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
11,649	3,738	13,555	קומבינציית דירות
5,036,564	5,734,814	6,141,904	הפחתת עודפי עלות

ה. עלות מכירת סחורות ושירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
799,132	739,975	918,920	קניות ושינויים במלאי
9,564	9,140	9,448	שכר ונלוות
3,961	3,921	3,804	פחת והפחתות
1,805	729	836	אחזקת מבנה, מחסן ומעבדה
3,624	2,934	3,722	הוצאות אחרות, נטו
818,086	756,699	936,730	

ו. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
68,964	71,327	71,983	משכורות והוצאות נלוות
14,289	16,626	15,605	אחזקת משרדים וציוד
2,961	3,146	3,542	פחת והפחתות
33,594	33,231	39,676	הוצאות אחרות
119,808	124,330	130,806	

ז. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
57,682	45,109	48,384	מכירה ושיווק
27,639	26,078	28,272	משכורות והוצאות נלוות
85,321	71,187	76,656	

ז. הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,466	149	9,184
11,303	59,355	65,276
769	164	-
11,798	21,361	39,069
4,516	6,593	12,961
9,603	12,217	15,120
45,455	99,839	141,610
2,953	3,593	10,062
-	99	218
80,059	89,972	98,745
21,117	14,623	-
5,009	5,813	733
4,188	3,725	6,796
1,424	4,346	20,503
114,750	122,171	137,057
16,530	26,029	27,926
98,220	96,142	109,131
(52,765)	3,697	32,479

נזקפו לדוח רווח או הפסד

הכנסות מימון

הפרשי שער
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים
למסחר, ריבית ודיבידנד
הכנסות ריבית מצדדים קשורים
הכנסות ריבית ומימון אחרות

סה"כ הכנסות

הוצאות מימון

הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
הוצאות ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים
ולצדדים קשורים
הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות
לזמן ארוך
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים
למסחר
הפרשי שער
הוצאות ריבית בגין חכירה
אחר

סה"כ הוצאות מימון

בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים
סה"כ הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד

סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון נטו שנוקפו לרווח או הפסד

א. להלן פרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות:

1. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2022-2024 הינו 23%.
חברות הקבוצה בחו"ל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות.

2. הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה (מסים)

חלק מהחברות המאוחדות של החברה הינן "חברות תעשייתיות" כמוגדר בחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט - 1969 ובהתאם לכך הן זכאיות להטבות אשר העיקרית שבהן פחת בשיעורים מוגדלים.

3. פטורים והקלות במיסים

תכנית להקמת פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה ומימוש של בניין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. בנוסף, אושרה תוכנית כאמור גם לגבי 50 יחידות דיור בפרויקט "חלומות וסביונים", קריית ביאליק וכן עבור פרויקט דיור להשכרה בשוהם.

ב. שומות מס סופיות

1. בחברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

2. בסאני תקשורת

ביום 25 בינואר 2021 נחתם הסכם פשרה עם רשות המיסים ביחס לשומות המס לשנים 2014-2018 וסאני תקשורת חויבה בתוספת מס של כ- 15 מיליוני ש"ח (כולל ריבית והצמדה) אשר נפרסו לניכוי בשנות המס 2019-2025. סאני תקשורת יצרה נכס מס נדחה בין פריסת הוצאות אלו שכן צופה לנצלם בעתיד הנראה לעין.
לסאני שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

4. באפריקה השקעות

לאפריקה השקעות שומות סופיות משלטונות מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2018.

5. דניה סיבוס

לדניה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2018, ולחברות מאוחדות שומות מס סופיות בישראל (לרבות שומות שנחשבות כסופיות על פי דין), עד וכולל שנת המס 2019.

6. באפריקה מגורים

לאפריקה מגורים שומה סופית בהסכם עד וכולל שנת המס 2018.

7. בלפידות חלץ שותפות מוגבלת

א. לשותפות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2021.

ב. בחודש ספטמבר 2021 פורסמו ברשומות תקנות מס הכנסה (כללים לחישוב המס בשל החזקה ומכירה של יחידות השתתפות בשותפות לחיפוש נפט) (תיקון), התשפ"ב-2021. בהתאם לתקנות החדשות נקבע כי יחול שינוי בשיטת המיסוי של שותפויות הגז והנפט. נקבע, כי בשלב החיפוש בו שותפויות הגז והנפט נושאות בעיקר הוצאותיהן, הן ימוסו על פי השיטה המעורבת כפי שמוסו עד כה (להלן: "שותפות פתוחה"). לעומת זאת, בשלב ההפקה - כאשר שותפויות הגז והנפט מפיקות הכנסות ורווחים - שיטת המיסוי תהא בשיטה הדו-שלבית כלומר השותפות תהא "סגורה" ותחדל מלהיות שקופה, כך שרווחיה ימוסו בשיעור מס חברות ובעת חלוקת רווחים תחול עליה חובת ניכוי מס במקור לבעלי יחידת ההשתתפות (להלן: "שותפות סגורה").

בהתאם לתקנות כאמור ולשלב ההפקה בו נמצאת השותפות, החל משנת המס 2022, השותפות נחשבת כשותפות סגורה וממוסה כחברה (דהיינו בשיטה הדו-שלבית).

ב. שומות מס סופיות (המשך)

7. בלפידות חלץ שותפות מוגבלת (המשך)

א. ביום 30 בינואר 2022 נחתם הסכם שומות מס סופיות לשנות המס 2018 ו- 2019. שומות המס שנקבעו מבוססות בעיקרן על טענות פקיד השומה לפיהן "הוצאות ההנהלה וכלליות" ו"עלויות הפקה" אותן דרשה השותפות בניכוי בדוחותיה בשנות השומות אינן מותרות לניכוי. בהתאם להסכם השומות, הוצאות אלו אינן הותרו בניכוי בשנות השומות ואילו יותרו בניכוי בעתיד בהתאם למנגנון שנקבע. בהתאם לאמור לעיל, שילמה השותפות במהלך חודש פברואר 2022 סכום של כ- 1.7 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 19 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם שומות מס סופיות לשנות המס 2020 ו- 2021. שומות המס שנקבעו מבוססות בעיקרן על טענות פקיד השומה לפיהן "הוצאות ההנהלה וכלליות" ו"עלויות הפקה" אותן דרשה השותפות בניכוי בדוחותיה בשנות השומות אינן מותרות לניכוי. בהתאם להסכם השומות, הוצאות אלו לא הותרו בניכוי בשנות השומות ואילו יותרו בניכוי בעתיד בהתאם למנגנון שנקבע. בהתאם לאמור לעיל, שילמה השותפות בשנת 2025 סכום כולל של כ- 810 אלפי ש"ח. השותפות הכירה בהתחייבות לתשלום המס בשנת 2024 שכן ההסכמות בפועל התקבלו עוד במהלך חודש דצמבר 2024 והחתימה על ההסכם בינואר 2025 הינה אירוע פורמלי בלבד.

ג. מסים נדחים

1. ההרכב:

רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה בגין עבודות בניה	רווחים והוצאות	נכסים בלתי מוחשיים	הפסדים צבורים	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,735	(37,774)	(48,950)	(17,408)	4,132	(15,714)	(117,449)	
256	(15,172)	1,071	2,383	4,261	1,120	(6,593)	
-	-	-	-	-	-	327	
1,991	(52,946)	(47,879)	(15,025)	8,393	(14,267)	(123,715)	
304	(6,066)	(15,740)	1,939	(2,033)	(432)	(22,636)	
-	-	-	-	-	-	362	
-	-	-	-	-	-	33,831	
2,295	(59,012)	(63,619)	(13,086)	6,360	19,494	(112,158)	
918	(3,662)	(15,334)	948	(73)	(3,631)	(20,834)	
(1,161)	-	-	-	-	-	(1,161)	
-	-	-	-	-	(2,781)	(2,781)	
(2,538)	(62,674)	(78,953)	(12,138)	6,287	13,082	(136,934)	

יתרה ליום 1 בינואר 2022

שינויים שנזקפו לרווח או הפסד מיון לנכסים המסווגים כפעילות מופסקת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

שינויים שנזקפו לרווח או הפסד מיון לנכסים המסווגים כפעילות מופסקת סיווג מחדש*

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

שינויים שנזקפו לרווח או הפסד שינויים שנזקפו מול רווח כולל אחר מיון לנכסים המסווגים כפעילות מופסקת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) יתרות שסווגו מחדש לסעיף התחייבויות אחרות לזמן ארוך בסכום של 23,081 אלפי ש"ח ו- 10,750 אלפי ש"ח הוכרו בהכנסות אחרות בשל שינוי הסיווג.

ג. מסים נדחים (המשך)

2. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים:

(א) נכסי והתחייבויות מיסים נדחים שהוכרו:

המיסים הנדחים בגין חברות בישראל ובח"ל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך שלהם. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים שהוכרו נזקפו כולם לדוח רווח והפסד. פרט למסים נדחים בגין שערך רכוש קבוע שנרשם כנגד קרן הון, כמפורט לעיל.

(ב) נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו:

עיקר נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו הינם בגין הפסדים לצרכי מס:

1. להערכת סאני אלקטרוניקה, ישנם הפסדי הון לצורכי מס מועברים לשנה הבאה בסך של כ- 630 מיליוני ש"ח וכן הפסדים עסקיים לצורכי מס מועברים לשנה הבאה בסך של כ- 84 מיליוני ש"ח. נכון לשנים 2019 ועד 2024 לא הוכרו הוצאות מיסים שוטפים בישראל לאור קיומם של ההפסדים המועברים.

2. להערכת סאני תקשורת, קיימים הפסדי הון להעברה ליום 31 בדצמבר 2024 המסתכמים בכ- 2,272 מיליוני ש"ח.

3. להערכת אפריקה השקעות, ישנם הפסדי הון לצורכי מס מועברים לשנה הבאה בסך של כ- 1,402 מיליוני ש"ח וכן הפסדים עסקיים לצורכי מס מועברים לשנה הבאה בסך של כ- 883 מיליוני ש"ח.

4. חברות הקבוצה המוחזקות על ידי דניה בח"ל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות ובהתאם לכך חושבו ההפרשות למסים, המסים הנדחים וההפסדים להעברה לשנים הבאות.

הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מיסים נדחים הינו 257,101 אלפי ש"ח. דניה לא הכירה בהתחייבות מיסים נדחים כאמור, בשל העובדה כי דניה שולטת בעיתוי ההיפוך של ההפרש הזמני וכן צפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. עיקר נכסי המיסים הנדחים לא הוכרו בשל העדר וודאות לקיום הכנסות חייבות במס שכנגדן ניתן יהיה לנצל את הטבות המס בטווח הנראה לעין.

ד. מסים על הכנסה הכלולים בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר

1. מסים על הכנסה הכלולים בדוח רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
109,611	83,129	79,943	הוצאות מיסים שוטפים
6,593	22,636	20,834	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים (ראה סעיף ג' לעיל)
400	(1,185)	299	הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
116,604	104,580	101,076	

2. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

-	-	(1,161)	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף לרווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
564,498	491,250	556,554	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
129,835	112,988	128,007	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
400	(1,185)	299	השפעת מסים בגין שנים קודמות
6,909	2,252	(5,145)	סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(325)	(363)	-	השפעת יצירת מסים נדחים בשיעור מס שונה מהמס העיקרי
(1,931)	-	-	יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות
(1,417)	(6,028)	(12,891)	שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים
(3,692)	(1,718)	(2,895)	הבדלים בשיעור מס של חברות מוחזקות
(6,659)	4,682	4,144	ניצול הפסדים משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(6,516)	(6,048)	(10,443)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות פטורות, נטו אחרים
116,604	104,580	101,076	מסים על ההכנסה

א. כללי

החברה מציגה מידע מגזרי לפי IFRS 8 מידע זה מבוסס על המבנה הארגוני של החברה, דיווח פנימי, הקצאת משאבים וקבלת החלטות, כפי שנסקרו על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי (CODM). החל ממועד השלמת הסדר החוב באפריקה השקעות הציגה החברה את מגזרי הפעילות כדלקמן: קבלנות בניה ותשתיות, יזום למגורים וטלפונים ואביזרים סלולריים. החל מהדוחות השנתיים לשנת 2023, לאור בחינה מחודשת שביצע החברה מציגה החברה שלוש מגזרים בני דיווח המבוססים על תוצאות החברות המוחזקות על ידה, כדלקמן: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת. תוצאת המגזרים כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי (CODM) כוללות את הרווח מפעולות רגילות לפני מס, וללא הפחתות של עודפי עלות אם לא נכללו בדוחות של החברות.

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

דניה - ביצוע עבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים והקמת תשתיות. בין היתר פעילות הקמה והפעלה כזכיון או הקמה כקבלן מבצע של תשתיות מים ונתיבי תחבורה כגון: כבישים, מסילות רכבת וגשרים. הפעילות בתחום התשתיות נעשית בעיקר עבור הסקטור הממשלתי. וכן יזום של פרויקטים המיועדים למגורים בחו"ל.	אפריקה מגורים - ייזום של פרויקטים המיועדים למגורים בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, הקמת מבנים ומכירת דירות ופעילות נדל"ן להשקעה.
סאני תקשורת - פעילותה של הקבוצה בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים מתבצעת על ידי חברת הבת סאני תקשורת.	פעילויות אחרות - פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילות אחרות מיוחסת בעיקר לייזום הקרקעות בחברת אפריקה השקעות, לפעילות החברה בתחום קידוחי המים וההשקעות הפיננסיות וחיפוש והפקת נפט בו פועלת החברה באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,610,390	966,476	1,057,419	43,490	134,607	7,812,382
415,203	-	-	-	(415,203)	-
6,025,593	966,476	1,057,419	43,490	(280,596)	7,812,382
5,835,497	731,701	1,004,913	56,925	(340,729)	7,288,307
190,096	234,775	52,506	(13,435)	60,133	524,075
33,608	55,103	13,727	39,172	-	141,610
5,808	82,343	6,025	18,295	(3,340)	109,131
-	67,011	-	1,207	(68,218)	-
88,128	4,989	14,211	4,385	-	111,713
5,624	54,294	-	6,471	(66,389)	-
223,520	261,829	60,208	13,913	(2,916)	556,554
2,739,106	4,576,774	489,680	596,139	124,837	8,526,536
1,972,120	2,632,552	233,495	43,128	(45,144)	4,836,151

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

סה"כ עלויות

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

שערך נדל"ן להשקעה

פחת והפחותות

חלק החברה ברווחי חברות כלולות

רווח מגזרי לפני מס

סך הנכסים

סך ההתחייבויות

* בין חברות הקבוצה לבין סאני תקשורת קיימים עסקאות בסכומים זניחים שלא קיבלו ביטוי בביאור זה.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים*	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,128,328	1,079,199	853,701	158,390	58,878	7,278,496	הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות
287,138	-	-	9,621	(296,759)	-	
5,415,466	1,079,199	853,701	168,011	(237,881)	7,278,496	סה"כ הכנסות
5,193,170	858,062	822,531	200,369	(278,741)	6,795,391	סה"כ עלויות
222,296	221,137	31,170	(32,358)	40,860	483,105	רווח (הפסד) תפעולי
35,472	41,944	7,408	14,386	-	99,210	הכנסות מימון
9,176	61,930	11,226	20,302	(5,898)	96,736	הוצאות מימון
-	37,158	-	800	(37,958)	-	שערך נדל"ן להשקעה
75,753	4,702	14,148	6,359	-	100,962	פחת והפחותות
6,471	17,575	-	(3,126)	(20,920)	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
255,063	218,726	27,352	(41,400)	25,838	485,579	רווח מגזרי לפני מס
2,487,007	3,775,096	439,610	656,870	276,904	7,635,487	סך הנכסים
1,727,797	2,309,394	212,341	280,692	39,302	4,569,526	סך ההתחייבויות

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.

* בין חברות הקבוצה לבין סאני תקשורת קיימים עסקאות בסכומים זניחים שלא קיבלו ביטוי בביאור זה.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים*	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,236,501	962,543	953,308	523,857	116,925	6,793,134
249,709	-	-	-	(249,709)	-
4,486,210	962,543	953,308	523,857	(132,784)	6,793,134
4,267,981	715,111	858,543	572,769	(238,368)	6,176,036
218,229	247,432	94,765	(48,912)	105,584	617,098
7,626	17,844	7,777	11,191	-	44,438
16,871	72,356	12,507	5,390	(8,378)	98,746
-	83,406	-	560	(83,966)	-
69,496	1,849	13,545	5,370	-	90,260
20,416	52,485	-	(39,942)	(32,959)	-
229,400	245,405	90,035	(83,053)	81,003	562,790
2,297,570	4,024,320	521,608	456,536	328,898	7,628,932
1,592,671	2,656,161	228,031	93,486	221,301	4,791,650

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

סה"כ עלויות

רווח (הפסד) גולמי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

שערוך נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

חלק החברה ברווחי חברות כלולות

רווח מגזרי לפני מס

סך הנכסים

סך ההתחייבויות

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.

* בין חברות הקבוצה לבין סאני תקשורת קיימים עסקאות בסכומים זניחים שלא קיבלו ביטוי בביאור זה.

