



דוח תקופתי לשנת 2023

תוכן עניינים

תיאור עסקי התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023	חלק ג'
דוח כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023	
פרטים נוספים על תאגיד	חלק ד'
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי	חלק ה'



אחים דונין בע"מ

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

לשנת 2023

תוכן עניינים

עמוד	נושא	סעיף
2	תוכן עניינים	
3	כללי	.1
4	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.2
7	תרשים מבנה האחזקות של החברה	.2.7
8	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	.3
9	חלוקת דיבידנדים	.4
11	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד	.5
11	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	.6
16	מידע כללי על תחום הפעילות של התאגיד	7
20	פעילות התאגיד בתחום נדל"ן יזמי למגורים	.8
69	שיווק והפצה	.9
69	רכוש קבוע ומתקנים	.10
69	הון אנושי	.11
70	הון חוזר	.12
70	השקעות	.13
71	מימון	.14
76	מיסוי	.15
76	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	.16
76	מגבלות חקיקה ופירוח על פעילות החברה בתחום הבנייה למגורים	.17
78	הליכים משפטיים	.18
78	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	.19
79	דיון בגורמי סיכון	.20

1. כללי

אחים דוניץ בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש דוח זה על עניינים שונים בקשר עם עסקי החברה לשנת 2023, הכוללים סקירה על החברה והתפתחות בהתאם לסעיף 8א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תקופת הדיווח הינה שנת 2023. בכל מקום בו מצוין "למועד הדוח" או ניסוח דומה, הכוונה ליום 28 במרץ 2024, אלא אם צוין אחרת.

דוח זה מוגש כחלק מהדוח התקופתי לשנת 2023 ובהנחה שבפני הקורא מצויים גם יתר חלקי הדוח התקופתי.

בדוח מצוטטים או מתומצתים נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, משרדי ממשלה וגופי מחקר כלכליים. החברה סבורה כי אלו מקורות מקצועיים מהימנים, אך לא וידאה את נכונות הנתונים בעצמה ועל כן אינה יכולה לערוב לנכונותם.

ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, נכלל תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעת החברה אינו בהכרח מהותי.

תיאור עסקי החברה בדוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הוא מידע הכולל תחזיות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה עתיד מבוסס על המידע הקיים בחברה למועד הדוח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, הואיל והתממשותן מושפעת, בין היתר, מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ואשר לא ניתן להעריכם מראש, לרבות גורמי הסיכון בפעילות החברה כמפורט בפרק זה להלן. על פי רוב ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "להערכת החברה", "החברה מעריכה", "בכוונת החברה", "החברה צופה", "החברה מצפה" וביטויים דומים, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים. המידע צופה פני עתיד המופיע בדוח זה מתייחס אך ורק למועד הדוח והחברה אינה מתחייבת לעדכן וואו לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף יגיע לידיעתה למעט כמתחייב על פי דין.

2. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

2.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 9 בספטמבר 1968. החברה הנפיקה מניות לציבור ביום 10 בפברואר 1993 והחל מאותו מועד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ ("הבורסה").

2.2 תחום הפעילות

החברה פועלת, הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים (לרבות שטחי מסחר ו/או תעסוקה), תוך התמקדות, על פי רוב, בפרויקטים רחבי היקף הכוללים בנייה של "מתחמי מגורים" גדולים באזורי הביקוש.

בחודש יוני, 2022 השלימה החברה רכישה של מלוא הונה המונפק והנפרע של אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ("אלעד" או "אלעד מגורים"). אלעד מגורים פועלת בתחום פעילות אחד – ייזום תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל. עיקר הפרויקטים של אלעד בתחום הפעילות הינם לשימוש מגורים (כולל עירוב שימושים).

החברה מקדמת אסטרטגיה ניהולית של הקניית ערך מוסף לכל פרויקט בו היא מעורבת, הן בפן התכנוני - מבחינת שטחי הציבור והשטחים לרווחת הדיירים והן בפן הביצועי – אספקת מוצר מיטבי עבור הלקוח תוך התמקדות באיכותו ויצירת מעטפת ראויה בדמות סביבת מגורים עדכנית המתאימה לרוח הזמן והתקופה.

2.3 בעלי השליטה בחברה

החברה רואה בה"א אריאל רוטר, עמיר בירם ושלמה גוטמן, שלמיטב ידיעתה הינם בעלי השליטה ב-ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ אשר הינה השותף הכללי בקרן JTLV2 ("הקרן"), וכן ביעקב (יקי) דוניץ ("מר דוניץ"), המכהנים כדירקטורים בדירקטוריון החברה, כבעלי השליטה בחברה, כולם בעלי ניסיון רב שנים בענף הנדל"ן, תחום הפיננסים ושוק ההון. למיטב ידיעת החברה, בין הקרן ובין מר דוניץ קיים הסכם בעלי מניות, בעל מנגנונים סטנדרטיים להסכם מסוג זה, המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות בחברה ("הסכם בעלי המניות"). לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה, ראה תקנה 21א לפקד' להלן.

1 למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, המחזיקות במניות החברה הינן ג'יי.טי.אל.וי. 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת וג'יי.טי.אל.וי. 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת (להלן: "השותפויות הייעודיות"), המוחזקות על ידי הקרן כשותף מוגבל לצד שותפים מוגבלים נוספים. השותף הכללי בקרן ובשותפויות הייעודיות הינו ג'יי.טי.אל.וי. 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת (להלן: "השותף הכללי"). השותף הכללי של השותף הכללי הינו ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ.

2.4 רכישת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

בחודש יוני 2022, השלימה החברה את רכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של אלעד אשר הוחזק על ידי הקרן ומר רונן יפו (מנכ"ל אלעד במועד הרכישה ומנכ"ל החברה למועד הדוח), וזאת בתמורה להקצאת סך כולל של 2,760,670 מניות בנות 1 ש"ח כ"א של החברה (להלן: "העסקה"). יחס ההחלפה בעסקה, אושר על ידי ועדה בלתי-תלויה, בהתבסס על הערכת שווי כלכלי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 והיה כדלקמן:

החברה 64.5%: אלעד 35.5% - זכויות הצבעה;

החברה 69.42%: אלעד 30.58% - זכויות בהון.

לפרטים אודות הטיפול החשבונאי בקשר עם צירוף העסקים לאור העסקה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

2.5 הסדר תיחום פעילות

עם השלמת ההסכם לרכישת אלעד, התחייבו ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ וכן ה"ה אריאל רוטר, עמיר בירם ושלמה גוטמן שלא לרכוש – בין במישרין ובין בעקיפין – מקרקעין בישראל אשר על פי המצב התכנוני המאושר באותו מועד (עפ"י ת.ב.ע. מאושרת ושמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה), לפחות 67% ולא פחות מ-2,500 מ"ר ברוטו מזכויות הבנייה העל הקרקעיות הינן ברות ניצול לייעוד מגורים,² וכן עסקאות קומבינציה/תמורות למגורים, וכן עסקאות פינוי בינוי ועסקאות בינוי פינוי וכן עסקאות תמ"א 38 שלא נמנים על: (א) מקרקעין קיימים המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין) על ידם בין במישרין ובין בעקיפין (פרט לחברה) במועד השלמת העסקה רכישת מניות אלעד על ידי החברה; ו-(ב) מקרקעין הגובלים במקרקעין נשוא ס"ק א' לעיל; (בס"ק זה "נכס חדש" או "פרויקט חדש"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לרכישה של הנכס החדש או הפרויקט החדש.

למידע נוסף אודות הסדר תיחום הפעילות, בין היתר לעניין מנגנוני וחריגים נוספים לתחולתו, ראו סעיף 5.5 לדוח זימון אסיפה כללית (מתקן) אשר פירסמה החברה ביום 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-056025) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

2.6 החלפת אג"ח אלעד ישראל מגורים

ביום 13 באוגוסט 2023, השלימה החברה מהלך של החלפת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד, ("אגרות החוב של אלעד") באגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ב') שהנפיקה החברה בהיקף זהה (חלף ובתמורה לאגרות החוב של אלעד), אשר נרשמו למסחר בבורסה. החל ממועד ההחלפה כאמור חדלה אלעד להיות חברה מדווחת ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה נרשמו למסחר.

לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה ודיווחים מיידים של החברה מיום 7 בפברואר, 2023, מיום 8 במרץ 2023, מיום 9 במרץ, 2023, מיום 27 באפריל 2023, מיום 09 ביולי 2023, מיום 10 ביולי 2023, מיום 16 ביולי 2023, מיום 20 ביולי 2023, מיום 24 ביולי 2023, מיום 31 ביולי 2023, מיום 02 באוגוסט 2023,

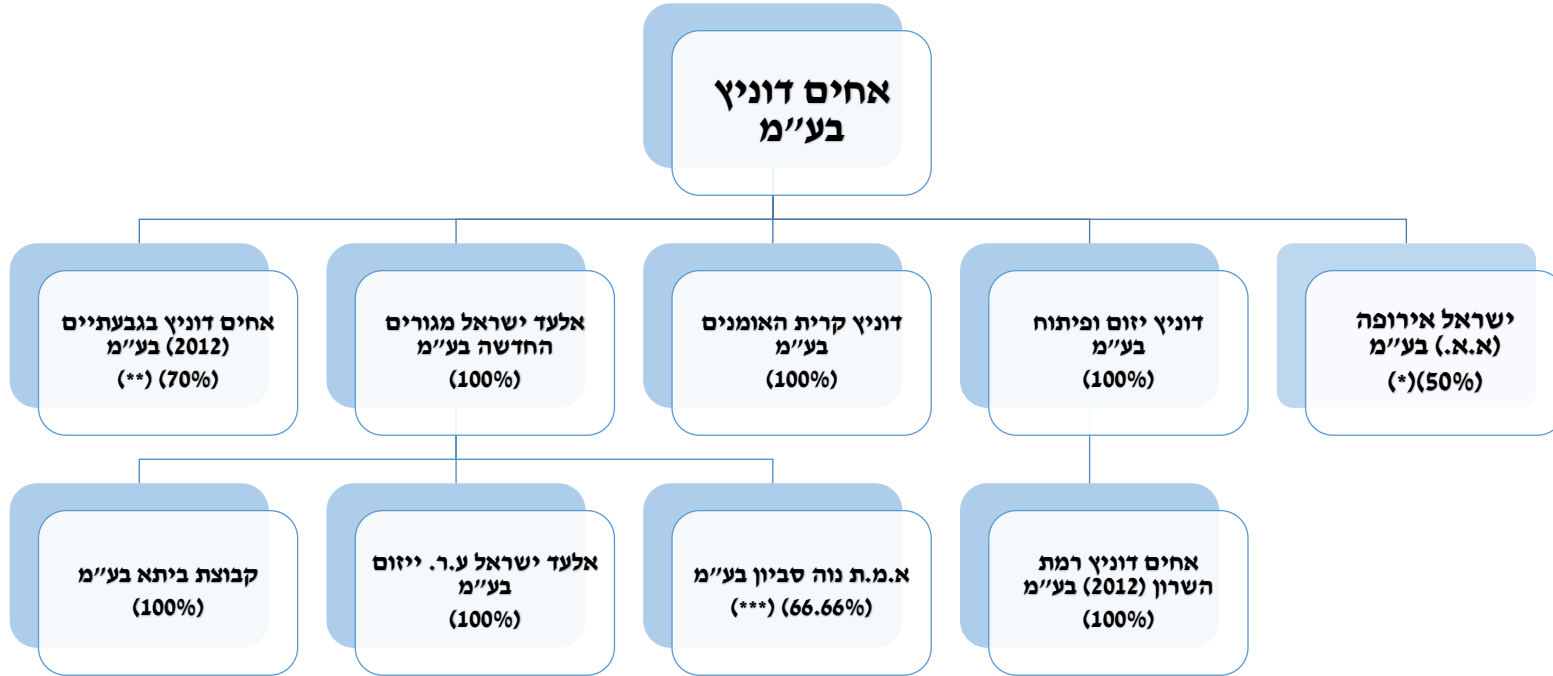
2 הגדרת "מגורים" לעניין זה לא תכלול שימושי דיור מוגן ו/או דיור להשכרה אלא תיחוד לדירות מגורים שהינן ברות מכירה בשוק החופשי ללא מגבלה תכנונית או קניינית המונעת מכירה שכזו. על אף האמור לעיל ולמען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת "מגורים" לעניין זה כן תכלול יח"ד מסגרת מסלול "מחיר למשתכן".

מיום 03 באוגוסט 2023, מיום 06 באוגוסט 2023, מיום 08 באוגוסט 2023 ומיום 10 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-012736, 2023-01-020827, 2023-01-021043, 2023-01-038815, 2023-01-07187, 077187, 2023-01-077565, 2023-01-080691, 2023-01-068737, 2023-01-069637, 2023-01-071482, 2023-01-088494, 2023-01-072445, 2023-01-090228, 2023-01-073399, ו- 2023-01-074650 (בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה לרבות לעניין תנאי אגרות החוב, דירוג אגרות החוב, מועד פרעון והרחבת סדרה אשר ביצעה החברה לאחר תאריך המאזן, ראה סעיף 1.5.17 ו-9 לדוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורף בפרק ב' לדוח תקופתי זה.

תיאור עסקי התאגיד

2.7 להלן תרשימים המתאר את מבנה החזקות החברה (בחברות בנות מהותיות) למועד הדוח:



(*) למיטב ידיעת החברה, יתרת ההחזקה בישראל אירופה (א.א.) בע"מ הינה בידי אסקופה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אסקופה") שבעל השליטה בה הינו מר אלעד אפרגן.

(**) יתר ההחזקה באחים דוניץ בגבעתיים (2012) בע"מ רשומה על שם החברה (בנאמנות בעבור צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה).

(***) ביתרת הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה אספן גרופ בע"מ, שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 השינויים שחלו בהון החברה בשנתיים האחרונות

3.1.1 השינויים שחלו בהון הרשום של החברה

ביום 22 בינואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה מסך של 10,000,000 ש"ח ע.ג. לסך של 20,000,000 ש"ח ע.ג.

3.1.2 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	התמורה שנתקבלה
20.6.2022	הנפקת מניות במסגרת רכישת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, כאמור בסעיף 2.4 לעיל.	2,760,670	מלוא הונה המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה בע"מ כאמור בסעיף 2.4 לעיל.
4.1.2022- 19.10.2022	המרת אגרות חוב (סדרה א') למניות החברה	בשנת 2022 הומרו אגרות חוב בסך של 7,077,713 ש"ח ע.ג. ל-71,613 מניות של החברה.	

3.2 עסקאות בעלי עניין בשנתיים האחרונות

להלן פירוט עסקאות מחוץ לבורסה, לרבות עסקאות מתואמות, בניירות ערך של החברה אשר בוצעו על ידי בעלי עניין בחברה:

בעל העניין	סוג נייר הערך	מועד הרכישה/מכירה	כמות ניירות הערך שנרכשה (נמכרה)	שער עסקה (לא מתואם)
רונן יפו	מניה רגילה	03.11.2022	55,000	200 ש"ח
יעקב דוניץ	מניה רגילה	03.11.2022	5,000	200 ש"ח
ישראל קולפניצקי	מניה רגילה	03.11.2022	(5,000)	200 ש"ח
יעקב דוניץ	מניה רגילה	03.11.2022	(55,000)	200 ש"ח
ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ	מניה רגילה	15.6.2022	(12,000)	192 ש"ח

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 להלן פרטים אודות דיבידנדים שהוכרוזו וחולקו בשנתיים האחרונות.

תאריך הכרזה	תאריך החלוקה	דיבידנד למניה	סכום (*)	מותרת/ באישור בי"מ"ש
19/01/2022	13/02/2022	1,200 אג'	74,329,071 ש"ח	מותרת

* כולל חלקה של דוניץ נכסי מקרקעין (1990) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) בדיבידנד.

4.2 תכנית רכישה עצמית

ביום 21 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 20 מיליון ש"ח. תוקף התכנית הינו מיום 31 במרץ 2023 ועד ליום 30 במרץ 2024. לפרטים אודות התכנית ועיקרי נימוקי הדירקטוריון לאישור התכנית, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016774) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). בתקופת הדוח רכשה החברה 54,311 מניות בתמורה לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח. ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה להאריך את תוקפה של תכנית הרכישה עד ליום 31 במרץ 2025. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה המפורסם במקביל לדוח זה (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

4.3 מדיניות חלוקת דיבידנד

4.3.1 ביום 14 באפריל, 2016 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה מחצית (50%) מהרווח הנקי של החברה כהגדרתו בדוחות הכספיים של החברה לשנה קלנדרית, יחולק כדיבידנד.

אין בקביעת המדיניות להוות התחייבות לחלוקת דיבידנד בסכום או במועד כלשהו. כל חלוקה תהיה טעונה אישור פרטני מהדירקטוריון לפי שיקול דעת הדירקטוריון ולאחר שיוודא להנחת דעתו כי מתקיימים מבחני החלוקה הקבועים בדיון, כי החלוקה אינה פוגעת בצרכי החברה, כי החלוקה הנה בהתאם להתחייבויות החברה כלפי הגורמים המממנים ואין מגבלה או מניעה אחרת לביצועה.

4.3.2 נכון למועד הדוח, למעט המגבלות הקבועות בדיון, לא קיימות מגבלות על יכולת חלוקת דיבידנד על ידי החברה, פרט לאמור להלן:

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה על-פי דין³; (ב) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של

3 על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ככל שרלוונטי), המבוקרים או הסקורים של החברה האחרונים שפורסמו, בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו והמס בגינם (שטרם מומשו) (לרבות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) הנובעים משינוי בשוים ההון של נכסי נדל"ן ביחס לשוים בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו ערב שטר הנאמנות (להלן: "רווחי/הפסדי שערך" ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך והמס בגינם (לרבות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לזכותה של החברה לרבעונים הבאים וחלוקתם תבוצע אך ורק בכפוף לאמור בעמידת החברה בכל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

החברה⁴, מתחת ל-650 מיליון ש"ח וכן יחס חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (ג) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על-פי שטר נאמנות זה וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור; (ד) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה; (ה) החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות (כפי שיתוקן מעת לעת), או אושרה על ידי בית המשפט המוסמך, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות. החברה תודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו תקבל החלטה במוסדותיה בדבר ביצוע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח, כאמור בסעיף 303 לחוק החברות. עם קבלת הודעה כאמור, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון בחלוקה כאמור, וקבלת החלטה האם להורות לנאמן לפעול להגשת התנגדות לחלוקה במסגרת הליך משפטי לפי סעיף 303 לחוק החברות. החברה תימנע מביצוע חלוקה כאמור עובר לקבלת תוצאות אסיפה כאמור.

4.3.3. להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

עודפים ראויים לחלוקה בשנתיים האחרונות (אלפי ש"ח)	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (אלפי ש"ח)
1,945	286,940

⁴ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת הלוואות ושטרי הון שנקבע בתנאיהם שהם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') במקרה של פירוק וכן כי נקבע בתנאיהם כי הם נפרעים (קרן וריבית) אך ורק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב').

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד

המידע נלקח מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח).

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	מידע כספי
343,026	207,225	308,433	הכנסות
212,830	175,971	265,916	עלויות והוצאות (כולל הפחתת הקצאת עלות הרכישה)
130,196	31,254	42,517	רווח גולמי
113,334	71,427	15,201	רווח תפעולי

ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	מידע כספי
608,969	1,910,891	1,947,919	סך הנכסים
158,555	897,539	946,449	סך ההתחייבויות

לפירוט והסברים נוספים בדבר הנתונים הכלולים בטבלה לעיל ראה סעיף 2 בדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

כחברה העוסקת בתחום הבניה למגורים בישראל חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן פרטים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל אשר להערכת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה בתחום הפעילות.

ההערכות בפסקה זו בדבר השפעות הסביבה המאקרו כלכליות בישראל על החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והן תלויות, בין היתר, במדיניות הממשלה על רשויות השונות, במצב שוק ההון, בזמינות האשראי, ברפורמות הכלכליות, במצב המיסוי, בזמינות ובעלות כוח האדם וחומרי הגלם, שאר תשומות הבניה ועוד. המידע האמור עשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה.

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו-כלכלי העולמי ובישראל, לרבות שיעור הצמיחה במשק, המדד, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

א. צמיחה - על פי החשבונות הלאומיים של ישראל לשנת 2023, שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁵, התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים, של מדינת ישראל עלה בשנת 2023 בשיעור שנתי של 2% לעומת שנת 2022, שהתאפיינה ביציאה ממשבר הקורונה והתמודדות על עליית האינפלציה והריבית בארץ ובעולם.

נכון לחודש ינואר 2024, על פי תחזית הצמיחה של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2024⁶, התוצר צפוי לצמוח בכ-2% בשנת 2024 ובכ-5% בשנת 2025. הפגיעה הצפויה בתוצר בשנת 2024 נובעת הן מפגיעה בצד ההיצע והן מפגיעה בצד הביקוש. בצד ההיצע, גיוס המילואים הנרחב והשבתה חלקית של מוסדות החינוך, בעיקר בחודשים הראשונים של השנה, התבטאו בירידה בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. בענף הבניה ניכרת פגיעה משמעותית במיוחד בהיצע העבודה בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקה של עובדים מעזה. מצד הביקוש, ישנה הערכה שסנטימנט צרכני שלילי עלול להמשיך לפגוע בצריכה. לפירוט נוסף בקשר עם השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה ראו סעיף ד' להלן.

באשר למדיניות הפיסקאלית, הערכת בנק ישראל הינה כי בשל הוצאות הקשורות למלחמה ולהשלכותיה, יחס החוב לתוצר צפוי לגדול עד סוף שנת 2024 לכ-67% מהתוצר, ולהתחיל לרדת בהדרגה משנת 2026. ההשפעה הכוללת של השלכות המלחמה צפויה להתבטא בגידול בגרעון בתקציב הממשלה שהסתכם בכ-4.2% מהתוצר בשנת 2023, וצפוי להסתכם בכ-5.7% מהתוצר בשנת 2024 ובכ-3.8% מהתוצר בשנת 2025.

ב. **אינפלציה וריבית** – על פי נתוני בנק ישראל, האינפלציה בשנת 2023 עמדה על 3%, שהינה ברף העליון של היעד השנתי וזאת אל מול אינפלציה בגובה 5.3% בשנת 2022. בהתאם להודעת בנק ישראל, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4% כאשר הכוחות להתמתנות האינפלציה צפויים להיות מקוזזים בחלקם, בעיקר בטווח הקצר, על ידי הפרעות לצד ההיצע כתוצאה מהמלחמה ואלו עשויות להתבטא בייקור מוצרים ושירותים. התמתנות האינפלציה בטווח הקצר, בהשוואה לאינפלציה של שנת 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרום המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית, והיא מושפעת גם מהייסוף שחל לאחרונה. לפרטים נוספים, ראה סעיף ג' להלן.

במהלך שנת 2022, בניסיון לרסן את האינפלציה בעולם, החלו בנקים מרכזיים להעלות את שיעורי הריבית. בדומה למגמה העולמית, בנק ישראל העלה את הריבית לראשונה ביום 11 באפריל 2022 ולאחר מכן בעוד מספר החלטות ריבית עד לשיעור שיא בגובה 4.75%. ביום 1 בינואר 2024, ולראשונה משנת 2022, הוריד בנק ישראל את הריבית ב-0.25% ולשיעור של 4.5%. נכון למועד דוח זה ובהתאם להחלטת הריבית האחרונה מיום 26 בפברואר 2024, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5%. על פי תחזית בנק ישראל, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על שיעור של כ-3.75%/4% ברבעון הרביעי של שנת 2024.

ג. **גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")⁷**

לחברה (לרבות חברות מוחזקות שלה) (להלן: "הקבוצה") אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן וגם אגרות החוב של החברה הינן בריבית קבועה. מנגד, האשראים שנטלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-471 מיליוני ש"ח (לעומת סך של כ-393 מיליוני ש"ח, אשתקד) הינם

⁶ <https://boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24/>
⁷ פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

בריבית משתנה ועל כן חשופים לשינויים בריבית הפריים. כך שינוי בריבית של 1% יביא להשפעה של כ-5 מליון ש"ח על תשלומי הריבית בתקופה של 12 חודשים, על בסיס הקרן נכון ליום 31.12.2023. להערכת החברה, ההשפעה על הרווח וההפסד תהיה מתונה משמעותית, לאור היוון המימון על מלאי הקרקעות ולאור צפי קרוב לפרעון חלק מהאשראי הקיים בפרויקטים שבביצוע עקב סיום הביצוע וקבלת יתרת התמורות מהמלאי המכור וכן חילוץ עודפים אשר יכול וישמשו, בין היתר, לפרעון אשראים. לרמת הריבית הגבוהה ישנה גם השפעה שלילית על יכולת הקנייה של רוכשי הדירות ובכך זו עשויה להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. מנגד, להמשך הירידה בריבית בנק ישראל כפי שהחלה לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח עשויה להיות השפעה חיובית על צד הביקושים לרכישת דירות.

בפרויקטים שטרם יצאו לשיווק או ביצוע הרי שהחברה מעריכה כי ההפרש הגלום בין העלויות בספרי החברה לבין ערכי המכירה הצפויים בפרויקטים אלו בהתבסס על ערכי המחירים הנוכחיים מקטין את השפעת השחיקה בעקבות העלייה בריבית ובמדד תשומות הבניה. בפרויקטים אשר נמצאים בביצוע, להערכת החברה היא נמצאת בחשיפה נמוכה יחסית היות וצריכת האשראי הינה נמוכה יחסית או שצפויה להיפרע בזמן הקרוב (שנה/שנה וחצי) ועל כן לא חלה שחיקה משמעותית ברווחיות בהם לאור עליית הריבית בתקופת הדוח. שנת 2023 מציגה ירידה בהיקף יחידות הדיור שנמכרו. אולם הדבר נובע, להערכת החברה, גם מקיטון בהיקף המלאי שברשותה ולא רק מגורמי שוק. בנוסף, לאחר תקופת הדוח נרשמת התענינות גוברת בפרויקטים, שאף הבשילה למכירת דירות בפרויקטים.

בתקופת הדו"ח הריבית הגבוהה במשק, מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה השפיעו בצורה מועטה על רווחיות החברה וזאת לאור הצמדת מרבית היקף ההכנסות ממכירת דירות מגורים או שטחי מסחר למדד תשומות הבניה וכן ממחירי המכירה בפועל שהיו גבוהים מאומדני החברה.

המדיניות החשבונאית של החברה הינה כי עלות אשראי אשר מממן קרקעות אשר להן ת.ב.ע בתוקף מועמס על הפרויקט. על כן השפעת הריבית עלולה להביא לירידה ברווחיות העתידית של הפרויקטים והיא אינה משתקפת ברווח והפסד השוטף.

היות והשינויים הכלכליים לעיל נובעים, בין היתר, גם מהשפעות מאקרו כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך, בשלב זה, את ההשפעות העתידיות של שינויי הריבית, שיעור האינפלציה ומדד תשומות הבניה ומשכן, על המצב הכלכלי בישראל ועל תוצאות הפעילות של החברה. אולם, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, העודפים הצפויים בפרויקטים הקיימים שבביצוע מתקדם ויתרות המזומנים והמסגרות שברשותה, יאפשרו לחברה להמשיך ולקדם את פעילותה השוטפת גם בתקופות האטה במשק.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה, על כן, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהתבססות

על הנחות ואומדנים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם האינפלציה ושינויי הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 בפרק א' זה להלן.

ד. **מלחמת חרבות ברזל** - מיום 7 באוקטובר 2023, נמצאת ישראל בעיצומה של מלחמה ברצועת עזה ("המלחמה"). במקביל, התפתחה הסלמה ביטחונית בגבולה הצפוני של מדינת ישראל וכן באזור הים האדום ובנתיבי הסחר הסמוכים אליו. אירועי המלחמה הובילו לירידת הצריכה הפרטית במשק, ירידה בכמות העובדים המועסקים (שנבע בעיקרו מפינוי תושבים וגיוס מילואים נרחב) ובפיחות מהיר של השקל אל מול הדולר ושאר המטבעות המובילים. ההשפעה השלילית של המלחמה על הצריכה הפרטית ועל שער החליפין, כאמור, נחלשה במידה מסוימת זמן קצר לאחר שהמלחמה פרצה אך עם זאת, המשק ובדגש על ענף הבנייה, עדיין סובל ממחסור עובדים בגלל היקף המגויסים ואי כניסת פועלים פלסטינים.

בהמשך לאמור לעיל, פרוץ המלחמה הביא לצמצום מסוים בהיקף הפעילות של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023, בין היתר בעקבות צמצום כוח האדם באתרי החברה לרבות כתוצאה מאיסור העסקתם של עובדים פלשטינים, מחסור בעובדים זרים וכן לאור מדיניותן של רשויות מקומיות רבות ברחבי הארץ אשר הודיעו, על סגירתם של אתרי הבנייה. עם זאת, במהלך השבועות הראשונים מפרוץ המלחמה, החלו רשויות מקומיות שונות ברחבי הארץ, באופן הדרגתי, לאפשר חזרה לעבודה באתרי הבנייה. סמוך לתאריך הדוח, בכלל אתרי הבנייה בפרויקטים של החברה חודשו העבודות, כאשר מצבת העובדים ונותני השירותים באתרים השונים אינה מלאה.

לצד האמור לעיל, נרשמה מטבע הדברים ברבעון הרביעי לשנת 2023, ירידה בקצב שיווק ומכירת דירות חדשות בפרויקטים של החברה והאטה מסוימת בקצב התקדמות פרויקטים בביצוע. לאחר תקופת הדוח החברה עדה להתעוררות בביקושים באתרי המכירות.

לאחר מועד הדוח, החל שחרור חיילי מילואים בהיקף מסוים והתאפשרה חזרה חלקית של תושבים לישובים שפוננו בדרום. עם זאת, למועד הדוח, ישנה אי ודאות לגבי המשך עצימות המלחמה לרבות הרחבת העצימות בגזרות שונות. בשלב זה, החברה איננה צופה שינוי מהותי לרעה באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מהפרויקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם).

עוד יצוין, כי הימשכות המלחמה והמצב הביטחוני שישראל עם סיומה של המלחמה, עלולים להביא לקשיים בהתקשרויות עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון של החברה ו/או לגידול בעלויות הבנייה, בין היתר לאור, מחסור אפשרי בכוח אדם אצל קבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של קבלנים/חומרי גלם. לעניין זה יודגש כי, החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסווגת בסיווג ג-5 המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל ובכך להקטין חשיפה זו באופן משמעותי.