לשנה שהסתיימה ביום						
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות	נכסים לא שוטפים	הכנסות	נכסים לא שוטפים	הכנסות	נכסים לא שוטפים	
6,536,003	2,314,347	7,005,002	2,783,387	7,600,317	2,940,840	ישראל
42,011	71,193	74,229	64,189	60,162	54,601	רומניה
83,587	6,853	91,117	8,265	144,041	11,531	ארה"ב
14,826	559	2,488	117	-	156	פולין
994	2,894	3,596	3,427	7,862	-	אירופה אחר
<u>6,677,421</u>	<u>2,395,846</u>	<u>7,176,432</u>	<u>2,859,385</u>	<u>7,812,382</u>	<u>3,007,128</u>	

באור 30 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בעל שליטה

החברה נשלטת על ידי מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק באמצעות חברות פרטיות בשליטתו.

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים :

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
118,956	178,858	לקוחות ונכסי חוזה
9,028	35,610	חייבים ויתרות חובה אחרים
(5,215)	(5,248)	זכאים ויתרות זכות
(523)	(493)	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
248,211	310,835	הלוואות והשקעות לצדדים קשורים (לרבות חלויות שוטפות)

ב.

(1) עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים :

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,788	6,692	13,180	הכנסות מימון, נטו - מקבוצת "אפריקה ישראל"
1,955	2,803	2,761	דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
27,094	19,278	18,596	הטבות לבעלי עניין המועסקים בתאגיד או מטעמו
2,454	2,728	2,752	דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו
			כל העסקות עם בעלי העניין והצדדים הקשורים נערכו בתנאים מסחריים רגילים.
			חברות מוחזקות ושותפויות בקבוצת אפריקה ישראל השקעות בהן לא מתקיימת שליטה של אפריקה ישראל השקעות או של החברה.

(*)

(**)

(2) ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני :

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
174,604	175,043	חובות לזמן ארוך
174,604	175,043	יתרת החוב
		סכום הערבות
374,816	559,083	חובות שוטפים
374,816	559,083	יתרת החוב
		סכום הערבות

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות מאוחדות :

חברת הבת, אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,297 מיליוני ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר : אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 734 מיליוני ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מיליוני ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 430 מיליוני ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 400 מיליוני ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 312 מיליוני ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 350 מיליוני ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 84 מיליוני ש"ח.

באור 30 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הסכם ניהול בין החברה וסאני תקשורת

ביום 26 באוקטובר 2021 אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת את התקשרותה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה ("הסכם שירותי הניהול"), לתקופה של שלוש שנים, מיום 1 ביולי 2021. ביום 31 ביולי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת, לאחר אישורים מוקדמים מצד ועדת הביקורת והדירקטוריון, את הארכת ועדכון התקשרות סאני תקשורת בהסכם שירותי הניהול לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 1 ביולי 2024.

בהתאם להסכם שירותי הניהול, מעמידה החברה לסאני תקשורת שירותי ניהול, לרבות שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, באמצעות נושאי משרה בכירים בחברה. שירותי הניהול יכללו את השירותים הבאים:

א. שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של שלוש משרה ("שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל"). שירותי יו"ר הדירקטוריון הפעיל כוללים, בין היתר, ניהול ישיבות דירקטוריון סאני תקשורת וקביעת סדר יומן, אחריות לתיאום בין מנכ"ל החברה לדירקטוריון, פיקוח מטעם הדירקטוריון על ניהול סאני תקשורת, פיתוח ושימור הקשר של החברה עם סמסונג וביצוע מטלות מיוחדות שיוטלו עליו על ידי דירקטוריון סאני תקשורת;

ב. שירותי ייעוץ נוספים בהיקף של חצי משרה- החברה, באמצעות נושאי משרה בכירה מטעמה, אשר מעניקים את מירב שירותי הייעוץ הנוספים, ונושאי משרה בכירה במחלקת הכספים של החברה, מעמידה לסאני תקשורת שירותי ייעוץ נוספים בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של סאני תקשורת ולתפעול עסקיה, בהיקף משרה כולל של חצי משרה ("שירותי ייעוץ נוספים"). שירותי הייעוץ הנוספים כוללים, בין היתר, שירותי פיתוח עסקי, ליווי שוטף של הנהלת סאני תקשורת בתחום העסקי והפיננסי, ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של סאני תקשורת, קשר עם מוסדות פיננסיים שיעמידו אשראי לסאני תקשורת, סיוע ביצירת קשרים עם משקיעים ועם שוק ההון ושירותים נוספים אשר ידרשו על ידי סאני תקשורת.

בתמורה לשירותי הניהול משלמת סאני תקשורת לחברה את התשלומים המפורטים להלן:

א. בגין שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל החברה זכאית לסך חודשי של 30 אלפי ש"ח, בתוספת סך שנתי של 50 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות רכב חברה. בנוסף, בהתאם לתנאיו המקוריים של הסכם שירותי הניהול, הייתה החברה זכאית למענק בשיעור של 0.5% מהרווח התפעולי המתואם של סאני תקשורת (כהגדרת המונח במדיניות התגמול של סאני תקשורת כפי שפורסמה ביום 31 בינואר 2021), אשר לא יעלה על 400 אלפי ש"ח, ובלבד שהרווח התפעולי המתואם יהא גבוה מ-60 מיליון ש"ח ("המענק השנתי"). במסגרת הליך אישור הארכת הסכם שירותי הניהול החליטו הצדדים לעדכן נוסחת המענק השנתי (אך לא את תקרתו) באופן שהמענק השנתי החל מתחילת שנת 2024 ואילך יהא בשיעור של 0.8% בצירוף מע"מ כדין מהרווח הנקי של סאני תקשורת (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים אשר להערכת ועדת התגמול אינם קשורים בביצועי סאני תקשורת לשנה שחלפה), ובלבד שהרווח הנקי הנ"ל יהא גבוה מ-40 מיליון ש"ח;

ב. בגין שירותי הייעוץ הנוספים החברה זכאית לסך חודשי של 45 אלפי ש"ח;

ג. סאני תקשורת תשא בהוצאות החברה בקשר עם העמדת שירותי הניהול, בהיקף כמקובל בסאני תקשורת, כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות הנ"ל קשורות במישרין לשירותי הניהול;

ד. לכל התשלומים לחברה בהתאם להסכם שירותי הניהול יצורף מע"מ כדין, והם יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2021.

במסגרת הליך אישור הארכת הסכם שירותי הניהול החליטו הצדדים לעדכן נוסחת המענק השנתי (אך לא את תקרתו) באופן שהמענק השנתי החל מתחילת שנת 2024 ואילך יהא בשיעור של 0.8% בצירוף מע"מ כדין מהרווח הנקי של סאני תקשורת (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים אשר להערכת ועדת התגמול של סאני תקשורת אינם קשורים בביצועי סאני תקשורת של השנה שחלפה), ובלבד שהרווח הנקי הנ"ל יהא גבוה מ-40 מיליון ש"ח.

ד. הסכם ניהול בין החברה ודניה סיבוס

ביום 21 בינואר 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של דניה את התקשרותה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק החברה, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. ההסכם יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא אותו לסיומו בהודעה מראש של 60 יום.

החל ממועד השלמת הסדר החוב ביום 20 בינואר 2020, העמידה החברה לדניה שירותי יו"ר דירקטוריון ו-2 דירקטורים, ושירותי ליווי עסקי שוטף בתמורה לסך של 1,708 אלפי ש"ח בגין שנת 2024 וסך של 1,773 אלפי ש"ח בגין שנת 2023.

באור 30 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה.

התקשרות גאודניה בהסכם ניהול עם החברה

ביום 21 בינואר 2021, התקשרה החברה עם גאודניה בע"מ, חברה כלולה של דניה, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, פריקת והעמסת משאיות עם מלגזה, שימוש בבית מלאכה וייעוץ בנושא לוגיסטיקה ופיקודים ובנושאי קידוחי מים ומילוטרים, בתמורה חודשית בסך של כ- 94,750 אלפי ש"ח. ההסכם היה בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבלו לכך אישורים מהאורגנים הרלבנטיים בדניה ובגאודניה, את התקשרות החברה בהסכם מתן שירותים חדש עם גאודניה. בהתאם להסכם מתן השירותים החדש, תעניק החברה לגאודניה שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, שימוש בבית מלאכה, תיקוני ציוד וייעוץ בנושא קידוחי מים בתמורה חודשית בסך של כ-160 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד פברואר 2024 כפי שפורסם בחודש מרץ 2024. ההסכם הינו בתוקף לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2024, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת חלק מהשירותים או להביא את ההסכם לסיומו במלואו בהודעה מראש של 30 יום.

ו.

הסכם מתן שירותים לאפריקה מגורים

ביום 17 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם אפריקה מגורים, זאת לאחר אישור ההסכם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון אפריקה מגורים וביום 11 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים את ההסכם. בהתאם להסכם השירותים, החברה מתחייבת להעניק לאפריקה מגורים, לרבות באמצעות נושאי משרה בה: (א) שירותי דירקטורים כמפורט להלן (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותים נוספים הכוללים ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של אפריקה מגורים ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי אפריקה מגורים (להלן, ביחד: "קבוצת אפריקה מגורים"); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת אפריקה מגורים ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת אפריקה מגורים; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת אפריקה מגורים (להלן: "השירותים הנוספים"). בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם אפריקה מגורים לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן באפריקה מגורים מטעם החברה, למעט דירקטורים המעניקים לאפריקה מגורים שירותים מכוח הסכם שירותים אישי (אך לא יותר מעבור ארבעה דירקטורים מכהנים), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של אפריקה מגורים על פי תקנות הגמול. בתמורה למתן השירותים הנוספים תשלם אפריקה מגורים לחברה סכום כולל של 65 אלפי ש"ח לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023. ההסכם בתוקף לשלוש שנים שתחילתן ביום 1 ביולי 2023.

ז.

תנאי הכהונה של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה

במהלך החודשים נובמבר 2012 וינואר 2013, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטתו המלאה של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בחברה, מר יעקב לוקסנבורג (להלן - "חברת הניהול"), לפיו תעניק חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ וניהול הכוללים, בין היתר, העמדת שירותיו של מר יעקב לוקסנבורג אשר יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף של משרה מלאה, וכן שירותי ייעוץ בתחום הניהול, השיווק והפיתוח העסקי (להלן – "הסכם הניהול"), לתקופה בת שלוש שנים שתסתיים ביום 18 בנובמבר 2015. תמורת השירותים האמורים, שילמה החברה לחברת הניהול סכום של כ-1,550 אלפי ש"ח בשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. ביום 14 בינואר 2016, הוואך תוקף ההסכם בשלוש שנים עד ליום 18 בנובמבר 2018, באותם תנאים. בימים 23 בנובמבר 2018 ו-13 בדצמבר 2018 אישרו ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון, בהתאמה, וביום 24 בינואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את הארכת התקשרות החברה בהסכם לתקופה בת שלוש שנים נוספות שתסתיים ביום 18 בנובמבר 2021. ביום 14 באוקטובר 2021 אישרו ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון, וביום 9 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את הארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול לתקופה בת שלוש שנים נוספות שתסתיים ביום 18 בנובמבר 2024 ועדכון דמי הניהול החודשיים המשולמים לחברת הניהול במסגרת הסכם הניהול, לסך של 160 אלפי ש"ח. סכום זה יעודכן מדי חודש לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אוקטובר 2021.

ביום 31 באוקטובר 2024, אישרו ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון, וביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את הארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול לתקופה בת שלוש שנים נוספות שתסתיים ביום 18 בנובמבר 2027, ללא שינוי בתנאי הסכם הניהול.

באור 30 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ח.

תנאי הכהונה של סגן יו"ר דירקטוריון החברה

ביום 29 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול, ביום 31 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה וביום 1 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את התקשרות החברה בהסכם מתן שירותים עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, מר אריאל שפיר, בתוקף מיום 1 באוקטובר 2020 (בס"ק זה: "ההסכם"), אשר להלן עיקריו:

1. בגין כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון בהיקף של 60% משרה יהא מר שפיר זכאי לתמורה חודשית בסך של 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
2. מר שפיר יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידתו ביעדים שיקבעו כאמור. הבונוס השנתי לא יעלה על סך של עד 12 פעמים התמורה החודשית.
3. בנוסף לבונוס השנתי, במידה והחברה תשיג תשואה על ההון העצמי בשיעור ממוצע של 15% לפחות בשלוש שנים רצופות, יהיה המנהל זכאי למענק נוסף בסך של 3 משכורות ברוטו.
4. מר שפיר יהא זכאי למענק חתימה חד פעמי בסך של 400 אלפי ש"ח.
5. הצדדים יהיו רשאים להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום.
6. עוד כולל ההסכם סעיפי אי תחרות ואי פנייה ללקוחות במשך תקופת ההסכם, לרבות תקופת ההודעה המוקדמת, ובמשך 6 חודשים מיום סיום כהונת מר שפיר.

ביום 22 באפריל 2021, לאחר שהתקבלו לכך אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה ("ההסכם") עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, מר אריאל שפיר, לפיו העמידה החברה למר שפיר הלוואה על סך 9.1 מיליון ש"ח ("ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לבקשתו של מר שפיר לטובת רכישתן של מניות ואגרות חוב המניות של החברה על ידי מר שפיר ("ניירות הערך הנרכשים"). בהתאם להוראות ההסכם, ההלוואה נשאה ריבית בשיעור שנתי של 4.1% בתוספת מע"מ.

ההלוואה, אשר הועמדה במקור לתקופה של חצי שנה, הוארכה ביום 14 באוקטובר 2021 לתקופה של שנה. בחודש נובמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 22 באוקטובר 2023, וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה ל- 5% (בתוספת מע"מ).

בחודש 30 נובמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 22 באוקטובר 2024, וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה ל- 6.4% (בתוספת מע"מ).

ביום 18 בנובמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת, וביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת עד ליום 22 באוקטובר 2025 וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה לפריים + 0.45% (בתוספת מע"מ).

ביום 1 ביוני 2021, מר שפיר פרע סכום של 1.1 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם. ביום 22 במרץ 2022, פרע מר שפיר סכום נוסף של 400 אלפי ש"ח בפרעון מוקדם.

יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 9.4 מיליוני ש"ח.

ביום 17 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, פרע מר שפיר סכום נוסף של 3 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם מההלוואה.

ההלוואה מובטחת במשכון, ראשון בדרגה, על כלל מניות החברה אשר בבעלותו של מר שפיר נכון למועד דוח זה (166,030 מניות), וכן על 107,874 מניות רגילות של סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בשווי כולל (סמוך למועד דוח זה) של כ- 12.2 מיליון ש"ח. בנוסף, תהא החברה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה ממר שפיר בגין ההלוואה כנגד כל תשלום המגיע למר שפיר (לרבות חברה בבעלותו) מהחברה. ההלוואה אינה בתנאי NON-RECOURSE, ולפיכך מר שפיר מחויב בפירעונה, ללא קשר לשינויים אפשריים בשווי ניירות הערך הממושכנים. ההחלטות בנוגע להארכות תקופת ההלוואה, בדומה להחלטה על ההתקשרות בהסכם, נתקבלו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר שבפניהם עמדו, בין היתר, חוות דעת משפטית של משרד חיצוני, לפיה הלוואה הניתנת לנושא משרה בריבית, שהינה בתנאי שוק (ולפיכך אינה מייצרת לו הטבה כלכלית), אינה בגדר תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה, לצד ציטוטים מתאגידים בנקאיים מובילים בנוגע לריבית הנדרשת על ידם להלוואות לתקופות דומות ועם יחס כיסוי בטחונות ראשוני דומה. בהתאם לאותם ציטוטים נקבעו שיעורי הריבית של ההלוואה.

בשים לב לתנאי ההלוואה, ובפרט לשיעור הריבית בגינה התואם לציטוטים שהתקבלו בידי החברה, אשר עולה על הריבית המזערית על פי תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985, יחס ה-LTV בפועל ותקופת ההלוואה (אשר לא עלתה על שנה בכל אחת מתקופותיה המתחדשות), סברו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון, כי תנאי ההלוואה אינם מייצרים הטבה למר שפיר, ולפיכך החברה לא רושמת בגינה בספריה כל עלות ואף רושמת הכנסות מימון בעטייה. יתר על כן, שיעור הריבית בגין ההלוואה, לכל אורך חיי ההלוואה, היה גבוה מעלות המימון הממוצעת של החברה ומשיעור הריבית אשר מקבלת החברה על פיקדונותיה במוסדות פיננסיים וגם משום כך הינה לטובת החברה.

באור 30 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ט. הסכם לקבלת ומתן שירותים בין דניה סיבוס לאפריקה מגורים

ביום 30 ביולי 2020, אישר דירקטוריון דניה, את התקשרותה בהסכם חדש לקבלת ומתן שירותי ניהול עם אפריקה מגורים (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), בתוקף שלשלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2020, הכל כמפורט להלן:

השירותים: דניה תעניק לאפריקה מגורים, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה ועובדים במי מהן, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים), שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם בהיקף כולל של 1.2 משרות חודשיות, וכן, שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים. השירותים שתעניק אפריקה מגורים יכללו שירותי שיווק בקשר לפרויקט 'מחיר למשתכן' של דניה באשקלון.

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

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

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

ביום 21 בפברואר 2021, הודיעה דניה לאפריקה מגורים, כי המחלתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה השקעות. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם השלמת העברת מניות אפריקה מגורים לידי אפריקה השקעות. ביום 30 ביוני 2023 הגיעה תקופת הסכם השירותים הקיים לסיומה, לפיכך ביום 23 בינואר 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור דירקטוריון אפריקה מגורים וועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם שירותים חדש עם דניה. ביום 14 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של דניה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של דניה, את חידוש התקשרות דניה בהסכם שירותים חדש למתן שירותי כוח אדם וחשבות שכר לאפריקה מגורים. יצוין, כי שירותי השיווק לפרויקט מחיר למשתכן באשקלון הגיעו לסיומם עם השלמת שיווק הפרויקט ועל כן לא היוו חלק מחידוש ההסכם.

בהתאם להסכם השירותים, בתוקף החל מיום 1 ביולי 2023 מעניקה ותעניק דניה לאפריקה מגורים שירותי חשבת שכר ושירותי כח אדם ובתמורה תשלם אפריקה מגורים לדניה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023. במקרה שבו דניה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק והתמורה תעודכן בהתאם.

י. התקשרות החברה בהסכם שירותים עם דניה בקשר עם מכרז מקורות
ראה באור 25(ג)(א) להלן.

יא. רכישת מלוא זכויות לפידות בזכיון ובקבלן ההקמה של פרויקט הנתיבים המהירים על ידי דניה
ראה הסכם בין החברה לדניה, בבאור 25(ג)(4)(כא) לעיל.

יב. הסכם לתיחום פעילות בין דניה סיבוס לאפריקה מגורים
הוראות בדבר תיחום פעילות

(1) עובר למועד ההנפקה לציבור, עיקר עיסוקה של דניה בתחום הייזום למגורים היה באמצעות חברת הבת אפריקה מגורים, ודניה נטלה על עצמה מגבלות מסוימות בקשר עם פעילותה בתחום זה. בין דניה לבין אפריקה מגורים הסדר לתיחום פעילות, אשר נכנס לתוקף במועד הרישום למסחר של מניות דניה, לפיו התחייבה דניה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים. לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין ביעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר ליעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

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

באור 30 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יב. הסכם לתיחום פעילות בין דניה סיבוס לאפריקה מגורים (המשך)

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

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

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

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

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

ד. בכל מקום בו נדרשת דניה לפנות בהצעה לאפריקה מגורים להשתתף בפרויקט כאמור בסעיפים א'-ג' לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

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

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

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד אפריקה מגורים בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף ד'(2) לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, ודניה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.

ה. אם דניה תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל, תפנה דניה לאפריקה מגורים תוך מתן הצעת השתתפות כאמור בסעיף ד' לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לאפריקה מגורים באופן שהשתתפותה בייזום הפרויקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת אפריקה מגורים).

החריגים הקבועים בסעיפים א' עד ג' לעיל, לא יחולו ביחס לפרויקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרויקט אחר של אפריקה מגורים (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרויקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיוור בשני הפרויקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

(3) להסרת ספק מובהר, כי אין בהסדר כדי להגביל את דניה מלעסוק בפעילות יזמית בתחום של נכסים מניבים ו/או תשתיות (מנהרות, כבישים, תחנות כוח וכיו"ב) ו/או פרויקטי PPP/BOT. לעניין זה, "נכסים מניבים" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדומה. התחייבות דניה כאמור בסעיף זה לעיל לא תחול ביחס לפרויקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי דניה בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר.

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

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

באור 30 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יג. הסכם שירותים בין דניה ארה"ב לחברת בת של אפריקה השקעות

הסכם שירותים ביום 27 במרץ 2023 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות ("חברת הבת") בהסכם שירותים עם דניה ארה"ב, חברה בת בבעלות מלאה של דניה, בקשר עם פעילות של חברת בת הפועלת בארה"ב ונמצאת בשלבים מתקדמים של סגירת פעילותה).

במסגרת ההתקשרות, דניה ארה"ב תעמיד שירותי משרד והנהלת חשבונות וכן סיוע בפיקוח עד השלמת סגירת פעילות חברת הבת בהיקף של כ- 20 שעות חודשיות, בתמורה לתשלום חודשי בסך של 1,500 דולר.

באור 31 - רווח נקי למניה**פירוט כמות המניות והרווח (ההפסד) ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה****לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
234,342	243,747	279,880
(994)	(3,596)	(7,862)
233,348	240,151	272,018
54,051	61,901	61,866
4.42	3.90	4.47
(0.02)	(0.06)	(0.13)
4.40	3.84	4.34
238,731	241,379	276,436
(994)	(3,596)	(7,862)
237,737	237,783	268,574
54,051	61,901	61,866
4.40	3.84	4.34
4.42	3.90	4.47
(0.02)	(0.06)	(0.13)
4.40	3.84	4.34

רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי

רווח נקי מפעילות נמשכת

הפסד מפעילות מופסקת

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה לצורך חישוב הרווח הנקי הבסיסי למניה (באלפי ש"ח)

כמות מניות משוקללת ששימשה בחישוב הרווח הנקי הבסיסי למניה (באלפים)

רווח נקי מפעילות נמשכת

הפסד מפעילות מופסקת

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה, בסיסי (בש"ח)

רווח נקי (הפסד) למניה מדולל

רווח נקי מפעילות נמשכת

הפסד מפעילות מופסקת

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה לצורך חישוב הרווח הנקי המדולל למניה (באלפי ש"ח)

כמות מניות משוקללת ששימשה בחישוב הרווח הנקי המדולל למניה (באלפים)

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה, בסיסי (בש"ח)

רווח נקי מפעילות נמשכת

הפסד מפעילות מופסקת

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה, מדולל (בש"ח)

באור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים :

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר)

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים וכן מהשקעות בניירות ערך.

החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכיב תיק ההשקעות.

(1) הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית. החשיפה המירבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הייתה כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
214,418	-
41,116	89,229
255,534	89,229
1,055,639	1,151,913
463,452	514,535
380,987	266,638
1,514,039	1,788,578
362,816	296,472
3,776,933	4,018,136
4,032,467	4,107,365

נכסים שאינם שוטפים
הלוואות לחברות מוחזקות
חוב לזמן ארוך

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
לקוחות

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

(2) החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים הייתה כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,818,501	2,033,704
26,393	34,157
30,377	12,931
1,584	4,258
1,876,855	2,085,050

ישראל
רומניה ומזרח אירופה
ארה"ב
פולין

באור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)
גיוול חובות (3)

להלן גיוול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
449,088	602,426	אינם בפיגור
1,001	4,515	פיגור של 1-30 יום
-	-	פיגור של 31-60 יום
21,462	1,071	פיגור של 60 יום ומעלה
471,551	608,012	

* בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין ראה באור 30 בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין.
** ההפרשה להפסדי אשראי הינה בסכומים לא מהותיים.

(4)

ממוצע של האשראי מספקים וקבלני משנה והאשראי ללקוחות
תנאי התשלום של הקבוצה לספקיה וקבלני המשנה שלה בישראל נעים בדרך כלל בין שוטף + 15 לשוטף + 75 ועל פי רוב הינם לתקופה של שוטף + 60-75 יום.

האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה בישראל משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, ונע בדרך כלל בין שוטף + 30 לבין שוטף + 60 יום. על פי רוב האשראי הינו לתקופה של שוטף + 45 יום למעט בתחום היזום למגורים.

יצוין כי בפעילות החברה בארה"ב וברומניה, ככלל, הן תנאי התשלום של החברה לספקיה ולקבלני המשנה שלה והן תקופות האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה, קצרים יותר מאשר מקובל בישראל.

(5)

מגבלות אשראי ושעבודים

במסגרת הסכמי ההלוואות שנטלו חברות הקבוצה, הוטלו עליהם המגבלות הבאות:

א. כתנאי להעמדת מסגרות אשראי וערבויות לחברות בקבוצה על ידי גורמים מממנים, התחייבו חברות הקבוצה כי לא יצרו כל שעבוד שוטף על נכסים, כולם או חלקם, ללא הסכמתם מראש ובכתב, בכפוף לחריגים שנקבעו. הפרת התחייבותה של חברות הקבוצה כלפי גורמים אלו עלולה לגרום, בין היתר, העמדה לפירעון מיידי של חובותיהם כלפי הגורמים המממנים.

ב. ניצול מסגרות האשראי שניתנו לדניה כפוף למגבלות קבוצת לווים (לרבות ניצול מסגרות בכלל קבוצת אפריקה ישראל) ו/או למצב עסקיהם של דניה. בנוסף, ההלוואות שניתנו לדניה כוללות סעיפי פירעון מיידי ובכללם כאלו הקשורים למצב עסקיה של דניה.

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

לתאריך הדוח, קיימים על נכסי חברות הקבוצה מספר שעבודים קבועים, משכונים והמחאות על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, שניתנו לטובת בנקים המעמידים אשראי וערבויות לחברות הקבוצה.

באור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויות הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

פרעון התחייבויות פיננסיות

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

31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
345,670	397,418	178,005	110,992	108,421	-
615,554	752,579	213,907	320,951	28,887	188,834
173,306	179,164	53,464	83,661	34,135	7,904
1,134,530	1,329,161	445,376	515,604	171,443	196,738

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
551,736	581,294	183,876	288,997	108,421	-
712,437	801,661	303,852	283,332	27,344	187,133
73,072	132,579	73,072	-	-	59,507
143,466	150,099	41,829	70,436	31,021	6,813
1,480,711	1,665,633	602,629	642,765	166,786	253,453

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

ד. סיכונים שוק

(1) כללי

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

הקבוצה עורכת לעיתים עסקאות הגנה לרבות בדרך של רכישת אופציות ו/או חוזים עתידיים על מחירי סחורות ו/או שערי חליפין. בנוסף, נוהגת הקבוצה לעיתים לשלם מקדמות לספקים ו/או מקצרת את ימי האשראי לשם הבטחת מחירי הסחורות.

שינויים בשער חליפין של מט"ח - חלק מהתשלומים בהם מחויבת הקבוצה, הקשורים בדרך כלל לעלות העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, הינם צמודים במישרין או בעקיפין לשערי מט"ח (בעיקר דולר ארה"ב). שינויים בשערי החליפין של מט"ח עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי חליפין של מט"ח עלולים להשפיע על פעילותה של הקבוצה ועל תוצאותיה. בנוסף, הכנסות הקבוצה בארצות הברית הינן בדולר והכנסות הקבוצה ברומניה הינן בעיקר במטבע מקומי צמוד אירו. לפיכך השתנות שערי החליפין של מטבעות מקומיים אלו לעומת הדולר או האירו והשתנות הדולר והאירו למול השקל עלולים לגרום לחשיפה לקבוצה.

באור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(1) כללי (המשך)

שינויים בשערי מטבע

- רוב ההתקשרויות והתשלומים שמבצעת הקבוצה בישראל הינם בשקלים. עם זאת לקבוצה תשלומים הצמודים לשערי מט"ח והקשורים בעיקר לעובדים זרים, חומרי חיפוי וליבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה.
- מרבית הכנסות חברת הבת ברומניה, פולין, בולגריה וארה"ב הינן במטבע מקומי.
- לקבוצה פקדונות ו/או ניירות ערך צמודי מט"ח.
- שינויים בשערי מטבע עלולים לגרום באופן עקיף לשינויים באינפלציה וכתוצאה מכך לשינויים במחירי תשומות החברה.

שינויים בשיעור האינפלציה

- חלק ניכר מהכנסות הקבוצה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבניה או הסלילה לפי תחום הפעילות. לפיכך, ירידה במדדים, עלולה לגרום לחשיפה לקבוצה.
- הכנסות חברות הבת מחוץ לישראל אינן צמודות לאינפלציה במדינות אלו.
- חלק מאשראי הלקוחות והספקים בקבוצה הינו בשקלים לא צמודים.
- לקבוצה פיקדונות ו/או ניירות ערך ו/או הלוואות שקליות לזמן קצר אשר נושאים ריבית לא צמודה.
- שינויים במדד המחירים לצרכן - לקבוצה הלוואות צמודה למדד בסך כ- 211 מיליוני ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

שינויים בשיעור הריבית

הקבוצה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

שינויים במחירי בטוחות סחירות

לקבוצה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 409 מיליוני ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

שינויים במחירי דירות

הקבוצה חשופה לשינוי במחירי דירות, אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיה למוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים. עלייה במחירי דירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

שינויים בעלות תשומות הבניה

הקבוצה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה הקבוצה את התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

באור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ:

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח): ליום 31 בדצמבר 2024

סעיף	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע חוץ	מטבע חוץ	מטבע חוץ	פריט פיננסי אחר	סה"כ
צמוד מדד צרכן	צמוד מדד בניה	ממד סלילה	אינו צמוד	דולר ארה"ב	יורו	רונ רומני	מט"ח אחר	פריט פיננסי אחר	סה"כ		
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	808,178	135,047	104,501	46,183	58,004	-	1,151,913	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן	60,795	-	-	133,832	4,279	1,150	-	-	66,583	266,638	
מזומנים מוגבלים בשימוש ופקדונות משועבדים	-	-	-	459,196	36,211	19,128	-	-	-	514,535	
לקוחות	19,360	695,636	21,689	996,741	43,426	9,403	-	2,323	-	1,788,578	
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	283,614	2,102	864	9,892	-	-	296,472	
סה"כ רכוש שוטף	80,155	695,636	21,689	2,681,561	221,065	135,046	56,075	60,327	66,583	4,018,136	
חוב לזמן ארוך	15,446	-	-	64,214	9,569	-	-	-	-	89,229	
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	15,446	-	-	64,214	9,569	-	-	-	-	89,229	
אשראי מתאגידים בנקאיים	(10,855)	-	-	(1,113,061)	-	-	-	-	-	(1,123,916)	
ספקים וקבלני משנה	-	(465,348)	(17,412)	(543,255)	(81,110)	(2,253)	(24,043)	(5,552)	-	(1,138,973)	
זכאים ויתרות זכות	(41,406)	-	-	(323,102)	(617)	(1,754)	-	(60)	-	(366,939)	
התחייבויות למוכרי מקרקעין	(857)	-	-	(33,292)	-	-	-	-	-	(34,149)	
סה"כ התחייבויות שוטפות	(53,118)	(465,348)	(17,412)	(2,012,710)	(81,727)	(4,007)	(24,043)	(5,612)	-	(2,663,977)	
הלוואה לז"א	(199,526)	-	-	(272,014)	-	-	-	-	-	(471,540)	
התחייבויות בגין חכירה	(120,568)	-	-	(22,028)	-	-	-	-	-	(142,596)	
אגרות חוב	-	-	-	(213,103)	-	-	-	-	-	(213,103)	
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(89,443)	-	-	(2,448)	-	-	-	-	(467)	(92,358)	
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	(409,537)	-	-	(509,593)	-	-	-	-	(467)	(919,597)	
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(367,054)	230,288	4,277	223,472	148,907	131,039	32,032	54,715	66,116	523,791	

באור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך):

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח): ליום 31 בדצמבר 2023

סעיף	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	מטבע ישראלי	פריט פיננסי אחר	סה"כ
צמוד מדד צרכן	צמוד מדד בניה	מדד סלילה	אינו צמוד	דולר ארה"ב	יורו	חון רומני	חון מט"ח	חון מט"ח	חון מט"ח	חון מט"ח	חון מט"ח
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	870,565	67,671	68,173	31,133	18,097	-	-	1,055,639
נכסים פיננסיים בשווי הוגן	72,965	-	-	250,665	7,224	1,220	-	-	48,913	-	380,987
מזומנים מוגבלים בשימוש ופקדונות משועבדים	-	-	-	449,299	14,041	112	-	-	-	-	463,452
לקוחות	3,404	476,329	12,468	852,719	156,265	12,525	-	329	-	-	1,514,039
חייבים ויתרות חובה	2,567	-	-	351,230	3,098	2,580	3,341	-	-	-	362,816
סה"כ רכוש שוטף	78,936	476,329	12,468	2,774,478	248,299	84,610	34,474	18,426	48,913	3,776,933	
חוב לזמן ארוך	14,693	-	-	16,908	9,515	-	-	-	-	-	41,116
הלוואות לחברות כלולות	123,040	-	-	91,378	-	-	-	-	-	-	214,418
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	137,733	-	-	108,286	9,515	-	-	-	-	-	255,534
אשראי מתאגידים בנקאיים	(10,060)	-	-	(906,318)	-	(3,659)	-	-	-	-	(920,037)
ספקים וקבלני משנה	-	(320,582)	(31,397)	(580,556)	(87,074)	(8,252)	(25,534)	(592)	-	-	(1,053,987)
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	(230,181)	(615)	(481)	-	(2,576)	-	-	(233,853)
התחייבויות למוכרי מקרקעין	(829)	-	-	(13,871)	-	-	-	-	-	-	(14,700)
סה"כ התחייבויות שוטפות	(10,889)	(320,582)	(31,397)	(1,730,926)	(87,689)	(12,392)	(25,534)	(3,168)	-	-	(2,222,577)
הלוואה לז"א	(197,069)	-	-	(234,463)	-	-	-	-	-	-	(431,532)
אגרות חוב	-	-	-	(382,478)	-	-	-	-	-	-	(382,478)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(62,322)	-	-	(124,736)	-	-	-	-	(275)	-	(187,333)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	(259,391)	-	-	(741,677)	-	-	-	-	(275)	(1,001,343)	
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(53,611)	155,747	(18,929)	410,161	170,126	72,218	8,940	15,258	48,638	808,547	

ב. ניתוחי רגישות

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

רווח (הפסד) מהשינוי באלפי ש"ח

עליית שע"ח של 10%	עליית שע"ח של 5%	שווי הוגן	ירידת שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 10%
14,891	7,445	148,907	(7,445)	(14,891)
17,013	8,506	170,126	(8,506)	(17,013)

2024

2023

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

רווח (הפסד) מהשינוי באלפי ש"ח

עליית שע"ח של 10%	עליית שע"ח של 5%	שווי הוגן	ירידת שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 10%
13,104	6,552	131,039	(6,552)	(13,104)
7,222	3,611	72,218	(3,611)	(7,222)

2024

2023

באור 32 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. שווי הוגן

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, פקדונות, הלוואות לצדדים קשורים, הלוואות לחברות מוחזקות, חייבים לז"א, אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, פרט למפורט בטבלה הבאה:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
134,122	146,697	136,650	151,664	הלוואות והתחייבויות אחרות
536,838	557,828	374,948	385,287	אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)
59,715	64,097	56,021	58,717	הלוואה צמודה
111,270	119,478	97,699	103,341	הלוואה לא צמודה

(2) היררכיית שווי הוגן

ניתוח של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן מבוצעות לפי שיטות הערכה הבאות:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ניירות ערך סחירים ומכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים על ידי החברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד וזאת על פי רמה 1.