עם זאת, נוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של המלחמה כאמור, עוצמתה, היקפה, מספר הזירות בהן תתנהל והשלכותיה, לרבות על רמת הביקושים לדירות חדשות, על קצב התקדמות הבנייה, על קצב המכירות והשיווק, על יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ועל יכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכולה לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות המלחמה כאמור על פעילותה ותוצאותיה

העסקיות של החברה אך היא ממשיכה לעקוב ולבחון את ההתפתחויות בארץ. עם זאת, ככל שתתארך תקופת המלחמה ובהתאם יתעכב תהליך החזרה לשגרה מלאה והתאוששות המשק, עלול הדבר להחמיר את השלכות המלחמה על פעילות המשק ובכלל זאת על ענף הבניה ותוצאות החברה בפרט.

מנגד, חוסנה הפיננסי של החברה אשר מחזיקה במסגרות אשראי בלתי מנוצלות בתאגידים בנקאיים בהיקפים משמעותיים וכן שיעור לא מבוטל של קרקעות ללא אשראי/אשראי זניח בגינן, המאפשרות ו/או יאפשרו לה גמישות בניהול התזרים. לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך. לחברה הון עצמי גבוה וחוב נטו ל – cap נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה (ראה סעיף 14 לפרק א' לדוח תקופתי זה), המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך. צירוף הנתונים לעיל, מעניק לחברה איתנות פיננסית המקנה לה מרווח נשימה בתקופת המלחמה, גם ככל ותתארך בעצימותה הקימת.

הערכות וציפיות החברה כאמור לעיל, בדבר השפעות עתידיות של השלכות המלחמה על המדינה בכלל ועל החברה בפרט, בין שהינן ידועות למועד זה ובין שאינן ידועות למועד זה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו לרבות היקפיו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה והינו מבוסס על המידע הקיים בחברה במועד הדוח. בהתאם, הימשכות המלחמה לאורך זמן, היקפה, הסלמתה והשפעתה על תפקוד המשק והעורף, כלכלת ישראל בכלל ותחום פעילותה של החברה בפרט, עלולים להשפיע על החברה ועל תוצאות פעילותה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומשתנה אשר אינו בשליטת החברה וכן בעקבות השפעה של גורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

ה. **דירוג אשראי** - ביום 9 בפברואר 2024, חברת הדירוג הבינלאומית "מודי'ס" הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמת דירוג "A2" (המקביל לדירוג A בחברות דירוג אחרות) ואף הצמידה תחזית שלילית לדירוג הבא. פירוש התחזית השלילית משמעה שחברת הדירוג מייחסת סבירות משמעותית לתרחיש נוסף של הורדת דירוג בעתיד הנראה לעין. הורדת הדירוג יוצרת פגיעה תדמיתית ופיננסית בישראל, שכן כעת משקיעים ידרשו ריבית גבוהה יותר עבור אגרות החוב אשר תגרור החזר ריבית גבוה יותר מתוך תקציב המדינה. כמו כן, ביום 13 בפברואר 2024, מודי'ס הורידה גם את דירוג האשראי של חמשת הבנקים הגדולים בישראל לרמת דירוג "A3" וגם תחזית הדירוג נקבעה לרמה שלילית. על פי דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה לשנת 2023, ההשפעות של מלחמת חרבות ברזל לא פגעו עד כה ביציבות המערכת הבנקאית וזאת משום הצעדים הרבים שנקטו בנק ישראל והפיקוח על הבנקים לטובת שמירה על יציבות המערכת הפיננסית. בשלב זה לא ניתן לחזות את השפעת הורדת הדירוג על המשק בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט, אולם כאמור לעיל, התייקרות הריבית והקשחת תנאי המימון על ידי תאגידים בנקאיים עלולים הן לפגוע באפשרויות המימון של רוכשי דירות ובכך להשפיע לרעה על הביקוש בפרוקטים של החברה והן להשפיע על יכולות המימון החיצוני של החברה ולייקר את תנאיהם.

7. מידע כללי על תחום הפעילות של התאגיד

7.1 המגמות בתחום הפעילות

ביקוש לדירות מגורים – על פי נתונים הלמ"ס⁸, בשנת 2023 נמכרו כ-66,590 דירות, ירידה של כ-35% בהיקף עסקאות הנדל"ן לעומת שנת 2022. יצוין כי, בעסקאות של דירות חדשות (לעומת דירות יד שנייה) חלה ירידה של כ-31%. מספר הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2023, עם פרץ מלחמת חרבות ברזל, היה הנמוך ביותר מבין רבעוני השנה ועמד על כ-18.4% מסך המכירות באותה שנה. עם זאת, בחודש דצמבר 2023 חלה התאוששות מסוימת ונמכרו כ-5,810 דירות.

התחלות הבניה ומלאי הדירות למכירה – על פי נתוני הלמ"ס⁹, ב-12 החודשים אוקטובר 2022 עד ספטמבר 2023 החלה בנייתן של כ-61,620 דירות (ירידה של כ-14.4% לעומת תקופה מקבילה אשתקד). בניכוי דירות שנהרסו ונבנו במסגרת התחדשות עירונית, התחלת בנייה נטו הסתכמה בכ-57,650 דירות.

מחירי הדירות – על פי נתוני הלמ"ס¹⁰ מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2023 - דצמבר 2023, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2022 - דצמבר 2022, נמצא כי מחירי הדירות ירדו בשיעור של כ-1.4%.

גורמי הביקוש לדירור – הביקוש לדירור מושפע בעיקר מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מישראל ומחול'ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי ומשעורי הרבית במשק. כמו כן לצעדי הממשלה השונים כגון, תוכניות "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטר"ה, המדיניות המסויית על עסקאות נדל"ן וכל מדיניות בנק ישראל בקשר עם מימון עסקאות נדל"ן השפעות על הביקוש לדירור.

היצע קרקעות – משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט באופן בלעדי ע"י המדינה ובפועל ע"י רשות מקרקעי ישראל. למדיניות הממשלה השפעה על תחום הנדל"ן הבאה לידי ביטוי במספר תחומים ביניהם קצב שיווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי, מתן סובסידיות, הליכי תכנון ובניה ורישוי של פרויקטים. בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן כאשר התוכניות הבולטות שבהן הינן "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטר"ה.

זמינות כוח האדם המקצועי וזמינות חומרי גלם – בענף הבנייה למגורים נדרש כוח אדם מקצועי ומיומן, אשר זמינותו מושפעת ממגמות שונות שאינן תלויות בהכרח זו בזו, לרבות מדיניות הממשלה והמצב הביטחוני, המדיני והכלכלי. כמו כן תלוי הענף בזמינות חומרי גלם לבניה, אשר בשנים האחרונות נרשמה עליה במחיריהם עקב עלית מחירים בשווקים העולמיים. המחסור המתמשך בכוח אדם מקצועי ועליית מחירי חומרי הגלם וההובלה משפיעים על עלות עבודות

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf 8

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04_23_047b.pdf 9

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/051/10_24_051b.pdf 10

הבנייה וכן על יכולת החברה וקבלני המשנה שלה לעמוד בלוחות הזמנים אליהם התחייבו וכתוצאה מכך על רווחיות החברה.

החברה מרכזת את פעילותה בבנייה למגורים באזורי הביקוש המובהקים במרכז הארץ ומעריכה כי אם יחול שינוי בגורמים הנסקרים לעיל, יתייצב שוק הדירות ברמת מחירים חדשה, שתושפע מההתפתחויות האחרונות כפי שיהיו אותה עת במשק. כן מעריכה החברה כי מגמת הביקוש הטבעי לדירות מגורים באזורי הפעילות של החברה תימשך.

הערכות החברה האמורות לעיל בקשר עם המגמות בענף הבנייה הנן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהתבססות על הנחות ואומדנים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ושינויי הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 בפרק א' זה להלן.

7.2 מדיניות מוניטארית ושוק הכספים

סביבה מוניטארית – הסביבה המוניטארית בה פועלת החברה היא ברובה שקלית עם זיקה למדד תשומות הבנייה למגורים.

תנודות במדד תשומות הבנייה – חלק מהתקשרויות החברה עם ספקים וקבלני משנה הקשורים לפרויקטים הנבנים וכן מרבית ההכנסות ממכירת יח"ד נערכות בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה. בתקופת הדיווח עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-1.1% לעומת עלייה בשיעור של כ-4.8% בתקופה המקבילה אשתקד.¹¹ לשינויים אלו מחד השפעה על עלות הבנייה של יח"ד ומאידך השפעה חיובית על ההכנסות ממכירת יח"ד. לאור האמור, לחברה חשיפה מוגבלת לתנודות במדד תשומות הבנייה.

תנודות במדד המחירים לצרכן – חלק לא מהותי מהתחייבויותיה של החברה צמוד למדד המחירים לצרכן, לפיכך, חשופה החברה לשינויים במדד המחירים לצרכן (מדד ידוע). בתקופת הדיווח עלה המדד בשיעור של כ-2.6%, זאת לאחר עלייה בשיעור של כ-5.3% בתקופה המקבילה אשתקד.¹²

7.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות להערכת החברה

קרקעות – עתודות קרקע וקשירת עסקאות במקרקעין באזורי הביקוש המובהקים בארץ.

חוסן פיננסי – מקטין את התלות של החברה במקורות מימון, לרבות בתאגידים בנקאיים ומאפשר לחברה לבצע עסקאות של רכישת קרקעות במהירות יחסית למתחריה.

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/050/10_24_050b.pdf 11
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/052/10_24_052b.pdf 12

הון אנושי איכותי – רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי החברה, לרבות בתחום התכנוני והתחום הביצועי, מאפשרת לחברה לאתר הזדמנויות עסקיות, ליזום, לתכנן, לשווק ולבנות פרויקטים, תוך הקפדה על איכות בנייה גבוהה ועל ניהול, תכנון כלכלי ובקרה תקציבית ברמה גבוהה.

מוניטין, ניסיון וניהול עסקי נכון – לדעת החברה, מוניטין חיובי הינו גורם הצלחה קריטי בתחום פעילות החברה. מאחר, ועל פי רוב, עסקאות בהן רוכשת החברה קרקע נעשות מול מספר מוכרים, ביתר שאת בעסקאות של התחדשות עירונית בהן הנציגות אשר מייצגת עשרות ואף מאות מוכרים נדרשת לבחור ביזם לפרויקט, ישנה חשיבות עליונה ברקורד מוכח ובמוניטין חיובי. משכך, ניסיונה רב השנים של החברה, אשר פועלת בהצלחה מעל 50 שנה בתחום הבנייה למגורים, יחד עם שדרת הצוות הניהולי הבכיר בעל ותק וניסיון של עשרות שנים בענף היזמות והבנייה בארץ ולצד רקורד מרשים של עשרות פרויקטים אשר הסתיימו ונמסרו בהצלחה ללקוחות, מהווים מפתח חיוני להצלחתה של החברה בתחום פעילותה.

איתור הזדמנויות – יכולת איתור הזדמנויות עסקיות בעלות פוטנציאל רווחי ראוי ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים;

7.4 חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה המשמעותיים בתחום פעילות החברה הינם:
האיתנות הפיננסית, ההון העצמי הגבוה והיכולת לגייס הון נוסף אשר נדרשים מגופים יזמיים המעוניינים לפעול בתחום. חסמים נוספים הם ידע, ניסיון ומוניטין בקרב הלקוחות ובעלי הקרקע. בשנים האחרונות ניכר מחסור בקרקעות במחירים אטרקטיביים באזורי ביקוש.

7.5 חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי היציאה המשמעותיים בתחום פעילות החברה הינם:
יכולת מימוש מלאי הקרקעות כתלות במיקום הקרקע, מצבה התכנוני ומצב השוק, התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים, אחריות כלפי רוכשים על פי חוק המכר ותקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.

7.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחליפים למוצרי תחום הפעילות של החברה הינן בעיקר דירות "יד שנייה" אשר לקוחות פוטנציאליים עשויים להעדיף לרכוש חלף דירה חדשה בפרויקט שנבנה על ידי החברה.

7.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, מהשלבים ההתחלתיים לאיתור ורכישת המקרקעין מבעלי הזכויות

במקרקעין ו/או התחרות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ו/או של בעלי זכויות במקרקעין ועוד ועד לשלבי השיווק של הפרויקט, אשר מתבטא במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכדומה.

היקף הפרויקטים בהם מעורב כל אחד מהגופים בתחום הנדל"ן היזמי, ובכלל זה החברה, אינו מהותי ביחס לסך היקפי הפרויקטים בתחום ואין לכל גוף בנפרד השפעה על הענף כולו.

כאמור לעיל, החברה מבדלת את עצמה ממרבית יזמי הנדל"ן האחרים בכך שהיא פונה לרוב לייזום מתחמי מגורים שלמים ולא לפרויקטים בודדים.

תחרות נוספת עימה מתמודדת החברה, הינה תחרות ישירה מול יזמים אחרים הנמצאים, בין היתר, בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של החברה.

להערכת הנהלת החברה, היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הנצבר של החברה בתחום הבנייה למגורים, אשר בא לידי ביטוי ביכולתה להוביל עסקאות מורכבות משלב איתור הקרקע ועד למסירת הדירות לידי הדיירים, היותה חלק מקבוצה העוסקת בנדל"ן למגורים, רמת ביצוע גבוהה ויכולת עמידה בלוחות זמנים. כמו כן מתן יחס אישי וליווי שוטף של הנהלת החברה מול לקוחותיה, הן בשלבי הקמת הפרויקט והן לאחר אכלוסו.

התחרות של החברה בתחום הבנייה למגורים הינה בעיקר מצדן של מספר חברות גדולות, אשר להן עשרות פרויקטים ברחבי הארץ, כדוגמת אזורים, אפריקה ישראל, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות, שיכון ובינוי נדל"ן וכן מספר חברות קבלניות בינוניות בגודלן אשר בבעלותן יח"ד המוצעות לשיווק באותו זמן ובאותם אזורים בהם בונה החברה, כדוגמת: י.ח. דימרי, אאורה, ושבירו יזמות ובניה.

מיצוב החברה בשוק הינו, להערכתה, בינוני מבחינת היקף פעילותה. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בשוק.

8. פעילות התאגיד בתחום נדל"ן יזמי למגורים

8.1. לחברה ניסיון של למעלה מחמישים שנים בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, שיווק ומכירה של פרויקטים לבנייה למגורים, בפריסה ארצית רחבה תוך התמקדות באזורי הביקוש במרכז הארץ. בבניית הפרויקטים, מקפידה החברה על רמת בנייה גבוהה ואיכותית. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח החברה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של כ- 13,000 יחידות דיור (מתוכן כ- 10,000 יח"ד לשיווק על ידי החברה ושותפותיה, כאשר חלק החברה הוא כ- 7,250 יח"ד).

8.2. החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסווגת בסיווג ג-5, המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל.

8.3. כל הפרויקטים של החברה מבוצעים על ידה באמצעות קבלני שלד וקבלני מקצועות אחרים, עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט. בניית הפרויקטים של אלעד מתבצעת לרוב באמצעות התקשרות עם קבלנים ראשיים ביחס למרבית ו/או כל העבודות הנדרשות לשם הקמת הפרויקט עד "מסירת מפתח" (Turn Key) לרוכשי יחידות הדיור (להלן: "הסכם פאושלי"). התקשרות אלעד בהסכם פאושלי כאמור מגדרת, כמעט באופן מוחלט, את עלות ביצוע בניית הפרויקט כבר בתחילתו.

8.4. מדיניות החברה בבחירת פרויקטים מבוססת על שלושה שיקולים מרכזיים: צפי הרווחיות בפרויקט, צפי הביקוש לדירות ומחירי מכירה צפויים.

8.5. התקשרויות החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעשית במסגרת הסכמים עם יחידים ו/או תאגידיים וכן לעיתים על דרך רכישת זכויות במקרקעין בהתאם להסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (בדרך כלל לאחר מכרז).

8.6. לעיתים, רוכשת החברה קרקעות, אשר תכניות בנין העיר (תב"ע) החלות עליהן מחייבות שינוי השימושים המותרים על הקרקע, לייעוד למגורים ו/או הגדלת זכויות הבנייה על הקרקע ו/או שינוי צפיפות. בדרך כלל החברה לוקחת על עצמה את הטיפול מול רשויות התכנון בכל האמור לעיל. הליכים אלה אינם תלויים רק בחברה, כי אם ברשויות התכנון השונות ועל כן תוצאתם אינה וודאית. החברה נוהגת לרכוש את הקרקעות שלה במספר דרכים תוך שילוב של כל דרכי הרכישה שלהלן, במלואן או בחלקן:

רכישה במזומן – עסקה בה החברה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לפולשים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

רכישה בעסקת קומבינציה – רכישת הזכויות במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניית יח"ד על המקרקעין של המוכר. כמות יח"ד נקבעת בהסכם ככמות קבועה או כאחוז מסה"כ יח"ד שיבנו על המקרקעין.

עסקת קומבינציה תמורות – הסכמי רכישה עם בעלי הזכויות במקרקעין לפיהם בתמורה למכירת ולהמחאת הזכויות במקרקעין לידי החברה זכאים בעלי הקרקע לחלק מתקבולי המכירות בפרויקטים וזאת בהתאם לזרם תקבולם בחברה (להלן: "תקבולים"). היתרון בהתקשרות מעין זו היא שבעלי

הזכויות במקרקעין מאפשרים לחברה לשעבד את זכויותיהם בקרקע לטובת בנק מלווה ולמעשה התשלום נדחה עד למועד קבלת התקבולים. יצוין כי בחלק מהפרויקטים של החברה, התקשרה תחילה החברה עם בעלי המקרקעין בהסכם קומביניציה לקבלת תקבולים ממכירות בפרויקטים, כאשר הוחלט בין הצדדים על הקדמת התקבולים טרם ביצוע המכירות בפועל.

מכרזים של רמ"י ו/או גופים/בעלים פרטיים – לעיתים החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "רמ"י") ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים/בעלים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות/התקשרות ביחס למקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר בקרקעות של רמ"י או בעלות כשמדובר במכרזים של רשויות מקומיות ו/או בעלים/גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע בדרך כלל להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז ו/או תנאי סף. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות וכדומה). במכרזים של רמ"י לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו הזוכה. במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים/בעלים פרטיים לעיתים המכרז כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז. במכרזים במתכונת של מסלול "מחיר למשתכן" המכרז נערך על מחירי המכירה ללקוחות הסופיים כאשר הקרקע נמכרת ליזמים בהנחה.

פרויקטים להתחדשות עירונית/פינוי בינוי – פרויקטים להתחדשות עירונית/פינוי בינוי הינם פרויקטים במסגרתם ובכפוף לקבלת ההסכמות, האישורים, הרוב הנדרש בהתאם לדין וקבלת ההיתרים הנדרשים, נהרסים בנייני/מתחמי מגורים ישנים קיימים על הקרקע ונבנים תחתם בנייני מגורים חדשים (לרבות בעירוב שימושים) בתוספת זכויות/יחידות דיור. במסגרת פרויקטים אלו בעלי הזכויות הקיימים מפנים את דירותיהם לדירות חלופיות זמניות למשך תקופת הקמת הפרויקט כאשר בתום התקופה בעלי הזכויות מקבלים דירות חדשות בבניין חדש ויתרת הזכויות/היחידות החדשות שייכות ליזם ונמכרות על ידו בשוק החופשי. בפרויקטי פינוי בינוי הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי הובלת המטלטלין ודמי שכירות למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט שבמהלכה הדיירים פינו את דירותיהם הקיימות.

בניגוד לפרויקט תמ"א 38 בו נדרשים לקבל היתר בניה חדש בלבד, פרויקט פינוי בינוי מקודם בהליך תכנוני מעמיק יותר המחייב גם קבלת תב"ע (תכנית בניין עיר) עדכנית על ידי מוסדות התכנון. פינוי בינוי הינה תוכנית המעוגנת במספר חוקים, ביניהם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (בשמו הקודם, חוק פינוי בינוי (פיצויים)), התשס"ו-2006 ("חוק העידוד") החוק להתחדשות עירונית וחוקי מיסוי, כאשר הסמכות להכרזה על חלקות קרקע כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי שר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית הרלוונטית. להכרזה על מתחם פינוי בינוי השלכות גם במישור המיסוי מאחר והיא יכולה להקנות הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בניה וכן אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים.

חוק העידוד קובע בין היתר כי בשעה שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי נתן הסכמתו להסכם פינוי בינוי עם יזם, אזי, המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לצורך ביצוע העסקה או מתנה זאת בתנאים בלתי סבירים יהא אחרי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק אשר נגרם להם מסירובו. כמו כן, רשאי בית המשפט לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה הסרבן.

רוב מיוחס מבין בעלי הדירות (כהגדרתו בחוק העידוד) הינו 2/3 מבעלי הדירות שבבעלותם לפחות 3/5 מהדירות בכל בית משותף באותו מקבץ (לעניין בית משותף שיש בו 4-5 דירות, אזי בבעלותם 3 דירות לפחות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות) ושלם מוצמדים לפחות 50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ.

יצוין כי, בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להתקשרות בהסכם עם היזם

פרויקט פינוי בינוי יכול להתקיים באחד משני מסלולים:

האחד, מסלול רשויות – במסלול הרשויות המקומיות תפקיד הממשלה הוא לסייע בייזום הפרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות הרשות המקומית. תפקידה של הרשות הוא לקדם את תכנון הפרויקטים עד שלב הביצוע בפועל של עסקת מקרקעין בין בעלי הזכויות ליזם. שלבי הפעילות הינם כך, שלאחר הכרזת הממשלה על מתחם מסוים כמתחם פינוי-בינוי משרד הבינוי והרשות המקומית הרלוונטית כורתים הסכם ביניהם, המגדיר את חובות הרשות בעניין קידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ואת השתתפות משרד הבינוי במימונו. תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן. בשלב הבא, הרשות המקומית מתקשרת עם חברה מנהלת שתהיה אחראית לקידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ולגיבוש תכנית מפורטת חדשה עבורו המוסיפה זכויות בנייה לציפוף השטח הבנוי במתחם. לאחר אישור התכנית המפורטת במוסדות התכנון, על בעלי הזכויות במתחם להתארגן ולהתקשר עם יזם שיכין תכנון מפורט ויקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך ביצוע הפרויקט והיזם יישא בעלויות הכרוכות בכך ובביצוע הפרויקט. במסגרת מסלול זה ניתנות מספר הטבות ממשלתיות שהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (התב"ע החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט; פטור מהיטל השבחה – בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח; פטור ממס רכישה ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים; פטור מתשלום דמי היתר – בתנאים מסוימים.

השני, מסלול מיסוי – מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו-2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה באמצעות הרשות להתחדשות עירונית מכריזה על מתחם על-פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, והיזם בשיתוף בעלי הדירות, פועל לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן. שלא כבמסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היזם זכאי להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח;

הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי הממשלה באמצעות הרשות להתחדשות עירונית.

החברה מקדמת התקשרויות עם גורמים/חברות שהינם צדדי ג' לחברה אשר מקדמים פרויקטים להתחדשות עירונית אל מול בעלי הזכויות, כך שהחברה תהפוך להיות שותפה או היזמית באותם פרויקטים בתמורה לתשלום לאותם גורמים כתלות בבשלות הפרויקט, מעורבותם של הצדדים בו בהמשך, היקף הזכויות שהובא על ידם וכיוצ"ב. התשלום כולל בדרך כלל החזר חלק מהוצאות העבר שלהם וכן תשלום עתידי כתלות ברווח או בהכנסות, בהתקיים אבני דרך בקידום הפרויקט (הגעה לחתימות נדרשות, הוצאת היתר וכיוצ"ב). לעתים ההתקשרות הינה לרכישת המניות של אותן החברות.

בחודש מאי 2023, אישרה הכנסת את הצעת חוק התכנית הכלכלית לשנים 2023 – 2024 (חוק ההסדרים) במסגרתו נכללו תיקונים הרלוונטיים לפעילות החברה כדלקמן:

הורדת חסמים וצמצום זמנים באישור היתרי בנייה, בין היתר ע"י אפשרות העברת בקשה להיתר שהתמהמה בועדה המקומית, למוסד רישוי ארצי יעודי. בתחום ההתחדשות העירונית - פושט מנגנון ההכרזה על מתחמי פינוי בינוי באופן שבמקרים מסוימים (בהם המליצה ועדה מקומית על הפקדת תכנית בתנאים), לא תידרש הסכמת הרשות המקומית להכרזה, ניתנו הקלות מס והטבות נוספות לקשישים, הופחת שיעור בעלי הזכויות המינימלי הנדרש לצורך הגשת תכנית (ל – 66%) וכן הופחת הרוב הדרוש לעניין קביעת כדאיות כלכלית של עסקת פינוי בינוי, כך שלצורך מינוי שמאי לפי סעיף 2א' לחוק פינוי בינוי לשם החלטה בדבר כדאיותה, תידרש הסכמה של בעלי הדירות במקבץ שמתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה מ-40% מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ; (ב) למעלה מ-40% מהרכוש המשותף בכל בית משותף במקבץ צמוד לדירותיהם. לצד האמור, הורחבו חובות הגילוי והשקיפות של יזמים כלפי בעלי הזכויות בפרויקטים.

8.7 להלן פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים :

<p>הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016 של רשות ניירות ערך;</p>	<p>"הנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי"</p>
<p>פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961;</p>	<p>"הפקודה"</p>
<p>פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת, אשר כל הדירות בו כבר נמסרו ולא צפויות הכנסות נוספות לחברה שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט;</p>	<p>"פרויקט שהסתיים"</p>
<p>פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי ששיעור ההשלמה שלו ליום 31 בדצמבר 2023 הוא 100% ולא הושלמה מסירת הדירות בפרויקט ו/או צפויות הכנסות שטרם הוכרו בגין מכירות בפרויקט;</p>	<p>"פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה"</p>
<p>פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו החלה, אך לא הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2023, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו;</p>	<p>"פרויקט בהקמה"</p>
<p>פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו טרם החלה, אך להערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2024 או שהתקבל לגביו היתר בנייה;</p>	<p>"פרויקט בתכנון"</p>
<p>פרויקט המוצג כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמתו טרם החלה ואינו עונה להגדרה של פרויקט בתכנון.</p>	<p>"פרויקט עתודת קרקע"</p>

תיאור עסקי התאגיד

8.8 גילוי ברמה המצרפית

8.8.1 מידע כללי על כלל הפרויקטים בקבוצה:

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט ¹³	היקף יח"ד לשיווק ¹⁴	פרטים נוספים
פרויקטים מהותיים מאוד							
אורבן פארק ראשונים (מגרש 2)	אלעד	100%	קומבינציה + תמורות + קומבינציה בעין	פרויקט בהקמה	73	70	ראה סעיף 8.10.1
קריית האומנים בניין 7	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	106	58	ראה סעיף 8.10.2
דוניץ גבעת שמואל	החברה	100%	מזומן וקומבינציה בעין	פרויקט בהקמה	87	47	ראה סעיף 8.10.3
UPTOWN אשדוד (שלב א')	החברה	100%	חכירה מהוונת	פרויקט בהקמה	81		ראה סעיף 8.10.4
מכבי יפו	אלעד	33.33%	זכויות חכירה	פרויקט בתכנון (החלה הקמה לאחר תאריך המאזן)	631 יח"ד (מתוכנן 336 יח"ד במחיר למשתכן, 3 יח"ד דיור לטובת המדינה והיתרה בשוק חופשי) וכן שטחי מסחר		ראה סעיף 8.10.5
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד¹⁵							
יפה נוף 120, חיפה (שלב א')	אלעד	50%	חכירה ובעלות	פרויקט בהקמה	79	60	ראה סעיף 8.9.1
פארק תל אביב – מתחם דרומי	אלעד	100%	הסכם פיתוח	פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה	371	371	ראה סעיף 8.9.2
יפה נוף 120, חיפה (שלב ב')	אלעד	50%	חכירה ובעלות	פרויקט בתכנון	137	108	ראה סעיף 8.9.3

13 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה. הנתונים הינם לפי 100% מהפרויקט.
 14 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה. הנתונים הינם לפי 100% מהפרויקט.
 15 למידע נוסף בקשר לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד ראה באור 6 לדוחות הכספיים השנתיים.