ליום 31 בדצמבר 2024

רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

266,638	-	-	ניירות ערך סחירים
-	-	266,363	הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2023

רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

380,987	-	-	ניירות ערך סחירים
-	-	206,995	הלוואות לחברות כלולות

באור 33 - פעילות מופסקת

החל מדוחות אלו מוצגת פעילות הסחר הבינלאומי כקבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת ותוצאותיו מוצגות כפעילות מופסקת. מספרי ההשוואה לשנים 2022-2023 הוצגו מחדש בדוח רווח והפסד ובדוח על הרווח הכולל האחר על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מהפעילות הנמשכת.

א. להלן התוצאות המיוחסות לקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
121,041	104,440	49,562	תוצאות הפעילות המופסקת
(122,749)	(110,111)	(58,595)	הכנסות ממכירת סחורות
(1,708)	(5,671)	(9,033)	הוצאות
			הפסד לפני מיסים על ההכנסה
217	277	(2,762)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(1,491)	(5,394)	(11,795)	הפסד מפעילות מופסקת לשנה
			מיוחס ל:
(1,491)	(5,394)	(11,795)	בעלים של החברה

ב. נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקות לחלוקה:

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח

	נכסים שוטפים
13,065	מזומנים ושווי מזומנים
724	לקוחות
864	חייבים אחרים
2	מיסים נדחים
4,448	מלאי
3,477	רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים
22,580	סך נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה

ג. התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה:

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח

	התחייבויות שוטפות
1,228	ספקים
939	זכאים
15	יתרות זכות אחרות
2,182	סך ההתחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה				חברות מוחזקות	חברות בישראל
לתאריך הדוח על המצב הכספי					
לשנה שנסתיימה ביום					
2023	2023	2024	2024		
שליטה	בעלות	שליטה	בעלות		
%	%	%	%		
49.69	49.69	52.15	52.15	החברה	סאני תקשורת סולרית בע"מ
100	100	100	100	החברה	סאני אלקטרוניקה בע"מ
100	100	100	100	החברה	השותף הכללי- לפידות חלץ ניהול בע"מ
100	100	100	100	החברה	השותף המוגבל- בלפידות חלץ ניהול בע"מ
75.77	75.77	76.36	76.36	החברה	לפידות חלץ שותפות מוגבלת
100	100	100	100	החברה	לפידות קידוחי נפט (2002) בע"מ
100	100	100	100	החברה	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ
74.58	74.58	74.24	74.24	אפריקה ישראל השקעות	דניה סיבוס בע"מ
50.88	50.88	50.84	50.84	אפריקה ישראל השקעות	אפריקה ישראל מגורים בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	פורמה פרויקטים בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	גאו דניה בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	דניה סיבוס מפעיל בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	אלום דניה בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	יובלים כח אדם בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	דניה סיבוס כח אדם בע"מ
100	100	100	100	דניה סיבוס בע"מ	דניה סיבוס החזקות בינ"ל בע"מ
50	50	50	50	דניה סיבוס בע"מ	דניה סלע בע"מ
50	50	50	50	דניה סיבוס בע"מ	ארייה פתרונות אקלים (ד.נ.) בע"מ
100	100	100	100	דניס סיבוס בע"מ (מחצית מוחזקת על ידי אפריקה מגורים בע"מ)	א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן שותפות רשומה
50	50	50	50	דניה סיבוס בע"מ	מחברים לעיר שותפות רשומה
47.5	47.5	50	50	דניה סיבוס בע"מ	גיי טריין בע"מ
-	-	75	75	דניה סיבוס בע"מ	בלו ליין קונסטרקשיין בלק בע"מ
25	25	25	25	דניה סיבוס בע"מ	נתיבי היובל בע"מ
25	25	25	25	דניה סיבוס בע"מ	נתיב לעיר בע"מ
33.3	33.3	33.3	33.3	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	קליה להשקעות ופיתוח צפון ים המלח
100	100	100	100	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	משתלות סביון בע"מ
50	50	50	50	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	שרונה שירותי מלונות בע"מ
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	צבי יעבץ ושות' בע"מ
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	מזן כרמל בע"מ
57.5	57.5	57.5	57.5	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רמ-נח בע"מ
50	50	50	50	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	מגדלי סומייל בע"מ
50	50	50	50	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	גבעת שמואל חדשה בע"מ
40	40	40	40	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אפרירם בע"מ
50	50	50	50	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
50	50	50	50	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	ביתא רוטשילד בע"מ
50	50	50	50	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	קדמת גונן – אפריקה התחדשות בע"מ

**שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה
המחזיקה**

לתאריך הדוח על המצב הכספי			
לשנה שנסתיימה ביום			
2023	2023	2024	2024
שליטה	בעלות	שליטה	בעלות
%	%	%	%

חברה מחזיקה

חברות מוחזקות

חברות בישראל

50	50	50	50	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	מגדלי הרקפת בע"מ
100	100	100	100	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	אפריקה התחדשות – פרויקט שניאור בע"מ
100	100	100	100	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	אפריקה ישראל השקעות בינלאומיות בע"מ

**שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה
המחזיקה**

לתאריך הדוח על המצב הכספי			
לשנה שנסתיימה ביום			
2023	2023	2024	2024
שליטה	בעלות	שליטה	בעלות
%	%	%	%

חברה מחזיקה

חברות מוחזקות

חברות בחו"ל

66.67	66.67	66.67	66.67	החברה	Gamenal Trading Limited
50	50	50	50	החברה	Inraz Trade Ltd.
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Dutch B.V
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Cebus Cyprus Limited
97.6	97.6	97.6	97.6	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Rumbrol Trading Limited
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Cebus Holdings Inc
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Development LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Construction LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Kennedy LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Bayonne LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Danya Cebus Rom S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Rom S.R.L	Danya Cebus Rom Deveselu S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Rom S.R.L	Danya Cebus Properties S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Danya Cebus Poland Sp .Z o.o
45	45	45	45	Danya Cebus Cyprus Limited	TMDC Construction Company Limited
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Idodo Investment Ltd
100	100	100	100	Idodo Investment Limited	Idodo Corbeance S.R.L
95	95	95	95	Idodo Investment Limited	Idodo Saftica S.R.L
95	95	95	95	Idodo Investment Limited	Idodo Brasov S.R.L
100	100	100	100	אפריקה ישראל השקעות בינלאומיות בע"מ	AI HOLDINGS Corp.

לפידות קפיטל בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2024**

תוכן עניינים

עמוד

3..... דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

4..... נתונים על המצב הכספי

6..... נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

7..... נתונים על תזרימי המזומנים

9..... מידע נוסף למידע כספי נפרד

לכבוד
בעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של לפידות קפיטל בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בוקר על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוח שלו עליהם מיום 20 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

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 שיושמו 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרץ, 2025

נתונים על המצב הכספי

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024		מידע נוסף
(מבוקר)	(מבוקר)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
6,646	12,363	3	נכסים שוטפים
73,955	52,164		מזומנים ושווי מזומנים
12,633	5,669		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
20,851	14,757		לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בביצוע
9,404	9,121		חייבים ויתרות חובה
-	13,598		מלאי
			נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת, נטו
123,489	107,672		
			סה"כ נכסים שוטפים
1,896,799	2,216,262		נכסים לא שוטפים
113,000	113,000		השקעות בחברות ושותפות מוחזקות ואחרות
14,820	-	יג'	הלוואות לחברות מוחזקות
7,963	6,869		נדל"ן להשקעה
675	-	5	רכוש קבוע, נטו
			מסים נדחים
2,033,257	2,336,131		
			סה"כ נכסים לא שוטפים
2,156,746	2,443,803		
			סה"כ נכסים

נתונים על המצב הכספי (המשך)

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	מידע נוסף	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(מבוקר) אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
9,926	9,877	ג'4	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,519	2,933		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
39,829	39,917	ב'4	חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
3,891	6,401	א'4	זכאים ויתרות זכות
55,165	59,128		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
39,917	-	ב'4	אגרות חוב לזמן ארוך
51,200	41,600	ג'4	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
793	467		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
275	189		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	1,502	5	עתודה למסים נדחים
92,185	43,758		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
147,350	102,886		סה"כ התחייבויות
			הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
64,305	64,305		הון מניות
1,029,620	1,029,620		פרמיה על מניות
(33,172)	(40,276)		מניות אוצר
(55,444)	58,275		קרנות
1,004,087	1,228,993		יתרת עודפים
2,009,396	2,340,917		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
2,156,746	2,443,803		סה"כ התחייבויות והון

עמית וסאל
סמנכ"ל כספים

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 במרץ, 2025

נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,243	23,942	38,467
5,405	5,428	7,794
228,316	256,653	268,899
560	800	1,207
8,938	783	1,129
265,462	287,606	317,496
18,651	23,660	32,724
12,318	10,869	13,162
30,969	34,529	45,886
234,493	253,077	271,610
(8,051)	(20,718)	(4,319)
11,662	3,889	14,533
3,611	(16,829)	10,214
239,098	239,844	281,824
(4,756)	3,903	(1,944)
234,342	243,747	279,880
(994)	(3,596)	(7,862)
233,348	240,151	272,018
394	86	48
1,606	534	1,411
-	-	3,888
1,852	1,932	(935)
11,639	10,305	(7,798)
15,491	12,857	(3,386)
248,839	253,008	268,632

הכנסות

הכנסות ממכירות וביצוע עבודות
הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות
חלק החברה ברווחי חברות ושותפות מוחזקות ואחרות, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

הוצאות ועלויות

עלות המכירות והעבודות שבוצעו
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח לפני מימון

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס (מסמס על ההכנסה)

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה מפעילות נמשכת לשנה

הפסד מפעילות מופסקת לשנה

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

בהתקיים תנאים ספציפיים:

הפרשי תרגום בגין הפעילות המופסקת
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

נתונים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

233,348	240,151	272,018	רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(560)	(800)	(1,206)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(3,611)	16,829	(10,214)	(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
3,530	(840)	943	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
1,226	(3,063)	1,001	מסים נדחים, נטו
(237,091)	(256,653)	(261,037)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפות, מוחזקות ואחרות, נטו, לרבות פעילות מופסקת
900	727	1,000	פחת והפחתות
-	(485)	-	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(235,606)	(244,285)	(269,513)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(666)	(9,706)	6,964	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
2,303	(953)	(1,498)	(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(112)	113	(278)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(54)	(2,747)	283	ירידה (עלייה) במלאי
(683)	646	1,414	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,459	(576)	3,139	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות לזמן ארוך
2,247	(13,223)	10,024	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

1,581	3,296	1,029	ריבית שהתקבלה
(7,615)	(5,898)	(4,184)	ריבית ששולמה
99,252	55,626	70,899	דיבידנד שהתקבל
(119)	252	(201)	מסים (ששולמו) שהתקבלו, נטו
93,099	53,276	67,543	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

93,088	35,919	80,072

נתונים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2022	2023	2024	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(497)	(3,582)	(930)	רכישת רכוש קבוע
-	485	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
-	-	4,505	פרעון הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(863)	(500)	(4,838)	השקעה בחברות מוחזקות
9,000	-	-	החזר השקעה בחברות מוחזקות
(170)	-	-	מתן הלוואות לצדדים קשורים
-	(33,429)	-	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	1,553	34,713	תמורה ממכירת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
7,470	(35,473)	33,450	
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(9,600)	(9,600)	(9,600)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
42,836	(42,936)	(100)	(פרעון) מתן הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים ואחרים
111,537	-	-	הנפקת מניות של החברה
(12,717)	(3,004)	(7,104)	רכישת מניות באוצר
(40,000)	(40,000)	(40,000)	פרעון אגרות חוב של החברה
(100)	-	-	פרעון התחייבות לזמן ארוך
(90,000)	(50,000)	(51,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
			מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון של החברה
1,956	(145,540)	(107,804)	
			השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
824	128	(1)	
			עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
103,338	(144,966)	5,717	
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
48,274	151,612	6,646	
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
151,612	6,646	12,363	

נספח א' - פעילות השקעה שלא במזומן

א. העברת נכס תמורת הנפקת מניות - לפרטים ראה באור 8יג'.

מידע נוסף

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה:

החברה - לפידות קפיטל בע"מ.

הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.

השותפות - לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.

סאני תקשורת - סאני תקשורת סלולרית בע"מ.

אפריקה השקעות - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

אפריקה מגורים - אפריקה ישראל למגורים בע"מ.

דניה - דניה סיבוס בע"מ.

חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

מידע נוסף (המשך)

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

למעט המפורט בסעיף ג' להלן, כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

ב עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

מידע נוסף (המשך)

3. מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר המיוחסים לחברה

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
299	5,499	מזומנים למשיכה מיידית
6,347	6,864	שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר
6,646	12,363	

תנאי ההצמדה של יתרות המזומנים ושווי המזומנים המיוחסים לחברה הינו כדלקמן:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,445	6,948	מזומנים ושווי מזומנים נקובים בשקל חדש
201	5,415	מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבע חוץ
6,646	12,363	

4. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

א. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
100	99	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
1,699	1,598	עובדים ומוסדות בגין שכר (1)
1,576	3,693	הוצאות לשלם
86	520	צדדים קשורים וחברות מוחזקות (2)
430	491	אחרים
3,891	6,401	
279	432	(1) כולל הפרשות בגין חופשה והבראה.
		(2) ראה גם באור 6' להלן.

ב. אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה:

1. ההרכב:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,829	39,917	מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות:
		חלויות שוטפות של אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)
39,917	-	מוצג במסגרת התחייבויות לא שוטפות:
		אגרות חוב לזמן ארוך
79,746	39,917	סה"כ התחייבויות בגין אגרות חוב

מידע נוסף (המשך)

4. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ב. אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה (המשך) :

2. פרטים בדבר תנאי ויתרות אגרות החוב (*):

ליים 31 בדצמבר 2023	ליים 31 בדצמבר 2023	ליים 31 בדצמבר 2024	ליים 31 בדצמבר 2024	ריבית אפקטיבית	ריבית נקובה	מטבע ובסיס הצמדה	תעודת התחייבות
יתרה בספרים (*)	ע.נ. של אגרות חוב	יתרה בספרים (*)	ע.נ. של אגרות חוב	%	%		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח				ש"ח לא צמודה	סדרה א'
79,746	80,000,000	39,917	40,000,000	3.75	3.5		

(*) למידע נוסף בדבר אגרות החוב של החברה - ראה באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,926	9,877	יתרות לזמן קצר
51,200	41,600	יתרות לזמן ארוך

1. ביום 14 באוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לפיהן יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואות בסך כולל של 80 מיליוני ש"ח ("ההלוואה"). להלן התנאים המרכזיים של ההלוואה:

א. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.15%, המשולמת בתשלומי ריבית חצי שנתיים. 60% מקרן ההלוואה תפרע בעשרה תשלומים חציוניים שווים, ויתרת הקרן תפרע בתשלום אחד בחודש אוקטובר 2026.

ב. להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי התאגיד הבנקאי, רשמה החברה לטובת התאגיד הבנקאי, משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות בנכסי המקרקעין בבעלות החברה ברמת אביב, הידועים כגוש 6770 חלקה 32. ביום 22 בדצמבר 2024, הוסר השעבוד על הנכסים.

ג. במסגרת מסמכי ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלהלן:

1. יחס כיסוי החוב לא יעלה על 4.6. יחס כיסוי החוב מוגדר כמנה המתקבלת מחלוקת – (א) הסכום המצטבר של יתרת ההתחייבויות החברה כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים (אך למעט אג"ח להמרה), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים של החברה ("חוב פיננסי נטו"), ב- (ב) הרווח התפעולי לשרות החוב בצירוף חלק החברה ברווחי חברות בנות (בניכוי שיעורי נדל"ן שטרם מומשו).

2. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת, בכל עת, מסכום השווה ל- 50% מסך המאזן (סולו) של החברה.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות בהתאם להסכם ההלוואה.

3. בהתאם להסכם ההלוואה, אי עמידה באלו מאמות המידה הפיננסיות ועילות נוספות הקבועות במסמכי ההלוואה (לרבות ירידה משליטה באחת מחברות הקבוצה ללא הסכמת התאגיד הבנקאי) תהווה עילה לפרעון מיידי של ההלוואה.

מידע נוסף (המשך)

4. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ד. סיכוני נזילות

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר 2024

ערך בספרים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	מעל שנה אלפי ש"ח
41,400	41,400	-
53,092	10,649	42,443
9,523	9,334	189
104,015	61,383	42,632

אגרות חוב
הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

31 בדצמבר 2023

ערך בספרים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	מעל שנה אלפי ש"ח
79,746	42,800	41,400
61,126	10,855	53,092
5,685	5,410	275
146,557	59,065	94,767

אגרות חוב
הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

5. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה

1. מסים נדחים המיוחסים לחברה

הרכב:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,619)	-
(1,368)	(4,323)
246	206
4,603	2,875
1	1
(188)	(261)
675	(1,502)

נכסי (התחייבויות) מסים נדחים, נטו
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
השקעה בנכסים פיננסיים
הפרשות סוציאליות
הפסדים שטרם נוצלו
הפרשות אחרות
רכוש קבוע

נכסי (התחייבות) מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

מידע נוסף (המשך)

5. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

2. מסים על ההכנסה (הטבת מס) המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(260)	(166)	(325)	מסים שוטפים
(1,226)	3,063	(1,001)	מסים נדחים
(3,270)	1,006	(618)	מסים בגין שנים קודמות
(4,756)	3,903	(1,944)	(מיסים על ההכנסה) הטבת מס

3. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	(1,161)	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע (*)
-	-	(1,161)	

(*) לפרטים נוספים ראה באור 18'

6. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,421	5,565	במסגרת לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בביצוע (1)
10,981	13,065	במסגרת חייבים ויתרות חובה (2)
86	520	במסגרת זכאים ויתרות זכות

(1) למידע נוסף ראה באור 8ב'

(2) למידע נוסף ראה באור 8א'

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,137	1,137	1,955	הכנסות משירותי ייעוץ, תיקונים והעמדת ציוד (1)
5,405	5,428	7,794	הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות (2)
733	19,297	36,117	הכנסות משירותי קבלנות בתחום הקידוחים (3)

(1) ראה באור 6ד' (3) להלן.

(2) לגבי דמי ניהול המתקבלים מחברות מוחזקות, ראה באור 30 בדוחות הכספיים המאוחדים ובאור 6ד' להלן.

(3) ראה באור 8ב'

מידע נוסף (המשך)

6. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ג. דיבידנדים שהוכרזו וחולקו בתקופת הדוח ולאחר מועד המאזן על ידי חברות מוחזקות

במהלך תקופת הדוח הכריזו חברות הקבוצה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 268 מיליוני ש"ח. חלק החברה (לרבות חלק אפריקה השקעות בדיבידנדים) הסתכם לסך של כ- 175 מיליוני ש"ח, מתוכו חולקו לחברה ב- 2024 כ- 64 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הכריזו חברות הקבוצה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 86 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (לרבות חלק החברה באפריקה השקעות) מסתכם לסך של כ- 53 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 26ד' בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. התקשרויות עם חברות מוחזקות

1. הסכם מתן שירותים לסאני תקשורת

ביום 26 באוקטובר 2021 אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת את התקשרותה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה ("הסכם שירותי ניהול"), לתקופה של שלוש שנים, מיום 1 ביולי 2021. ביום 31 ביולי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת, לאחר אישורים מוקדמים מצד ועדת הביקורת והדירקטוריון, את הארכת ועדכון התקשרות סאני תקשורת בהסכם שירותי הניהול לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 1 ביולי 2024.

בהתאם להסכם שירותי הניהול, מעמידה החברה לסאני תקשורת שירותי ניהול, לרבות שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, באמצעות נושאי משרה בכירים בחברה. שירותי הניהול יכללו את השירותים הבאים:

א. שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של שלוש משרה ("שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל"). שירותי יו"ר הדירקטוריון הפעיל כוללים, בין היתר, ניהול ישיבות דירקטוריון סאני תקשורת וקביעת סדר יומן, אחריות לתיאום בין מנכ"ל החברה לדירקטוריון, פיקוח מטעם הדירקטוריון על ניהול סאני תקשורת, פיתוח ושימור הקשר של החברה עם סמסונג וביצוע מטלות מיוחדות שיוטלו עליו על ידי דירקטוריון סאני תקשורת;

ב. שירותי ייעוץ נוספים בהיקף של חצי משרה- החברה, באמצעות נושאי משרה בכירה מטעמה, אשר מעניקים את מירב שירותי הייעוץ הנוספים, ונושאי משרה בכירה במחלקת הכספים של החברה, מעמידה לסאני תקשורת שירותי ייעוץ נוספים בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של סאני תקשורת ולתפעול עסקיה, בהיקף משרה כולל של חצי משרה ("שירותי ייעוץ נוספים"). שירותי הייעוץ הנוספים כוללים, בין היתר, שירותי פיתוח עסקי, ליווי שוטף של הנהלת סאני תקשורת בתחום העסקי והפיננסי, ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של סאני תקשורת, קשר עם מוסדות פיננסיים שיעמידו אשראי לסאני תקשורת, סיוע ביצירת קשרים עם משקיעים ועם שוק ההון ושירותים נוספים אשר ידרשו על ידי סאני תקשורת.

בתמורה לשירותי הניהול משלמת סאני תקשורת לחברה את התשלומים המפורטים להלן:

א. בגין שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל החברה זכאית לסך חודשי של 30 אלפי ש"ח, בתוספת סך שנתי של 50 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות רכב חברה. בנוסף, בהתאם לתנאיו המקוריים של הסכם שירותי הניהול, הייתה החברה זכאית למענק בשיעור של 0.5% מהרווח התפעולי המתואם של סאני תקשורת (כהגדרת המונח במדיניות התגמול של סאני תקשורת כפי שפורסמה ביום 31 בינואר 2021), אשר לא יעלה על 400 אלפי ש"ח, ובלבד שהרווח התפעולי המתואם יהא גבוה מ- 60 מיליון ש"ח ("המענק השנתי"). במסגרת הליך אישור הארכת הסכם שירותי הניהול החליטו הצדדים לעדכן נוסחת המענק השנתי (אך לא את תקרתו) באופן שהמענק השנתי החל מתחילת שנת 2024 ואילך יהא בשיעור של 0.8% בצירוף מע"מ כדין מהרווח הנקי של סאני תקשורת (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטוריים ואחרים אשר להערכת ועדת התגמול אינם קשורים בביצועי סאני תקשורת לשנה שחלפה), ובלבד שהרווח הנקי הנ"ל יהא גבוה מ- 40 מיליון ש"ח;

ב. בגין שירותי הייעוץ הנוספים החברה זכאית לסך חודשי של 45 אלפי ש"ח;

ג. סאני תקשורת תשא בהוצאות החברה בקשר עם העמדת שירותי הניהול, בהיקף כמקובל בסאני תקשורת, כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות הנ"ל קשורות במישרין למתן שירותי הניהול;

ד. לכל התשלומים לחברה בהתאם להסכם שירותי הניהול יצורף מע"מ כדין, והם יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2021.

מידע נוסף (המשך)

6. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ד. התקשרויות עם חברות מוחזקות (המשך)

1. הסכם מתן שירותים לסאני תקשורת (המשך)

במסגרת הליך אישור הארכת הסכם שירות הניהול החליטו הצדדים לעדכן נוסחת המענק השנתי (אך לא את תקרתו) באופן שהמענק השנתי החל מתחילת שנת 2024 ואילך יהא בשיעור של 0.8% בצירוף מע"מ כדין מהרווח הנקי של סאני תקשורת (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים אשר להערכת ועדת התגמול של סאני תקשורת אינם קשורים בביצועי סאני תקשורת של השנה שחלפה), ובלבד שהרווח הנקי הנ"ל יהא גבוה מ- 40 מיליוני ש"ח.

סך ההכנסות שהכירה החברה מסאני תקשורת בהתאם להסכם שירותי הניהול בשנת 2024 עמד על 1,443 אלפי ש"ח.

2. הסכם מתן שירותים לדניה:

ביום 21 בינואר 2021 התקשרו החברה ודניה בהסכם למתן שירותי ניהול (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק החברה, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. ההסכם בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים רשאי להביא אותו לסיומו בהודעה מראש של 60 יום.

3. הסכם מתן שירותים לגאו דניה בע"מ:

ביום 21 בינואר 2021, התקשרה החברה עם גאו דניה בע"מ (להלן: "גאו דניה"), חברת בת של דניה, בהסכם למתן שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד בתמורה חודשית בסך של כ-95 אלפי ש"ח. ההסכם היה בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבלו לכך אישורים מהאורגנים הרלבנטיים בדניה ובגאודניה, את התקשרות החברה בהסכם מתן שירותים חדש עם גאו דניה. בהתאם להסכם מתן השירותים החדש, מעניקה החברה לגאודניה שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, שימוש בבית מלאכה, תיקוני ציוד וייעוץ בנושא קידוחי מים בתמורה חודשית בסך של כ-160 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד פברואר 2024 כפי שפורסם בחודש מרץ 2024. ההסכם הינו בתוקף לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2024, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת חלק מהשירותים או להביא את ההסכם לסיומו במלואו בהודעה מראש של 30 יום.

4. דמי ניהול מהשותפות:

ביום 16 באוגוסט 2021 אישרו מחדש ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי בשותפות, וביום 17 באוקטובר 2021 אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות, את דמי הניהול המשולמים מהשותפות לשותף הכללי בשותפות, העומדים על סך חודשי של 140,000 ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2010, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 23 באפריל 2021. על אף האמור, בתקופה שמיום 23 באפריל 2021 ועד למועד בו תחודש הפקת הנפט מחזקת חלף/19 I יופחתו דמי הניהול בשיעור של 5%.

ביום 3 ביוני 2024 אישרו מחדש ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי, וביום 25 ביולי 2024 אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות, את דמי הניהול המשולמים מהשותפות לשותף הכללי, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 23 באפריל 2024, ללא שינוי בתנאי ההתקשרות.

מידע נוסף (המשך)

6. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ד. התקשרויות עם חברות מוחזקות (המשך)

5. הסכם מתן שירותים לאפריקה מגורים

ביום 17 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם אפריקה מגורים, זאת לאחר אישור ההסכם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון אפריקה מגורים וביום 23 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים את ההסכם.

בהתאם להסכם השירותים, החברה מתחייבת להעניק לאפריקה מגורים, לרבות באמצעות נושאי משרה בה: (א) שירותי דירקטורים כמפורט להלן (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותים נוספים הכוללים ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של אפריקה מגורים ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי אפריקה מגורים (להלן, ביחד: "קבוצת אפריקה מגורים"); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת אפריקה מגורים ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת אפריקה מגורים; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת אפריקה מגורים (להלן: "השירותים הנוספים").

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים משלמת אפריקה מגורים לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן באפריקה מגורים מטעם החברה, למעט דירקטורים המעניקים לאפריקה מגורים שירותים מכוח הסכם שירותים אישי (אך לא יותר מעבור ארבעה דירקטורים מכהנים), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של אפריקה מגורים על פי תקנות הגמול.

בתמורה למתן השירותים הנוספים משלמת אפריקה מגורים לחברה סכום כולל של 65 אלפי ש"ח לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.

ה. שינויים בשיעורי ההחזקה בחברות המוחזקות ישירות על ידי החברה:

1. במהלך שנת 2023 רכשה החברה 413,104 יחידות השתתפות של השותפות בתמורה לסך של כ- 500 אלפי ש"ח. נכון למועד דוח זה, מחזיקה החברה בכ- 53,540,411 יחידות ההשתתפות המהוות כ- 76.36% מסך יחידות ההשתתפות בשותפות.
2. ביום 25 בינואר 2024, רכשה החברה 4,086,620 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 1.88% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 3,567 אלפי ש"ח.
3. ביום 15 באפריל 2024 רכשה החברה 237,916 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 0.11% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 244 אלפי ש"ח.
4. במהלך חודש יולי 2024, רכשה החברה 1,027,939 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 0.48% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 1,028 אלפי ש"ח.

7. דיבידנדים שהוכרזו על ידי החברה ורכישה עצמית של ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח

- א. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.
- ב. ביום 29 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 20 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 ביוני 2024.
- ג. ביום 26 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 14 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 בספטמבר 2024.
- ד. ביום 21 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 7 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 26 בדצמבר 2024.
- ה. ביום 19 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח.

מידע נוסף (המשך)

7. דיבידנדים שהוכרוזו על ידי החברה ורכישה עצמית של ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

א. במהלך תקופת הדוח, רכשה החברה 139,673 ממניות החברה והכירה בגידול בקרן מניות באוצר בסך של כ- 7,104 אלפי ש"ח. בשנת 2023 רכשה החברה 52,021 ממניות החברה והכירה בגידול בקרן מניות באוצר בסך של כ- 3,004 אלפי ש"ח ובשנת 2022, רכשה החברה 224,653 ממניות החברה והכירה בגידול בקרן מניות באוצר בסך של כ- 12,717 אלפי ש"ח.

ביום 2 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 2,086 ממניות החברה והכירה בגידול בקרן מניות באוצר בסך של כ- 153 אלפי ש"ח.

8. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח

א. ביום 22 באפריל 2021, לאחר שהתקבלו לכך אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה ("ההסכם" ו- "ההלוואה", בהתאמה) עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, מר אריאל שפיר. למידע נוסף ראה באור 32' לדוחות הכספיים המאוחדים. ביום 1 ביוני 2021, מר שפיר פרע סכום של 1.1 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם. ביום 22 במרץ 2022, פרע מר שפיר סכום נוסף של 400 אלפי ש"ח בפרעון מוקדם.

בחודש נובמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 22 באוקטובר 2023, וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה ל- 5%.

בחודש 30 נובמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 22 באוקטובר 2024, וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה ל- 6.4%.

ביום 18 בנובמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת, וביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת עד ליום 22 באוקטובר 2025 וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה לפריים + 0.45% (בתוספת מע"מ).

יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 9.4 מיליוני ש"ח.

ביום 17 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, פרע מר שפיר סכום נוסף של 3 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם מההלוואה.

ההלוואה מובטחת במשכון, ראשון בדרגה, על כלל מניות החברה אשר בבעלותו של מר שפיר נכון למועד דוח זה (166,030 מניות), וכן על 107,874 מניות רגילות של סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בשווי כולל (סמוך למועד דוח זה) של כ- 12.2 מיליון ש"ח. בנוסף, תהא החברה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה ממר שפיר בגין ההלוואה כנגד כל תשלום המגיע למר שפיר (לרבות חברה בבעלותו) מהחברה. ההלוואה אינה בתנאי non-recourse, ולפיכך מר שפיר מחויב בפירעונה, ללא קשר לשינויים אפשריים בשווי ניירות הערך הממושכנים.

ההחלטות בנוגע להארכות תקופת ההלוואה, בדומה להחלטה על ההתקשרות בהסכם, נתקבלו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר שבפניהן עמדו, בין היתר, ציטוטים מתאגידים בנקאיים מובילים בנוגע לריבית הנדרשת על ידם להלוואות לתקופות דומות ועם יחס כיסוי בטחונות ראשוני דומה. בהתאם לאותם ציטוטים נקבעו שיעורי הריבית של ההלוואה.

בשים לב לתנאי ההלוואה, ובפרט לשיעור הריבית בגינה התואם לציטוטים שהתקבלו בידי החברה, אשר עולה על הריבית המזערית על פי תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985, יחס ה- LTV בפועל ותקופת ההלוואה (אשר לא עלתה על שנה בכל אחת מתקופותיה המתחדשות), סברו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון, כי תנאי ההלוואה אינם מגלמים הטבה למר שפיר. החברה לא זוקפת בגינה בספריה כל הטבה לזכות מר שפיר ואף רושמת הכנסות מימון בעטיה. יתר על כן, שיעור הריבית בגין ההלוואה, לכל אורך חיי ההלוואה, היה גבוה מעלות המימון הממוצעת של החברה ומשיעור הריבית אשר מקבלת החברה על פיקדונותיה במוסדות פיננסים.

ב. ביום 10 בינואר 2022, התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") על בחירת הצעתה של חברת הבת דניה, אשר במסגרתה משמשת החברה, כקבלן משנה מהותי מטעמה של דניה (להלן: "הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "המכרז" ו-"המציעות הזוכות" בהתאמה).