תיאור עסקי התאגיד

פרטים נוספים	היקף יח"ד לשיווק ¹⁴	היקף יח"ד בפרויקט ¹³	סטטוס הפרויקט	זכויות/ סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	התאגיד המחזיק	שם הפרויקט
ראה סעיף 8.9.3	110	164	פרויקט בתכנון	התחדשות עירונית	100%	חברה בת	נווה מגן החדשה (לשעבר- מתחם הצעירים) (שלב א')
ראה סעיף 8.9.3	63	105	פרויקט בתכנון	התחדשות עירונית	70%	חברה בת	רחוב המרי גבעתיים
ראה סעיף 8.9.3	247 ושטחי מסחר	401 יח"ד ושטחי מסחר	בתכנון	התחדשות עירונית	50%	חברה בת	רחוב הארזים ירושלים
ראה סעיף 8.9.5	728 וכן 70 יח"ד להשכרה לטווח ארוך	911 וכן 70 יח"ד להשכרה לטווח ארוך	עתודת קרקע	קומבינציה תמורות + הסכם פיתוח	100%	אלעד	המתחם הצפוני (שלב א')
ראה סעיף 8.9.2	73	106	פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמיירתו טרם הסתיימה במלואה	התחדשות עירונית	100%	חברה בת	קריית האומנים בניין 6
ראה סעיף 8.9.2	68 יח"ד וכן שטחי מסחר		פרויקט שהסתיים	זכויות חכירה	100%	אלעד	אלעד בית וגן
ראה סעיף 8.9.5	589 יח"ד, 300 יחידות בייעוד דיור מוגן, 104 יח"ד להשכרה, כ- 10 א' מ"ר בייעוד מסחר וכ- 2,500 מ"ר בייעוד תעסוקה; הפרויקט ייבנה במספר שלבים;	785 יחידות דיור, 300 יחידות בייעוד דיור מוגן, 104 יח"ד להשכרה, כ- 10 א' מ"ר בייעוד מסחר וכ- 2,500 מ"ר בייעוד תעסוקה; הפרויקט ייבנה במספר שלבים;	עתודת קרקע	הסכם פיתוח	33%	אלעד	המתחם הצפוני (שלב ב')
ראה סעיף 8.9.5	657	710	עתודת קרקע	התחדשות עירונית	100%	חברה בת	קריית האומנים 8-14
ראה סעיף 8.9.5	253 יח"ד וכן שטחי מסחר		עתודת קרקע	זכויות חכירה	100%	החברה	UPTOWN אשדוד (שלב ב')
ראה סעיף 8.9.5	81 יח"ד ושטחי מסחר		עתודת קרקע	זכויות בעלות	50%	חברה בת	רוטשילד תל אביב

תיאור עסקי התאגיד

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט ¹³	היקף יח"ד לשיווק ¹⁴	פרטים נוספים
אלנבי 43, תל אביב	אלעד	100%	בעלות	עתודת קרקע	20 יח"ד ושטחי מסחר		ראה סעיף 8.9.5
נווה הדרים	אלעד	15%	בעלות+חכירה	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה		ראה סעיף 8.9.5
בת ים	החברה	100%	בעלות	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה		ראה סעיף 8.9.5
הוד השרון	אלעד	26.66%	בעלות במושע	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה		ראה סעיף 8.9.5
לב ראשון	החברה	34%	זכויות בעלות	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה		ראה סעיף 8.9.5
פרויקטים אחרים							
רוטשילד חיפה (מתחם A)	חברה בת	50%	התחדשות עירונית	אחר	225	177	ראה סעיף 8.9.6
רוטשילד חיפה (מתחם B)	חברה בת	50%	התחדשות עירונית	אחר	205	157	ראה סעיף 8.9.6
רוטשילד חיפה (מתחם C)	חברה בת	50%	התחדשות עירונית	אחר	330	258	ראה סעיף 8.9.6
נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלבים ב'-ג')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	291	213	ראה סעיף 8.9.6
ההסתדרות, גבעתיים	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	500	332	ראה סעיף 8.9.6
דרך השלום, תל אביב-יפו	החברה	100%	התחדשות עירונית	אחר	490	340 (כולל דיור בהשג יד)	ראה סעיף 8.9.6
משגב עם, תל אביב-יפו	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	126	78	ראה סעיף 8.9.6
מתחם החותרים, חיפה	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	533	426	ראה סעיף 8.9.6

תיאור עסקי התאגיד

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט ¹³	היקף יח"ד לשיווק ¹⁴	פרטים נוספים
מתחם ניצנה, בת ים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	1,498	1,046	ראה סעיף 8.9.6
דרך בית לחם, ירושלים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	290	217	ראה סעיף 8.9.6
נחל הבשור, תל אביב-יפו	החברה	40%	התחדשות עירונית	אחר	332	204 (כולל דיור בהשג יד)	ראה סעיף 8.9.6
אסף שמחוני, נתניה	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	אחר	710	488	ראה סעיף 8.9.6
התנועה הצינונית, נתניה	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	אחר	266	190	ראה סעיף 8.9.6
ארמון הנציב- מתחם כ"א, ירושלים	אלעד	50%	התחדשות עירונית	אחר	243	189	ראה סעיף 8.9.6
ארמון הנציב- מתחם כ"ג, ירושלים	אלעד	50%	התחדשות עירונית	אחר	441	343	ראה סעיף 8.9.6
אברהם שטרן, ירושלים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	204	146	ראה סעיף 8.9.6
הלפר-בלפור, בת ים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	210	138	ראה סעיף 8.9.6

כמו כן פעילה החברה בפרויקט של ייזום למסחר ו/או משרדים – כמפורט להלן:

שם המתחם/פרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה (בשרשור סופי) בקרקע (נכון למועד הדוח)	זכויות בניה בהתאם לתב"ע הקיימת נכון למועד הדוח	סטטוס הפרויקט סמוך למועד חתימת הדוח	פרטים נוספים
אור יהודה	אור יהודה	66.66% (זכויות חכירה) ¹⁶	כ-23,500 (עיקרי ושירות) מ"ר למטרות מסחר ותעסוקה וכן שצ"פים ושטחי ציבור	עתודת קרקע	ראה סעיף 8.9.5

16 באמצעות החברה המאוחדת א.מ.ת. נוה סביון בע"מ. ביתרת הון המניית המונפק והנפרע בחברה המאוחדת מחזיקה אספן גרופ בע"מ, שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה.

תיאור עסקי התאגיד

8.8.2 תמצית התוצאות המאוחדות (באלפי ש"ח):

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום הנדל"ן היזמי לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2023:

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	סעיף
343,026	207,225	308,433	הכנסות מיזמות
85,584	64,811	(3,533)	רווח (הפסד) מיזמות

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	סעיף
608,969	1,910,891	1,947,919	סך נכסי תחום היזמות במאזן

8.8.3 פרויקטים בהקמה

מצב ליום 31.12.2023	נתון
228	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה ¹⁷
200,999	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות) (אלפי ש"ח) ¹⁷
147,869	רווח גולמי צפוי כולל שטרם הוכר (אלפי ש"ח) לאחר הקצאת עלות הרכישה
10.5	מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה הדיווח ¹⁸
85.5	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה ¹⁹
209	מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח

8.8.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ (אלפי ש"ח)	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	סעיף
14,444	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
-	6-12	
-	12-18	
3,114	18-24	
-	מעל 24	
17,558	סך הכל	

17 לא כולל יח"ד שבונה החברה עבור בעלי הקרקע בפרויקטים של עסקאות קומביניציה ועסקאות פינוי בינוי. בפרויקט יפה נוף שלב א', חלק החברה הינו 50%.

18 לא כולל חלק שותפים.

19 מסך היחידות לשיווק בלבד. לא כולל חלק שותפים.

20 בנוסף נמכרו 3 יח"ד בפרויקט שטרם החלה הקמתו (קרית אמנים בנין 7).

תיאור עסקי התאגיד

סעיף	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	סה"כ (אלפי ש"ח)
*גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)	0-6	4
	6-12	-
	12-18	-
	18-24	2 (כולל דירה לדוגמא)
	מעל 24	-
	סך הכל	6
רווח גולמי צפוי		6,420
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח		1

8.8.5 צבר הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח)

שנה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
שנת 2024 - רבעון 1	34,998	84,595
שנת 2024 - רבעון 2	36,206	67,862
שנת 2024 - רבעון 3	6,513	3,941
שנת 2024 - רבעון 4	3,268	36,518
שנת 2025	8,576	20,971
סה"כ	89,562	213,887

האמור בטבלאות לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, היקפם, ההכנסות והמקדמות הצפויות והרווחיות הגולמית הצפויה, הינו כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינו מבוסס על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים, התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, אי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 20 בדוח זה להלן.

8.8.6 **חומרי גלם, ספקים, מבצעי בניה וקבלני משנה**

חומרי הגלם המשמשים את החברה במסגרת פעילותה הינם כמקובל בענף הבניה ועיקרם ברזל ומלט. במסגרת הקמת הפרויקטים מתקשרת החברה עם מתכננים ויועצים ועם קבלני משנה לצורך ביצוע השירותים ו/או עבודות בניה בתחום מומחיותם. החברה נוהגת להתקשר עם ספקים/קבלני משנה המלווים את החברה זה שנים, יחד עם זאת בטרם התקשרות פונה החברה, לרוב, לקבלת הצעות מחיר מכמה ספקים/קבלנים. בהתקשרויותיה וכתנאי מוקדם להעברת תשלומים בקשר עם ההתקשרויות נוהגת החברה לדרוש בטוחות מתאימות להבטחת התחייבויות הקבלנים/ספקים, הן בשלב ההקמה והן בשלב הבדק. התמורה למתכננים/לקבלני המשנה משולמת להם לשיעורין בהתאם להתקדמות הבניה בפועל. מערך ההנדסה של החברה מפקח על בצוע הבניה בפועל ועל אישור התשלומים. בהסכמים עם קבלני משנה מוטלת האחריות לטיב ולאיכות בצוע העבודה לפי חוק המכר דירות, ככל הניתן על הקבלנים עצמם.

לא לעד לרוב התקשרויות עם מבצעי בניה בהסכמים פאושליים. במסגרת הסכמים אלו אחראי מבצע הבניה על ביצוע כלל עבודות הקמת הפרויקט החל משלב החפירה והדיפון ועד לקבלת טופס אכלוס ותקופות הבדק והאחריות.

בחלק מהפרויקטים של אלעד נחתמים הסכמים משולשים בין החברה, מבצע הבניה וקבלן משנה המספק שרות ספציפי בפרויקט כנגד תמורה נפרדת המופחתת מסכום התמורה הפאושליית. ההתקשרויות נעשות כנגד קבלת בטוחות מתאימות ביחס להיקף העבודה, להבטחת בצועה וטיבה. לכל הגורמים בענף הבניה קימת תלות מסוימת בחברת החשמל בישראל בע"מ ובנשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ, שכל אחת מהם מהווה מונופול בתחומו. להערכת החברה ובהתחשב בנסיון העבר, מעבר לאמור אין לה תלות בקבלן משנה או בספק מסוימים נוספים.

על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון לצין את התקשרות החברה עם הקבלנים/ספקים הבאים:

תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	משקל הספק מכלל רכישות החברה בשנת 2023 (%)	היקף רכישות מהספק בשנת 2023 (אלפי ש"ח)	האם צד קשור [כן/לא]	סוג הספק	זיהוי הספק/ קבלן המשנה
לא	11%	20,613	לא	קבלן בצוע בפרויקט פארק ת"א	סיון בצוע בע"מ
לא	7%	13,047	לא	קבלן שלד וגמרים בפרויקטים באשדוד וגבעת שמואל (ללא חומרים וציוד)	סהר שני בע"מ
לא	22%	43,325	לא	קבלן בצוע בפרויקט אורבן פארק (שלב ג')	עץ השקד הנדסה בע"מ
לא	9%	17,527	לא	קבלן בצוע בפרויקט יפה נוף 120 (שלב א')	אשטרום בניה צפון בע"מ

תיאור עסקי התאגיד

8.9 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד של התאגיד²¹

8.9.1 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023 – נתונים כללים על הפרויקטים (באלפי ₪, הנתונים הינם לפי 100%)

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד כולל בעלי קרקע	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי	סה"כ שנתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור ההון העצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
יפה נוף, שלב א' ²²	חיפה	2021	2022	2025	50%	79	60	119	41%	13	47	233,623	220,764	כ-20%	12,859	6%	26,947

²¹ יצוין כי, הפרויקטים: יפה נוף שלבים א' ו-ב', נווה מגן החדשה שלב א' ורחוב המרי בגבעתיים הינם פרויקטים מהותיים מאוד, בהתאם להנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי אולם מוצגים כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד, בהתאם לשו"ת 105.20 אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2017. הפרויקטים אותם בחרה החברה להציג תחת גילוי "פרויקטים מהותיים מאוד" נבחרו בהתאם לרמת המהותיות שלהם, לדעת החברה, וכן תחת מתן משקל לפרויקטים בהקמה לאור הגילוי העודף הניתן בגינם.

²² העלויות כוללות את עלות הקצאת רכישת אלעד. הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעור הרווח הגולמי כוללים את עלות הקצאת רכישת מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. ההכנסות כוללות הכנסות משיירות בניה.

תיאור עסקי התאגיד

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח, הנתונים הינם לפי 100%):

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן:			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2023	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023:			שם הפרויקט	
			מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	הכנסות שטרם הוכרו: יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	הכנסות שטרם הוכרו: מקדמות שנתקבל:	הכנסות שהוכרו:	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.23	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.23	מיום 1.1.24 ועד תאריך הדוח		אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה		קרקע, היטלים, פיתוח
6%	9,223	201,644	28,366	155,760	91,210	28,024	²⁴ 17,860	31,978	29,834	23,394	-	69,728	-	2,476	58,471	90,088	יפה נוף- שלב א' ²³

²³ העלויות כוללות את עלות הקצאת רכישת אלעד. הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעור הרווח הגולמי כוללים את עלות הקצאת רכישת מניית אלעד שיוחסה לפרויקט. ההכנסות כוללות הכנסות משירותי בניה.

²⁴ כולל שירותי בניה.

8.9.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות				מתום התקופה ועד למועד הדוח	הכנסות צפויות מיח"ד במלאי	רווח גולמי צפוי מיח"ד במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על יח"ד במלאי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										Q1/23	Q2/23	Q3/23	Q4/23					
קרית האמנים בנין 6	ראשון לציון	2005	2018	2022	100%	2	3,114	100%	113	1	-	-	1	5,662	2,548	45%	5,662	
פארק תל אביב- מתחם דרומי	תל אביב	2014	2016	2023	100%	4	14,489	100%	106	-	6	1	-	19,486	3,872	20%	19,486	

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות:						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה, ללא מע"מ:					מחיר ממוצע במ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור(*)
	Q1/23	Q2/23	Q3/23	Q4/23	מתום התקופה ועד למועד הדוח	
קרית האמנים בנין 6	-	-	22,159	-	21,565	25,053
פארק תל אביב- מתחם דרומי	35,474	32,118	31,355	-	-	34,551

(* יצוין כי מרבית מלאי הדירות הינן דירות מיוחדות בעלי מאפיינים מיוחדים (מרפסות, קומה כיוצ"ב).

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח):											
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי		חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
מ"ר ממוצע ליחידה	מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה ²⁵	מספר יח"ד								
120	136	120	136	50%	לא	2028	2024	68,186	2021	חיפה	יפה נוף, שלב ב'
117	²⁶ 164	117	164	100%	לא	2028	2024	81,635	התחדשות עירונית	רמת השרון	נווה מגן החדשה- שלב א' (לשעבר- מתחם הצעירים)
117	105	117	105	70%	לא	2028	2024	3,866	התחדשות עירונית	גבעתיים	המרי, גבעתיים
96	401	96	401	50%	לא	2028	2024	24,078	התחדשות עירונית	ירושלים	רחוב הארזים, בית הכרם

25 בפרויקטים של התחדשות עירונית המ"ר מתיחס לדירות לשיווק.
26 בכוונת החברה להגיש בקשה להגדלת צפיפות בשיעור של 7%.

תיאור עסקי התאגיד

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2023 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח):															
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		חוזים חתומים, סמוך למועד הדוח:			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023:			שם הפרויקט
			מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות שטרם הוכרו: יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מספר חוזים מוקדמים חתומים	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	מיום 1.1.2024 ועד תאריך הדוח	תכנון ואחרות		עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח		
11%	33,058	198,000	29,060	184,000	-	-	-	-	-	-	96,747	9,781	2,691	55,723	יפה נוף, שלב ב'
17%	71,600	426,500	31,800	426,500	-	-	-	-	-	-	273,265	14,767	3,683	63,185	נווה מגן החדשה- שלב א' (לשעבר- מתחם הצעירים)
25%	65,900	426,500	36,950	267,500	-	-	-	-	-	-	227,734	3,866	-	-	המרי, גבעתיים
22%	82,500	362,900	30,514	362,900	-	-	-	-	-	-	255,008	2,071	-	23,321	רחוב הארזים, בית הכרם
12%	192,739	1,654,000	33,000	1,654,000	-	-	-	-	-	-	1,305,976	1,644	1,043	152,598	מתחם צפוני- שלב א'

תיאור עסקי התאגיד

8.9.4 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים שהסתיימו ליום 31.12.2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):																
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו בפרויקט	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 בש"ח (ללא מע"מ)
								בתקופה השוטפת	מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	מתחילת הפרויקט	
בית וגן	ירושלים	2016	2017	2023	100%	68 יח"ד וכן שטחי מסחר	110	273,406	14,604	245,897	13,136	27,509	1,468	11%	10%	-

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח):														
זכויות בנייה מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			זכויות בנייה מצב תכנוני נוכחי		שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2023					מועד רכישה	מיקום	שם עתודת הקרקע
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק			עלות סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
בנין 8- קידום היתר יתרת הבנינים- בדיקת חלופות תכנוניות	90	710	77	710	16,988	100%	112,821	-	4,400	2,725	65,69	2005	ראשון לציון	קריית האומנים 8 (בניינים (*) עד 14)
קידום תב"ע להגדלת זכויות	120	1,000 + 253 מ"ר מסחר	111	78	5,868	100%	58,187	-	371	12,968	44,647	2011	מע"ר אשדוד	UPTOWN אשדוד (שלב ב')
יישום התב"ע החדשה ומימוש זכויות הבנייה בקרקע, כפופים בין היתר, קיום מלוא ההתחייבויות הצדדים כלפי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בהתאם לכתבי ההתחייבויות שנחתמו ביניהם	כמפורט תחת מצב תכנוני נוכחי		80	כ-911 יח"ד וכן 70 יח"ד להשכרה לטווח ארוך	18,032	100%	155,295	-	1,644	1,043	152,598	2023	שכונת הארגזים, תל אביב	מתחם צפוני – שלב א'
			80	כ-785 יחידות דיור, 300 יחידות דיור בייעוד דיור מוגן, 104 יח"ד להשכרה, כ- 10 א' מ"ר בייעוד – מסחר וכ 2,500 מ"ר בייעוד	24,323	33.33%	182,599	-	197	1,224	181,177	2016		המתחם הצפוני- שלב ב'

תיאור עסקי התאגיד

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח):														
זכויות בנייה מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			זכויות בנייה מצב תכנוני נוכחי		שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2023					מועד רכישה	מיקום	שם עתודת הקרקע
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק			עלות סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
				תעסוקה. יתרת שטחי התכנית הינם בייעוד דרכים, מבני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים ושבילים.										
החברה תפעל לקידום פרויקט בהתאם לייעודים שיוקצו למקרקעין במסגרת אישור התוכנית המקודמת על ידי הועדה המחוזית.	ל.ר.	ל.ר.	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	146,504 מ"ר	26.66%	66,612	-	728	-	65,884	2019	דרום מערב הוד השרון	הוד השרון
בשלב תכנון מתקדם	ל.ר.	ל.ר.	כמפורט תחת מצב תכנוני נוכחי	כ-23,500 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה וכן שטחי שצ"פ ומבני ציבור	4,592	66.66%	47,024	-	5,966	2,022	39,036	2019	אור יהודה, רח' אליהו סעדון	אור יהודה

תיאור עסקי התאגיד

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח):														
זכויות בנייה מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			זכויות בנייה מצב תכנוני נוכחי		שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2023					מועד רכישה	מיקום	שם עתודת הקרקע
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק			עלות סה"כ נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2023	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות ועדה מקומית מכוח תכנית המתאר תא 5000 (בשלבים התחלתיים).	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כ-71 יח"ד וכן שטחים בייעוד מסחרי	2,170	50%	124,438	-	806	10,672	112,962	2018	פינת הרחובות יהודה הלוי, בצלאל יפה ושדרות רוטשילד תל אביב	רוטשילד
בשלבי תכנון ראשוניים	ל.ר.	ל.ר.	53 מ"ר	כ-20 יח"ד ושטחי מסחר	491	100%	54,836	-	299	5,589	48,948	2020	אלנבי 43 תל אביב	אלנבי 43 תל אביב
החברה בשלבי קידום ראשוניים של תב"ע חדשה.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כ-29,500 מ"ר (בכפוף להפקעות) ומגורים	32,500	15%	20,404	-	253	-	20,151	2021	ראשון לציון	נוה הדרים
החברה בשלבי קידום ראשוניים של ת.ב.ע חדשה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	60 יח"ד	זכויות בגג	34%	5,285	-	213	-	5,072	2018	ראשון לציון	לב ראשון
-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	4,585	50%	1,940	-	16	-	1,926	1990	בת ים	בת ים

(*) נכון ליום 31.12.2023 חתמה דוניץ קרית האמנים על חוזי פינוי עם 250 מפונים מתוך 276 המפונים במתחם. הזכויות ב-179 יח"ד נמסרו למפונים עם אכלוס הבנינים שבניתם הושלמה על ידי החברה.

8.9.6 מידע נוסף על פרויקטים אחרים שאינם מהותיים מאוד:

יצוין, כי אף על פי שלפי מבחני הרווח הגולמי ו/או ההכנסות בשנת 2023, בשלב זה, חלק מהפרויקטים שבטבלה הינם פרויקטים מהותיים מאוד, הרי שלאור העובדה כי לקראת תחילת שלב הביצוע ייתכן וכל פרויקט יפוצל למס' שלבים, אין ביכולת החברה בשלב זה לקבוע את מהותיותם החשבונאית כל שלב בפני עצמו ומשכך היא מסווגת אותם בשלב זה כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

שימושים נוספים	מועד תחילת הקמה צפוי	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן) ³²	שיעור רווח גולמי צפוי ³¹	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) ³⁰	הממוצע המתוכנן של יח"ד למכירה בפרויקט הממוצע	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ²⁹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) ²⁸	מספר יח"ד לשיוק	כמות יח"ד לפינוי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		חזקה באמצעות	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי ובינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שם הפרויקט ומיקום מקרעי הפרויקט
										שיעור שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח	שיעור שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט				
-	2025	אושרה התב"ע. בכוונת החברה להגיש בקשה להגדלת צפיפות בשיעור של 7%.	19%	873,200	139	1:2.88	33,747	211	60	80%	100%	חברה בת-איחוד	100%	פינוי בינוי. מתחם מוכרז מסלול רשויות	נווה מגן החדשה (לשעבר- מתחם הצעירים), רמת השרון (שלבים ב-ג)
-	2025	אושרה התב"ע ותוכנית האיחוד וחלוקה. הוגשה בקשה להיתר לשלב ב'.	25%	1,271,000	109	1:1.98	47,252	332	168	80%	97%	חברה בת-איחוד	100%	פינוי בינוי. מתחם מוכרז מסלול מיסוי	רח' ההסתדרות, גבעתיים

27 כפי שמפורטים בסעיפים 1(א) ו-1(ב) להגדרת "פרויקט גדול" יזמי מהותי מאוד" בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016.
 28 העלויות בספרים הינם בעיקר בקשר עם רכישת החתימות וקידום התב"ע. בפרויקטים של אלעד, העלות כוללת גם, ככל וישנה, עודף עלות שהוקצה במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה.
 29 לעניין זה יצוין כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים, הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.
 30 ללא דירות הדיירים.
 31 ללא דירות הדיירים.
 32 הסכמי הפינוי עם הדיירים כוללים תנאים מתלים לכניסתם לתוקף וזאת, בין היתר, הגעה לשיעור חתימות מסוים, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם פינוי וכו'. תנאים אלו טרם התקיימו.

תיאור עסקי התאגיד

שימושים נוספים	מועד תחילת הקמה צפוי	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן) ³²	שיעור רווח גולמי צפוי ³¹	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) ³⁰	המ"ר הממוצע המתוכנן של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ²⁹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) ²⁸	מספר יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		החזקה באמצעות	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי ובינוי האם – המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
										שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח				
-	2025	ת.ב.ע מאושרת; החברה מקדמת תוכנית עיצוב.	13%	177,500 ³⁴	114	1:3.69	15,560	177	48	80%	88%	חברה כלולה	50% ³³	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	רח' רוטשילד, חיפה (מתחם A)
כולל שטחי תעסוקה	2025	ת.ב.ע מאושרת; החברה מקדמת תוכנית עיצוב.	9%	165,300 ³⁶	114	1:3.27		157	48	80%	100%	חברה כלולה	50% ³⁵	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	רח' רוטשילד, חיפה (מתחם B)
כולל שטחי תעסוקה ומסחר	2025	ת.ב.ע מאושרת; החברה מקדמת תוכנית עיצוב.	12%	256,200 ³⁸	112	1:3.58		258	72	80%	95%	חברה כלולה	50% ³⁷	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	רח' רוטשילד, חיפה (מתחם C)
כ-1,500 מ"ר מחסר, מתוכו כ-900 לחברה	2026	בהליכי קידום ת.ב.ע- לפני הפקדה להתנגדויות.	22%	842,500	88	1:2.27	2,159	340 (כולל דיור בהשג יד)	150	80%	80%	חברה	100%	פינוי בינוי. טרם הוכרז	רח' דרך השלום, תל אביב-יפו
מסחר 500 מ"ר	2026	בהליכי קידום ת.ב.ע – לפני דיון בוועדה מקומית	15%	194,000	77	1:1.63	4,291	78 (כולל דיור בהשג יד)	48	67% ³⁹	88%	חברה בת-איחוד	100%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	רח' משגב עם, תל אביב-יפו

33 השותף בפרויקט הינו אפריקה התחדשות עירונית בע"מ.

34 הכנסות הינן בחלק החברה.

35 השותף בפרויקט הינו אפריקה התחדשות עירונית בע"מ.

36 הכנסות הינן בחלק החברה.

37 השותף בפרויקט הינו אפריקה התחדשות עירונית בע"מ.

38 הכנסות הינן בחלק החברה.

39 בהתאם להסכמי ההתקשרות, בכל מקרה בו החברה תחליט לבצע פרויקט תמ"א 38 (2), חלף פינוי בינוי, שיעור ההסכמה הנדרש יעמוד על 80% ונתוני הפרויקט, לרבות יח"ד הצפויות, הכנסות וכיוצ"ב יעודכנו בהתאם.

תיאור עסקי התאגיד

שימושים נוספים	מועד תחילת הקמה צפוי	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן) ³²	שיעור רווח גולמי צפוי ³¹	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) ³⁰	המ"ר הממוצע המתוכנן של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ²⁹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) ²⁸	מספר יח"ד לשיוק	כמות יח"ד לפינוי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		החזקה באמצעות	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי ובינוי האם – המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
										שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח				
מסחר כ-600 מ"ר תעסוקה מ"ר 1,590	2026	בהליכי קידום ת.ב.ע. – המתנה לדיון בועדה המחוזית	18%	997,000	130	1:3.98	22,726	426	41107	67% ⁴⁰	72%	חברה בת-איחוד	100%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	מתחם החותרים, חיפה
מסחר 6,000 מ"ר ומשרדים 37,500 מ"ר	2027	בהליכי קידום ת.ב.ע. – לפני דיון בועדה מקומית	17%	3,294,000	109	1:2.31	11,450	1,046	452	80%	4268%	חברה בת-איחוד	100%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	מתחם ניצנה, בת ים
בנוסף, שטחי מסחר ותעסוקה	2026	בהליכי קידום ת.ב.ע. לפני הפקדת התכנית	21%	651,000	101	1:2.97	11,139	217	73	67%	78%	חברה בת-איחוד	100%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	דרך בית לחם, ירושלים
מסחר ותעסוקה	2026	בהליכי קידום ת.ב.ע. לפני הפקדת התכנית	24%	208,500 ⁴³	70	1:1.59	2,298	204 (כולל דיור בהשג יד)	128	81%	80%	סולו	40%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	נחל הבשור, תל אביב-יפו
-	2027	בהליכי קידום ת.ב.ע.	23%	1,213,000 ⁴⁴	110	1:2.2	ל.ר. חברה כלולה	487	222	80%	59%	חברה כלולה	50%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	אסף שמחוני, נתניה

40 החברה טרם הגיעה לרוב הנדרש (60%) בכל בנין הכלול במתחם.

41 חלק מהיח"ד הינן בבעלות החברה המחזיקה בפרויקט.

42 החברה פועלת לעדכון הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות במתחם ולהחתמתם. שיעור החתימות המצוין הינו משוקלל.

43 ההכנסות הינן בחלק החברה.

44 ההכנסות הינן בראית החברה הכלולה.

תיאור עסקי התאגיד

שימושים נוספים	מועד תחילת הקמה צפוי	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן) ³²	שיעור רווח גולמי צפוי ³¹	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) ³⁰	המ"ר הממוצע המתוכנן של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ²⁹	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) ²⁸	מספר יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		החזקה באמצעות	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי ובינוי האם – המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
										שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח				
-	2027	בהליכי קידום ת.ב.ע.	23%	45474,000	107	1:2.5	ל.ר. חברה כלולה	190	76	80%	67%	חברה כלולה	50%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	התנועה הציונית, נתניה
ל.ר.	2028	בהליכי תכנון ראשוניים של הת.ב.ע.	23%	46261,600	ל.ר.	1:3.5	זניח	189	54	67%	61%	אלעד	50%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	ארמון הנציב, מתחם כ"א, ירושלים
ל.ר.	2028	בהליכי תכנון ראשוניים של הת.ב.ע.	22%	47362,200	ל.ר.	1:2.48	זניח	243	98	67%	32%	אלעד	50%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	ארמון הנגיב, מתחם כ"ג, ירושלים
ל.ר.	2028	בהליכי תכנון ראשוניים של הת.ב.ע.	26%	348,400	ל.ר.	1:2.52	זניח	146	58	67%	34%	אלעד	100%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	אברהם שטרן, ירושלים
ל.ר.	2028	בהליכי תכנון ראשוניים של הת.ב.ע.	21%	319,800	ל.ר.	1:1.92	זניח	138	72	67%	47%	אלעד	100%	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	הלפר-בלפור, בת ים

⁴⁵ ההכנסות הינן בראיית החברה הכלולה.

⁴⁶ ההכנסות הינן בחלק החברה.

⁴⁷ ההכנסות הינן בחלק החברה.

8.9.7 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד:

קבלן ביצוע			מידע על אשראי לליווי הפרויקט (באלפי ש"ח)										
הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	התאגיד משמש כקבלן ראשי? (כן/לא)	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31.12.2023 ולמועד פרסום התשקיף (כן/לא)	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse? (כן/לא)	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערביות ליום 31.12.2023	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	שם הפרויקט
כן	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים + 1%	לא	459,000	177,964	ערביות בצוע 192,000 ערביות חוק מכר 190,000	38,839	77,000	יפה נוף 120 (שלב א')

המידע המפורט בטבלאות לעיל כולל הערכות של החברה לגבי נתונים עתידיים שטרם התממשו ואין וודאות אם ועד כמה יתממשו, בין היתר בקשר עם, היקפי הזכויות בפרויקטים, מצבם התכנוני המבוקש בפרויקטים, מועדי התחלה וסיום של פרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות בפרויקטים, רווחיות גולמית ויתרות עודפים והוא לפיכך מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. כמו כן, בחלק מהטבלאות לעיל, נכללו פרויקטים אשר טרם התקיימו ו/או הבשילו תנאים מתלים ו/או השולמה חתימת הסכם עם מלוא בעלי הזכויות במקרקעין הרלוונטיים. מידע צופה פני עתיד זה, מבוסס, בין היתר, על המידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה בקשר עם פרמטרים שונים המשפיעים על הערכות החברה, לרבות בקשר עם: קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומחירי המכירה החזויים, פוטנציאל הגדלה ו/או ניצול של זכויות בנייה, התקיימותם של תנאים מתלים בהסכמי החברה והמועדים הקשורים בהם, מועדים לקבלת אישורים והיתרים, הכנסות החברה מהפרויקטים והעלויות הנדרשות לצורך הוצאתם לפועל, עלויות הסכמים עם קבלני ביצוע ו/או קבלני משנה ויועצים. יובהר כי, אין כל וודאות כי שהערכות אלו של החברה תממשנה בפועל (באופן חלקי או מלא), בין היתר מאחר ו: (א) בפרויקטים אשר בהם מקודמים שינויים לתוכניות בניין עיר תקפות אין וודאות לגבי אישור השינויים, היקפם, תנאיהם ומועדם; (ב) בפרויקטים אשר הוצאתם לפועל מותנית בקיומם של תנאים מתלים אין וודאות כי אלו אכן יתקיימו; (ג) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ד) אין כל וודאות כי תחזיות החברה בקשר עם קצב המכירות, מחירי המכירה של המלאי וכן העלויות הצפויות יתממשו בהתאם להערכותיה; (ה) ההערכה בדבר מועד תחילת הקמה מבוססת בין היתר על תחזית ביחס לקצב השלמת הליכי התכנון והרישוי, הערכות לגבי קיום תנאים מקדמיים פרטניים בכל פרויקט וכן ביחס לקצב הפיתוח העירוני, שיאפשרו תחילת הבנייה ועלולה שלא להתממש ככל והליכים אלה יתמשכו; (ו) עוד ובנוסף יתכן עיכוב עקב מחלוקות לגבי דמי שכירות, היטלים ואגרות מול בעלי הקרקע ו/או הרשויות הרלוונטיות. כן מתבססת ההערכה על תחזית ביחס לקצב והשלמת פינוי הדיירים במתחם אשר יאפשר את תחילת הבנייה. מועדים אלו עלולים להתארך ככל והליכי פינוי הדיירים יתמשכו; (ז) כתוצאה מגורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בדוח זה להלן.