מידע נוסף (המשך)

8. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

ב. (המשך)

בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לחברה חבילת קידוחים הכוללת, נכון למועד הדוח, 36 קידוחי מים לעומקים עמוקים ורדודים ברחבי מדינת ישראל, בנוסף למספר אתרים נוספים לביצוע חלקי (להלן: "חבילת הקידוחים"), המבוצעת על פני תקופה של עד 4.5 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולאבני הדרך הקבועות בו.

להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים עומד על כ- 300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.

בהתאם להסכמות בין החברה לדניה, העבודות נשוא המכרז יבוצעו על ידי דניה באמצעות החברה, כקבלן משנה מהותי, בעבור התמורה שתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי דניה.

ג. ביום 15 בפברואר 2024, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,339 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,559 אלפי ש"ח).

ד. ביום 20 במאי 2024, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,387 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,592 אלפי ש"ח).

ה. ביום 28 במאי 2024, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 17 ביוני 2024, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח.

ו. בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024, מקום מושבו של מטה החברה עבר ממשרדה ברחוב ברודצקי, תל אביב אשר היה בבעלות החברה (ראה גם באור 8 יג' להלן), למשרדים באור יהודה אותם שוכרת החברה מצד שלישי לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות.

כתוצאה ממעבר זה, בוצע סיווג מחדש מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה של חלק המבנה בו ישב מטה החברה ברח' ברודצקי בתל אביב טרם המעבר. לצורך שינוי הסיווג ביצעה החברה חישוב לשווי ההוגן של החלק שסווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה, והכירה ברווח כולל אחר בסך של 3.9 מיליוני ש"ח (נטו ממס).

ז. ביום 9 באוקטובר 2024, הושלמה החלפת נכסים משועבדים שבוצעה בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

במסגרת ההחלפה, הפקידה החברה בחשבון הנאמן למחזיקי אגרות החוב, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן"), ושיעבדה לטובת הנאמן לצורך הבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, 7.5 מיליון מניות נוספות של סאני תקשורת, כנגד שחרור מחשבון הנאמנות של כ- 7.5 מיליוני ש"ח שהועברו לחברה. לאחר ההחלפה, היו משועבדות לטובת הנאמן 101,012,808 מניות של סאני תקשורת. ביום 2 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הוסר השעבוד שנרשם על 60 מיליון מניות של סאני תקשורת, לבקשת החברה ובאישור הנאמן, כך שנכון למועד פרסום דוח זה נותרו משועבדות לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב 41,012,808 מניות של סאני תקשורת, תוך עמידה בתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').

ח. ביום 14 באוקטובר 2024, ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין המאמץ את טענות החברה ויתר הנתבעים ודוחה את הערעור שהגיש הנאמן להסדר הנושים של חברת אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ ("בעל התפקיד" ו- "אינוונטק", בהתאמה) על החלטת בית המשפט המחוזי להורות על סילוקה על הסף ומחיקתה מחמת התיישנות של התביעה שהגיש בעל התפקיד נגד, בין היתר, החברה ונושאי משרה בה, נושאי משרה ובעלי השליטה לשעבר באינוונטק, בנוסף לחיוב בעל התפקיד בתשלום הוצאות לנתבעים. לפרטים נוספים ראה באור 25א'(1)א) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ט. ביום 31 באוקטובר 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, וכן אישור תשלום מענק נוסף בגין שנת 2023 בגובה 160 אלפי ש"ח ברוטו למר אמיר תירוש, מנכ"ל החברה.

י. ביום 19 בנובמבר 2024, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 9 בדצמבר 2024, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח.

יא. ביום 21 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות ואגרות חוב (סדרה א') של החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה.

מידע נוסף (המשך)

8. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

- יב. ביום 12 בדצמבר 2024, הכריזה וחילקה חברת בת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, דיבידנד בסך של 50 מיליוני ש"ח.
- יג. ביום 22 בדצמבר 2024 התקשרו החברה וחברת אפריקה השקעות, הנמצאת בבעלותה מלאה, בהסכם מכר מקרקעין לפיו מכרה החברה לאפריקה השקעות את מלוא זכויותיה בנכסי המקרקעין בשטח כולל של כ-900 מ"ר ברמת אביב (להלן: "הנכס"), ובכלל זה זכויותיה מכח הסכמי השכירות עם השוכרים בנכס. בתמורה לרכישת זכויותיה של החברה בנכס הקצתה אפריקה השקעות לחברה 41 מניות המשקפות את השווי היחסי של הנכס מסך שווה של אפריקה השקעות, בהתאם להערכת שווי חיצונית.
- יד. ביום 24 בדצמבר 2024, ביצעה חברת Inraz Trade Ltd (להלן: "Inraz"), חברה כלולה שבה מחזיקה החברה 50% מהמניות, החזר חלקי של שטרי הון בסכום כולל של כ-9 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ-4.5 מיליוני ש"ח. בנוסף, ביום 30 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, ביצעה Inraz החזר של יתרת שטרי ההון בסך כ-4.3 מיליוני ש"ח. כאשר חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ-2.1 מיליוני ש"ח.
- טו. ביום 29 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ-600 אלפי אירו (כ-2,245 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ-400 אלפי אירו (כ-1,496 אלפי ש"ח).
- טז. ביום 11 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה חברת Inraz Trade Ltd על חלוקת דיבידנד בסך של כ-1,850 אלפי דולר (כ-6,580 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 18 בפברואר 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ-925 אלפי דולר (כ-3,290 אלפי ש"ח).
- יז. ביום 10 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ-12 מיליוני ש"ח. הדיבידנד יחולק ביום 9 באפריל 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד יסתכם לסך של כ-6.3 מיליוני ש"ח.

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	-	לפידות קפיטל בע"מ ("החברה")
מס' התאגיד ברשם החברות	-	52-002297-1
מס' התאגיד בבורסה	-	642
כתובת	-	יוני נתניהו 4, אור יהודה, 6037600 (תקנה 25א')
אתר אינטרנט	-	www.lapidoth.co.il
כתובת דואר אלקטרוני	-	lapidoth@lapidoth.co.il (תקנה 25א')
טלפון	-	03-6417241 (תקנה 25 א')
פקסימיליה	-	03-6417246 (תקנה 25 א')
תאריך הדוח על המצב הכספי	-	31 בדצמבר 2024 (תקנה 9)
תאריך הדוח	-	19 במרץ 2025

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (אלפי ש"ח) (תקנה 10 א)

תמצית דו"חות רבעוניים על הרווח הנקי באלפי ש"ח מדווחים (מאוחדים)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 ביוני 2024	31 במרץ 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות					
6,613,378	1,729,025	1,786,670	1,576,239	1,521,444	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
1,057,419	226,247	256,998	250,591	323,583	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
66,389	41,516	3,974	16,168	4,731	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
75,196	72,726	218	1,375	877	הכנסות אחרות
7,812,382	2,069,514	2,047,860	1,844,373	1,850,635	
עלויות והוצאות					
6,141,904	1,606,320	1,659,525	1,459,050	1,417,009	עלות עסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
936,730	201,737	229,630	220,188	285,175	עלות מכירת סחורות ושירותים
130,806	31,307	32,787	33,399	33,313	הוצאות הנהלה וכלליות
76,656	19,646	19,682	18,950	18,378	הוצאות מכירה ושיווק
2,211	750	503	336	622	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים, נטו והוצאות אחרות
7,288,307	1,859,760	1,942,127	1,731,923	1,754,497	
524,075	209,754	105,733	112,450	96,138	רווח לפני מימון
(109,131)	(38,039)	(23,885)	(25,271)	(21,936)	הוצאות מימון
141,610	58,205	32,014	19,510	31,881	הכנסות מימון
32,479	20,166	8,129	(5,761)	9,945	הוצאות מימון, נטו
(101,076)	(36,783)	(21,120)	(19,591)	(23,582)	מסים על ההכנסה
455,478	193,137	92,742	87,098	82,501	רווח מפעילות נמשכת לשנה
(11,795)	(4,351)	(5,991)	(1,180)	(273)	הפסד מפעילות מופסקת
443,683	188,786	86,751	85,918	82,228	רווח נקי
רווח (הפסד) מיוחס ל:					
272,018	112,048	54,722	54,888	50,360	בעלי המניות של החברה
171,665	76,738	32,029	31,030	31,868	זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל					
4.47	1.84	0.93	0.89	0.81	המיוחס לבעלי מניות החברה:
(0.13)	(0.05)	(0.06)	(0.01)	-	רווח נקי מפעילות נמשכת בסיסי
4.34	1.79	0.87	0.88	0.81	הפסד מפעילות מופסקת בסיסי
					רווח נקי למניה בסיסי ומדולל

2. שימוש בתמורות ניירות ערך (תקנה 10 ג)

ביום 24 באוקטובר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") של 2,938,940 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("המניות") ושל 2,938,940 כתבי אופציה (סדרה 2) ("כתבי האופציה (סדרה 2)"), הניתנים למימוש ל- 2,938,940 מניות, מכח תשקיף המדף של החברה אשר פורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 27 באוקטובר 2016. תמורת המניות וכתבי אופציה (סדרה 2) שהונפקו קיבלה החברה סך כולל של כ- 48,000 אלפי ש"ח נטו.

ביום 28 בנובמבר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של 200 מיליון ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה א') של החברה ("אגרות החוב (סדרה א')"), מכח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 15 בנובמבר 2019. תמורת אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו קיבלה החברה סך כולל של כ- 198,000 אלפי ש"ח נטו.

ביום 16 בינואר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של 110 מיליון ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה 1) של החברה הניתנות להמרה למניות החברה ("אגרות החוב (סדרה 1)"), מכח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 15 בנובמבר 2019. תמורת אגרות החוב (סדרה 1) שהונפקו קיבלה החברה סך כולל של כ- 114,000 אלפי ש"ח נטו.

התמורות בגין המניות, אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה 1) שימשו את החברה למימון התמורה למחזיקי אגרות החוב והנושים האחרים של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("אפריקה השקעות") בהתאם להסדר החוב לפי סעיף 320 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018, שבין החברה לבין אפריקה השקעות ולבין מחזיקי אגרות החוב והנושים האחרים של אפריקה השקעות.

השקעות בחברות-בת וחברות קשורות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11)

<u>שם החברה</u>	<u>סוג נייר הערך</u>	<u>ערך נקוב (ש"ח)</u>	<u>מספר ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה</u>	<u>עלות מותאמת לתאריך המאזן (אלפי ש"ח)</u>	<u>ערך מאזני מותאם (אלפי ש"ח)</u>	<u>שער בורסה בתאריך המאזן (ש"ח למניה)</u>	<u>שיעור אחזקה (ב-%)</u> <u>בהון המנופק המנופק</u>	<u>שיעור אחזקה (ב-%)</u> <u>בכוח ההצבעה</u>	<u>שיעור אחזקה (ב-%)</u> <u>בסמכות למנות דירקטורים</u>
השותף הכללי	מ"ר	100	100	*	27		100%	100%	100%
השותפות המוגבלת	יחידות השתתפות	535,404	53,540,411	18,256	95,814	1.064	76.36%	76.36%	76.36%
לפידות קידוחי נפט (2002) בע"מ	מ"ר	100	100	*	1,263		100%	100%	100%
אינרז	מ"ר	1,000	500	¹ 3,126	6,473		50%	50%	50%
גמנל ²	מ"ר	1 (יורו)	1,600	1,237	13,598		66.67%	66.67%	66.67%
סאני תקשורת	מ"ר	ללא ערך נקוב	113,293,062	³ 73,776	142,535	1.23	52.15%	52.15%	52.15%
סאני אלקטרוניקה	מ"ר	ללא ערך נקוב	10,920,412	⁴ 36,002	47,035		100%	100%	100%
אפריקה השקעות	מ"ר	ללא ערך נקוב	10,041	1,051,241	2,042,682		100%	100%	100%

¹ לרבות שטרי הון שלא נושאים ריבית ושהועמדו לתקופה שלא פוחתת מ-5 שנים. ביום 24 בדצמבר 2024 בוצע החזר חלקי של שטרי הון בסך כולל של כ- 9 מיליוני ש"ח (חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 4.5 מיליוני ש"ח). למידע נוסף ראו באור 8'יד' בדוח הכספי הנפרד.

² הערך המאזני המותאם של ההשקעה בגאמנל, כולל בשרשור דרך גאמנל גם את ההשקעה באלפרוס, ויסטה ובליטרייד. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, מוצג כפעילות מופסקת.

³ ההשקעה נרכשה במסגרת המרת אגרות חוב ישנות בהסדר חוב וכן במסגרת רכישת מניות בבורסה ובהנפקה לציבור. בתקופת הדוח רכשה החברה 5,352,475 מניות נוספות של סאני תקשורת במסגרת המסחר בבורסה.

⁴ ההשקעה הראשונית נרכשה במסגרת המרת אגרות חוב ישנות בהסדר חוב. העלות בטבלה הנ"ל כוללת רק מניות נוספות שנרכשו לאחר ההסדר. במהלך שנת 2020 רכשה החברה את מלוא מניות סאני אלקטרוניקה באמצעות הצעת רכש למניות החברה.

שינויים בהשקעות בחברות- בת ובחברות קשורות בתקופת הדוח (תקנה 12)

בתקופת הדוח לא היו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות למעט:

1. רכישת 5,352,475 מניות נוספות בסאני תקשורת בהיקף של כ- 4,838 אלפי ש"ח.
2. ביום 22 בדצמבר 2024 התקשרו החברה וחברת אפריקה השקעות, הנמצאת בבעלותה מלאה, בהסכם מכר מקרקעין לפיו מכרה החברה לאפריקה השקעות את מלוא זכויותיה בנכסי המקרקעין בשטח כולל של כ-900 מ"ר ברמת אביב (להלן: "הנכס"), ובכלל זה זכויותיה מכח הסכמי השכירות עם השוכרים בנכס. בתמורה לרכישת זכויותיה של החברה בנכס הקצתה אפריקה השקעות לחברה 41 מניות המשקפות את השווי היחסי של הנכס מסך שוויה של אפריקה השקעות, בהתאם להערכת שווי חיצונית.

הכנסות של חברות- בת וחברות כלולות והכנסות מהן לתאריך הדוח (תקנה 13) (באלפי ש"ח)

הכנסות החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 דמי ניהול	הכנסות החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 ריבית	הכנסות החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24 דיבידנד	רווח (הפסד) אחרי מיסים	רווח (הפסד) לפני מיסים	
1,913	-	-	2	3	השותף הכללי
-	-	-	4,672	5,469	השותפות המוגבלת
771	-	-	(4)	(24)	לפידות קידוחי נפט (2002)
-	-	-	6,451	6,451	אינרז
-	-	3,151	(11,795)	(9,033)	גמל
53,328	-	50,000	237,789	481,656	אפריקה השקעות
1,443	-	10,323	48,003	60,208	סאני תקשורת
-	-	-	1,249	1,249	סאני אלקטרוניקה

(*) לא כולל ביטול עסקאות בינחברתיות.

רשימת הלוואות (תקנה 14)

מתן הלוואות אינו מעיסוקיה העיקריים של החברה בתקופת הדוח ועד לתאריך הדוח.

מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק המסחר בהם (תקנה 20)

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך שהנפיקה החברה ולא הופסק המסחר בניירות ערך כאמור.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת 2024 (באלפי ש"ח במונחי עלות מעביד), כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה ולשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה:

⁵ דמי הניהול התקבלו מהחברות הבנות של אפריקה השקעות, דניה סיבוס ואפריקה מגורים.

פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח	פרטי מקבל התגמולים שיעור החזקה בהון התאגיד	פרטי מקבל התגמולים היקף משרה	פרטי מקבל התגמולים תפקיד	שם
				דמי שכירות	דמי ריבית	דמי ייעוץ	דמי ניהול	דמי ייעוץ	דמי ניהול	דמי ייעוץ				סה"כ
יעקב לוקסנבורג	100%	63.73%	-	-	-	-	2,121	-	-	-	-	-	-	2,121
אריאל שפיר	100%	0.27%	-	-	-	-	1,764	-	-	-	-	-	-	1,826
אמיר תירוש	100%	-	1,521	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,762

6 גמול דירקטורים מסאני תקשורת.
7 גמול דירקטורים מסאני תקשורת.

<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>	<u>פרטי מקבל התגמולים</u>
<u>שם</u>	<u>תפקיד</u>	<u>משרה</u>	<u>היקף</u>	<u>שכר</u>	<u>מענק</u>	<u>תשלום מבוסס מניות</u>	<u>דמי ניהול</u>	<u>דמי ייעוץ</u>	<u>עמלה</u>	<u>אחר</u>	<u>ריבית</u>	<u>דמי שכירות</u>	<u>אחר</u>
	תקשורת, באפריקה מגורים, בדניה ובאפריקה השקעות												
רון גינזבורג	מנכ"ל דניה סיבוס	100%	-	2,310	2,900	869	-	-	-	-	-	-	6,078
מיכאל קליין	מנכ"ל אפריקה מגורים	100%	-	1,912	780 ⁸	795	-	-	-	-	-	-	3,487
אלי לביא	מנכ"ל סאני תקשורת	100%	-	1,183	1,100 ⁹	331	-	-	-	-	-	-	2,614
רן פרידמן	סמנכ"ל בנייה למגורים דניה סיבוס	100%	-	1,456	730	135	-	-	-	-	-	-	2,320
דוד שרקא	סמנכ"ל תפעול דניה סיבוס	100%	-	1,308	730	106	-	-	-	-	-	-	2,144

⁸ כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של אפריקה מגורים.