8.9.8 מבחני ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% במחירי הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:					
פארק תל אביב – מתחם דרומי	1,949	974	3,872	974	(1,949)
קרית האמנים בניין 6	566	(283)	2,548	283	(566)
פרויקטים בהקמה:					
יפה נוף 120 שלב א'	15,576	(7,788)	9,223	7,788	(15,576)
סה"כ	18,091	(9,045)	15,643	9,045	(18,091)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה					
יפה נוף 120 שלב א'	(6,555)	3,277	9,223	(3,277)	6,555

תיאור עסקי התאגיד

8.10 פרויקטים מהותיים מאוד של התאגיד

8.10.1 אורבן פארק מגרש 2⁴⁸

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	סעיף
אורבן פארק ראשונים, ראשון לציון	שם הפרויקט
מגרש מס' 2 ע"פ תב"ע רצ/81/491 חלקה 737 בגוש 3925, ראשון לציון (להלן: "מגרש 2").	מיקום הפרויקט
הקמת בניין מגורים משותף בעל שני אגפים הכולל 73 יחידות דיור, כאשר אגף אחד בעל 8 קומות והשני בעל 11 קומות ומרתף, 26 יח"ד ו-47 יח"ד.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברה בת - התקשרויות עם 100% מבעלי הקרקע.	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הסכם הרכישה המקורי מול בעלי המקרקעין נחתם במהלך שנת 2003 ועודכן מספר פעמים לאורך השנים 50 וכן הסכמי קומבינציה ושרותי בניה.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,010 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
2024	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון שני 2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2024	מועד סיום שיווק צפוי
במהלך חודש דצמבר, 2021 התקשרה החברה עם עץ השקד בע"מ בהסכם פאושלי, לפיו יעניק מבצע הבנייה לחברה שירותי בנייה הכוללים את כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט, לרבות עבודות חפירה, ביסוס, שלד, איטום, עבודות רטובות ונוספות, מרתפים וחניות ("עבודות הבנייה") וזאת בתמורה לסכום כולל של כ-72.5 מיליון ש"ח ("התמורה"). התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים (ממדד הבסיס של חודש ספטמבר 2021). יתר פרטי הסכם הקבלן הראשי דומים במהותם לעיקרי התקשרויות עם מבצעי בנייה כמפורט בסעיף 7.5 לעיל.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון ראשון 2022	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
בחודש יוני 2003 התקשרה החברה בהסכם מכר עם מספר בעלי קרקע פרטיים המחזיקים בזכויות בלתי מסוימות בהיקף של 86.3% במגרש 2 (להלן: "המוכרים" ו-"חלקם של המוכרים במגרש 2"). בגין חלקם של המוכרים במגרש 2 יהיו זכאים המוכרים לתמורה בסיסית בשיעור של 35% מתקבולי הפרויקט שיבנה על מגרש 2 וכן לתמורה נוספת בשיעור דיפרנציאלי במידה והמחיר יעלה מעל מדרגות הקבועות בהסכם המכר. בהתאם להוראות הסכם המכר, בסמוך לאחר גמר הבניה וקבלת מלוא התקבולים אצל החברה, ייערך תחשיב סופי ביחס	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בניו / אחר)

48 תוצאות ויתרות הפרויקט נכללות בדוחות החברה החל ממועד האיחוד לראשונה, 30 ביוני 2022.
49 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6004 מיום 13 באוקטובר 2009.
50 התוספת האחרונה נחתמה בחודש אוגוסט 2017.

תיאור עסקי התאגיד

סעיף	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
	למגרש 2 על בסיס דו"ח מכירות כהגדרתו בהסכם המכר. כמו כן, התקשרה החברה בהסכמים נוספים שאינם מהותיים למתן שירותי בניה/קומבינציה, בקשר ליתרת הזכויות במגרש 2, מכוחם החברה התחייבה לתת שירותי בניה עבור דירה אחת בפרויקט וכן קיימת עסקת קומבינציה בעין עבור 2 יח"ד נוספות.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	מדובר בפרויקט בשלבי שיווק ומכירה מתקדמים, ראה פרטים נוספים ביחס לפרויקט בסעיפים שלהלן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים	-

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי - נתונים לפי 100% חלק החברה: 100% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023

סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ - 8,516	73	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו:⁵¹

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
						עלויות שהושקעו
93,700	102,934	102,934	104,049	104,049	104,050	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁵²
7,506	6,581	6,581	6,581	6,695	6,673	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
2,328	21,694	33,422	47,168	57,227	64,312	עלויות מצטברות בגין בניה
808	1,788	1,956	2,783	2,919	3,074	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
104,342	134,997	144,893	160,581	170,890	178,109	סה"כ עלות מצטברת
104,342	134,997	144,893	160,581	170,890	178,109	סה"כ עלות מצטברת בספרים
						עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
404	763	859	859	745	768	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
75,129	61,354	51,718	37,972	28,917	21,849	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,468	1,170	1,007	180	44	202	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
78,001	63,287	53,584	39,011	29,706	22,820	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	29%	40%	57%	68%	75%	שיעור השלמה לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	-	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

51 הנתונים מתייחסים לכלל תקופות הדיווח על אף שהפרויקט נכלל בספרי החברה החל מיוני 2022. 52 עלויות הקרקע כוללות גם את העלות שהוקצתה במסגרת רכישת מניות אלעד. עלות זו התוספה לכל תקופות הדיווח לעיל. החברה מכירה בעלויות החל ממועד השלמת הרכישה ולא ממועד ההצגה.

תיאור עסקי התאגיד

ד. שיווק הפרויקט: 53

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023 רבעון 4	שנת 2023 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
47	18	1	1	-	-	2	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת יחידות דיוור (#)
6,719	1,842	138	81	-	-	219	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת יחידות דיוור (מ"ר)
20,378	24,015	23,845	30,301	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח) יחידות דיוור
47	63	64	65	65	65	65	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיוור (#)
6,719	8,561	8,699	8,780	8,780	8,780	8,780	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיוור (מ"ר)
20,378	21,160	21,203	21,287	21,287	21,287	21,287	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח) יחידות דיוור
196,036	203,998	204,688	206,291	206,416	206,753	206,753	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
139,641	188,035	192,122	195,043	195,050	195,820	195,820	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
67%	90%	91%	93%	93%	93%	93%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
23	7	6	5	5	5	5	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיוור (#)
2,632	790	652	571	571	571	571	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיוור (מ"ר)
84,519	13,274	10,865	11,937	12,913	13,848	13,848	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
						-	מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)
						-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (בש"ח)

ה. הכרה בהכנסה:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום 31 בדצמבר 2023	148,228	117,693
שנת 2024	47,592	78,127
סה"כ	195,820	195,820

ו. רווחיות גולמית: 54

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁵⁵	209,495	206,740	196,036
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח) ⁵⁶	171,566	168,922	152,981
עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה	29,362	29,362	29,362
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	37,929	37,818	43,055
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח) ⁵⁷	8,567	8,456	13,693
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה (באלפי ש"ח)	8,523	3,706	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)	9,370	4,750	13,693

53 הנתונים מתייחסים לכלל תקופות הדיווח על אף שהפרויקט נכלל בספרי החברה החל מיוני 2022.

54 הנתונים מתייחסים לכלל תקופות הדיווח על אף שהפרויקט נכלל בספרי החברה החל מיוני 2022.

55 ההכנסות כוללות הכנסות משירותי בניה ועסקת קומבינציה תמורות.

56 עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רווחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד רכישת אלעד ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

57 עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רווחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד הרכישה ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

תיאור עסקי התאגיד

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
22%	18%	18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לפני הקצאת עלות רכישה (%)
7%	4%	4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לאחר הקצאת עלות רכישה (%) ⁵⁸
21,423	21,427	23,945	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר וללא מע"מ (בש"ח))

ז. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
(1,368)	(684)	44	684	1,368	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
2,282	1,141	44	(1,141)	(2,282)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ח. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

פירוט	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
10,000	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
תאגיד בנקאי.	מוסד מלווה:
רבעון 2 2022	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
סך ה"אובליגו" כלפי התאגיד הבנקאי בכל עת לא יעלה על 191,000 אלפי ש"ח, כאשר האשראי יינתן באופן שלהלן: אשראי כספי: 10,000 אלפי ש"ח; ערבויות בעלים ⁵⁹ : 42,000 אלפי ש"ח; ערבויות חוק מכר: 120,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
אשראי כספי – מנוצל במלואו ערבויות בעלים 6,805 אלפי ש"ח ערבויות חוק מכר – מנוצל במלואו	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים + 0.65%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
פירעונות קרן און-קול בהתאם לתזרים הפרויקט. פירעון ריבית שבועית. החברה התחייבה לפרוע את כל חובותיה לתאגיד הבנקאי מכל סוג שהוא בחשבון הפרויקט בגין המימון להקמת הפרויקט עד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2024.	מועדי פירעון קרן וריבית:

⁵⁸ עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רוחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד הרכישה ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

⁵⁹ "הבעלים" – בעלי הזכויות במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין. לפרטים אודות התקשרויות החברה עם הבעלים בקשר עם זכויותיהם במקרקעין בהסכם קומבינציה תמורות וכן בהסכמים (שאינם מהותיים) למתן שירותי בניה ראו הערות שוליים 14 בפרק זה דליל.

⁶⁰ בקרות אירועים ונסיונות חריגות שפורטו בהסכם המימון ובכפוף לתקופת ריפוי הקיימת לחברה בחלק מהאירועים והנסיונות כאמור, תיתווסף לשיעור הריבית תוספת של 1% עד 4% לשנה (נומינלי); בקרות אירוע המהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או במקרה של חריגה ממסגרת האשראי (שלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש) – ריבית פיגורים ששיעורה נכון למועד הדוח הינו 19% לשנה.

תיאור עסקי התאגיד

פירוט	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
העמדת האשראי לחברה, מתן שירותים בנקאיים לחברה והמשך ניהולם מותנה בכך שאלעד תעמוד בכל עת באמות המידה הפיננסיות הבאים: ההון העצמי ⁶¹ לא יפחת מסך של 150 מיליון ש"ח; יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת מ-15% מסך המאזן במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים;	תניות פיננסיות מרכזיות:
הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של המימון אשר העיקריות שבהן מפורטות להלן: קצב ביצוע הפרויקט מצביע לדעת התאגיד הבנקאי על כך שהחברה לא תוכל להשלימו במועד ⁶² ; חריגות מהיתר הבניה; שימוש בכספי חשבון הפרויקט שלא למטרות הפרויקט; אם הפער בין שיעור הביצוע בפועל לבין שיעור המכירות יעלה על שיעור שנקבע; סטייה בפועל לפי קביעת התאגיד הבנקאי בעניין זה לעומת נתוני דוח האפס, אשר לא תוקנה בתקופת הריפוי;	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ההון העצמי של אלעד מסתכם בכ-318 מיליון ש"ח וסך המאזן של אלעד מסתכם בכ-936 מיליון ש"ח, לפיכך יחס הון למאזן עומד על כ-34%.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
עם סיום הפרויקט אשר צפוי להיות במהלך שנת 2024. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. חלק מהעודפים שוחררו עד כה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בסעיף ט' להלן.	בטחונות:

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%

הסכום המובטח 31.12.2023	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p>שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם עליהם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה כלפי בעלי הזכויות על פי ההסכמים עם הבעלים, כלפי הרוכשים ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט;</p> <p>משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום (למעט ביחס לבעלי הזכויות היחידים שתהיה מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח), על כל זכויות הבעלות של כל הבעלים במקרקעין, כבטוחה לפירעון כל חובות החברה ולמילוי כל התחייבויותיה של החברה לבנק בקשר עם המקרקעין והפרויקט;</p> <p>במעמד רישום זכות הבעלות במקרקעין או כל חלק מהם על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין – החברה תרשום לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה במקרקעין;</p> <p>יודגש כי הבטוחות שתוארו דלעיל ישמשו לפירעון כל חובות החברה לתאגיד הבנקאי מכל מין וסוג שהוא⁶³.</p>	שעבודים - דרגה ראשונה

61 לעניין זה – "הון עצמי" – כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, אחרונים שפורסמו).

62 עד לא יאוחר מ-42 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות.
63 השיעבודים הנ"ל יבטיחו את כלל חובות אלעד כלפי התאגיד הבנקאי (שלא רק בקשר עם הפרויקט), אשר יתרתם המנוצלת נכון למועד הדוח מסתכמת בכ-144 מיליון ש"ח באשראי כספי וכ-258 מיליון ש"ח בערבויות.

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

31.12.2023	סעיף
8,567	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):
12,685	התאמות לעודפים ובעיקר: התאמה בין עלות הקצאת רכישת מניות אלעד שנרשמה בעלות הקרקע ושאינה תזרימית לכספים שיוותרו בחשבון הליווי סה"כ (באלפי ש"ח):
21,252	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):
כמפורט בסעיף ח' לעיל.	מועד צפוי למשיכת עודפים
בהתאם לשיקול דעת הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

8.10.2 קרית אמנים בנין 7

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	סעיף
קרית אמנים – בנין 7	שם הפרויקט
רחוב גבעתי 5, ראשון לציון גוש 3930 חלקות 459,480 ו-457	מיקום הפרויקט
פרויקט בתכנון, להקמת בניין מגורים בן 28 קומות הכולל 106 יח"ד. מתוך סך יחידות הדיור, 58 יח"ד הינן לשיווק על ידי החברה ויתרת 48 יחידות הדיור הינן לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברה בת 100%	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2005	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,150 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
2028	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2028	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
2024	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
בעלות וחכירה	זכויות משפטיות בקרקע
החברה מתעתדת לתת כ-48 יח"ד בבנין לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי - נתונים לפי 100% חלק החברה: 100% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
-	106	9,876	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

ג. עלויות שהושקעו:

שנת 2022	שנת 2023 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
		עלויות שהושקעו
37,912	38,142	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,229	1,896	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
3,194	5,171	עלויות מצטברות בגין בניה
1,771	2,448	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
44,106	47,657	סה"כ עלות מצטברת
44,106	47,657	סה"כ עלות מצטברת בספרים
		עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
230	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
11,063	10,396	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
111,654	109,677	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
5,262	4,585	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
128,209	124,658	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
.7.5	.7.5	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
-	2028	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. רווחיות גולמית:

שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
216,591	216,591	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶⁴
172,315	172,315	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
44,276	44,276	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)
	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה (באלפי ש"ח)
44,276	44,276	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
20%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
22,552	22,552	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח))

ה. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
(11,195)	(5,598)	44,276	5,598	11,195	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
12,466	6,233	44,276	(6,233)	(12,466)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

64 נחתמו 13 הסכמי מכר שעד לקבלת היתר בניה אינם מחייבים.

1. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט⁶⁵

פירוט	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
רבעון 3, 2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
אשראי פיננסי - 39,000 אלפי ₪ ערבויות חוק מכר - 104,000 אלפי ₪	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
כספי - 39,000 אלפי ₪ ערבויות חוק מכר - 96,700 אלפי ₪	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים + 0.73%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
תוקף המסגרת עד מועד סיום הבנייה ולא יאוחר ליום 31/03/25	מועדי פירעון קרן וריבית:
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:
הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של המימון אשר העיקריות שבהן מפורטות להלן: קצב ביצוע הפרויקט מצביע לדעת התאגיד הבנקאי על כך שהחברה לא תוכל להשלימו במועד, חריגה מהיתר בניה, מועד קבלת היתר הבניה, אם קצב המכירות יסטה מהקצב שהיה צפוי.	תניות מרכזיות אחרות:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
עם סיום הפרויקט אשר צפוי להיות במהלך שנת 2028. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בסעיף ט' להלן	בטחונות:

2. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח 31.12.2023	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המממן על כל זכויות החברה במקרקעין.	משכנתא - דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעין לפי הסכמי הפינוי. לפרטים אודות שעבודים נוספים, ראה ביאור ג' לדוח הכספי.	שעבודים - דרגה ראשונה

⁶⁵ המימון יפתח לאחר קבלת היתר הבניה ועמידה ביתרת תנאי הליווי.
⁶⁶ הליווי יפתח בעת קבלת היתר הבניה ועמידה ביתרת תנאי הליווי.

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

31.12.2023	סעיף
44,276	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):
ל.ר. טרם נפתח הליווי הבנקאי	התאמות לעודפים בעיקר: שיווק, מימון והקדמת משיכת עודפים, בנכוי התאמה סה"כ (באלפי ש"ח):
ל.ר. 67	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):
כמפורט בסעיף ח' לעיל	מועד צפוי למשיכת עודפים
כמפורט לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

8.10.3 גבעת שמואל

א. הצגת הנכס:

סעיף	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
שם הפרויקט	דוניץ בגבעת שמואל
מיקום הפרויקט	רחוב יצחק שמיר, גבעת שמואל, חלקה 319 גוש 6369.
תיאור קצר של הפרויקט	בנין בן 24 קומות הכולל 87 יח"ד מתוכן 52 יח"ד לשיווק על ידי החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	התקשרויות עם 100% מבעלי הקרקע
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	סולו
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	2018
שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט	2,079 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	2024 (טופס 4 התקבל בחודש מרץ 2024)
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון שלישי 2020
מועד סיום שיווק צפוי	2024
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	רבעון ראשון 2021
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	החברה התחייבה לתת שירותי בניה עבור בעלי הקרקע וכן נחתמו הסכמי קומבינציה לדירות בעין (שיעור קומבינציה – 44%).
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט ליום 31.12.2023 - נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%

סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	10,094	87	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

תיאור עסקי התאגיד

ג. עלויות שהושקעו:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
						עלויות שהושקעו
46,399	46,819	51,834	51,834	51,834	51,977	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
10,749	12,065	12,229	12,371	12,649	12,839	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
14,977	40,538	48,890	54,444	63,401	68,176	עלויות מצטברות בגין בניה
1,893	3,261	3,207	3,403	3,580	4,248	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונון)
74,018	102,683	116,160	122,052	131,464	137,240	סה"כ עלות מצטברת
74,018	102,683	116,160	122,052	131,464	137,240	סה"כ עלות מצטברת בספרים
						עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,879	1,294	980	980	980	691	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
55,291	32,190	28,428	23,433	13,790	7,857	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,912	1,257	1,084	532	569	294	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
59,082	34,741	30,492	24,945	15,339	8,842	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
17%	52%	61%	74%	85%	92%	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסין] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	-	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023 רבעון 4	שנת 2023 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
18	20	1	-	1	1	3	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת - יחידות דזור (#)
2,293	2,475	144	-	116	144	404	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת - יחידות דזור (מ"ר)
19,000	20,288	22,892	-	26,893	24,901	24,760	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח) יחידות דזור
22	42	43	43	44	45	45	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה - יחידות דזור (#)
2,837	5,312	5,456	5,456	5,573	5,716	5,716	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה - יחידות דזור (מ"ר)
19,006	20,121	20,532	20,532	20,665	20,772	20,772	מחיר ממוצע למ"ר יחידות דזור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח)
118,799	140,204	144,059	144,817	145,127	146,466	146,466	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
53,926	106,960	117,208	117,208	120,340	123,927	123,927	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
42%	81%	82%	82%	84%	86%	86%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
30%	10%	9	9	8	7	7	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דזור (#)
3,235	1,313	1,170	1,170	1,053	910	910	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דזור (מ"ר)
64,873	33,245	13,667	14,699	14,557	13,557	13,557	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
						1	מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)
						28,149	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח]

תיאור עסקי התאגיד

ה. הכרה בהכנסה:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום 31 בדצמבר 2023	113,687	64,560
שנת 2024	10,240	59,367
שנת 2025	-	-
סה"כ	123,927	123,927

ו. רווחיות גולמית:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	197,293	181,995	159,534
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	146,082	137,424	133,100
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	51,211	44,571	26,434
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה (באלפי ש"ח)	39,384	19,802	2,904
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)	11,827	24,769	23,530
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	26%	24%	17%
מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח))	24,768	25,319	20,053

ז. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	2,252	1,126	11,827	(1,126)	(2,252)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	884	442	11,827	(442)	(884)

ח. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	פירוט
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן קצר:	22,523
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:	תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	רבעון שלישי 2020
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	אשראי כספי- 25,000 אלפי ש"ח ערבויות חוק מכר- 83,800 אלפי ש"ח ערבויות בצוע- 75,700 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	אשראי כספי- 2,477 אלפי ₪ ערבויות חוק מכר – 9,723 אלפי ₪ ערבויות בצוע- 4,597 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	פריים + 0.78%
מועדי פירעון קרן וריבית:	תוקף מסגרת 6 חודשים ממועד סיום בניה ולא יאוחר מיום 31/05/24
תניות פיננסיות מרכזיות:	הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של המימון אשר העיקריות שבהן מפורטות להלן: קצב ביצוע הפרויקט מצביע לדעת התאגיד הבנקאי על כך שהחברה לא תוכל להשלימו במועד, חריגה מהיתר בניה, מועד קבלת היתר הבניה, אם קצב המכירות יסטה מהקצב שהיה צפוי.

תיאור עסקי התאגיד

פירוט	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
התחייבות לאי שינוי שליטה ללא הסכמה מראש ובכתב של המוסד הבנקאי; התחייבות לקצב ביצוע; התחייבות לקצב מכירות	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא קימת הפרה	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
עם סיום הפרויקט אשר צפוי להיות במהלך שנת 2024. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. חלק מהעודפים שוחררו במהלך תקופת הדוח ומרבית היתרה לאחר סיום מסירת הדירות.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בס"ק ט' להלן.	בטחונות:

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%

הסכום המובטח 31.12.2023	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המממן על כל זכויות החברה במקרקעין. משכנתא בדרגה ראשונה על כל זכויות בעלי הקרקע להם עסקת שירותי בנייה וקומבינציה	משכנתא - דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעין לפי הסכם הקומבינציה. לפרטים אודות שעבודים נוספים, ראה ביאור 17' לדוח הכספי.	שעבודים - דרגה ראשונה

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

31.12.2023	סעיף
51,211	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):
(9,704)	התאמות לעודפים. בעיקר: שיווק, מימון ווהון עצמי מושקע, סה"כ (באלפי ש"ח):
41,507	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):
כמפורט בסעיף ח' לעיל	מועד צפוי למשיכת עודפים
כמפורט לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	סעיף
UPTOWN אשדוד	שם הפרויקט
מע"ר אשדוד, גוש 3174 חלקה 8	מיקום הפרויקט
פרויקט להקמת 81 יח"ד על פני 18 קומות	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
סולו	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2011	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
7,244 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
2024	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון 2 2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2024	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 2 2021	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)
חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד 2109	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי: נתונים לפי 100% חלק החברה: 100% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
-	81	9,390	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן:

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
-	81	9,390	יחידות דיור
-	-	630	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

תיאור עסקי התאגיד

ג. עלויות שהושקעו:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
						עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)
45,388	45,388	45,388	45,388	45,388	45,388	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
7,920	9,163	9,536	9,697	9,838	10,022	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
3,171	22,122	32,778	39,749	50,736	56,608	עלויות מצטברות בגין בניה
13,056	14,063	13,930	14,131	14,329	14,381	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
69,535	90,736	101,632	108,965	120,291	126,399	סה"כ עלות מצטברת
69,535	90,736	101,633	108,966	120,292	126,399	סה"כ עלות מצטברת בספרים
						עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,258	1,310	1,718	1,655	1,523	1,395	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
79,393	58,466	46,910	36,165	25,752	18,643	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,508	3,599	3,605	3,614	2,813	2,010	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
85,159	63,375	52,233	41,434	30,088	22,048	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
2%	34%	45%	62%	76%	80%	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסין] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	-	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023 רבעון 4	שנת 2023 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
12	14	1	1	2	1	5	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת - יחידות דיור (#)
1,387	1,942	138	144	278	134	694	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת - יחידות דיור (מ"ר)
18,435	19,209	22,181	20,228	21,172	22,579	21,448	מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח)
12	26	27	28	30	31	31	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)
1,387	3,329	3,467	3,611	3,889	4,023	4,023	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)
18,435	19,209	19,970	19,994	20,081	20,167	20,167	מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח)
182,715	222,170	222,575	223,218	223,390	223,679	223,679	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
25,564	63,949	69,240	72,200	78,101	81,138	81,138	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
15%	32%	33%	35%	37%	38%	38%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
69	55	54	53	51	50	50	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)
8,923	6,980	6,852	6,780	6,430	6,296	6,296	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)

תיאור עסקי התאגיד

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023 רבעון 4	שנת 2023 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
59,234	61,611	67,755	71,298	75,739	78,024	78,024	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
			-			8	מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)
			-			23,753	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח ללא מע"מ]

ה. הכרה בהכנסה:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום 31 בדצמבר 2023	65,140	30,818
שנת 2024	15,998	50,320
סה"כ	81,138	81,138

ו. רווחיות גולמית:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
182,595	222,170	223,679	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
154,694	154,111	148,447	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
27,901	68,059	75,232	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
101	5,172	19,064	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה (באלפי ש"ח)
27,800	62,887	53,168	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
15%	31%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
17,612	22,667	22,641	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח) בע"מ)

ז. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
(14,254)	(7,127)	53,168	7,127	14,254	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
2,205	1,102	53,168	(1,102)	(2,205)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

תיאור עסקי התאגיד

ח. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

פירוט	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
61,960	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
22,518	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
אשראי כספי- 72,000 אלפי ₪ ערבויות חוק מכר- 100,000 אלפי ₪	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
אשראי כספי- כ-10,000 אלפי ₪ ערבויות חוק מכר- כ-68,148 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים + 0.73%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
תוקף מסגרת מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31/12/24	מועדי פירעון קרן וריבית:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
התחייבות לאי שינוי שליטה ללא הסכמה מראש ובכתב של המוסד הבנקאי	תניות מרכזיות אחרות:
לא קימת הפרה	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
עם סיום הפרויקט אשר צפוי להיות במהלך שנת 2024. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בס"ק ט' להלן.	בטחונות:

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%

הסכום המובטח 31.12.2023	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעין.	משכנתא - דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע וראשון וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה במקרקעין והסכמי הרכישה. שעבוד שוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על הפרויקט והנכסים והזכויות הקשורות אליו לרבות הסכמי מתכננים, קבלני משנה, בטוח וכיוצ"ב. לפרטים אודות שעבודים נוספים, ראה ביאור 17' לדוח הכספי.	שעבודים - דרגה ראשונה

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

31.12.2023	סעיף
75,232	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):
(25,176)	התאמות לעודפים. בעיקר: שיווק, מימון והשקעת הון עצמי, סה"כ (באלפי ש"ח):
50,056	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):
כמפורט בסעיף ח' לעיל.	מועד צפוי למשיכת עודפים
כמפורט לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

א. הצגת הנכס:

שם הפרויקט	סעיף	נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%
פרויקט "יפו-תל אביב"		
מיקום הפרויקט		המקרקעין הידועים כמגרשים 101-105, 113, 116-117 לפי תכנית תא/682725 מכבי יפו המהווים חלק מחלקות 3 ו-4 בגוש 6992 וחלק מחלקות 41-42, 44-48 ו-57 בגוש 7046 וחלק מחלקות 31 ו-33 בגוש 7057, המצויים בחלק מהשטח ה"כלוא" בין הרחובות ירושלים, היינריך היינה ונס לגויים לבין פארק דוידוב בתל אביב (לעיל ולהלן: "המתחם").
תיאור קצר של הפרויקט		יפו בעיר תל אביב - יפו, בשטח קרקע של כ-17 דונם עליו ניתן להקים פרויקט של כ-65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי. לאחר ובעקבות "הקלת שבס" בשיעור של כ-20% אשר התקבלה בשנת הדוח, הפרויקט יכלול כ-631 יחידות דיור מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, כ-336 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", כ-292 יחידות דיור בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר, 3 יח"ד שיבנו לטובת המדינה ללא תמורה. וכן כ-1,000 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר. נכון למועד פרסום דוח זה הושלמו כל הפינויים הנדרשים. נכון למועד זה החברה קיבלה היתרי חפירה ודיפון והחלטות ועדה להיתר בתנאים ל-532 יח"ד במגרשים 101-105 ו-116-117.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט		33.33%
מבנה האחזקה בפרויקט		הסכם שיתוף במקרקעין. לפרטים ראו להלן.
ציון שמות השותפים לפרויקט		משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "לוינשטיין") ⁶⁸ (33.33%) וצמח המרמן בע"מ (להלן: "צמח") ⁷⁰ (33.33%).
שיטת הצגה בדוחות הכספיים		איחוד יחסי.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:		2019
שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט		כ-17.4 דונם
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):		2026-2027
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:		2024
מועד סיום שיווק צפוי		2028
הסכמים עם קבלני ביצוע		שלב א' ושלב ג' - צ.מ.ח המרמן בע"מ שלב ב' ושלב ד' - החברה (טרם נחתם ע"י השותפים)
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)		שלב א' - מגרשים 103, 104 ו-105 רבעון 1 2024; שלב ב' - מגרשים 101, 116 ו-117 - רבעון 2 2024; שלב ג' - מגרש 102 - רבעון 4 2024; שלב ד' - 113 - רבעון 4 2024;
זכויות משפטיות בקרקע		הסכמי חכירה מול רמ"י ועיריית תל אביב.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)		על פי תנאי המכרז - רמ"י - חוזה בנייה ביחס להקמת הפרויקט. לפרטים ראו להלן.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט		לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת		ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:		קיימות תשתיות סביבתיות מלאות. כמו כן, קו הרכבת הקלה ותחנה בקרבה לפרויקט (שדרות ירושלים) וקו המטרו העתידי.
נושאים מיוחדים		-

68 פורסמה למתן תוקף ב"פ 7639 ביום 13 בדצמבר 2017. התוכנית מאפשרת את הקמתה של שכונת מגורים חדשה ויצירת מרחב עירוני עדכני הכולל שטחי ציבור, שטחים פתוחים, מסחר ושימור בתי באר.
69 לוינשטיין הינה חברה ציבורית שניירות הערך של רשומים למסחר בבורסה. למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בלוינשטיין הינו מר שאול לוטן.
70 צמח הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה. למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בצמח הינם בטליון יזמות וייעוץ ארגוני בע"מ, רות בן אברהם, רן בן אברהם, שלמה שרון, חיים פייגלין, רוביגיל עדי בע"מ, צ.מ.ח. תשתיות ופיתוח (1996) בע"מ מתיה גרינהולץ, תמר ברעם וענת שרון.