⁹ מתוך המענק האמור, סך של 425 אלפי ש"ח כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של סאני תקשורת.

יעקב לוקסנבורג - לפירוט אודות הסכם הניהול בין החברה לחברה בשליטתו של מר לוקסנבורג ראה תקנה 22 להלן.

אריאל שפיר - בהתאם להסכם שירותי סגן יו"ר דירקטוריון בו התקשרה החברה עם מר אריאל שפיר ואשר תוקפו מיום 1.10.2020, בגין כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון החברה בהיקף של 60% משרה זכאי מר שפיר לתמורה חודשית בסך של 100 אלפי ש"ח ("התמורה החודשית"), בתוספת מע"מ כדון. בנוסף, זכאי מר שפיר לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה ויאושרו ככל הנדרש על ידי האסיפה הכללית לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידתו ביעדים שיקבעו כאמור, למענק נוסף בסך של 3 פעמים התמורה החודשית במידה והחברה תשיג תשואה על ההון העצמי בשיעור ממוצע של 15% לפחות בשלוש שנים רצופות ("מענק ארוך טווח") ולהחזר/מימון הוצאות שהוציא במישרין במסגרת עבודתו. בגין כהונתו של מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של אפריקה מגורים בהיקף של 40% משרה זכאי מר שפיר לתמורה חודשית של 45 אלפי ש"ח, החזר הוצאות רכב חודשי בסך של 2,000 ש"ח, מענק שנתי בסך של עד 540 אלפי ש"ח והחזר הוצאות. בנוסף, זכאי מר שפיר בגין כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון סאני תקשורת לגמול דירקטורים בהתאם לסכום הגמול השנתי המזערי ולסכום הגמול המזערי להשתתפות המצוינים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול").

אמיר תירוש - ביום 23 במרץ 2016 מונה מר תירוש לכהן כמנכ"ל החברה, וזאת בנוסף לכהונתו כמנכ"ל השותף הכללי וכדירקטור בחברות הקבוצה. ההסכם עם מר תירוש הינו לתקופה לא קצובה. שכרו החודשי (ברוטו) של מר תירוש עומד על 81 אלפי ש"ח. תקופת ההודעה המוקדמת בה כל צד יהיה רשאי להביא את יחסי העבודה לסיומם עומדת על 3 חודשים וההפרשות הפנסיוניות ולקרן ההשתלמות מטעם החברה יהיו עד לגובה התקרה הפטורה ממס. בנוסף, זכאי מר תירוש בגין כהונתו כדירקטור בסאני תקשורת לגמול דירקטורים בהתאם לסכום הגמול השנתי המזערי ולסכום הגמול המזערי להשתתפות המצוינים בתקנות הגמול. בגין שנת 2024 הוענק למר תירוש מענק בסך של 180 אלפי ש"ח בשיקול דעת.

רונן גינזבורג - בגין כהונתו כמנכ"ל דניה סיבוס זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 128 אלפי ש"ח הצמוד למדד המחירים לצרכן החל מחודש דצמבר 2000, לרכב חברה ולתנאים סוציאליים ונלווים נוספים המקובלים ביחס לנושא משרה במעמדו. בנוסף, זכאי מר גינזבורג לקבלת מענק שנתי, ככל והרווח המתואם¹⁰ עלה על 65 מיליון ש"ח, אשר ייקבע על בסיס שיעור של 2% מתוך הרווח המתואם בכל סכום שהוא ועד רווח מתואם של 100 מיליון ש"ח וכן ל-3% מהרווח המתואם שמעל 100 מיליון ש"ח. המענק

¹⁰ לעניין זה, "הרווח המתואם" הרווח השנתי המאוחד של דניה סיבוס (אחרי מס), המיוחס לבעלי המניות של דניה סיבוס כפי שיקבע על בסיס הדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים של דניה סיבוס, בניכוי רווחי/הפסדי שערור, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

השנתי לא יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח ("מגבלת המענק"). במידה ובשנה מסוימת המענק השנתי יפחת ממגבלת המענק, ההפרש יעמוד לזכות מר גינזבורג בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק. תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כן זכאי מר גינזבורג למענק הסתגלות בעת סיום העסקתו בדניה סיבוס בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין. מר גינזבורג זכאי בנוסף לתגמול הוני כמפורט להלן: (1) הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 309,757 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-309,757 מניות רגילות, השוות לכ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה סיבוס במועד רישומה למסחר (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שנקבע בהנפקת דניה סיבוס, קרי 58 ש"ח. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה. (2) מענק הנפקה: הקצאה של 154,879 יחידות מניה חסומות, השוות לכ-0.5% הון המניות של המונפק והנפרע של דניה סיבוס במועד הרישום למסחר, ללא תשלום של תוספת מימוש, אשר הובשלו במלואן למועד הדוח. ביום 3.3.2025 אישר דירקטוריון דניה סיבוס, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, תשלום מענק מיוחד בסך 400 אלפי ש"ח למר גינזבורג על הישגים משמעותיים בשנת 2024, ביניהם טיפול בהשלכות מלחמת חרבות ברזל וניהול ביצוע של פרויקטים משמעותיים בתנאים יוצאי דופן של גיוס מילואים כללי ומחסור בכוח אדם ובנוסף הובלת הסגירה הפיננסית של פרויקט הקו הכחול בירושלים.

מיכאל קליין - מר קליין כיהן כמנכ"ל אפריקה מגורים החל מיום 1.6.2020 ועד ליום 13.3.2025. בתקופת הדוח, שכרו החודשי של מר קליין עמד על סך של כ-109 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד). נוסחת המענק השנתי של מר קליין נקבעה בשיעור כדלקמן מהרווח השנתי לאחר מס של אפריקה מגורים, בכפוף להתאמות הקבועות במדיניות התגמול המעודכנת של אפריקה מגורים, ועד לסך של 12 משכורות חודשיות: החל מ-110 ועד 130 מיליון ש"ח - 0.7% מהרווח; מעל 130 ועד 140 מיליון ש"ח - 0.8% מהרווח; מעל 140 מיליון ש"ח - 1% מהרווח. בנוסף, ביום 8.5.2022 ("יום ההקצאה"), הקצתה אפריקה מגורים למר קליין 53,600 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-53,600 מניות רגילות של אפריקה מגורים. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב-4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 225.54 ש"ח ל-242.05 ש"ח. בחודש נובמבר 2024, מימש מר קליין את המנה הראשונה של כתבי האופציה בשלמותה. כמו כן, בשים להודעתו על סיום כהונתו, ביום 18.2.2025 אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של אפריקה מגורים, להאריך את תקופת המימוש של המנה השנייה עד ליום 10.9.2025. במסגרת תנאי העסקתו זכאי היה מר קליין לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל באפריקה מגורים. כמו כן, אפריקה מגורים העמידה למר קליין רכב לצורך מילוי תפקידו וכן נשאה בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש

ברכב. בהסכם ההעסקה של מר קליין נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום מראש בכפוף לחריגים המקובלים. במקרה של סיום כהונה יהיה מר קליין זכאי למענק הסתגלות בסכום השווה לשתי משכורות חודשיות. בנוסף, מר קליין יהא זכאי לקבלת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה ובניכוי כספי הביטוח הפנסיוני שהצטברו לזכותו לו בגין מרכיב פיצויי הפיטורים.

ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של אפריקה מגורים ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, אשר עתידה להתכנס ביום 7.4.2025, מענק בסך של 780,000 ש"ח.

אלי לביא - בגין כהונתו כמנכ"ל סאני תקשורת זכאי מר לביא לשכר חודשי בסך של 65 אלפי ש"ח. כמו כן, סאני תקשורת מעמידה למר לביא רכב לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום שווי השימוש ברכב ולטלפון הנייד. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר לביא ל - 23 ימי חופשה בשנה. בהסכם ההעסקה של מר לביא נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים מראש. מר לביא זכאי לקבלת תגמול משתנה (מענק מבוסס יעדים), שלא יעלה על סך של 1,200 אלפי ש"ח, שיקבע כשיעור כדלקמן מהרווח התפעולי המתואם (כהגדרת המונח במדיניות התגמול של סאני תקשורת) ("הבונוס השנתי" ו- "הרווח הקובע לתשלום מענקים", בהתאמה), ובלבד שהרווח הקובע לתשלום מענקים יהא גבוה מ- 60 מיליוני ש"ח : עד 90 מיליון ש"ח - 0.75% מהרווח הקובע לתשלום מענקים ; 90-120 מיליון ש"ח - 0.75% מהרווח הקובע לתשלום מענקים של 90 מיליון ש"ח ו-1.2% מהרווח הקובע לתשלום מענקים בגין רווח קובע לתשלום מענקים שעולה על 90 מיליון ש"ח ; מעל 120 מיליון ש"ח - 0.75% מהרווח הקובע לתשלום מענקים עד לרווח הקובע לתשלום מענקים של 90 מיליון ש"ח, 1.2% מהרווח הקובע לתשלום מענקים בגין רווח קובע לתשלום מענקים שבין 90 מיליון ש"ח ל-120 מיליון ש"ח ו-1.4% בגין רווח קובע לתשלום מענקים שעולה על 120 מיליון ש"ח. למר לביא הוקצו אופציות לרכישת 7,878,922 מניות רגילות של סאני תקשורת במחיר מימוש של 1.2 ש"ח למניה. בכפוף לכך שמר לביא יועסק בסאני תקשורת במועד ההבשלה של כל מנה, כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 4 מנות שוות, כדלקמן : א. אופציות לרכישת 2,251,121 מניות תבשלנה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים : 1. חלוף 24 חודשי עבודה החל ממועד תחילת הכהונה ; 2. ממוצע מחיר הסגירה של מניית סאני תקשורת יעלה על 2.12 ש"ח (בניכוי דיבידנדים שחולקו) במשך 60 יום רצופים לפחות החל מהשנה השנייה לכהונה. מנה זו הבשילה בתקופת הדוח ; ב. אופציות לרכישת 1,688,340 מניות תבשלנה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים : 1. חלוף 36 חודשי עבודה החל ממועד תחילת הכהונה ; 2. ממוצע מחיר הסגירה של מניית סאני תקשורת יעלה על 2.81 ש"ח (בניכוי דיבידנדים שחולקו) במשך 60 יום רצופים לפחות החל מהשנה השלישית לכהונה ; ג. אופציות לרכישת 1,688,340 מניות תבשלנה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים : 1. חלוף 48 חודשי עבודה החל ממועד תחילת הכהונה ; 2. ממוצע מחיר הסגירה של מניית סאני תקשורת יעלה על 3.27 ש"ח (בניכוי דיבידנדים שחולקו) במשך 60 יום רצופים לפחות החל מהשנה הרביעית לכהונה ; ד. אופציות לרכישת 2,251,121 מניות תבשלנה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים : 1. חלוף 60 חודשי עבודה החל ממועד תחילת הכהונה ; 2. ממוצע מחיר הסגירה של מניית סאני תקשורת יעלה על 3.73 ש"ח (בניכוי דיבידנדים שחולקו) במשך 60 יום רצופים לפחות החל מהשנה החמישית לכהונה. -

רן פרידמן - במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פרידמן למשכורת חודשית בסך 75,000 ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022. כן זכאי מר פרידמן לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בדניה סיבוס. בנוסף, מעמידה דניה סיבוס לשימושו של מר פרידמן רכב חברה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקתו ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב. תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בנוסף, הוקצו למר פרידמן ללא תמורה 58,854 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-58,854 מניות רגילות של דניה סיבוס (בסעיף זה "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שנקבע בהנפקה, קרי 58 ש"ח. תנאי האופציות, לרבות תקופת ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

דוד שרקא - מר שרקא מועסק בדניה סיבוס משנת 2004 ומכהן כסמנכ"ל תפעול החל מיום 18.3.2013, במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר שרקא, החל מחודש אוקטובר 2022 למשכורת חודשית בסך 71,500 ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022. כן זכאי מר שרקא לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בדניה סיבוס. בנוסף, מעמידה דניה סיבוס לשימושו של מר שרקא רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב. תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם להחלטת דירקטוריון דניה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות דניה סיבוס, הוקצו למר שרקא אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 46,464 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל 46,464 - מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופת ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש היו כמפורט לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג. ביום 26.12.2024 אישרה ועדת התגמול ודירקטוריון דניה את עדכון מועד הבשלת המנה הרביעית של כתבי האופציה שהוענקו למר דוד שרקא, באופן שמועד ההבשלה של מנה זו (הכוללות 11,616 אופציות) הוקדם ליום 15.1.2025. עדכון מועד ההבשלה כאמור אושר בהתאם לתכנית התגמול ההוני של דניה ובהתאם למדיניות התגמול של דניה סיבוס.

שכר וטובות הנאה

לעניין ביטוח, פטור ושיפוי נושא משרה ומתן שכר דירקטורים ראה תקנה 22 להלן. כמו כן:

(א) ראה באור 30 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 - פעילויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

(ב) גמול הדירקטורים ששילמה החברה לדירקטורים של החברה הסתכם בשנת 2024 לסך של כ- 596 אלפי ש"ח, לא כולל דמי הניהול של יעקב לוקסנבורג כיו"ר הדירקטוריון ושל אריאל שפיר כסגן יו"ר הדירקטוריון.

(ג) עלות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לשנת 2024 הסתכמה לסך של כ- 365 אלפי ש"ח.

השליטה בתאגיד (תקנה 21א)

בעל השליטה בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון, מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק, באמצעות חברות בשליטתו המלאה, בכ- 63.73% מזכויות ההצבעה בה.

עסקאות עם בעל שליטה (תקנה 22)

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

א. החברה התקשרה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בשותפות ובחברות פרטיות נוספות בשליטת החברה, לרבות מר יעקב לוקסנבורג המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, אשר הינה בתוקף החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 30 בנובמבר 2024 ("הפוליסה"). גבולות האחריות של הפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר.

בנוסף, התקשרו החברה, דניה סיבוס, אפריקה מגורים וסאני תקשורת, לרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות יכוננו ביחד: "חברות הקבוצה") בפוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה") אשר אף היא בתוקף החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 30 בנובמבר 2024 ("הפוליסה הקבוצתית"). גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 25 מיליון דולר.

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של

חברות הקבוצה הינו זהה. הפרמיה ל-17 חודשים אותה שילמה החברה עבור פוליסות הביטוח המתוארות לעיל עמדה על סך של כ-156 אלפי דולר (109 אלפי דולר לשנה).

ב. בחודש נובמבר 2024 אישרו ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1 בדצמבר 2024 ועד ליום 30 באפריל 2026, במבנה ובגבולות אחריות זהים לאלו המתוארים בס"ק א' לעיל ביחס לפוליסה ולפוליסה הקבוצתית. הפרמיה ל-17 חודשים אותה תשלם החברה עבור פוליסות הביטוח המתוארות לעיל עומדת על סך של כ-126 אלפי דולר (89 אלפי דולר לשנה).

שיפוי לבעל השליטה

ביום 1 ביוני 2021 אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי המניות את הענקת כתב השיפוי אשר הוענק למר יעקב לוקסנבורג, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, ביום 24 באוקטובר 2011. כתב השיפוי אשר אושר למר יעקב לוקסנבורג הינו בגין כהונתו כנושא משרה מכל סוג שהיא בחברה ובתאגידים קשורים, בנוסח זהה לזה המוענק לכל הדירקטורים בחברה והמותאם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך באופן שכולל התחייבויות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית. לפרטים נוספים אודות כתב השיפוי ראו דוח מידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 6 בינואר 2015 (אסמכתא 004954-01-2015) המצורף לדוח זה בדרך של הפנייה.

הסכם ניהול עם חברה בשליטתו של בעל השליטה

כללי

ביום 14 באוקטובר 2021 אישרו ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון, וביום 9 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטתו המלאה של בעל השליטה בחברה, מר יעקב לוקסנבורג, ("חברת הניהול") לפיו מעניקה חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ וניהול הכוללים, בין היתר, העמדת שירותיו של מר לוקסנבורג אשר יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף של משרה מלאה, וכן שירותי ייעוץ בתחום הניהול, השינוק והפיתוח העסקי ("הסכם הניהול") לתקופה בת שלוש שנים נוספות שתסתיים ביום 18 בנובמבר 2024 ועדכון דמי הניהול החודשיים המשולמים לחברת הניהול במסגרת הסכם הניהול, כמפורט להלן.

במסגרת תפקידו כיו"ר דירקטוריון, אחראי מר לוקסנבורג לקבוע את סדרי היום של דירקטוריון החברה, לפקח מטעם הדירקטוריון על ניהול החברה, לסייע בקביעת אסטרטגיית הניהול וההשקעות של החברה ולעסוק בכל נושא אחר שמקובל שיו"ר דירקטוריון מטפל בו, הכל על פי החלטות הדירקטוריון כפי שתהיינה מעת לעת.