תיאור עסקי התאגיד

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי: נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%. מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023

סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 52,700	631	-
שטחי מסחר	1,150	ל.ר.	כולל 15% העמסת שטחי שירות
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו:⁷¹

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי חלק החברה: 33%
			עלויות שהושקעו
146,056	146,269	146,269	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה⁷²
8,612	15,366	16,563	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
5,051	8,778	15,965	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
159,719	170,413	178,797	סה"כ עלות מצטברת
159,719	170,413	178,797	סה"כ עלות מצטברת בספרים
			עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
214	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
35,437	27,681	31,025	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
152,601	178,417	214,333	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
7,185	3,840	1,873	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
195,437	209,938	247,231	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	2028	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. רווחיות גולמית:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%
392,144	429,272	462,596	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)⁷³
314,939	340,134	385,811	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)⁷⁴
40,217	40,217	40,217	עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
77,205	89,138	76,785	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה(באלפי ש"ח)
36,988	48,921	36,568	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה(באלפי ש"ח)⁷⁵
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה (באלפי ש"ח)
36,988	48,921	36,568	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
19%	21%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לפני הקצאת עלות רכישה (%)
10%	12%	8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לאחר הקצאת עלות רכישה (%)⁷⁶
		25,786	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח))

71 הנתונים מתייחסים לכלל תקופות הדיווח על אף שהפרויקט נכלל בספרי החברה החל מיוני 2022.
72 עלויות הקרקע כוללות גם את העלות שהוקצתה במסגרת רכישת מניות אלעד. עלות זו התוספה לכל תקופות הדיווח לעיל. החברה מכירה בעלויות החל ממועד השלמת הרכישה ולא ממועד ההצגה.

73 ההכנסות כוללות הכנסות משירותי בניה ועסקת קומבינציה תמורת.
74 עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רווחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד רכישת אלעד ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

75 עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רווחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד הרכישה ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

76 עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רווחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד הרכישה ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

ה. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי חלק החברה: 33%
(46,230)	(23,130)	36,568	23,130	46,260	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
24,722	12,361	36,568	(12,361)	(24,722)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ו. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

פירוט	נתונים לפי חלק החברה: 33%
100,652	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
96,262	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
--	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
28.12.2021; 10.06.2019	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
מגרשי מחיר למשתכן – מסגרת של 66 מיליון ש"ח מגרשי שוק חופשי – מסגרת של 59 מיליון ש"ח	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
כ- 22 מיליון ₪	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
מגרשי מחיר למשתכן – פריים + 0.6% מגרשי שוק חופשי – פריים + 0.65%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
און קול. הלוואות מתחדשות כל חודש	מועדי פירעון קרן וריבית:
אי העברת שליטה בחברות השותפות בפרויקט.	תניות פיננסיות מרכזיות:
ל.ר.	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]:
ל.ר.	תנאים לשחרור ערופים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות השותפים במקרקעין, ועל כל זכויותיהם לפי הסכם הניהול והשיתוף וכן על כל זכויותיהם על פי חוזה הבניה. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם המימון כ"א מהחברות אחראית לפירעון שליש (1/3) מהסכומים המובטחים.	בטחונות:

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%

הסכום המובטח 31.12.2023	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	התחייבות לרישום משכנתא	משכנתא - דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות במקרקעין ועל כל הזכויות של השותפים לפי הסכם הניהול והשיתוף וכן על כל הזכויות על פי חוזה הבניה.	שעבודים - דרגה ראשונה

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

31.12.2022	סעיף
36,568	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):
ל.ר.	התאמות לעודפים. בעיקר: שיווק, מימון הקצאת עלות רכישת אלעד סה"כ (באלפי ש"ח):
ל.ר. יקבע במסגרת הסכם ליווי	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):
בסיום בניית השלבים ולפי שיקול דעת הבנק.	מועד צפוי למשיכת עודפים
יקבעו במסגרת הסכם ליווי- בדרך כלל עודפי הפרויקט משוחררים בכפוף לסיום בניה ומכירה.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

המידע המפורט בסעיף 8.10 זה כולל הערכות של החברה לגבי נתונים עתידיים שטרם התממשו ואין וודאות אם ועד כמה יתממשו והוא לפיכך מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. להלן רשימה בלתי ממצה של גורמים אשר עשויים לשנות את התממשות הערכות החברה:

- ההערכה בדבר הרווח הגולמי הצפוי ויתרת עודפים הצפויה בפרויקט ושיעורו, מתבססת על הנחות, תחזיות או תכניות עבודה של החברה. הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט למועד הדוח ועל ההנחה כי המחירים יישארו ללא שינוי מהותי וכל יחה"ד תימכרנה. הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בחלקה על חוזים חתומים עם קבלני משנה ויועצים. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים מהמידע המפורט לעיל אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא יתממשו כולן או חלקן.
- בפרויקטים אשר בהם מקודמים שינויים לתוכניות בניין עיר תקפות אין ודאות לגבי אישור השינויים, היקפם, תנאיהם ומועדם.
- ההערכה בדבר מועד תחילת הבנייה מבוססת בין היתר על תחזית ביחס לקצב השלמת הליכי התכנון והרישוי, הערכות לגבי קיום תנאים מקדמיים פרטניים בכל פרויקט וכן ביחס לקצב הפיתוח העירוני, שיאפשרו תחילת הבנייה ועשויה שלא להתממש ככל והליכים אלה יתמשכו או כתוצאה מגורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה. עוד ובנוסף יתכן עיכוב עקב מחלוקות לגבי דמי שכירות, היטלים ואגרות מול בעלי הקרקע ו/או הרשויות הרלוונטיות.
- ההערכה ביחס לקצב השלמת הבנייה מבוססת על ניסיון העבר של החברה ועשויה להשתנות בעקבות השפעת שינויים בתוכניות ובקצב אישורן, ברישוי, בקבלת אישורי רשויות הדרושים למסירת הדירות ואכלוסן - טופס 4 ותעודות גמר, בהכשרה וחיבור תשתיות דרושות לאכלוס, ועבודות פיתוח אחרות באתרי הבניה או סמוך להם, ובתהליכי מסירת הדירות מול כל רוכש ורוכש וכן בגורמים חיצוניים נוספים.
- הערכת החברה בגין הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים תלויה, בין היתר, בשלבי התקדמות הבניה ובעיתוי השלמת הליכי אישור האכלוס.

9. שיווק והפצה

השיווק של יחידות הדיור הנבנות על ידי החברה נעשה בחלקו באמצעות משווקים חיצוניים עצמאיים ובחלקו על ידי עובדי החברה. תגמולי העוסקים בשיווק נקבעים בחלקם כסכום קבוע ובחלקם לפי אחוז ממכירת יחידות הדיור, כאשר לעובדי החברה מתווסף תשלום חודשי בסיסי קבוע. לחברה אין הסכמי שיווק עם משווק מהותי ואין לה תלות במי מהשווקים האמורים.

בנוסף, החברה ואלעד פעילות באמצעי המדיה העיקריים, וכן מפעילות אתרי אינטרנט בהן מוצגת אינפורמציה לגבי הפרויקטים בביצוע הפרויקטים בעבר ומגוון שירותים אינפורמטיביים מקוונים נוספים בקשר לפעילות החברה.

10. רכוש קבוע ומתקנים

לפירוט בדבר הרכוש הקבוע של החברה ראה באור 9 בדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

11. הון אנושי

11.1. לאחר תקופת הדוח השלימה החברה הליך רה-ארגון של ההון האנושי בקבוצה, במסגרתו התקשרה החברה באופן ישיר עם עובדים ונותני שירותים, אשר עובר להליך רה הארגון הועסקו באלעד ו/או העניקו שירותים לקבוצה במסגרת התקשרות מול אלעד.

11.2. גמולם של נושאי משרה בחברה מוסדר במסגרת מדיניות התגמול, אשר הינה בתוקף ל-3 שנים בכל פעם, והמתעדכנת מעת לעת. לפרטים בדבר תנאי העסקת נושאי המשרה הבכירה בחברה - ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח.

11.3. עובדי הבניין בחברה נחלקים לעובדים שכירים, המועסקים ישירות על ידי החברה ולעובדים משטחי אי"ש. אישורי העבודה ביחס לפועלים משטחי אי"ש ניתנים לחברה על ידי שירות התעסוקה, אשר אף מנפיק את תלושי השכר לפועלים, בהתאם לדוחות הנשלחים על ידי החברה.

11.4. על עובדי הבניין של החברה חל הסכם קיבוצי כללי בענף הבנייה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים, המסדיר ומעדכן את תנאי ההעסקה של העובדים בענפים האמורים (שכר, תנאים סוציאליים ותנאים נלווים). החברה מקפידה על קיום חוקי הבטיחות המתחייבים בקשר עם עובדי הבניין באתריה ובכלל זה על קיומה של הדרכה מוסמכת לעבודה בגובה לכל עובד בסמוך לתחילת עבודתו באתר הבנייה.

11.5. התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד מבוצעות באמצעות הפקדות בקרנות פנסיה, ביטוחי מנהלים, בקופה מרכזית לפיצויים ובהפרשות בספרי החברה.

11.6. החברה מקפידה לשמר ולקדם את הידע והמיומנות של עובדיה, בין היתר, באמצעות שליחתם לימי עיון ו/או השתלמויות מקצועיות ו/או באמצעות אספקת מאגרי מידע רלוונטיים לעובדיה.

11.7. להלן התפלגות המועסקים על ידי החברה בהתאם למבנה הארגוני:

מחלקה	2023	2022
מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	2	2
הנדסה	22	21
התחדשות עירונית	4	2
כספים	5	4
משפטית	4	3
שיווק	2	2
מטה	3	-
פועלים	9	9
סה"כ	51	43

בחברת אלעד וחברות בנות שלה הועסקו בשנת 2023 כ-17 עובדים נוספים (לעומת 22 עובדים אשתקד) אשר כאמור בסעיף 8.1 לעיל מועסקים, נכון למועד דוח זה, ישירות על ידי החברה.

12. הון חוזר

12.1. לחברה הון חוזר שלילי. נכון ליום 31.12.2023 ההון החוזר השלילי הסתכם לסך של כ-9 מליון ש"ח.

12.2. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי כמפורט להלן, (הסכומים המוצגים להלן הינם באלפי ש"ח):

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ
נכסים שוטפים	733,180	(245,593)	487,587
התחייבויות שוטפות	742,016	(115,586)	626,430
עודף (הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות)	(8,836)	(130,007)	(138,843)

ההבדל בין ההון החוזר החיובי שנכלל בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר השלילי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהעובדה שתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה בין 3 ל-4 שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה.

13. השקעות

חברה מוחזקת – ישראל אירופה (א.א.) בע"מ

בחודש אוגוסט 2022 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור לחברה, להקצאת 50% מהזכויות בחברת ישראל אירופה (א.א.) בע"מ, חברה הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית בתמורה ל-5.4 מליון ש"ח וכן התחייבות להעמדת השקעות/הון עצמי שיידרש לחברה המוחזקת בקשר עם הפרויקטים בהם תפעל ועד לסך של כ-150 מליון ש"ח. ההתחייבות להעמדת השקעות/הון עצמי מוגבלת לתקופה של 5 שנים ממועד החתימה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 30 באוגוסט, 2022 אסמכתא מס' 2022-01-089991 (המידע מהווה הכללה על דרך ההפניה).

14. מימון

פעילות החברה וחברות בנות שלה ממומנת באמצעות הון עצמי, תקבולים מרוכשי הדירות, אשראי מתאגידים בנקאיים שניתן באמצעות ליווי כפריקט סגור הניתן פר פרויקט או באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים שניתן בכפוף לשעבוד קרקע ו/או בטוחות אחרות בקשר לקרקעות בתכנון או עתודות קרקע (טרם כניסה לשלב ליווי) (להלן: "הגוף המממן" ו-"הסכמי הליווי", לפי העניין) וכן באמצעות גיוס חוב ציבורי.

14.1. הסכמי ליווי פיננסי לפרויקטים

14.1.1 במסגרת הסכמי הליווי מתקשרת החברה עם תאגידים בנקאיים לצורך קבלת ליווי בנקאי שוטף לכל אורך חיי הפרויקט. קרי, המימון משמש לצורך רכישת המקרקעין עליהם ייבנה הפרויקט (ככל ומדובר בעסקת מזומן ולא בעסקת קומבינציה בה התמורה למוכר נעשית מתוך תקבולים עתידיים ו/או על ידי שירותי בנייה), לצורך תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון עלויות הבנייה, כאשר בנוסף מעמיד הגורם המממן את הערבויות הנדרשות, בין היתר, להבטחת תקבולי הרוכשים בהתאם לחוק הבטחת השקעות. לרוב מסגרת האשראי שמעמיד הגוף המממן ניתנת לכל שלב ושלב בנפרד, ומותנית בקבלת היתרי בנייה ו/או עמידה ביעדי בנייה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי והפקדת הון עצמי. הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט באמצעות חשבון פרויקט סגור שבו מתנהלות הכנסות והוצאות הפרויקט ("חשבון הליווי").

14.1.2 הסכמי הליווי של החברה הינם מסוג Recourse, עם זכות חזרה לחברה, המובטחים בין השאר בשעבוד ראשון וקבוע על כל זכויות החברה הקיימות ו/או העתידיות שתהיינה לחברה בפרויקט, לרבות המקרקעין עליהם ייבנה הפרויקט, שעבוד על חשבון הליווי של הפרויקט, מתווה ההסכמים המקנה זכויות לחברה על המקרקעין (הסכם פיתוח, הסכמים שונים מול הרשויות המקומיות ועוד) והסכמים מול ספקים אחרים ביחס לפרויקט. לרוב נדרשת החברה להעמיד שיעור הון עצמי מינימלי לצורך העמדת מסגרות האשראי על ידי הגוף המממן, כאשר שיעור ההון העצמי משתנה בהתאם למורכבות והיקף הפרויקט ובדרך כלל עומד על 15% עד 20%. הסכמי הליווי ניתנים לתקופות שונות, בכפוף לצורך שבגינן ניתן המימון, כאשר לרוב ברגע שמתחיל שלב בניית הפרויקט לאחר קבלת היתרי הבנייה, הסכמי הליווי ניתנים לתקופה של כ-5 שנים ונושאים ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרת האשראי המנוצלת.

יצוין כי עד ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד חתימת הדוח לא ידוע לחברה על הפרות של הסכמי הליווי.

14.1.3 במסגרת הסכמי האשראי והליווי של החברה, התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי, שלא לפעול באופן שהחזקותיהם המצרפיות, של מר יעקב דוניץ, מר נסים אחיעזרא (שביום 31.12.2022 חדל להיות חלק מגרעין השליטה) וג'י. טי. אל. וי 2 (פי. אי) שותפות מוגבלת ביחד (או באמצעות מי מהם בכל הרכב שהוא) במניות החברה יקנה להם פחות מ-30% מזכויות ההצבעה בחברה או באופן שיווצר לחברה בעל שליטה חדש שאינו אחד מבעלי השליטה המצויינים לעיל מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק בכתב ומראש. בנוסף,

התחייבה החברה לתאגיד בנקאי להתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 14.8 להלן, וכן התחייבה שלא לצור שעבוד שוטף לטובת גורם אחר.

14.1.4 באלעד, הסכמי המימון קובעים מגבלות, אשר העיקריות בהן הינן: שינוי שליטה – התחייבות אלעד כי לא יהיה כל שינוי בשליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין או בשיעור ההחזקות של בעלי המניות בהון המניות ובזכויות ההצבעה באלעד, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש; התניות פיננסיות – כמפורט בסעיף זה להלן.

14.2. מסגרת אשראי מתאגידים בנקאיים

סעיף	יום 31 בדצמבר 2023 העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	יום 31 בדצמבר 2023 אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	סמוך למועד חתימת הדוח אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	סמוך למועד חתימת הדוח אשראי העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)
אשראי כספי	663,375	470,990	432,156	656,559
ערבויות חוק מכר	931,350	580,144	601,084	925,675
ערבויות לבעלי הקרקע	368,077	349,776	350,502	368,445
ערבויות כספיות אחרות	25,633	24,207	24,488	25,896

יצוין כי מלבד מסגרות האשראי שהועמדו לחברה ולא לעד בפרויקטים השונים של החברה ושל אלעד וכנגד שעבוד זכויות החברה באותם פרויקטים, לחברה ולא לעד הועמדו מסגרות אשראי סולו מתאגידים בנקאיים (כל מסגרת אשראי סולו מגובה בעודפי הפרויקטים המלווים על ידי אותו התאגיד הבנקאי שהעמיד את מסגרת האשראי) וממוסדות פיננסיים בהיקף כולל של כ-120 מיליון ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד חתימת הדוח).

14.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה, אגרות חוב (סדרה ב') שהינן הלוואה מהותית בסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח לדוניץ ולחברות בנות ישנן 15 הלוואות לא מהותיות. יצוין כי, לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הרחבת סדרה כך שסמוך למועד פרסום דוח זה אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינן בסך כולל של כ-150 מיליון ש"ח ע.ג.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת הלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, ערבויות לטובת חברות בנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן.

לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מידי של האשראים הלא מהותיים בהיקפם של החברה/החברות הבנות שסכומם המצטבר צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.

עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה נכון למועד הדוח, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה. כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "התאגידים הלוויים"), כוללים

עילות לפרעון מידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לבנק המלווה עילה לפרעון מידי של האשראי (להלן: "העילות הלא פיננסיות"). ככלל, מניסיון החברה, (הן לגביה והן למיטב ידיעתה, לגבי חברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), אלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, במקרה של אי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות, הבנקים המלווים לא נוהגים לדרוש את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (הן לגביה והן למיטב ידיעתה, לגבי חברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנקים המלווים כלל מתייחסים לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד. לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, להערכת החברה אין לראות בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות ברמת גבוהה להביא להעמדה בפועל לפרעון מידי של האשראים האמורים ולפיכך אין החברה מדווחת אודות אי עמידה בעילות לא פיננסיות כאמור. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפרעון מידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

14.4. שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית:

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות:			
ממקורות בנקאיים	46,700	7.40%	7.40%
מקורות שאינם בנקאיים (אגרות חוב) ⁷⁷	90,005	3.40%	3.41%
הלוואות לזמן קצר:			
ממקורות בנקאיים	424,285	7.02%	7.07%

14.5. אשראי בריבית משתנה:

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמדו לחברה על ידי גורמים מממנים (באלפי ש"ח – מאוחד):

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית המקסימאלית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית הסמוך למועד חתימת הדוח
פריים	470,985	7.75%	5.85%	7.50%-6.60%

77 יצוין כי לאחר תאריך המאזן, ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה כך באופן שלאחר הרחבת הסידרה הריבית האפקטיבית הינה 5.5%.

14.6. תעודות התחייבות של החברה

כאמור בסעיף 2.5 לעיל, ביום 13 באוגוסט 2023, השלימה החברה מהלך של החלפת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד באגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ב') שהנפיקה החברה בהיקף זהה (חלף ובתמורה לאגרות החוב של אלעד), אשר נרשמו למסחר בבורסה. החל ממועד ההחלפה כאמור חדלה אלעד להיות חברה מדווחת ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה נרשמו למסחר.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה לרבות לעניין, תנאי אגרות החוב, דירוג אגרות החוב, מועד פרעון והרחבת סדרה אשר ביצעה החברה לאחר תאריך המאזן, ראה סעיף 1.5.17 לדוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורף בפרק ב' לדוח תקופתי זה. כמו כן בתקופת הדוח פרעה החברה את מלוא אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

14.7. ערבויות

לחברה מסגרת אשראי מבנקים לצורך ערבויות שהסתכמו ביום 31.12.2023 וסמוך למועד פרסום הדוח, בחלוקה כדלקמן (באלפי ש"ח):

סוג הערבות	סמוך למועד הדוח	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
ערבויות חוק מכר	601,084	580,144	649,703	461,097
ערבויות לבעלי קרקע	350,502	349,776	232,912	101,735
ערבויות כספיות אחרות ⁷⁸	24,488	24,260	28,508	36,074
סה"כ	976,074	954,181	911,123	598,905

בנוסף, העמידה החברה ערבויות לטובת תאגיד בנקאי, שאינן מוגבלות בסכום, להבטחת פירעון מסגרות אשראי שונות ו/או חובות ו/או התחייבויות מכל סוג שהוא שהועמדו ו/או יועמדו על ידי התאגיד הבנקאי לחברות בנות שהינן בבעלותה המלאה של החברה.

להלן פרוט בדבר ערבויות נוספות של אלעד:

א. אלעד העמידה ערבות מוגבלת בסכום לטובת תאגיד בנקאי בישראל להבטחת פירעון התחייבויות חברה מאוחדת (66.66%) לאותו תאגיד בנקאי. יתרת הסכום הנערב ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-6,667 אלפי ש"ח.

ב. אלעד ערבה באופן מלא לכל ההתחייבויות הכספיות של חברה בת שלה (100%) בקשר עם תשלום היטל ההשבחה שיחול בקשר עם חלקה של החברה הבת (100% מהממכר כהגדרתו בהסכם המכר) בקשר עם עסקת הרכישה ממנורה כמתואר בבאור ג'6/7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023. כן יצוין כי אלעד ערבה לחלק החברה המאוחדת (100% מהממכר) באשראי הבנקאי שניתן על ידי הבנק במסגרת רכישת הזכויות ממנורה.

- ג. אלעד העמידה ערבות בלתי מוגבלת בסכום לטובת תאגיד בנקאי בישראל להבטחת פירעון מלוא התחייבויותיו של שותף במקרקעין של אלעד לאותו תאגיד הבנקאי⁷⁹. יתרת הסכום הנערב נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-33 מיליון ש"ח.
- ד. אלעד העמידה ערבות בלתי מוגבלת בסכום לטובת תאגיד בנקאי בישראל להבטחת פירעון מלוא התחייבויותיה של חברת בת לתאגיד הבנקאי. יתרת הסכום הנערב נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-0.2 מיליון ש"ח.
- ה. אלעד ושותפותיה במתחם הצפוני העמידו ערבות בסך 1.5 מיליון ש"ח להבטחת התחייבות החברה למתן דירה חלופית לזכאים (חלקה של החברה בערבות האמורה 1/3, כפי חלקה בזכויות במתחם האמור).

14.8. **אמות מידה פיננסיות**

נכון לתאריך המאזן עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת מכוח הסכמים עם תאגידים בנקאיים ומכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, כמפורט להלן:

אמת המידה	ערך נכון ליום 31.12.23 (מיליוני ש"ח/%)
מכוח הסכמים עם תאגידים בנקאיים	
הון עצמי ⁸⁰ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מסך של 500 מיליון ₪	995
יחס הון ⁸¹ עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מ-20%	51%
הון עצמי ⁸² (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) שלא יפחת מסך של 150 מיליון ₪	318-320 בהתאם לבנק
יחס הון עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) שלא יפחת מ-15%	34%
יחס חוב פיננסי נטו ⁸³ ל-CAP נטו ⁸⁴ (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) לא יעלה על 85%	53%
מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')	
הון עצמי ⁸⁵ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.	1,001
יחס הון ⁸⁶ עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	51%
יחס חוב פיננסי נטו ⁸⁷ ל-CAP נטו הון עצמי ⁸⁸ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה על 82%.	34%

79 לעניין זה ראו בסעיף 8.14.6 לעיל ("המתחם הצפוני").

80 לעניין זה – "הון עצמי" – ללא זכויות מיעוט.

81 לעניין זה – "הון עצמי" – ללא זכויות מיעוט.

82 לעניין זה – "הון עצמי" – כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוח הכספי המאוחד המבוקר או הסקור של אלעד, לפי העניין. באחד מהתאגידים הבנקאיים ההתחייבות הינה ללא זכויות המיעוט.

83 לעניין זה – "חוב פיננסי" – סך כל החובות וההתחייבויות הכספיים של אלעד (לרבות בגין ערבויות שניתנו על ידי אלעד להבטחת חובות והתחייבויות כספיים מהסוגים המפורטים להלן, של חברות קשורות ו/או צדדים שלישיים אחרים כלשהם) – (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה; (3) בגין הלוואות שנתקבלו מתאגידים קשורים או מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת (למעט הלוואות בעלים אשר תהיינה נחותות) ושהינם בעלי אופי של נטילת חבות או שהתוצאה הכלכלית שלהן היא נטילת חבות); (4) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) במקרה של אי פירעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים; ו- (5) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות; "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן (לרבות השקעות לזמן קצר) ופיקדונות לזמן קצר.

84 לעניין זה – "CAP נטו" – הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו (כהגדרת מונחים אלה לעיל).

85 לעניין זה – "הון עצמי" – הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, אחרונים בתוספת הלוואות ושטרי הון שנקבע בתנאיהם שהם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') במקרה של פירוק וכן כי נקבע בתנאיהם כי הם נפרעים (קמו וריבית) אך ורק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב').

86 שם.

87 לעניין זה – "חוב פיננסי נטו" – חוב לזמן קצר מנושים פיננסיים וחוב לזמן ארוך מנושים פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה (להלן בסעיף זה יחדיו ובנפרד: "נושים פיננסיים"), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים (המסווגים כנכסים שוטפים), פיקדונות לזמן קצר ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים (להלן בסעיף זה יחדיו ובנפרד: "מזומנים ושווי מזומנים") לרבות מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש ולמעט: (1) מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים לטובת הבטחת חוב שאינו לנושים פיננסיים; ו- (2) מזומנים ושווי מזומנים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים בליווי ו/או שלא לצורך רכישת קרקעות למטרה יזמית.

88 לעניין זה – "CAP נטו" – הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו.

14.9. שעבודים

לצורך הבטחת המימון הבנקאי מכל סוג שהוא שהועמד לחברה על ידי תאגיד בנקאי, שעבדה החברה בשעבוד קבוע את מניותיה בחברה בת בבעלותה המלאה ואת המוניטין שלה. לפרטים בדבר התחייבויות לשעבוד הכלולות בהסכמי ליווי בנקאי, ראה באור 18 ג' לדוחות הכספיים המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

15. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח תקופתי זה בפרק ג' להלן.

16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת תכנונם ובנייתם של הפרויקטים כפופה החברה להסדרים חקיקתיים שונים בקשר עם איכות הסביבה הנוגעים לנטרול המפגעים וההשפעות החיצוניות העלולות להיגרם על ידי פרויקט הבנייה, כגון: מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, רעש, פסולת, פגיעה בקרקע, בעתיות וכדומה. החברה נעזרת ביועצים מקצועיים לרבות מהנדסים הבוחנים עוד בשלבי תכנונו המוקדם של הפרויקט את ההשפעות העתידיות, ופועלים להתאמת התכנון והביצוע לדרישות הדין ו/או הרשויות המתאימות, בין היתר, כתנאי מתחייב לקבלת היתרי בניה ו/או תעודות גמר. להערכת החברה, נכון למועד הדוח לא קיימת לה חשיפה מהותית, אם בכלל, לסיכונים אלה. עלויות יישום הדין בקשר עם איכות הסביבה אינן מהותיות והן נלקחות בחשבון בתמחור הפרויקטים.

17. מגבלות חקיקה ופיקוח על פעילות החברה בתחום הבנייה למגורים

במסגרת פעילותה בתחום הבנייה למגורים כפופה החברה לשורה ארוכה של הוראות חקיקה, תקנים ודרישות מצד הרשויות המקומיות, בעיקר במישור התכנון והבנייה של הפרויקטים ובמערכת היחסים עם רוכשי הדירות וכן לאילוצים ותכתובים ייחודיים שונים. להלן פרטים ביחס לעיקריים שבהם:

17.1. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה")

תכנונם והקמתם של פרויקטים כפופים לחוק התכנון והבנייה, על תקנותיו, צווים מכוחו וכן תקנים המתפרסמים על ידי משרד התמ"ת ועל ידי מכון התקנים הישראלי, לרבות לעניין רישוי, קבלת היתרי בניה, הקפדה על איכות חומרי הבנייה ואופן הבנייה, בטיחות באתרי הבניה והוצאת כל האישורים הנדרשים לאכלוס.

הליכי התכנון והבנייה, לרבות קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות הינם ממושכים ותלויים בגורמים השלטוניים הממונים על הסדרתם כגון: ועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, משרד הפנים ואף בגורמים שונים המגישים התנגדויות ו/או הליכים אחרים, מעצם זכותם לפי דין. על מנת לעמוד בדרישות החוק, מעסיקה החברה מהנדסים וכן מתקשרת עם יועצים מקצועיים חיצוניים, אשר תפקידם להכין את התוכניות הרלוונטיות ולטפל באישורן אצל רשויות התכנון ובהוצאת היתרי בניה בהתאם.

כחלק מההליך לקבלת היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה ועל עמידתה בתקנים. החברה מקפידה על קיום דווקני של הוראות התקינה. בסיום בנייתו של כל בניין מקבלת החברה את אישורי הרשויות המוסמכות, לרבות אישורי מכון התקנים לתחומים בהם נדרש אישור זה, אישור רשויות כבוי אש, אישורי עיריות ורשויות מוסמכות אחרות.

17.2. רישוי קבלנים

כקבלן מבצע ובונה, כפופה החברה להוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 המסדיר את נושא רישום ורישוי הקבלנים ומסווגם בהתאם להיקף הבנייה המאושרת לגביהם. לחברה הסיווג הקבלני הגבוה ביותר ג-5, המאפשר לה לבצע עבודות בינוי בהיקף בלתי מוגבל.

17.3. חוק המכר (דירות)

ההתקשרות עם רוכשי יח"ד כפופה להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), תשל"ה-1974, ותקנות וצווים אשר הותקנו לפיהם (ביחד להלן: "חוק המכר דירות").

חוק המכר דירות מטיל חובות שונות על מי שבונה דירות על מנת למוכרן לאחרים, ובכלל זה בקשר עם תקינות הבנייה ואיכותה ותקופות בדק ואחריות בגין אי התאמות בדירות הנמכרות. בהתקשרויות החברה עם קבלני המשנה מקפידה החברה, ככל הניתן, כי קבלני המשנה יקבלו על עצמם את האחריות לתקינות הבנייה ואיכותה בתחומי המומחיות הספציפיים שלהם.

בהתאם לחוק המכר דירות, נדרשת החברה לצרף לחוזה ההתקשרות עם רוכש הדירה, מפרט טכני הכולל תכניות של הדירה הנמכרת והמוצג עפ"י הוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשע"ה - 2015. בחוק קבועה הסטייה המותרת בין מידות וכמויות המצוינות במפרט הטכני ובין המידות והכמויות בפועל. חוק המכר קובע פיצוי קבוע לרוכש, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה העולה על שלושים ימים מהמועד המוסכם, בשיעורים המפורטים שם, פרט למקרים בהם הרוכש גרם לאיחור או כאשר החוזה סוכל.

כן נקבע בחוק, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן לקבוע הצמדה של התשלומים בגין מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד וכי ההצמדה תוגבל ל- 40% ממחיר הדירה בלבד. בחוק המכר מוסדרים גם לוחות זמנים (כנגזרת ובתלות במועדי קבלת אישורים והשלמת הליכים סטטוטוריים ע"י רשויות המדינה), לקיום התחייבויות החברה לרישום זכויות הרוכשים בדירותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

במסגרת ההתקשרות עם רוכשי יח"ד על החברה להבטיח את הכספים המשולמים לה על חשבון תמורת רכישת הדירה בהתאם לאחת הדרכים המפורטות בחוק המכר דירות. החברה נוהגת ליישם התחייבות זו בעיקר, בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות לרוכשי יח"ד, המתבטלות עם מסירת יח"ד, רישום הערות האזהרה על שם הרוכשים, או חתימת הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל כמוקדם מביניהם.

חוק המכר דירות קובע כי לא ניתן לקבל מרוכש סכום העולה על 7% ממחיר יח"ד מבלי לתת לו בטוחה הקבועה בחוק. נקבע כי על המוכר ליידע את הרוכש בכתב בכל מקרה בו לא ניתן ליווי פיננסי לפרויקט וכן להודיע לרוכש על זכותו לקבל בטוחה על פי החוק הנ"ל. בנוסף נקבע הסדר לפיו תשלום התמורה לחשבון הליווי של הפרויקט יבוצע אך ורק באמצעות שוברים שינפיק הבנק המלווה.

כמו כן נקבע מנגנון בקרה רחב סמכויות של ממונה במשרד השיכון על רישום עסקאות מכר דירות, ביורר פניות הציבור, הפרת חובות מצד בנק מלווה ותיקון ואכיפה של ליקויים בהתנהלות הנ"ל.

17.4. בטיחות בעבודה

פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל - 1970 ותקנותיה מסדירות את נהלי העבודה אשר נועדו להבטיח את בטיחות העובדים באתרי הבניה של החברה. כחלק מההקפדה על ביצוע האמור, התקשרה החברה עם חברה חיצונית למתן שירותי ממונה בטיחות פיקוח וייעוץ שוטפים על הבטיחות באתריה וכן מוצב עוזר בטיחות בכל אתר בניה כמתחייב. באתרים בהם החברה פועלת כקבלן ראשי מותקנת תוכנה יעודית לדיווח על מפגעי בטיחות, דירוג בטיחות אתר, זיהוי פנים ובקרת כניסה ונוכחות, ניהול יומן עבודה ומעקב רישוי והיתרי עבודה. כמו כן, בחודש נובמבר 2022 הצטרפה החברה לתכנית כוכבי בטיחות, פרי יזמה של התאחדות הקבלנים בוני הארץ והסתדרות עובדי הבנין, שתכליתה יצירת שינוי תרבותי עמוק בתחום הבטיחות בענף הבניה. במסגרת האמור הטמיעה החברה מערך נהלים בנושא, מבצעת תדריכים יומיים לעובדים באתריה, ואף עברה בהצלחה הסמכה לכוכב הראשון (בשאיפה להגעה ליעד המקסימלי של חמישה כוכבים).

18. הליכים משפטיים

לפירוט בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים של החברה ראה באור 17א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

19. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה והחברות המוחזקות להמשיך בבניה ותכנון של הפרויקטים הקיימים. כמו כן החברה והחברות המוחזקות פועלות באופן שוטף לאיתור קרקעות שיאפשרו הרחבת פעילותה ובוחנת הזדמנויות לרכישת קרקעות/ איתור פרויקטים, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית תוך התמקדות בקרקעות בייעוד מגורים (כולל עירובים שימושים) בהתאם למתווה הפעילות של החברה שהוא פיתוח של מתחמי מגורים שלמים. החברה מתעתדת לפעול לאיתור פרויקטים חדשים והתקשרויות בעסקאות, כשלנגד עיניה עומדת אסטרטגיית החברה להתמקדות במתחמי מגורים גדולים באזורי הביקוש (כולל עירוב שימושים). החברה עשויה לשתף פעולה עם צדדים שלישיים ולרבות עם צדדים אשר מקדמים/פועלים בתחום ההתחדשות העירונית וכן להשתתף במכרזים נוספים בתחום פעילותה לרבות במכרזי פינוי בינוי ומתחמי דירור להשכרה. לצד האמור, החברה פועלת ותפעל לשמור על מדיניות פיננסית שהולמת את רמת הדירוג של החברה⁸⁹ בכל הקשור לשמירה על רמת מינוף ונזילות.

כל האמור בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אין לחברה ודאות מלאה אם יתגשם, מתי ובאיזו מידה. האמור מבוסס על כוונות ותכניות הנהלת החברה נכון למועד הדוח אשר אינן בשליטתה המלאה של החברה בין היתר בשל השפעות של גורמים חיצוניים רבים. כוונות ותכניות אלו עשויות להשתנות מסיבות שונות, ביניהם מצב המשק בכלל ומצב ענף הבניה בפרט.

89 il.3A באופן שלילי. לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה על ידי חברת מידרוג בע"מ ראו בדוח הדירוג אשר צורף לדיווח מיידי של החברה מיום 26 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא 106921-01-2022) וכן דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 002923-01-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

20. דיון בגורמי סיכון -

להלן פירוט גורמי הסיכון העיקריים אשר להערכת החברה עלולים להשפיע על פעילות החברה:

20.1. סיכוני מאקרו

תנאים מקרו כלכליים – מאחר ופעילות החברה מתבצעת כולה בישראל, משבר בכלכלה העולמית ובדגש השפעתו על הכלכלה והמשק המקומי ותנאים מקרו כלכליים קשים, עלולים לגרום לירידה בהיקפי הסחר ולשינויים בהיקפי הצריכה הפרטית. לגורמים אלה עלולה להיות השפעה שלילית על היקף המכירות והתוצאות העסקיות של החברה שכן הדבר עלול להביא, בין היתר, לפגיעה ביכולת המימון של לקוחות פוטנציאלים לבצע עסקת רכישה.

איומים ביטחוניים – להחמרה במצב הביטחוני והמדיני באזור, השלכה מסוימת על תוצאותיה העסקיות של החברה. הסלמה במצב הביטחוני עלולה להביא, בין היתר: לסגירה של אתרי בנייה בהם פועלת החברה, לירידה בביקוש לדירות מגורים, למחסור בכוח אדם בענף הבניה והתייקרות עבודות הבניה. יצוין כי, בפרויקטים בהם מתקשרת החברה עם קבלן ביצוע חיצוני, התמורה (על פי רוב) הינה תמורה פאושלית ולוחות הזמנים הינם קשיחים (למעט חריגים) בהתאם ללוחות הזמנים אותם העריכה החברה.

שינוי בשיעורי הריבית במשק – לשינויים בשיעור הריבית במשק עלולה להיות השלכה על תוצאותיה העסקיות של החברה. שינויים כאמור משפיעים הן על הביקוש לדירות שכן יש להם השפעה על כדאיות ההשקעה בנדל"ן ועל עלויות המשכנתא של רוכשי דירות, והן על עלויות המימון של החברה. לפרטים בקשר עם השלכות עליית הריבית על פעילות החברה ראה סעיף 6 לעיל.

סיכוני סייבר – במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעוצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחכום וזמינות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמעו אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות ותשתיות מבוססות מחשב על ידי, או מטעם, גורם שבכוונתו להסב נזק לחברה. קיים סיכון בחדירת גורם זר למערכות המידע, גניבת ידע ו/או שתילת תוכנות-זדון שביכולתן לפגוע באופן חלקי או מלא בפעילות הקבוצה, הנתמכת על ידי מערכות המידע. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה: הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים בנכסיה; אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות והגבייה; דליפת מידע סודי; דליפת פרטי מידע אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים; וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות; פגיעה במוניטין החברה; ונזקים כספיים (לרבות משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחה מידע, וכדומה). כחלק מאסטרטגיית החברה לצמצום, החשיפה לאירוע סייבר ואת השלכותיו, ככל ויתרחש, הקבוצה מחזיקה מערכות אבטחת מידע ומשקיע, מעת לעת, בשדרוג ועדכון מערכות אלו, מתוך מטרה להגנת המערכות ממתקפת סייבר או לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה. כמו כן דואגת הקבוצה לגיבוי מערכות המידע שלה למקרה של קריסת מערכות, בנוסף לגיבוי פיזי והימצאותו של מידע אצל צדדי ג' כגון: תאגידים בנקאיים/ עורכי דין/ יועצים וכו' ופועלת כל העת לשמירה על רמת אבטחת מידע נאותה תוך בחינה שוטפת וביצוע עדכונים, ככל שנדרש. תחום עיסוקה של החברה אינו מחייב זמינות מידית ו/או קריטית ומקנה לה זמן התאוששות סביר, ככל ואירוע כאמור יארע.

20.2. סיכונים ענפיים

הכבדה במדיניות מתן אשראי – הפעלת מדיניות מחמירה על ידי הבנקים בקשר למתן אשראי ליזמים ו/או משכנתאות ללקוחות פרטיים עלולה להפחית את יכולת החברה לקבל מימון, להפחית את רמת הביקוש לדירות ולהשליך על מחירן ולהשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה.

שינויים רגולטורים – שינויים רגולטורים בענף הבנייה והדיור ו/או מעורבות רגולטורית, בין היתר, כתוצאה מהפעלת לחצים ציבוריים על הרגולטורים וגורמי ממשלה, עלולים לגרום להגדלת היצע הקרקעות ולהורדת מחירי הדירות.

בטיחות – היותה של החברה קבלן מבצע, חושף אותה לסיכוני בטיחות של עובדיה ו/או צד ג' באתריה ולנזק כספי ו/או תדמיתי עקב כך.

העדר עתודות קרקע – הפקעת קרקעות על ידי המדינה, הטלת מגבלות רגולטוריות ומגבלות מצד רשויות מקומיות, לרבות תכניות בנין עיר המגבילות שימושים בקרקע, עלולות לצמצם את זמינות הקרקעות ולייקר את עלותן.

שינויים במדד תשומות הבנייה – מדד התשומות משקף את השינוי בעלות התשומות המשמשות להקמת הפרויקטים, ובין היתר, שינויים במחירי חומרי הגלם בענף, כגון הברזל. התקשרויות מול קבלני משנה וספקים נעשות על דרך כלל בצמוד למדד תשומות הבניה. על מנת להקטין את חשיפת החברה לעלויות מדד, פועלת החברה כי ההתקשרויות מול רוכשי יח"ד תעשינה אף הן בצמוד למדד כאמור, בכפוף להוראות חוק המכר כאמור בסעיף 16.3 לעיל.

תחרות – לפרטים ראה סעיף 7.7 לעיל.

כוח אדם – זמינות כוח האדם בענף הבנייה מושפעת ממדיניות הממשלה המשתנית בקשר עם הבאת העובדים הזרים ואופי העסקתם וכן מהמצב הביטחוני, המשפיע על זמינותם של הפועלים. רמת זמינות נמוכה של כוח אדם משפיעה לרעה על הרווחיות משתי סיבות עיקריות: (א) הגדלת עלויות העסקה; (ב) התארכות משך הבנייה וכתוצאה מכך התייקרותה.

מדיניות ממשלתית, רגולציה והליכי תכנון ורישוי - למדיניות הממשלה בענף הבניה, לרבות לעניין מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, יוזמות כדוגמת פרויקט "מחיר למשתכן" ומכסות של עובדים זרים, ישנה השפעה על היקפי הביקוש לדירות חדשות, על לוחות הזמנים להתקדמות בפרויקטים ומשך גם על כן גם על היקף פעילות החברה ותוצאות פעילותה.

קידומם של פרויקטים אותם בכוונת החברה ליזום כפופים, בין היתר, באישורי תכניות בניין עיר ובקבלת היתרי בניה התואמים לתכניות המתאר הקיימות. הליכים אלו לקבלת האישורים הנדרשים אורכים מטבעם זמן רב ואין וודאות כי יתקבלו בסופו של דבר. להתארכות משמעותית של הליכי תכנון ואישור של פרויקט, עלולה להיות השפעה על כדאיותו הכלכלית.

20.3. סיכונים ייחודיים לחברה

פינויים בפרויקטים של החברה – מימוש הזכויות של החברה בפרויקטים של התחדשות עירונית ו/או בפרויקטים אחרים מסוימים כפוף להשלמת פינוי המתחמים מיושביהם. נושא הפינויים הינו מורכב ומטופל ע"י החברה ויועציה החיצוניים ברגישות מירבית.

חשיפה להעמדת חוב החברה לפירעון מידי בשל הפרה של שותף – לחב' אלעד שותפויות עם צדדי ג' במספר פרויקטים מהותיים. במסגרת הסכמי המימון לפרויקטים אלה נקבעו עילות להעמדה לפירעון מידי של החוב, אשר חלקן עשוי להתקיים גם בעת הפרה של אחד השותפים בלבד. החברה מעריכה את הסיכון כנמוך ולא מהותי, בין היתר בשל זהות השותפים, איתנותם הפיננסית והיות מרביתן חברות ציבוריות אשר נתונות הפיננסים פומביים.

בטבלה שלהלן סיכום גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על פעילותה:

מידת השפעה על פעילות החברה של סיכונים מקרו

גורמי הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
תנאים מקרו כלכליים		+	
איומים ביטחוניים		+	
שינויים בשיעורי הריבית		+	
סיכונים סייבר		+	

מידת ההשפעה על פעילות החברה של סיכונים ענפיים

גורמי הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
הכבדה במדיניות מתן אשראי לרוכשי דירות			+
שינויים רגולטורים		+	
בטיחות		+	
העדר עתודות קרקע			+
שינויים במדד תשומות הבניה			+
תחרות			+
כוח אדם		+	
מדיניות ממשלתית, רגולציה והליכי תכנון ורישוי		+	

מידת ההשפעה על פעילות החברה של סיכונים ייחודים לחברה

גורמי הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
פינויים בפרויקטים של החברה			+
חשיפה להעמדת חוב החברה לפירעון מידי בשל הפרה של שותף			+

תאריך: 28 במרץ 2024



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2023

הדירקטוריון של אחים דונין בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והחברות המאוחדות שלה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תקופת הדיווח").

ד"ח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הוא מידע הכולל תחזיות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד מבוסס על המידע הקיים בחברה למועד הד"ח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד פרסום הד"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, הואיל והתממשותן מושפעת, בין היתר, מגורמים אשר אינם בשליטת החברה בלבד ואשר לא ניתן להעריכם באופן מלא מראש. במקרים מסוימים ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "להערכת החברה", "החברה מעריכה", "בכוונת החברה", "החברה צופה", "החברה מצפה" וביטויים דומים, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים. המידע הצופה פני העתיד המופיע בד"ח זה מתייחס אך ורק למועד פרסום הד"ח והחברה אינה מתחייבת לעדכן וואו לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף יגיע לידיעתה, למעט כמתחייב על פי דין.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים, ה-IFRS, ומצורפים לדוח התקופתי לשנת 2023 (פרק ג' להלן) (להלן: "הדוחות הכספיים").

דוח דירקטוריון זה מצורף לדוח התקופתי לשנת 2023. דוח הדירקטוריון נערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצויים הדוחות הכספיים וכן יתר חלקי הדוח התקופתי לשנת 2023. ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, נכלל תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעת החברה אינו בהכרח מהותי.

1. כללי

1.1 החברה פועלת, (במישרין ובאמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה), בענף הבנייה ועוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, שיווק ומכירה, בעיקר של פרויקטים למגורים, תוך התמקדות, על פי רוב, בפרויקטים רחבי היקף הכוללים בנייה של "מתחמי מגורים" גדולים באזורי הביקוש.

1.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים לבניה ולמגורים, הכוללים כ-13,000 יחידות דיור ("יח"ד"), מתוכן חלק הקבוצה הוא כ-7,250 יח"ד.

1.3. החלפת אג"ח אלעד ישראל מגורים

ביום 13.08.2023, השלימה החברה מהלך של החלפת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "אלעד" ו-"אגרות החוב של אלעד") באגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ב') שהנפיקה החברה בהיקף זהה (חלף ובתמורה לאגרות החוב של אלעד), אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, (להלן: "הבורסה"). החל ממועד ההחלפה כאמור חדלה אלעד להיות חברה מדווחת ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה נרשמו למסחר.

לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים של החברה מיום 7 בפברואר, 2023, מיום 8 במרץ 2023, מיום 9 במרץ, 2023, מיום 27 באפריל 2023, מיום 09 ביולי 2023, מיום 10 ביולי 2023, מיום 16 ביולי 2023, מיום 20 ביולי 2023, מיום 24 ביולי 2023, מיום 31 ביולי 2023, מיום 02 באוגוסט 2023, מיום 03 באוגוסט 2023, מיום 06 באוגוסט 2023, מיום 08 באוגוסט 2023 ומיום 10 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-012736-, 2023-01-020827, 2023-01-021043, 2023-01-038815, 2023-01-077187, 2023-01-077565, 2023-01-077565, 2023-01-080691, 2023-01-068737, 2023-01-069637, 2023-01-071482, 2023-01-088494, 2023-01-072445, 2023-01-090228, 2023-01-073399, ו- 2023-01-074650 בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים בדבר דוח דירוג לחברה ולאגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראו סעיף 9 להלן.

1.4. התפתחות בפרויקטים

1.4.1. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 23 יח"ד בהיקף כולל של כ-72 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים). לאחר תאריך המאזן, נמכרו 13 יח"ד נוספות בהיקף של כ-45 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

1.4.2. בחודש אפריל 2023 נכנס לתוקף הסכם הליווי הבנקאי בפרויקט של אלעד ברח' יפה נוף 120, חיפה. נכון למועד הדוח הפרויקט נמצא בשלבי הקמה ושיווק.

1.4.3. בחודש אפריל 2023, התקבל טופס 4 לפרויקט של אלעד בבית וגן בירושלים. האשראי הבנקאי נפרע ובוצעה משיכה של עודפי הפרויקט בסך של כ-34 מיליון ש"ח.

1.4.4. בחודש יולי 2023 אושר בפורום מהנדס העיר תל אביב פרויקט ברח' משגב עם 6,8,10 בתל אביב, של חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של אלעד, לקידום לדיון בוועדה המקומית. הפרויקט צפוי לכלול כ-126 יח"ד (מתוכן 48 יח"ד לבעלי הזכויות הקיימים).

1.4.5. בחודש אוגוסט 2023 ביצעה החברה הריסת שני בנינים קיימים ראשונים בפרויקט התחדשות עירונית "נווה מגן החדשה" (לשעבר – מתחם הצעירים רמת השרון) לאחר שהשלימה את פינויים של כל בעלי הזכויות בבנינים אלה. כתוצאה מכך הכירה החברה לראשונה בהתחייבות לבעלי הדירות הנ"ל בקשר עם הדירה החלופית שתימסר להם בתום הקמת הפרויקט, בסך של כ-45 מיליון ש"ח, אל מול סעיף מלאי מקרקעין.

1.4.6. בחודש ספטמבר 2023 התקבל טופס 4 לבניין טוליפ בפרויקט פארק ת"א – מתחם דרומי. נכון למועד הדוח, הושלם הליך אכלוס הדירות המכורות. החברה מייעדת

21 יח"ד לדיור להשכרה תחת חוק לעידוד השקעות הון (נוסח ישן). בתקופת הדיווח נחתמו הסכמי שכירות בגין יח"ד אלו. יצוין כי מרבית הדירות משמשות למגורים זמניים למפוני העוטף זאת לאחר שהן רוהטו באמצעות תרומות של חברות ואנשים פרטיים. המגורים נתנו למפוני העוטף לשימוש ללא תמורה בחודשים הראשונים.

- 1.4.7. בחודש מרץ 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט של החברה בגבעת שמואל.
- 1.4.8. בחודש מרץ 2024 התקבל היתר לבניית מרתפים בפרויקט קרית האומנים בניין 7.
- 1.4.9. בחודש מרץ 2024 החלו עבודות חפירה בשלושה מגרשים בפרויקט אלעד ושותפותיה במתחם "מכבי יפו" בת"א.

1.5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

- 1.5.1. לפרטים אודות הסביבה הכלכלית והשפעת אירועי מאקרו על פעילות החברה, לרבות לעניין מלחמת "חרבות ברזל", שיעור האינפלציה ושינויי הריבית, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.5.2. ביום 21 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 20 מיליון ש"ח. תוקף התכנית הינו מיום 31 במרץ 2023 ועד ליום 30 במרץ 2024. לפרטים אודות התכנית ועיקרי נימוקי הדירקטוריון לאישור התכנית, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016774) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). בתקופת הדוח רכשה החברה 54,311 מניות בתמורה לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה הארכה של תכנית הרכישה העצמית עד ליום 31 במרץ 2025. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה המפורסם במקביל לדוח זה (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.5.3. לפרטים אודות התקשרות אלעד בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי יחידות בפרויקט בשכונת בית הכרם בירושלים, ראו דיווח מיידי מיום 22 בפברואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-016858 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמים עם כ-95% מבעלי היחידות.
- 1.5.4. בהמשך לאמור באור ג'5) לדוחות הכספיים לשנת 2023 לעיל, לפרטים אודות השלמת התקשרות בקשר עם הסדרת יחסי הצדדים במסגרת פרויקט פינוי בינוי נווה מגן החדשה (לשעבר- "מתחם הצעירים") ברמת השרון, פינוי דיירי שלב א' והעמדת ערבויות בנקאיות עבורם, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בפברואר 2023, (מס' אסמכתא: 2023-01-017485, אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.5.5. ביום 1 במאי 2023 אושרה תב"ע חדשה להקמה בין היתר, של 1,870 יח"ד בפרויקט במתחם הצפוני בשכונת הארזים בדרום תל אביב ("המתחם הצפוני"), אשר אלעד בעלת שליש מהזכויות בו. התב"ע פורסמה ברשומות ביום 25 ביוני, 2023. כתוצאה מכך, הכירה החברה לראשונה בדוחות הכספיים בהתחייבות לבעלי זכות לדיור חלופי כנגד מלאי מקרקעין בסך של כ-14 מיליון ש"ח וכן בהתחייבות לדמי יזום בסך של כ-25 מיליון ש"ח כמתואר בבאורים ג'6) ו-א'3) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-040261, אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

- 1.5.6. ביום 3 במאי 2023 הודיעה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים על אישור פרסום התוכנית לאיחוד וחלוקה של פרויקט פינוי בינוי של החברה ברח' ההסתדרות בגבעתיים לשם מתן תוקף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-041329, אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.5.7. ביום 23 במאי 2023 התקשרה אלעד עם שותפותיה בפרויקט המתחם הצפוני, (המחזיקות 2/3 מזכויות הפיתוח בו) בעסקת קומבינציית תמורות ביחס לממכר המהווה זכויות להקמת כ-680-725 יח"ד (בסעיף זה: "הממכר"), בשיעור 50% מזכויות השותפות (2/3) בממכר. בד בבד עם הסכם הקומבינציה, נחתם בין הצדדים הסכם למתן שירותי בניה, בין היתר, בקשר עם דירות של זכאים, יחידות המיועדות להשכרה, ושטחי מסחר בפרויקט, שלהקמתם מחויבות אלעד ושותפותיה במסגרת הסכם הפתוח של המקרקעין מול רמ"י, בתמורה ל-2/3 מעלויות ההקמה של השטחים כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047536, אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.5.8. בחודש יוני 2023 התקשרה אלעד בהסכמי פינוי-בינוי מחייבים עם 68% מבעלי יחידות קיימות במקרקעין בדרך בית לחם בירושלים ובכך השיגה את שיעור ההסכמה הנדרש על פי דין (כ-78% נכון לסמוך למועד הדוח). הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים נוספים כמקובל בהסכמים מעין אלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-060886, אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.5.9. ביום 12 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עדכון של מדיניות התגמול של החברה, מתן מענק בשיקול דעת בסך של 241,750 ש"ח למנכ"ל החברה, מר רונן יפו וכן התקשרות בהסכם למתן שירותי ניהול עם מר חן מרדכי כיו"ר דירקטוריון החברה לתקופה של שנתיים, החל מיום 1 ביולי 2023 בהיקף משרה של 25%. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065941) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). עם אישור האסיפה כאמור, מונה חן מרדכי כיו"ר דירקטוריון קבוע של החברה. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 ביולי 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-065962) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.5.10. ביום 12 ביולי, 2023 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הפקדת תב"ע להתנגדויות בפרויקט פינוי בינוי של החברה ברח' דרך השלום בתל אביב וזאת בכפוף לתנאים והשלמות שנדרשו ע"י הוועדה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067189, אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.5.11. ביום 13 באוגוסט 2023 חברה המוחזקת ב-50% ע"י חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של אלעד התקשרה, יחד עם צד ג', בהסכמי פינוי בינוי מחייבים עם כ-68% מבעלי יחידות קיימות במתחם רוטשילד בחיפה הכולל 48 יח"ד קיימות וסך כולל של 225 יח"ד מתוכננות ובכך השלימה את הרוב הנדרש על פי דין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-075010, אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

- 1.5.12. לפרטים בדבר מהלך החלפת אגרות החוב (סדר א') של אלעד באגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראה סעיף 9 לדוח זה.
- 1.5.13. בהמשך לאמור בביאור 17ד'2(ג) לדוחות הכספיים, ביום 30 באוגוסט 2023 מומשה ע"י חברה בת של קבוצת ביתא בע"מ (חברה מוחזקת 100% בשרשור) האופציה לרכישת נכס נוסף המהווה חלק ממתחם פינני בינוי החותרים בחיפה, לאחר שבהסכמת הצדדים הוארך תוקפה וזו הומחתה ע"י קבוצת ביתא בע"מ לחברה הבת כאמור.
- 1.5.14. ביום 15 באוקטובר 2023, השלימה החברה פרעון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.
- 1.5.15. ביום 7 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן בע"מ (בס"ק זה: "השותף"), בהסכם עסקה משותפת בקשר לפרויקט פינני בינוי בתל אביב-יפו (בס"ק זה: "ההסכם"). במסגרת ההסכם, ימחה השותף לחברה 40% מזכויותיו והתחייבותיו בקשר עם פרויקט פינני-בינוי המקודם על ידו ברחוב נחל הבשור בתל אביב-יפו, וזאת כנגד תשלום החזר הוצאות והשקעות שביצע השותף בקשר עם הפרויקט עד למועד החתימה על ההסכם, בסכום שאיננו מהותי לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-111760, אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 1.5.16. בחודש דצמבר 2023 התקבלו בידי החברה חתימות על הסכם פינני בינוי מאת כל (100%) בעלי הזכויות בפרויקט פינני-בינוי ברח' רוטשילד בחיפה, מתחם B. פרויקט רוטשילד, חיפה, על שלושת שלביו (A, B ו-C) הינו בהיקף כולל של כ- 760 יח"ד, מתוכן 592 יח"ד לשיווק.
- 1.5.17. ביום 9 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 2024-01-004087) על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 28 בנובמבר 2022 נושא תאריך 29 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-114432), להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הנפיקה החברה 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), כך שלאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד הדוח, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות החוב (סדרה ב') עומד על סך של 149,992,800 ש"ח. לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב במסגרת הרחבת סדרה, הצעת החברה ותוצאות ההנפקה ראו דיווח מיידי מיום 7 ינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002923), מיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-004087) ומיום 11 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-004489), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

2. מצב כספי ותוצאות הפעילות העסקית

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן של החברה (במליוני ש"ח):

הסברי החברה	אחוז מהמאזן ליום 31.12.22	31.12.22	סך השינוי ביחס ליום 31.12.22	אחוז מהמאזן ליום 31.12.23	31.12.23	מידע כספי
הקיטון בהון העצמי נובע בעיקר מרכישה עצמית של מניות בהיקף של כ-8.3 מ' ₪ וכן מההפסד לתקופה.	53%	1,013	(12)	51%	1,001	הון עצמי
הגידול נובע בעיקר מהשקעות בפרויקטים, בניכוי הכרה בהכנסה במלאי וכן מרישום מאזני בחובה ובזכות של התחייבויות לדיירים בהתחדשות עירונית ומדמי יזום ביחס לשווי מלאי קרקע.	-	1,911	37	-	1,948	סה"כ המאזן
ללא שינוי משמעותי.	-	-	-	-	(9)	הון חוזר
	-	1	-	-	1	יחס ההון חוזר
העליה בתקופת הדיווח נובעת מסיווג שלשה פרויקטים שצפויים להתחיל במהלך 2024 למלאי מקרקעין שוטף, מהשקעות שבוצעו לקידום הפרויקטים, בניכוי זקיפה לרו"ה של עלויות מלאי מכור וממיון דירות גמורות המיועדות להשכרה לנדל"ן להשקעה.	19%	368	159	27%	527	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף
הקיטון בתקופת הדיווח נובע מקבלת תקבולים בפרויקטים (בעיקר בית וגן ופארק ת"א שהסתיימו) בניכוי גידול בנכסים בגין חוזים עם לקוחות ביתרת הפרויקטים. החברה הכירה במרכיב מימון משמעותי בקשר עם פריסת תקבולים שאינה לינארית בהיקף של כ-0.9 מליון ₪.	9%	181	(35)	7%	146	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
הגידול בתקופת הדוח נובע ממיון למלאי מקרקעין שוטף של קרקעות שהחברה צפויה להתחיל בהקמתם במהלך השנה הקרובה, בניכוי זקיפה לרו"ה של עלויות מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה.	33%	637	96	38%	733	סה"כ נכסים שוטפים
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מסיווג 3 פרויקטים למלאי מקרקעין שוטף, בהיקף של כ-307 מליון ₪, בניכוי מהשקעות בפרויקטים בתכנון של החברה.	64%	1,221	(122)	56%	1,099	מלאי קרקעות

מידע כספי	31.12.23	אחוז מהמאזן ליום 31.12.23	סך השינוי ביחס ליום 31.12.22	31.12.22	אחוז מהמאזן ליום 31.12.22	הסברי החברה
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,215	62.4%	(58)	1,273	67%	ללא שינוי מהותי. ישנה השפעה מקזזת בין סיווג מלאי מקרקעין למלאי מקרקעין שוטף ומנגד, מיון של דירות המיועדות להשכרה תחת חוק עדוד השקעות הון לנדל"ן להשקעה.
הלוואות מתאגידים בנקאיים	463	24%	113	350	18%	הגידול באשראים נובע מחלויות שוטפות של אשראים לזמן ארוך שהחברה צופה כי יוארכו וכן מגידול באשראי בפרויקטים בליווי. יצויין כי אשראי החברה אינו צמוד ונושא רבית משתנה.
מקדמות מלקוחות - התחייבויות בגין חוזים	25	1%	(52)	77	4%	הקיטון בתקופת הדיווח נובע מקיטון בעודף תקבולים על בצוע בפרויקטים, לאור התקדמות הבצוע ההנדסי.
התחייבויות לבעלי קרקע	99	5%	11	88	5%	ללא שינוי משמעותי.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	30	2%	-	30	2%	ללא שינוי משמעותי.
סה"כ התחייבויות שוטפות	742	38%	105	637	33%	הגידול בתקופת הדיווח נובע, בעיקר, מגידול ביתרות אשראי זמן קצר וזכאים ויתרות זכות, בנכוי קיטון במקדמות מלקוחות.
הלוואות מתאגידים בנקאיים	10	1%	(34)	44	2%	הקיטון נובע מחלויות שוטפות של הלוואות בנכוי הארכת הלוואה לתקופה העולה על 12 חודשים.
אגרות חוב	60	3%	(29)	89	5%	הקיטון בתקופת הדיווח נובע מתשלום חלקי של אג"ח. בתקופת הדוח הומחו אג"ח שהיו בחברת אלעד לחברה (סדרה ב').
מסים נדחים	83	4%	(6)	89	5%	ללא שינוי משמעותי.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	204	11%	(56)	260	14%	הקיטון נובע בעיקר מחלויות שוטפות ופרעון קרן אג"ח.