רכיבי התמורה

משכורת חודשית - בתמורה לשירותי חברת הניהול, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים בגובה של 160,000 ש"ח. סכום זה יעודכן מדי חודש לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן

שיהיה ידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אוקטובר 2021. מובהר, כי דמי הניהול לא יפחתו בכל חודש מתחת ל-160,000 ש"ח וכן לא יפחתו עקב הצמדתם למדד המחירים לצרכן. נכון למועד דוח זה עומדים דמי הניהול החודשיים על סך של כ-180 אלפי ש"ח.

אש"ל והשתתפות בהוצאות - חברת הניהול תהיה זכאית במסגרת תפקידה, להחזיר הוצאות מלא של אש"ל בארץ ובחו"ל או לקצובת כלכלה כמתחייב מאופי תפקידו של מר לוקסנבורג, כנגד הצגת קבלות ודו"ח בכתב על כל נסיעה והכול בגילום מלא של החברה. מובהר, כי במידה ובשנה קלנדרית יעלו הוצאותיה של חברת הניהול בגין תהיה זכאית להחזיר מהחברה על סך של 60,000 ש"ח, יותנה כל החזר הוצאות נוסף באישור ועדת התגמול של החברה.

נלוות - החברה תשא בכל הוצאות ההחזקה והשימוש של הטלפון שבביתו של מר לוקסנבורג, וכן תעמיד לרשותו טלפון נייד ותישא בכל הוצאות המכשיר. מס הכנסה שיחול בגין שווי השימוש בטלפון ובטלפון הנייד יגולם על ידי החברה.

תקופת הסכם הניהול וסיומו

תקופת הסכם הניהול עמדה על 3 שנים מיום 19 בנובמבר 2021 ועד ליום 18 בנובמבר 2024. ביום 18 בנובמבר 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה, ביום 21 בנובמבר 2024 אישר הדירקטוריון, וביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את הארכת ההתקשרות החברה בהסכם הניהול לתקופה בת שלוש שנים נוספות שיתיימו ביום 18 בנובמבר 2027, ללא שינוי בתנאי הסכם הניהול.

בתקופת הסכם הניהול כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם הניהול לכלל סיום במתן הודעה מוקדמת בת: 3 חודשים (במידה וחברת הניהול מבקשת להביא תקופת הסכם הניהול לקיצה) או 6 חודשים (במידה והחברה היא המבקשת לסיים את הסכם הניהול). על אף האמור, החברה תהיה רשאית להפסיק את ההתקשרות בהסכם הניהול ללא תקופת הודעה מוקדמת במידה ומר לוקסנבורג הפר את חובת האמונים בה הוא חב כלפי החברה. יצוין, כי במידה והחלטת המותב של ועדת האכיפה המינהלית של רשות ניירות ערך לפיה הוטל על מר לוקסנבורג אמצעי אכיפה של מניעת כהונה כנושא משרה בחברה כאמור בדוח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2021 (אסמכתא 2021-01-053382) הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה תיוותר בעינה גם לאחר העתירה המנהלית שהגישו מר לוקסנבורג, סאני אלקטרוניקה בע"מ והחברה, תוקפא ההתקשרות בהסכם הניהול ותחודש מייד לאחר פקיעת תקופת איסור הכהונה עד ליום 18 בנובמבר 2024.

מניות וני"ע המירים המוחזקים על ידי בעלי עניין בתאגיד בסמוך לתאריך הדוח (תקנה 24)

לפירוט בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה במניות ראו דוח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2025 (אסמכתא 2025-01-001901) המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א)

ההון הרשום של החברה הוא 85,000,000 (שמונים וחמישה מיליון) ש"ח מחולק ל-85,000,000 (שמונים וחמישה מיליון) מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות").

ההון המונפק של החברה הוא 64,304,043 מניות רגילות, מתוכן 2,579,961 בבעלות החברה והינן מניות רדומות, כהגדרת המונח בחוק החברות.

מרשם בעלי מניות (תקנה 24ב)

לפרטים בדבר מרשם בעלי מניות ראה דוח מיידי בטופס 087 מיום 5 בינואר 2025 (אסמכתא 2025-01-001332) המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

הדירקטורים של החברה (תקנה 26)

להלן פרטים בדבר חברי דירקטוריון החברה:

שם: תאריך לידה: מספר תעודת זהות: מען להמצאת כתבי בי-דין: נתינות: חברות בועדות דירקטוריון: דח"צ: תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יעקב לוקסנבורג 09/08/1956 54500764 יוני נתניהו 4, אור יהודה ישראלית לא לא יו"ר דירקטוריון החברה, דניה, אפריקה מגורים, השותף הכללי, סאני תקשורת, אפריקה השקעות, חברות פרטיות מקבוצת לפידות, לוקסנבורג חיתום בע"מ ולוקסנבורג השקעות בע"מ. 19 בנובמבר 2009 אקדמאית- בוגר כלכלה ומינהל עסקים, אוני' תל-אביב כן כמפורט בטבלה זו לעיל לא לא
שם: תאריך לידה: מספר תעודת זהות: מען להמצאת כתבי בי-דין: נתינות: חברות בועדות דירקטוריון: דח"צ: תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אריאל שפיר 26/06/1969 024426231 החוחית 36, רעננה ישראלית לא לא סגן יו"ר דירקטוריון החברה, סאני תקשורת ואפריקה מגורים. דירקטור בדניה. דירקטור באפריקה השקעות ובחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות. 25 ביוני 2020 אקדמאית- בוגר חשבונאות וכלכלה, אוני' תל-אביב כן לא לא
שם: תאריך לידה: מספר תעודת זהות: מען להמצאת כתבי בי-דין: נתינות: חברות בועדות דירקטוריון: דח"צ: תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אליהו קמר 25/09/1955 069464329 נאמן יובל פרופ' 10/19, תל אביב ישראלית ועדת מאזן, ועדת בקורת, ועדת תגמול לא דירקטור 1 בספטמבר 2019 בוגר בכלכלה ומוסמך במינהל עסקים, אוני' תל אביב כן מנכ"ל ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ, דח"צ בפטרוטקס שותפות מוגבלת. אין כן

שם: שלוּמית פן 06/03/1969 024310732 השפלה 14, רמת השרון ישראלית לא לא דירקטורית	שם: תאריך לידה: מספר תעודת זהות: מען להמצאת כתבי בי-דין: נתינות: חברות בועדות דירקטוריות: דח"צ: תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה: תאריך תחילת כהונה כדירקטור: השכלה: דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה: דירקטור בלתי תלוי:

3 בנובמבר 2016
בוגרת כלכלה ומדעי המדינה, אוני' תל-אביב;
מוסמכת במנהל עסקים - Bradford University
כן
מנכ"לית משותפת ב Fundem Capital, מנהלת
פיתוח עסקי של יחידת החדשנות בחברת Amdocs,
יעוץ, פיתוח עסקי ומכירות לשוק האמריקאי
סמנכ"לית ערוצי שיווק והפצה אסטרטגיים ב-
Radware.
אין
לא

שם: תאריך לידה: מספר תעודת זהות: מען להמצאת כתבי בי-דין: נתינות: חברות בועדות דירקטוריות: דח"צ: תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה: תאריך תחילת כהונה כדירקטור: השכלה: דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה: דירקטור בלתי תלוי:	שם: רון וייסברג 17/09/1957 054122148 המתנחלים 7 סביון 56905 ישראלית ועדת תגמול, ועדת ביקורת ועדת מאזן כן דירקטור 3.11.2019 -BSc - הנדסת תעשייה וניהול, הטכניון; MBA- מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת ניו יורק. כן איש עסקים פרטי, יו"ר דירקטוריון בחברה לניהול קופות גמל הנדסאים וטכנאים, סגן יו"ר דירקטוריון בקבוצת הכשרת היישוב, דירקטור במדרוג סוכנות דירוג, בחברה לניהול קרן השתלמות הנדסאים וטכנאים ובפייר פיננשיאל בע"מ. לא לא

פרופ' אלון דומניס 19/05/1950 050001619 אביטל 80, תד 1130, רעות 71908 ישראלית ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול כן דירקטור	שם: תאריך לידה: מספר תעודת זהות: מען להמצאת כתבי בי-דין: נתינות: חברות בועדות דירקטוריון: דח"צ: תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה: תאריך תחילת כהונה כדירקטור: השכלה:
28 בינואר 2020 -BSc - הנדסה אווירונאוטית, הטכניון; MSc - הנדסה אווירונאוטית, הטכניון; דוקטור להנדסה אווירונאוטית, אוניברסיטת פרדו לא איש עסקים פרטי, יו"ר דירקטוריון באפוסנס בע"מ, ב- Aerospace Industrial Scan Ltd ובאינקובטור היזמות של חיל האוויר, דירקטור ב- SirVir, יו"ר הועד המנהל של ארגון איל"ן, ראש התוכנית ליזמות טכנולוגית וחבר פקולטה במחלקה להנדסה תעשייתית וניהול בעזריאלי מכללה להנדסה, חבר בוועדה המייעצת בעמותת 'לב אל לב', חבר בוועד המנהל של מוזיאון בלומפילד למדע.	דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה: דירקטור בלתי תלוי:
עמוס מר חיים 04/07/1938 000155432 רח' קובובי 24 א', רמת דניה, ירושלים ישראלית לא לא דירקטור 13 ביוני 2021 בוגר בכלכלה ומוסמך במינהל עסקים, אוני' העברית – ירושלים כן כלכלן עצמאי. אין לא	שם: תאריך לידה: מספר תעודת זהות: מען להמצאת כתבי בי-דין: נתינות: חברות בועדות דירקטוריון: דח"צ: תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה: תאריך תחילת כהונה כדירקטור: השכלה: דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה: דירקטור בלתי תלוי:

נושאי משרה בכירה של החברה (תקנה 26 א)

להלן פרטים אודות נושאי משרה בכירה של החברה המכהנים בחברה נכון לתאריך פרסום הדוח:

שם:	אמיר תירוש
מספר תעודת זהות:	025457466
תאריך לידה:	03/05/1973
תאריך תחילת כהונה:	23/03/2016
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מנכ"ל החברה והשותף הכללי, דירקטור בחברות דניה, אפריקה מגורים, סאני תקשורת, אפריקה השקעות וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות. בוגר משפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. ראה טבלה זו לעיל.
השכלה:	
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	לא
מורשה חתימה עצמאי:	אין
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	

שם:	רחמים מטמון
מספר תעודת זהות:	53927323
תאריך לידה:	20/12/1955
תאריך תחילת כהונה:	18/02/2015
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מנהל תפעול בחברה. בוגר מנהל עסקים, מכללת יוזמות. מנהל תפעול בחברה
השכלה:	
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	לא
מורשה חתימה עצמאי:	אין
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	

שם:	אייל פלטי
מספר תעודת זהות:	042257451
תאריך לידה:	05/06/1981
תאריך תחילת כהונה:	01/07/2015
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יועץ משפטי ומזכיר החברה, השותף הכללי, סאני תקשורת וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות; דירקטור באפריקה מגורים. בוגר משפטים וכלכלה באוניברסיטת תל אביב. תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב. ראה טבלה זו לעיל.
השכלה:	
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	לא
מורשה חתימה עצמאי:	לא
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין

שם: מספר תעודת זהות : תאריך לידה : תאריך תחילת כהונה : תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה : השכלה : עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור :	עמית וסאל 301591442 30/07/1988 01/07/2021 סמנכ"ל כספים בחברה, באפריקה השקעות ובחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות. דירקטור באפריקה מגורים ובסאני תקשורת. בוגר כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת ת"א. בוגר משפטים המרכז האקדמי למשפט ועסקים. מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת ת"א. רכז משרדים מנהליים באגף החשב הכללי, משרד האוצר ; חשב במשרד הדיגיטל הלאומי
מורשה חתימה עצמאי : קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה :	לא אין

שם: מספר תעודת זהות : תאריך לידה : תאריך תחילת כהונה : תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה : השכלה : עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור : מורשה חתימה עצמאי : קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה :	יגאל שטיינברג 312945157 17/06/1992 01/09/2022 חשב החברה וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות. מנהל הכספים של השותף הכללי בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטה העברית בירושלים, MSC במנהל עסקים עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב רואה חשבון במשרד סומך חייקין.
מורשה חתימה עצמאי : קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה :	לא אין

שם: מספר תעודת זהות : תאריך לידה : תאריך תחילת כהונה : תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה : השכלה : עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור : מורשה חתימה עצמאי :	הגר יוספוב 043044353 18/06/1981 21/11/2024 מבקרת פנימית בחברה, בשותפות, בדניה, באפריקה מגורים ובסאני תקשורת. בוגרת מדעי החיים, האוניברסיטה העברית מבקרת פנימית במגוון חברות ; מובילת פרקטיקת ביקורת פנימית, דלויט ישראל
מורשה חתימה עצמאי : קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה :	לא אין

מורשה חתימה של התאגיד (תקנה 26ב)

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

רואי החשבון של החברה (תקנה 27)

החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023, רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר
גבאי את קסירר-EY מרחוב דרך מנחם בגין 144א', תל אביב.
בשנת 2022 רואה החשבון המבקר של החברה היה סומך חייקין מרחוב הארבעה 17, מגדל המילניום
ת.ד. 609, תל אביב.

למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בחברה.

שינוי בתקנון החברה (תקנה 28)

לא חל כל שינוי בתקנון החברה בשנת הדיווח.

החלטות והמלצות הדירקטוריון (תקנה 29)

המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

1. ביום 30 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות ואגרות חוב (סדרה א') של החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה. בהתאם לתוכנית הרכישה רכשה החברה מניות בסך כולל של כ- 7 מיליון ש"ח.
2. ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה.
3. ביום 29 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה.
4. ביום 26 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 14 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה.
5. ביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 7 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה.
6. ביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות ואגרות חוב (סדרה א') של החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה. נכון למועד דוח זה, רכשה החברה מניות בהתאם לתוכנית הרכישה בסך כולל של כ- 153 אלפי ש"ח.
7. ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 8 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29)

ביום 31 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, וכן תשלום מענק בגובה 160 אלפי ש"ח ברוטו על חשבון המענק השנתי לשנת 2023 למנכ"ל החברה, מר אמיר תירוש. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כללית של החברה מיום 27 באוקטובר 2024 (אסמכתא 612035-01-2024) הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, מר יעקב לוקסנבורג. לפרטים ראו תקנה 22 לעיל.

החלטות החברה (תקנה 29 א)

ביום 24 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת נוסח כתב הפטור והשיפוי אשר העניקה החברה לדירקטורים ולנושאי המשרה, לכתב פטור ושיפוי חדש אשר יותאם להוראות סעיף 56 ח' לחוק ניירות ערך באופן שיכלול התחייבויות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית.

לפרטים אודות ביטוח לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח והתחייבות לשיפוי למר יעקב לוקסנבורג, ראה תקנה 22 לעיל.

אמיר תירוש, מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון

19 במרץ, 2025

לפידות קפיטל בע"מ

**חלק ה' - דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את
אפקטיביות הבקרה הפנימית**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ - (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אמיר תירוש, מנכ"ל;
2. עמית וסאל, מנהל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 השאר, בקורות ונהלים שתוכנו 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, בפקוח 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 בפקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה.
 2. בחינת תכנון הבקורות הקיימות, על הדיווח הכספי ועל הגילוי וביצוע התאמות ככל שנדרשו.
 3. הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית אשר התבססה על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי ועל מתודולוגיית דגימה מקובלת.
- לשם כך הנהלת התאגיד בפקוח הדירקטוריון בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו.

הערכת הסיכונים אשר ביצעה החברה מתבססת על היתרות והגילויים שבדוחות הכספיים של התאגיד בהתבסס על קריטריונים כמותיים ואיכותיים כגון מהותיות היתרה מבחינה כמותית; היקף הפעילות; מורכבות הכללים החשבונאיים החלים על היתרה או על הגילוי; היקף שיקול הדעת הנדרש; מורכבות התהליך העסקי; איכות מערכות המידע המשפיעות על היתרה; כישורים מקצועיים נדרשים בקביעת היתרה או מתן הגילוי; חשיפה להונאות ומעילות והיסטוריה של טעויות.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים הבאים:

1. בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls);
2. בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכת והכנת הדוחות הכספיים והגילויים;
3. בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC);
4. בקורות בתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.

בהתבסס על הקריטריונים שנקבעו התהליכים שזוהו על ידי הנהלת החברה כמהותיים מאוד לדיווח הכספי הינם ההכנסות ממכירת מוצרים בתחום התקשורת, ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן וניהול ובקרה של פרויקטים בביצוע.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון, כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אמיר תירוש, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של לפידות קפיטל בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2024 (להלן - הדוחות) ;
 - (2) 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 ;
 - (3) 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 ש אליהם מתייחסים הדוחות ;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 ;
 - (5) אני, לבד או יחד 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 (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; 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 וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 במרץ 2025

אמיר תירוש

מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עמית וסאל, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של לפידות קפיטל בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2024 (להלן - הדוחות);
- (2) 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;
- (3) 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;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד 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 (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, 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; מסקנותי 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.

19 במרץ 2025

עמית וסאל
סמנכ"ל כספים