2.2 להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה: (במיליוני ש"ח)

הערות	סה"כ 2021	סה"כ 2022	סה"כ 2023	סעיף
הגידול בהכנסות החברה בתקופת הדיווח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהכללת הכנסות חברת אלעד החל מחודש יולי 2022 אל מול הכללת הכנסותיה בכל שנת 2023. בתקופת הדוח החברה מכירה בהכנסות מהפרויקטים-אשדוד, גבעת שמואל, אורבן פארק שלב ג', בית וגן (מתחם מזרחי), פארק ת"א (שלב ב'), יפה נוף 120- שלב א' וקרית האמנים בנין 6 שהסתיים בתקופה. בשנת 2021- לא נכללו הכנסות מחברת אלעד.	105	207	308	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
ההכנסות בשנת 2021 כוללות הכנסות ממכירת מקרקעין באשדוד.	238	-	-	הכנסות ממכירת זכויות מקרקעין
עלות המכירות בתקופת הדיווח גדלה לעומת התקופה המקבילה, וזאת בעיקר עקב רישום עלות הדירות שנמכרו בחברת אלעד לאורך שנה מלאה, לעומת הכרה בעלויותיהן החל מחודש יולי, 2022 אשתקד. בשנת 2021 לא נכללה עלות מכירות מחברת אלעד אולם נכללה עלות בקשר עם מכירת מקרקעין באשדוד.	213	161	240	עלות המכירות
	130	46	68	רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
	37.9%	22.2%	22.1%	שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)
הפחתת עודף עלות הרכישה שנוצר בצרוף עסקים בשנת הדיווח הינו בהיקף של כ-26 מליון ₪, לעומת סך של כ-15 מליון ש"ח אשתקד. הפחתה של עלויות שנרשמו בספרי החברה בקשר עם רישום הפרויקטים של אלעד בהתאם לשווים במועד הרכישה. ההפחתה הינה על פי קצב המכירות והתקדמות הבצוע. השחיקה אינה משפיעה על תזרים המזומנים שנובע לחברה מהפרויקטים של אלעד.	-	15	26	עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה
	130	31	42	רווח גולמי

הערות	סה"כ 2021	סה"כ 2022	סה"כ 2023	סעיף
כולל הוצאות שוטפות מפעילות השיווק והפחתת נכסי השגת חוזה.	2	4	6	הוצאות מכירה ושיווק
במהלך השנה חל קיטון בהוצאות ההנהלה והכלליות ביחס לתקופה המקבילה. במהלך השנה בוצע מיזוג מטה החברה עם זה של אלעד ובנוסף, בתקופה המקבילה נכללו הוצאות הנהלה וכלליות של אלעד החל מיולי 2022 וכן נכללו תשלומים בקשר עם סיום העסקה של מר נסים אחיעזרא אשר כיהן עד לחודש יולי כמנכ"ל החברה והחל מאותו מועד עד דצמבר, 2022 כיו"ר הדירקטוריון.	15	24	22	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופה המקבילה כללה החברה רווח מרכישה במחיר הזדמנותי שנוצר בעסקת רכישת מניות אלעד בסך של כ- 68 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לעבודת הקצאת עלות הרכישה שבוצעה.	-	(68)	(1)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
	113	71	15	רווח תפעולי
	33%	34%	4.9%	שיעור רווח (הפסד) תפעולי (ב-%)
הגידול בהוצאות המימון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול באשראים בפרויקטים וכן מהשינוי בשיעור הרבית במשק.	4	8	19	הוצאות מימון, נטו
	109	63	(4)	רווח (הפסד) לפני מס
ללא שינוי משמעותי. בשנה קודמת רווח מרכישה במחיר הזדמנותי של כ-68 מיליון ש"ח אינו חייב במס.	(25)	1	-	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	84	64	(4)	רווח (הפסד) לתקופה
	24.7%	31%	-	שיעור רווח נקי (ב-%)
	20.04	10.04	(0.46)	רווח (הפסד) בסיסי למניה
	17.17	10.00	-	רווח מדולל למניה

2.3 להלן נתוח תוצאות פעילות החברה בהתאם לנתוני דוח פרופורמה המצורף לדוח זה (במליוני ש"ח):

הערות	סה"כ 2021	סה"כ 2022	סה"כ 2023	סעיף
ללא שינוי משמעותי. לגבי הפרויקטים שנכללו, ראו בסעיף 2.2 לעיל. בשנת 2021 נכללו הכנסות ממכירת מקרקעין באשדוד.	614	319	308	הכנסות
ללא שינוי משמעותי.	424	246	240	עלות המכירות
	189	73	68	רווח גולמי לפני עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
	31%	23%	22%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
נובע מהפחתת עודף עלות רכישת אלעד בצרוף עסקים.	-	15	26	עלות המכירות- עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
	190	58	42	רווח גולמי
ללא שינוי משמעותי	10	8	6	הוצאות מכירה ושיווק
הירידה נובעת ממיזוג המטה של החברה וכן מעלויות הקשורות לעסקת רכישת אלעד ועלויות סיום העסקה שנבעו ממנה.	30	31	22	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי משמעותי.	9	-	(1)	הכנסות אחרות, נטו
	159	19	15	רווח תפעולי
	26%	6%	4.9%	שיעור רווח תפעולי (ב-%)
הגידול בעלויות המימון נובע בעיקר משינוי שיעור הרבית וגידול בהיקף האשראים.	12	13	19	הוצאות מימון, נטו
	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	147	6	(4)	רווח לפני מסים על ההכנסה
המסים על ההכנסה בשנת 2021 כוללים מסים בקשר עם מכירת המקרקעין באשדוד.	30	1	-	מסים על ההכנסה
	117	5	(4)	רווח כולל ונקי לתקופה
	117	5	(4)	רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה

3. נזילות (באלפי ש"ח)

סעיף	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	הסבר
תזרים מפעילות שוטפת (שמש לפעילות) שנבע	(42,788)	(54,134)	273,958	התזרים השלילי מפעילות שוטפת נובע בעיקר מהשקעות במלאי בנינים בהקמה ובמקרקעין ומתשלומי רבית בנכוי תקבולים מרוכשי דירות.
תזרים מפעילות (שמש לפעילות) השקעה שנבע	(4,255)	100,891	(17,893)	המזומנים שימשו בעיקר למתן הלוואות לחברה כלולה, השקעות בנדל"ן להשקעה ורכישת רכוש קבוע, בנכוי קיטון במזומנים מוגבלים.
תזרים מפעילות (שמש לפעילות) מימון שנבע	39,889	(59,988)	(228,466)	המזומנים נבעו בעיקר מקבלת אשראי נטו, בנכוי פרעון אגרות החוב ורכישת מניות באוצר.

3.1. האמצעים הנזילים של החברה והחברות בנות, כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים ליום 31.12.2023 אשר הסתכמו לסך של כ-22 מיליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של כ-50 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות באלעד בסך של כ-100 מיליון ש"ח. להערכת החברה, ביכולתה להאריך את תוקף האשראים שהועמדו לה בהגיע מועד פרעונם.

3.2. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף, בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) ליום 30 בדצמבר 2023 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

הגרעון בהון החוזר בחברה נובע בעיקר ממלאי קרקעות המוצג בזמן ארוך ואשר ממומן באשראי לזמן קצר או אשראי לתקופה העולה על שנים עשר חודשים, אולם יתרת תקופת האשראי נכון למועד הדוח הינה לתקופה הקצרה משנים עשר חודשים. החברה צופה בסבירות גבוהה כי האשראי יוארך עד למועד הבשלת הקרקעות לפרויקטים בהקמה בליווי בנקאי.

למיטב ידיעת החברה, התזרים השוטף השלילי בדוחות החברה הינו אופייני לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי בהן, במהלך התקופה בה הפרויקטים מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, ישנו עודף השקעות על תקבולים (עד להגדלת היקף המכירות והתקבולים). התזרים השלילי משקף, בעיקרו, את השקעות החברה בפרויקטים הקיימים על מנת להביא להבשלתם כך שיפיקו לחברה תזרים שוטף חיובי בעתיד.

במועד אישור הדוחות בחן דירקטוריון החברה את התזרים החזוי של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2025, בהתחשב ביתרות המזומנים של החברה, ההכנסות, ההוצאות וההשקעות הצפויות בחברה בתקופת התזרים וכן את התחייבויות החברה השוטפות והצפויות. בחינה זו התבססה בנוסף על הערכת החברה למקורות מסוגים שונים, וביניהם: עודפים מפרויקטים, יכולת החברה לחדש אשראים למלאי מקרקעין, אפשרות להארכת המסגרות העומדות לרשותה בסולו והיכולת לקבל אשראי בגין המלאי הלא מבוטל של קרקעות שבהן אין אשראי או שהאשראי זניח. מקורות אלו ישרתו את החברה, בין היתר, בתקופת המלחמה, ככל ותתארך.

בהמשך לבחינתו זו קבע דירקטוריון החברה כי אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובקימו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים והמאוחדים כאמור, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

יובהר כי המידע לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת מזו המתוארת לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה. מידע זה נסמך בעיקר

על הערכות החברה המבוססות על ההכנסות הצפויות של החברה וכן על הערכות החברה המבוססות על הוצאות והשקעות עתידיות של החברה והתחייבויותיה הצפויות, על יכולתה לחדש ו/או להאריך תוקפם של אשראים שהועמדו לה וכן לקבל אשראי חדש. במידה והערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה בצורה שונה, וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (לרבות גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023), עשוי הדבר להשפיע על תזרים המזומנים החזוי של החברה.

4. מימון

4.1 מקורות מימון

מימון פעילות החברה (לרבות חברות בנות של החברה), בעיקר לצורך הקמת הפרויקטים אותם מקדמת החברה, מתבצע בעיקרו מהון עצמי, אשראי בנקאי, אשראי ספקים, גיוס חוב מהציבור ותקבולים מרוכשי דירות. לכל פרויקט קיימות מסגרות אשראי.

להלן מקורות המימון העיקריים ליום 31.12.2023:

סעיף	% מסך המאזן	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	24.3%	473
ספקים ונותני שירותים	0.7%	14
מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים	1.3%	25
התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין וזכאים ויתרות זכות אחרות)	17.7%	345
אגרות חוב ¹	4.6%	90
הון	51.4%	1,001
סה"כ	100%	1,948

4.2 למידע נוסף אודות מימון פעילות החברה, ראו סעיף 14 בפרק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

5. תכנית רכישה עצמית

לפרטים אודות תכנית רכישה עצמית של מניות החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בשנת הדוח ותוקפה הוארך לאחר תאריך המאזן, ראו סעיף 1.5.2 לעיל.

6. ממשל תאגידי

6.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה סבור, כי בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), בשים לב להיקף פעילות החברה, תחום פעילותה ומורכבותה והרכב הדירקטוריון הכולל דירקטורים בעלי השכלה, ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. נכון למועד הדוח, 7 מהדירקטורים של החברה סווגו ע"י דירקטוריון החברה כבעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם, ניסיונם העסקי והידע והניסיון שלהם בנושאים

¹ לפרטים אודות אגרות חוב שגייסה החברה מהציבור ראו סעיף 9 להלן.

פיננסיים. לפרטים נוספים אודות דירקטורים הללו, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה - פרטים נוספים על התאגיד ("פרק ד").

6.2 גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור מינימלי של דירקטורים בלתי תלויים. בחברה מכהנים שני דירקטורים חיצוניים ודירקטורית בלתי תלויה. לפרטים נוספים אודות דירקטורים הללו, ראו תקנה 26 לפרק ד'.

6.3 המבקר הפנימי

6.3.1 שם המבקר הפנימי: עזרא יהודה - רואה חשבון ממשד "עזרא יהודה-רוזנבלום, יעוץ בקרה וניהול סיכונים בע"מ".

מר עזרא כיהן בתפקיד מבקר הפנים של החברה עד ליום 28 במרץ 2024.

ביום 28 במרץ 2024 מינה דירקטוריון החברה (בהמלצת ועדת הביקורת), את רו"ח רוחמה גריבה סלמן ממשד ר. סלמן ושות' – רואי חשבון, כמבקרת הפנימית של החברה.

לפרטים נוספים אודות רו"ח רוחמה גריבה סלמן ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.3.2 תאריך תחילת כהונה: 26 באוגוסט 2001

למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, בהסתמך על הודעתו, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת") ובהוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של תאגיד הקשור אליה וכי לא מתקיימים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או גוף קשור אליה. האמור בסעיף זה נכון גם בקשר עם מינויה של רו"ח רוחמה גריבה סלמן לתפקיד, לאחר תאריך המאזן.

6.3.3 הגורם החיצוני

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים כמינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרדו, וכן מעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.

6.3.4 מועד אישור המינוי ותמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו בישיבותיהן מיום 26 באוגוסט 2001 את מינוי המבקר הפנימי (ביום 25 במרץ 2024 וביום 28 במרץ 2024, בהתאמה, בקשר עם רו"ח רוחמה גריבה סלמן). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים, כי בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה ולחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדיון, כי המבקר הפנימי בעל כישורים, ניסיון, הכרות של החברה ועיסוקיה ויכולת לבצע את עבודת הביקורת בחברה.

6.3.5 הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

יר"ר דירקטוריון החברה נקבע כממונה הארגוני על המבקר הפנימי.

6.3.6 תכנית העבודה

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית בחברה הינה שנתית ומוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה ולאישור דירקטוריון החברה אחת לשנה. תכנית העבודה

מבוססת, בין היתר, על סקר הערכת סיכונים שמבצע המבקר הפנימי ומתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים.

התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים בעיקר מהגורמים הבאים:

המשמעות הניהולית תפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי החברה, החשיפה לסיכונים של פעילויות, נושאים ופעולות, ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים ו/או גורמים מחוץ לחברה (רואה חשבון), נושאים המתחייבים עפ"י דין, עפ"י הוראות נוהל פנימיות, או חיצוניות, קיום בקרות רלוונטיות אחרות בחברה והמידע המצוי על יעילותן ו/או חולשותיהן, הצורך בשמירה על מחזוריות והצעות המבקר הפנימי לתכניות עבודה שנתיות. המבקר הפנימי, על פי העניין, יכול על פי שיקול דעתו, בכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לסטות מתכנית הביקורת השנתית.

6.3.7. היקף העסקה ושכר טרחה

המבקר הפנימי הועסק בשנת 2023 בהיקף של כ- 231 שעות עבודה. היקף העסקת המבקר נקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר, בשים לב להיקף תכנית העבודה לשנה הרלוונטית, למורכבות תכנית העבודה ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה. מספר שעות זה מתאים לדעת החברה הן לגודל החברה והן לאופי הפעילות. למבקר הפנים משולמת תמורה כספית, בהתאם לתכנית הביקורת השנתית שאושרה בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לדעת הדירקטוריון לא סביר שלצורת תגמול זו תהא השפעה על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר. בגין השירותים שניתנו על ידו בשנת 2023 הסתכם שכר הטרחה לסך של כ- 45 אלפי ש"ח.

6.3.8. תקנים מקצועיים

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת הפנימית הינם כמתואר בסעיף 6.3.2 לעיל. דירקטוריון החברה הסתמך על דיווחי המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת הפנימית.

6.3.9. גישה למידע

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית בלתי מוגבלת כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

6.3.10. דוחות הביקורת הפנימית

דוחות המבקר הפנימי מופצים בכתב באופן שוטף למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת ונדונים בישיבות ועדת הביקורת במועדים כמפורט להלן. המלצות ועדת הביקורת מובאות בפני הדירקטוריון בישיבותיו.

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
06.03.2023	23.03.2023
20.08.2023	27.08.2023
12.11.2023	23.11.2023

6.3.11. הערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2023 הינם סבירים בהתחשב בהיקף הפעילויות העסקיות ובמבנה הארגוני של החברה, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. כמו כן, להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, תגמול המבקר הפנימי אינו מהווה גורם משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעריכת הביקורת הפנימית.

6.4. רואה החשבון המבקר של החברה

6.4.1. **שם רואה החשבון המבקר של החברה: (א) בייקר טילי הורוביץ, סבו, טבת & כהן טבח רואי חשבון; (ב) משרד זיו האפט, BDO רואי חשבון ("משרדי רואי החשבון המבקרים המשותפים").**

6.4.2. להלן פירוט שכר הטרחה אשר לו זכאי רוא"ח המבקר במסגרת שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס שאינם מהותיים, שניתנו לחברה ולחברות בנות בשנים 2022-2023.

שכ"ט בגין שירותי ביקורת ומס (באלפי ש"ח)	רואה החשבון המבקר	שנה
350	בייקר טילי הורוביץ, סבו, טבת & כהן טבח ו-BDO זיו האפט	2023
382	BDO זיו האפט	
140	בייקר טילי הורוביץ, סבו, טבת & כהן טבח ו-BDO זיו האפט	2022
205	בייקר טילי הורוביץ, סבו טבת & כהן טבח	

שכר הטרחה של משרדי רואי החשבון המבקרים המשותפים נקבע על סמך היקף שעות העבודה אשר נדרשות לצורך ביצוע עבודות שירותי הביקורת ושירותי המס, והוא מאושר על ידי דירקטוריון החברה. לדעת דירקטוריון החברה, שכר הטרחה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

7. תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. פניות למתן תרומה נשקלות לגופו של עניין ע"י הנהלת החברה. לחברה אין התחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות. ברבעון הרביעי של שנת הדוח, עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", איכלסה החברה משפחות מפונות מעוטף עזה ב-16 דירות של החברה בפרויקט "פארק תל אביב", ב"שווי תרומה פוטנציאלי" המוערך בכ-125 אלפי ₪ בחודש.

8. תוכנית אכיפה פנימית

החברה אימצה ומיישמת תוכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך לחברה החל משנת 2013. היועצת המשפטית ומזכירת החברה, עו"ד אורלי גרנות בן - אב"י, מונתה כממונה על האכיפה. על פי התוכנית ועדת הביקורת אחראית על המעקב והפיקוח אחר יישום התוכנית ועדכונה ככל הנדרש. בשנת הדיווח הופעלה התוכנית כסדרה ודירקטוריון החברה קיבל דיווח שנתי על ביצועה.

9. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

ביום 15 באוקטובר 2023, ביצעה החברה פרעון מלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. כמו כן, ביום 13 באוגוסט 2023, סדרת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד נמחקה והוחלפה בסדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

9.1 פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה

מועד הנפקה	13 באוגוסט 2023
ערך נקוב במועד ההנפקה	119,996,400 ש"ח ע.ג.
ערך נקוב נכון ליום 31.12.2023	89,992,800 ש"ח ע.ג.
ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2023	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
מועד הרחבת סדרה	11 בינואר 2024
ערך נקוב סמוך למועד פרסום הדוח	149,992,800 ש"ח ע.ג.
שווי בבורסה ליום 31.12.2023	86,375,090 ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023	--
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	89,639 אלפי ש"ח
סוג ושיעור הריבית השנתית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.47%
בסיס הצמדה	אין
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון שולם ביום 31.12.2023 ולאחר מכן ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2026 (כולל).
מועדי תשלום קרן	ארבעה (4) תשלומים שנתיים אשר משולמים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון עד השלישי (כולל) יהוו 25.00375% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 24.98875% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב').
זכות המרה	אין.
זכות פדיון מוקדם ביוזמת החברה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשרט הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

9.2 פרטים אודות הנאמן

שם הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות	מיכל אבטליון
כתובת הנאמן	יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007.
פרטי התקשרות של הנאמן	טלפון- 03-6389200, פקס- 03-6389222, כתובת מייל- michal@rpn.co.il

9.3 פרטים אודות חברת הדירוג

שם חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג נכון למועד ההנפקה	A3.il (stable)
דירוג נכון ליום 31.12.2023 וסמוך למועד פרסום הדוח	A3.il (Negative)

9.4 פרטים נוספים

האם החברה עמדה במהלך שנת הדיווח, בתום שנת הדיווח ונכון למועד דוח זה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.	כן
האם עד בסמוך למועד הדוח התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות.	לא
האם הסדרה מהותית	כן

- 10.5 לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה ואופן עמידתה בהן ליום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.
- 10.6 לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על פועלם ותרומתם לחברה.

רוגן יפו, מנכ"ל

חן מרדכי, יו"ר הדירקטוריון

28 במרץ, 2024

² לפרטים אודות דוחות הדירוג, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 14 באוגוסט 2023, 26 בנובמבר 2023 ו-7 בינואר 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-075496, 2023-01-106921 ו-2024-01-002923 בהתאמה, אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תאריך: 28 במרץ 2024

לכבוד
הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן "החברה")
פארק עסקים יקום, בנין D,
יקום
ג.א.ג.

הנדון: מכתב הסכמה להכללה הניתן מכוח תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, על בסיס תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2022 שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ, 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ, 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקנה ג'9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ, 2024 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בייקר טילי, הורוביץ סבו טבת & כהן טבח

זיו האפט

רואי חשבון

רואי חשבון

אחים דוניץ בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
1	דוח רואה חשבון המבקר - דוחות כספיים שנתיים
2	דוח רואה חשבון המבקר - ביקורת על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-51	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
52	נספח לדוחות הכספיים - רשימת חברות הקבוצה

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת אחים דוניץ בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואי חשבון בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח בלבד אשר דוח רואי החשבון המבקרים שלהם עליהם מיום 29 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי 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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

מידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקומות לאורך זמן

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן: "הפרויקט") ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דוח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאור כב' (כללי דיווח ומדיניות חשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד.

החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן: שיעור ההתקדמות) על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה

מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתאייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות.

שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבות ביצוע שמקוימות לאורך זמן וביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.

2. בחירת מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- ביצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה, עלויות עקיפות, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ותשאלנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקה נאותות תחשיבי ההנהלה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת אחים דוניץ בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 99(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

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

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך סגירת הדוחות הכספיים, לרבות תהליכים הקשורים לרכש ומכר (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו 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 ודוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 28 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	באור	<u>סעיף</u>
			נכסים שוטפים
29,529	22,375		מזומנים ושווי מזומנים
36,004	22,682	3	מזומנים מוגבלים בשימוש
23,159	15,679	4	חייבים ויתרות חובה
180,523	145,662	ג'5	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
39	35		נכסי מסים שוטפים
368,317	218,557	5	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
-	308,190	א'6	מלאי קרקעות שוטף
637,571	733,180		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,221,031	1,098,964	ב'6	מלאי קרקעות
9,318	69,948	7	נדל"ן להשקעה
8,461	19,292	8 ב' ג'	השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,090	831		נכסי הטבה מוגדרת, נטו
2,348	3,528	9	רכוש קבוע, נטו
779	1,391	10	נכס זכות שימוש, נטו
10,080	2,915		חייבים זמן ארוך
20,213	17,870	20	מסים נדחים
1,273,320	1,214,739		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,910,891	1,947,919		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח) - המשך

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	באור	סעיף
התחייבויות שוטפות			
349,750	463,043	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים
30,078	29,999	12	חלויות שוטפות של אגרות חוב
21,868	13,994	13	ספקים ונותני שירותים
69,043	103,827	14	זכאים ויתרות זכות
87,895	99,582	5'ג6, 2'ד117	התחייבויות לבעלי קרקע
1,387	6,240		מסים לשלם
76,848	24,659	'ג5	מקדמות מלקוחות- התחייבות בגין חוזים
377	672		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
637,246	742,016		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
44,172	10,000	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים
89,414	59,640	12	אגרות חוב
13,610	12,475		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
22,271	37,219	'ד17	התחייבויות לבעלי קרקע
1,816	2,140		התחייבות בגין חכירה
89,010	82,959	'ו120	מסים נדחים
260,293	204,433		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
897,539	946,449		סה"כ התחייבויות
הון עצמי			
19,212	19,212	18	הון מניות
686,399	686,399		פרמיה על מניות
1,530	1,530		קרנות הון
371,720	368,196		עודפים
(72,907)	(81,256)		מניות באוצר
1,005,954	994,081		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
7,398	7,389		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,013,352	1,001,470		סה"כ הון
1,910,891	1,947,919		סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רננה פולק ברזילי סמנכ"לית כספים	רונן יפו מנכ"ל	חן מרדכי יו"ר הדירקטוריון	28 במרץ, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------	-------------------	------------------------------	--

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	באור	סעיף
				הכנסות
104,946	207,225	308,433	'19א	ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
238,080	-	-		ממכירת זכויות במקרקעין
343,026	207,225	308,433		סה"כ הכנסות
				עלויות
72,266	160,978	239,653		עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו
-	14,969	26,262	15	עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף עלות רכישה
140,530	-	-		שנוצר בצרוף עסקים
34	24	1		עלות הזכויות במקרקעין
				עסקאות משותפות, נטו
212,830	175,971	265,916		סה"כ עלויות
130,196	31,254	42,517		רווח גולמי
1,760	4,007	6,503	'19ב	הוצאות מכירה ושיווק
15,428	23,859	22,362	'19ג	הוצאות הנהלה וכלליות
(326)	(68,039)	(1,549)	'19ד	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
113,334	71,427	15,201		רווח תפעולי
13	588	1,987	'19ה	הכנסות מימון
3,517	8,425	20,709	'19ו	הוצאות מימון
3,504	7,837	18,722		הוצאות מימון, נטו
(13)	8	(30)		חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
109,817	63,598	(3,551)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(25,233)	1,213	18	20	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
84,584	64,811	(3,533)		רווח (הפסד) השנה
84,584	64,818	(3,524)		רווח לתקופה המיוחס ל:
-	(7)	(9)		בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
84,584	64,811	(3,533)		סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח) - המשך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	סעיף
84,584	64,811	(3,533)	רווח כולל אחר:
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד, נטו ממס</u>
71	-	-	רווח אקטוארי תוכנית להטבה מוגדרת נטו ממס
84,655	64,811	(3,533)	רווח (הפסד) כולל לשנה
			רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב
20.04	10.04	(0.46)	21 רווח (הפסד) בסיסי למניה
17.17	10.00	-	21 רווח (הפסד) מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

<u>סעיף</u>	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	עודפים	קרנות הון	מניות באוצר	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	15,310	23,320	328,063	4,783	(72,907)	298,569	-	298,569
רווח לשנה	-	-	84,584	-	-	84,584	-	84,584
רווח כולל אחר	-	-	71	-	-	71	-	71
דיבידנד	-	-	(46,467)	-	-	(46,467)	-	(46,467)
המרת אגרות חוב להמרה למניות	1,070	115,304	-	(2,717)	-	113,657	-	113,657
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	16,380	138,624	366,251	2,066	(72,907)	450,414	-	450,414
רווח לשנה	-	-	64,818	-	-	64,818	(7)	64,811
הנפקת מניות לרכישת חברה בת	2,761	540,263	-	-	-	543,024	7,405	550,429
דיבידנד	-	-	(59,349)	-	-	(59,349)	-	(59,349)
המרת אגרות חוב להמרה למניות	71	7,512	-	(536)	-	7,047	-	7,047
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	19,212	686,399	371,720	1,530	(72,907)	1,005,954	7,398	1,013,352
הפסד לשנה	-	-	(3,524)	-	-	(3,524)	(9)	(3,533)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(8,349)	(8,349)	-	(8,349)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	19,212	686,399	368,196	1,530	(81,256)	994,081	7,389	1,001,470

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	<u>סעיף</u>
84,584	64,811	(3,533)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
218,259	(90,622)	(4,173)	רווח (הפסד) לשנה
(4,463)	(14,356)	(36,688)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(24,435)	(13,972)	(357)	ריבית ששולמה
13	5	1,800	מסים ששולמו
-	-	163	ריבית שהתקבלה
-	-	163	מסים שהתקבלו
273,958	(54,134)	(42,788)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת
(16,891)	60,241	13,321	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1,484)	(146)	(2,050)	מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות וחשבונות בנק מיועדים
-	47,632	-	רכישת רכוש קבוע
-	(5,376)	(5,521)	חברות בנות שנרכשו ואוחדו לראשונה (נספח ג')
-	-	(5,265)	השקעה בחברה כלולה
-	(1,772)	(441)	מתן הלוואה לחברה כלולה
-	(214)	(4,680)	מתן הלוואות לזמן ארוך
482	526	381	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(17,893)	100,891	(4,255)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(17,893)	100,891	(4,255)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(176,259)	86,971	79,122	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	(60,000)	-	אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
(314)	(239)	(800)	פרעון אשראי מתאגיד בנקאי זמן ארוך
-	2,741	-	פרעון התחייבות בגין חכירה
(1,490)	-	-	פרעון הלוואות לבעל קרקע
(3,936)	(30,112)	(30,084)	הוצאות המרת אגרות חוב למניות
-	-	(8,349)	פרעון אגרות חוב
(46,467)	(59,349)	-	רכישת מניות באוצר
(228,466)	(59,988)	39,889	דיבידנד ששולם
(228,466)	(59,988)	39,889	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
27,599	(13,231)	(7,154)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
15,161	42,760	29,529	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
42,760	29,529	22,375	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
נספח לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
הפסד מעסקות משותפות, נטו	34	24	1
תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השוויון	13	(8)	30
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	(68,037)	-
פחת והפחתות	911	1,026	1,244
מסים על ההכנסה	25,233	(1,213)	(18)
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	196	(3,514)	259
הפסד (רווח) הון	16	46	(144)
הוצאות מימון, נטו	3,504	7,837	18,722
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	29,907	(63,839)	20,094
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	45,643	23,004	41,849
ירידה (עליה) במלאי בנינים בהקמה ומקרקעין לבניה	153,417	1,400	(39,613)
עליה (ירידה) מקדמות מרוכשי דירות	13,877	(27,923)	(52,189)
עליה (ירידה) בספקים וקבלני משנה	2,038	(9,552)	(7,874)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר	(26,623)	(13,712)	33,560
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	188,352	(26,783)	(24,267)
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	218,259	(90,622)	(4,173)

נספח ב' - פעילות שלא במזומן (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
המרת אגרות חוב להון מניות	115,147	7,200	-
נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	-	-	1,194
סוג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להקעה	-	-	55,950

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
נספח לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח ג' - חברות בנות שנרכשו ואוחדו לראשונה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
-	963	-	הון חוזר ליום האיחוד
-	(88,799)	-	מסים נדחים
-	-	-	חברה כלולה
-	907,969	-	נכסים לא שוטפים
-	(249,299)	-	התחייבויות לא שוטפות
-	(543,024)	-	הון
-	(7,405)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(68,037)	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
-	(47,632)	-	סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל ביום 9 בספטמבר 1968. כתובתה הרשמית היא: פארק עסקים יקום, קבוץ יקום. החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה והחברות המוחזקות פועלות בענף הבניה ועוסקות בייזום, תכנון, פיתוח, בניה, שיווק ומכירה בעיקר של פרויקטים למגורים. נכון למועד פרסום הדוח החברה הינה בשליטת ג' טי אל וי 2 שותפות מוגבלת (להלן, "הקרן") ומר יעקב דוניץ.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

מונח	הגדרה
החברה	אחים דוניץ בע"מ
הקבוצה	אחים דוניץ בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצוינות בבאור 8 להלן.
חברות מאוחדות/בנות	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS10) אשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
אלעד	אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, חברה מוחזקת בשיעור 100%
חברה בשליטה משותפת	חברה, המוחזקת בשליטה משותפת עם גורם אחר ואשר השקעת הקבוצה בה, במישרין או בעקיפין, נכללת בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברה כלולה	חברה כלולה הינה חברה אשר לקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלה, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	חברות מאוחדות ו/או חברות כלולות.
צדדים קשורים	כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 24.
בעלי עניין ובעל שליטה	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על הדוחות הכספיים

מיום 7 באוקטובר 2023, נמצאת ישראל בעיצומה של מלחמה ברצועת עזה ("המלחמה"). במקביל, התפתחה הסלמה ביטחונית בגבולה הצפוני של מדינת ישראל וכן באזור הים האדום ובנתיבי הסחר הסמוכים אליו. אירועי המלחמה הובילו לירידת הצריכה הפרטית במשק, ירידה בכמות העובדים המועסקים (שנבע בעיקרו מפינוי תושבים וגיוס מילואים נרחב) ובפחות מהיר של השקל אל מול הדולר ושאר המטבעות המובילים. ההשפעה השלילית של המלחמה על הצריכה הפרטית ועל שער החליפין, כאמור, נחלשה במידה מסוימת זמן קצר לאחר שהמלחמה פרצה אך עם זאת, המשק ובדגש על ענף הבנייה, עדיין סובל ממחסור עובדים בגלל היקף המגויסים ואי כניסת פועלים פלסטינים.

בהמשך לאמור לעיל, פרוץ המלחמה הביא לצמצום מסוים בהיקף הפעילות של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023, בין היתר בעקבות צמצום כוח האדם באתרי החברה לרבות כתוצאה מאיסור העסקתם של עובדים פלשתינים, מחסור בעובדים זרים וכן לאור מדיניותן של רשויות מקומיות רבות ברחבי הארץ אשר הודיעו, על סגירתם של אתרי הבנייה. עם זאת, במהלך השבועות הראשונים מפרוץ המלחמה, החלו רשויות מקומיות שונות ברחבי הארץ,

באופן הדרגתי, לאפשר חזרה לעבודה באתרי הבנייה. סמוך לתאריך הדוח, בכלל אתרי הבנייה בפרויקטים של החברה חודשו העבודות, כאשר מצבת העובדים ונותני השירותים באתרים השונים אינה מלאה.

לצד האמור לעיל, נרשמה מטבע הדברים ברבעון הרביעי לשנת 2023, ירידה בקצב שיווק ומכירת דירות חדשות בפרויקטים של החברה והאטה מסוימת בקצב התקדמות פרויקטים בביצוע. לאחר תקופת הדוח החברה עדה להתעוררות בביקושים באתרי המכירות.

לאחר תאריך המאזן, החל שחרור חיילי מילואים בהיקף מסוים והתאפשרה חזרה חלקית של תושבים לישובים שפוננו בדרום. עם זאת, למועד עריכת הדוח, ישנה אי ודאות לגבי המשך עצימות המלחמה לרבות הרחבת העצימות בגזרות שונות. בשלב זה, החברה איננה צופה שינוי מהותי לרעה באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מהפרויקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם).

עוד יצוין, כי הימשכות המלחמה והמצב הביטחוני שישרור בישראל עם סיומה של המלחמה, עלולים להביא לקשיים בהתקשרויות עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון של החברה ו/או לגידול בעלויות הבנייה, בין היתר לאור, מחסור אפשרי בכוח אדם אצל קבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של קבלנים/חומרי גלם. לעניין זה יודגש כי, החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסווגת בסיווג ג-5 המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל ובכך להקטין חשיפה זו באופן משמעותי.

עם זאת, נוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של המלחמה כאמור, עוצמתה, היקפה, מספר הזירות בהן תתנהל והשלכותיה, לרבות על רמת הביקושים לדירות חדשות, על קצב התקדמות הבנייה, על קצב המכירות והשיווק, על יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ועל יכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכול לעת הזאת לצפות את מלוא השפעות והשלכות המלחמה, או חלקן, כאמור על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה אך היא ממשיכה לעקוב ולבחון את ההתפתחויות בארץ. עם זאת, ככל שתתארך תקופת המלחמה ובהתאם יתעכב תהליך החזרה לשגרה מלאה והתאוששות המשק, עלול הדבר להחמיר את השלכות המלחמה על פעילות המשק ובכלל זאת על ענף הבניה ותוצאות החברה בפרט.

מנגד, חוסנה הפיננסי של החברה אשר מחזיקה במסגרות אשראי בלתי מנוצלות בתאגידים בנקאיים בהיקפים משמעותיים וכן בשיעור לא מבוטל של קרקעות שאינן ממומנות באשראי או שקיים אשראי זניח בגינן, אפשרו לה גמישות בניהול התזרים. לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך. לחברה הון עצמי גבוה וחוב נטו ל – cap נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה, המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך. צירוף הנתונים לעיל, מעניק לחברה איתנות פיננסית המקנה לה מרווח נשימה בתקופת המלחמה, גם ככל ותתארך בעצימותה הקימת..

באור 2 עיקרי המדיניות החשבונאית

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. לקבוצה מחזור תפעולי בקשר עם המלאי בנינים בהקמה הינו כ-4 שנים. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. בשאר פעילויות הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ג. בסיס המדידה בדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית, למעט נכסים והתחייבויות שונים המוצגים בהתאם לשוויים ההוגן.

ד. יישום לראשונה של תקנים חדשים

1. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים – גילוי מדיניות חשבונאית (להלן: "התיקונים ל-1 IAS")

- התיקונים ל-1 IAS שפורסמו בפברואר 2021 דורשים מישויות לתת גילוי מהותי למידע לגבי מדיניות חשבונאית, במקום מדיניות חשבונאית משמעותית. בנוסף, נוספו הנחיות ודוגמאות שנועדו להסביר ולהדגים את תהליך קביעת המהותיות על ידי תיקון המדריך הפרקטי 2 (IFRS Practice Statement 2), שיקולי דעת בקביעת מהותיות. להלן סקירה של עיקרי התיקונים:
- הובהר כי מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, יחד עם מידע אחר שנכלל בדוחות הכספיים ניתן לצפות באופן סביר שהוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות אלה.
 - הובהר כי מידע לגבי מדיניות חשבונאית שמתייחסת לעסקאות, לאירועים אחרים או לתנאים, שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לו גילוי. אף על פי כן, מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי עקב המהות של העסקאות, האירועים האחרים או התנאים, גם אם הסכומים אינם מהותיים. אולם, לא כל מידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחסת לעסקאות, לאירועים אחרים או לתנאים מהותיים, הוא בעצמו מהותי.
 - הובהר כי מידע לגבי מדיניות חשבונאית יהיה מהותי אם משתמשים בדוחות הכספיים של ישות צריכים אותו על מנת להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים ונוספו דוגמאות למצבים כאלה.
 - הובהר כי מידע לגבי מדיניות חשבונאית שמתמקד באופן שבו ישות יישמה את הדרישות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים לנסיבות שלה עצמה, מספק מידע ספציפי-לישות שהוא שימושי יותר למשתמשי הדוחות הכספיים מאשר מידע סטנדרטי, או מידע שרק מעתיק או מתמצת את דרישות התקנים.
 - הובהר כי אם ישות נותנת גילוי למידע לא מהותי לגבי מדיניות חשבונאית, מידע כזה לא יסווה מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית.
 - המסקנה של ישות שמידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא לא מהותי אינה משפיעה על דרישות הגילוי המתייחסות המפורטות בתקנים אחרים.
- התיקונים ל-1 IAS יושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023. החברה התאימה את ביאור המדיניות החשבונאית שלה בהתאם לדרישות התיקונים ל-1 IAS.

2. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות – הגדרה של אומדנים חשבונאיים (להלן: "התיקונים ל-8 IAS")

- התיקונים ל-8 IAS שפורסמו בפברואר 2021 נועדו לסייע לישויות להבחין בין שינוי במדיניות חשבונאית לבין שינוי באומדן חשבונאי. להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-8 IAS:
- בוטלה הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" וחלף זה הוגדר "אומדנים חשבונאיים" שהם סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לחוסר ודאות במדידה.
 - הובהר כי ישות משתמשת בטכניקות מדידה ובנתונים על מנת לפתח אומדן חשבונאי. טכניקות מדידה כוללות טכניקות אמידה (לדוגמה, טכניקות המשמשות למדידת הפרשה להפסדי אשראי חזויים) וטכניקות הערכה (לדוגמה, טכניקות המשמשות למדידת השווי ההוגן של נכס או התחייבות).
 - הובהר כי המונח "אומדן" בתקני דיווח כספי בינלאומיים מתייחס לעיתים לאומדן שאינו אומדן חשבונאי כהגדרתו בתקן זה, לדוגמה, ההתייחסות היא לעיתים לנתון ששימש בפיתוח אומדנים חשבונאיים.
 - הובהר כי שינוי בנתון או שינוי בטכניקת המדידה הם שינויים באומדנים חשבונאיים אלא אם הם תוצאה מתיקון טעויות בתקופות דיווח קודמות.
- החברה יישמה את התיקונים ל-8 IAS לשינויים באומדנים חשבונאיים ולשינויים במדיניות חשבונאית שהתרחשו החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

ה. גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן. להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

(1) **מלאי** - שווי מימוש נטו של המלאי נסקר בסוף כל תקופת דיווח. גורמים העשויים להשפיע על מחירי מכירה כוללים את הדרישה הקיימת בשוק למלאי החברה, פעילות של המתחרים בשוק, מחירי חומרי גלם ועבודה.

(2) **מסים על ההכנסה** - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של הפרשים הזמניים וכן על יכולת החברה לממש את הטבת המס בגינם. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים ובהוצאות המס. לפרטים נוספים - ראו ביאור 20.

(3) **תביעות** - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלהם, אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

(4) **אומדן התחייבות למוכרי מקרקעין** - התחייבות לבעלי קרקעות הנרכשות בתמורה להעברת חלק מההכנסות ממכירת יחידות דיוור שייבנו על הקרקעות, נמדדות בהתאם לערך נוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד ע"י רוכשי יחידות הדיוור כאשר הם מהווים לתאריך הדוחות הכספיים. בחישוב ההתחייבויות הנ"ל החברה אומדת את גובה התקבולים הצפוי של מכירת הדירות שממנו נגזרים התשלומים למוכרי המקרקעין. האומדנים נעשים ע"י הנהלת החברה ובהתבסס על מחירוניהם בהתאם למצב השוק.

(5) **הפרשה לאחריות הפרוייקט** - במועד ההכרה בהכנסה ממכירת דירות נדרשת החברה לחשב את עלויות הפרוייקט לצורך כך משתמשת החברה באומדנים בדבר העלויות הצפויות לגמר הפרוייקט ולאחריות החברה בגין הביצוע. לצורך אומדן ההפרשה לאחריות הפרוייקט, החברה עושה שימוש בניסיון העבר לגבי תביעות אחריות וכן בשינויי מגמה אשר מצביעים על כך שמידע בדבר עלויות עבר שונה מתביעות עתידיות צפויות. גורמים שעשויים להשפיע באופן מהותי על האומדן כוללים את איכות המוצרים ועלויות עבודה.

(6) חוזים עם לקוחות:

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן - החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות והסכמים לגבי עלויות של חומרים, לגבי עלויות של עבודה, לגבי ביצועים של קבלני משנה ועוד. כמו כן, החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

ו. שווי הוגן

מדידת שווי הוגן:

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו. במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. מדרג השווי ההוגן:

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי ההוגן הוא:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ז. דוחות מאוחדים

(1) חברות בנות

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה, לרבות תקבולים על חשבון כתבי אופציה וניירות ערך המירים אחרים המהווים מכשירים הוניים בחברות בנות שאינם מוחזקים על ידי החברה.

ח. הסדרים משותפים, חברות כלולות ועסקאות משותפות

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת הוכרו בדוחות הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. אם חלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, החברה מפסיקה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. החברה מבצעת בחינה של ירידת ערך להשקעה נטו בחברה כלולה או בעסקה משותפת בכללותה כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה.

ט. צירופי עסקים

כאשר הקבוצה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר (להלן: "הנרכש"), צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשליטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש שהן זכויות בעלות בהווה שמזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הנרכש בעת פירוק נמדדים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר. כאשר צירוף עסקים מושג בשלבים (לדוגמה, על ידי סדרת רכישות של מניות, או כאשר צד להסדר משותף משיג שליטה על עסק המהווה פעילות משותפת והיו לו זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לפעילות משותפת זו מיד לפני מועד הרכישה), מועד הרכישה הוא המועד שבו החברה משיגה לראשונה שליטה בנרכש. בעת צירוף עסקים המושג בשלבים, החברה מודדת מחדש זכויות הוניות שהוחזקו לפני כן בנרכש בשוויין ההוגן למועד הרכישה ומכירה ברווח או בהפסד שנוצר כתוצאה מכך ברווח או הפסד. הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה כעודף של הסכום הכולל של התמורה שהועברה, של סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה, ובצירוף עסקים שהושג בשלבים, של השווי ההוגן למועד הרכישה של זכויות הוניות בנרכש שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם במועד הרכישה סכום המוניטין הוא שלילי, הקבוצה מכירה באותו מועד ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים שנמסרו, של ההתחייבויות שניטלו ושל המכשירים ההוניים שהונפקו. עלויות כלשהן שניתן לייחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה שבה הן התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה. כאשר התמורה שהועברה כוללת הסדרי תמורה מותנית, החברה מודדת את התמורה המותנית במועד הרכישה בשווי הוגן. בתקופות עוקבות, שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית, שלא סווגה כהון, מוכרים ברווח או הפסד.

י. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

יא. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה (לרבות פיקדונות לפי דרישה עם מגבלות על השימוש הנובעות מחוזה עם צד שלישי). כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה

יב. מכשירים פיננסיים

להלן המדיניות החשבונאית המיושמת בגין מכשירים פיננסיים:

(1) מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים

מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במכשירי חוב, לקוחות וחייבים אחרים, מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ואשראי שנתקבלו ואשראי ספקים וזכאים אחרים. ההכרה לראשונה במכשירים פיננסיים שאינם נגזרים הינה לפי שווי הוגן בתוספת, לגבי מכשירים שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, כל עלויות העסקה הישירות הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים נמדדים כמפורט בהמשך. מכשיר פיננסי מוכר כאשר הקבוצה מקבלת על עצמה את התנאים החוזיים של המכשיר. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכסים הפיננסיים פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה לאחרים את הנכסים הפיננסיים מבלי להשאיר בידה שליטה בנכס או מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהנכס. רכישות ומכירות של נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה, מוכרות במועד העסקה, משמע, במועד בו התחייבה הקבוצה לקנות או למכור את הנכס. התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

הלוואות וחייבים

הלוואות ויתרות חובה הינן נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות ויתרות חובה נמדדות לפי העלות המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית לאחר ייחוס של עלויות עסקה ובניכוי הפסדים לירידת ערך.

הלוואות ואשראי נושאי ריבית

הלוואות ואשראי נושאי ריבית מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות (לדוגמא, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונה הלוואות ואשראי נושאי ריבית מוצגים לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית הלוקחת בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת הלוואה וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

(2) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים הצמודים למדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית המדד בפועל.

(3) הון מניות

מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות ואופציות למניות, מוצגות כהפחתה מההון.

מניות באוצר

כאשר הון מניות שהוכר בהון העצמי נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות, מנוכה מההון העצמי. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר ומוצגות כהפחתה מההון העצמי. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון העצמי והעודף או הגרעון שנובעים מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה.

יג. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות

(1) לקוחות:

החברה מציגה זכות בלתי מותנית לקבל תמורה כחייבים בגין חוזים (לקוחות). זכות לתמורה אינה מותנית אם נדרש רק חלוף זמן עד שיגיע מועד פירעונה, גם אם היא עשויה להיות כפופה להחזר בעתיד.

(2) התחייבויות בגין חוזים:

החברה מציגה מחויבות להעביר סחורות או שירותים ללקוח, שבגינם החברה קיבלה תמורה מהלקוח (או תמורה שאינה מותנית שחל מועד פירעונה), כהתחייבות בגין חוזה.

(3) עלויות להשגה ולקיום של חוזים:

החברה מכירה כנכס בעלויות תוספתיות שהתהוו על מנת להשיג חוזה עם לקוח, אלא אם החברה אינה צופה השבה של עלויות אלה, ובתנאי שאותן עלויות לא היו מתהוות אם החוזה לא היה מושג (כגון עמלות מכירה). החברה מפחיתה עלויות להשגה ולקיום של חוזים על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם ההעברה ללקוח של הסחורות או של השירותים אליהן הן מתייחסות.

יד. רכוש קבוע

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש לצורך פעילות החברה, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה על פי מודל העלות לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן ליחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

<u>סעיף</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	<u>שיעור פחת</u>
מחשבים	3 שנים	33%
ריהוט וציוד משרדי	5-17 שנים	20% - 6%
שיפורים במושכר (*)	10 שנים	10%
כלי רכב	7 שנים	15%
מכונות וציוד בניה	5-7 שנים	20%-15%

* או לפי תקופת ההשכרה, כנמוך.

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן בדרך של "מכאן להבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש ונזקף לדוח רווח והפסד.

טו. מלאי מקרקעין בניינים בהקמה ודירות למכירה

מלאי בלתי שוטף כולל מלאי שאינו מיועד ואינו צפוי להתממש בתוך שנה או בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי עלות או שווי מימוש נטו, כנמוך מביניהם. עלות מלאי בגין הקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל כוללת את כל העלויות שטרם הוכרו ברווח או הפסד המהוות עלויות ישירות, עלויות קרקע ועלויות בניה משותפות. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתר בניה.

טז. עסקאות קומבינציה

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. במקרה שהחברה אינה מסוגלת לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של הקרקע, אז המדידה לראשונה היא בהתייחס לשווי הוגן של שירותי הבניה.

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, מוכרת בגובה שווייה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בהתחייבויות נזקפים למלאי/מימון מדי תקופה

יז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בבעלות נמדד בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.

יח. היוון עלויות אשראי

החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, שאז עלויות אלו הונו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר הושקעו סכומים בגין הנכס והתהוו עלויות אשראי וזאת בתקופה בה מבוצעות הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השתה את היוון עלויות האשראי.

יט. (1) ירידת ערך נכסים פיננסיים

ירידת ערך של נכס פיננסי נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית עבור נכסים פיננסיים מהותיים, נבחן הצורך בירידת ערך על בסיס כל נכס בנפרד. עבור יתר הנכסים הפיננסיים נבחן הצורך בירידת ערך באופן קולקטיבי, לפי קבוצות בעלות מאפייני סיכוני אשראי דומים. כל ההפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח והפסד.

הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן ליחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת ובגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמניים למכירה שהינם מכשירי חוב, נזקף לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמניים למכירה שהינם מכשירי הון, נזקף ישירות להון.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם מלאי ונכסי מס נדחים נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו (שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה). בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מיסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים ובקבוצות אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים אליה הנכס משתייך עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול הפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

כ. מסים שוטפים ונדחים

הסכום הנזקף במסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך המאזן. הנהלת החברה בוחנת מדי תקופה את פוזיציות המס שננקטו בשומות מס, בהתייחס למצבים בהם תקנות המס החלות נתונות לפרשנות, ויוצרת הפרשות, במידת הצורך, על בסיס הסכומים שצפוי כי ישולמו לרשויות המס. הקבוצה מכירה במסים נדחים באופן מלא, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצרכי מס. עם זאת, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבויות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או הפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס.

מסים נדחים נקבעים לפי שיעורי המס וחוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך המאזן, והצפויים לחול בעת מימוש נכס המס הנדחה או יישוב התחייבות המס הנדחה.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס, בגבולות סכום הפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

בחישוב המסים הנדחים, לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, וזאת לאור מדיניות הקבוצה שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנדים הכרוכים בתוספת מס, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה להתחייב בה. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים בלתי שוטפים והתחייבויות לזמן ארוך, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבויות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת מס ולאותה רשות מס.

כא. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות.

(1) אחריות וגמר

ההפרשות לאחריות ולגמר מחושבות בהתאם להערכת המנהלים ומוכרות בדוחות הכספיים במקביל למועד ההכרה ברווח.

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, 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.

כב. הכנסות מהקמה ומכירה של דירות למגורים

החברה פועלת בתחום הנדל"ן בייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבות ביצוע.

החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מכירה בהכנסה מהקמה וממכירה של דירות למגורים לאורך זמן, מאחר וביצועי החברה לא יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת החברה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (שיטה המבוססת על תשומות), למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע, עלויות שהתהוו כתוצאה מהיוון מימון וכיוצ"ב. עלויות הקרקע ועלויות הבנייה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של הפרויקט. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בנייה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד מוצגות כמלאי דירות למכירה.

במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. החברה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכוח חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן היא אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נפרדת, אלא כהפרשה. כאמור בסעיף 2טז' לעיל מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר מקרקעין, החברה מתאימה את מחיר העסקה בגין רכיב זה הנובע מהתמורה מראש וכן מכירה בהוצאות ריבית על ההתחייבות בגין חוזה שהוכרה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה.

קביעת שיעור ההיוון בחוזים שכוללים רכיב מימון משמעותי - החברה קובעת את שיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד ההתקשרות בחוזה, אשר משקף את מאפייני האשראי של הצד שמקבל את המימון בחוזה וכן ביטחונות וערבויות כלשהם שסופקו.

כג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו ורווחים מהפרשי שער המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות והפסדים מרידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות האשראי, שאינן מהוונות, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בסכום נטו.

כד. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. אם קיים הפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה, נזקף ההפרש כאמור להון העצמי.

כה. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל-1 IAS, הצגת דוחות כספיים

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020. בחודש ינואר 2020 פרסם ה-IASB תיקון ל-1 IAS בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון).

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-1 IAS:

הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לכך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:

ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפנייה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.

לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.

קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.

"סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב.

נוספו הוראות גילוי המתייחסות לסילוק לאחר תקופת הדיווח של התחייבויות המסווגות כלא שוטפות, וכן למידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחייבויות - הנובעות מהסדרי הלוואות המסווגות כלא שוטפות, כאשר זכות החברה לדחות סילוק של התחייבויות אלה כפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות במהלך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח - תהינה ניתנות לפירעון במהלך אותה תקופה.

התיקונים ל-1 IAS יישמו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל-1 IAS על הדוחות הכספיים.

אחים דוניץ בע"מ
באורים לדוחות כספיים

באור 3 - מזומנים מוגבלים בשימוש

היתרה כוללת מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים סגורים המשמשים את הפרויקטים וכן פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים להבטחת אשראים לא כספיים שהועמדו על ידם. באשר לשעבודים, ראה באור 17' להלן.

באור 4 - חייבים ויתרות חובה (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	סעיף
5,523	3,114	מקדמות לספקים וקבלני משנה
7,135	3,024	מוסדות
3,286	1,903	הוצאות מראש
4,460	4,256	מוכרי מקרקעין
370	266	חברות קשורות
1,411	1,493	הכנסות לקבל
974	1,623	אחרים
23,159	15,679	סה"כ

באור 5 - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומקדמות מלקוחות (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	א. הרכב:
356,975	200,999	בניינים בהקמה
11,342	17,558	דירות שטרם נמסרו ודירות גמורות
368,317	218,557	סה"כ
30,786	16,740	כולל עלויות אשראי שהונוו בסך של

ב. החברה צופה כי סך של כ-82 מליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

באור 5 - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומקדמות מלקוחות (המשך)

ג. להלן יתרות בניינים בהקמה, נכסים בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מלקוחות בגין לפי פרויקטים (באלפי ש"ח) מבוקר:

מקדמות מלקוחות		נכסים בגין חוזים עם לקוחות		מלאי בניינים בהקמה		שם הפרויקט
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
						UPTOWN אשדוד, בנין 1 מו(ראה באור ג'6(2) להלן)
8,335	1,796	6,277	36,020	74,093	80,323	
8,845	804	23,025	49,694	42,122	16,174	דוניץ גבעת שמואל (ראה סעיף ד' להלן)
-	-	(1) 11,290	(1) 2,479	-	-	קרית האמנים, בנין 6 (ראה באור ג'6(1))
7,328	6,748	-	-	-	-	קרית האמנים, בנין 7 (ראה באור ג'6(1))
11,592	-	32,662	2,792	93,108	-	פארק ת"א (ראה סעיף ה" להלן)
31,973	14,852	8,484	45,920	88,140	43,530	אורבן פארק (שלב ג') (ראה סעיף ו' להלן)
4,727	-	98,539	4,027	6,605	-	בית וגן (ראה סעיף ז' להלן)
4,048	459	246	4,730	52,907	60,972	פארק זאבי חיפה (שלב א')
						(ראה סעיף ח' להלן)
76,848	24,659	180,523	145,662	356,975	200,999	סך הכל

(1) כולל סך של 1,630 אלפי ₪ בגין דירות שימסרו למפונים תמורת פינוי דירותיהם (2022 – 11,290 אלפי ₪).

ד. ביום 23 במאי, 2018 התקשרה החברה עם צדדי ג' - בעלי הזכויות בקרקע בשטח של כ-2,079 מ"ר בגבעת שמואל, (להלן: "המקרקעין" ולהלן: "הבעלים", בהתאמה), בעסקאות קומבינציה בעין, רכישה במזומן ומתן שירותי בניה, להקמת פרויקט של 87 יח"ד (כולל חלק הבעלים) בבניין מגורים אחד. בעלי הזכויות יהיו זכאים ל-34 יח"ד בעין (כמו גם ל-87% בדירה משותפת עם החברה) וכן לשירותי בניה לכ-6 יח"ד.

ה. בחודש יוני 2014 רכשה אלעד קרקע המצויה בסמוך לשכונת הארגזים, בדרום תל-אביב (להלן ביחד - "הסכם הרכישה") (הפרויקט ידוע בשם "פארק ת"א" (מגרש 401 ומגרש 402)). על פי הסכם הרכישה, בתמורה לרכישת הקרקע יהיה זכאי אחד מבעלי הקרקע לתמורה בשיעור של 15.75% מתקבולי המכירות כפי שהוגדרו בהסכם ואילו בעל הקרקע השני קיבל את תמורת הקרקע במזומן.

על המקרקעין קיימת תוכנית מאושרת להקמת 633 יחידות דיור (מהן 66 הוקמו על ידי בעלי הקרקע בעבר) אשר נבנו בשלבים. בניית שלב א' ומכירתו הסתיימה עד למועד הדוח. בניית שלב ב' (מגרש 401), אשר כולל חמישה בניינים וסך של 371 יח"ד, הסתיימה אף היא בתקופת הדוח והדירות בו אוכלסו, למעט מלאי של 4 יח"ד שטרם נמכרו. בבנין החמישי (טוליפ) הוקצו 21 יח"ד לדיור להשכרה לפי חוק עדוד השקעות הון לתקופה של 5 שנים. דירות אלו המיועדות להשכרה מוינו לסעיף נדל"ן להשקעה.

ו. בחודש יוני, 2003 חתמה אלעד על הסכם לרכישת זכויות ב-3 מגרשים (להלן - "המקרקעין") המצויים בראשון לציון, (ההסכם עודכן מעת לעת באמצעות תוספות). המקרקעין כללו שני מגרשים בהם למוכרים בעלות מלאה (בנייתם ומכירתם הסתיימה עד למועד הדוח) ומגרש נוסף (שלב ג') בו למוכרים בעלות של כ-86% (להלן - "המגרש הנוסף"). במסגרת ההסכם והתוספות לו נקבע, כי בתמורה לרכישת המקרקעין יהיו זכאים המוכרים לתמורה בשיעור מדורג, כאשר שיעור הבסיס הינו 35% ובניכוי סכומים מסוימים כפי שסוכמו בין הצדדים.

באור 5 - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומקדמות מלקוחות (המשך)

אלעד התקשרה בהסכמים ביחס ליתרת הזכויות במגרש הנוסף (14% במגרש השלישי), בעסקאות קומבינציה בעין ובעסקת שרותי בניה. בשנת 2021 התקבל היתר בניה למגרש הנוסף והחלה הקמת 73 יח"ד (מתוכן 70 יח"ד לשיווק).

ז. אלעד הינה בעלת זכויות בקרקע להקמת 68 יח"ד ומרכז מסחרי בשכונת בית וגן בירושלים שנרכשה בעסקת תמורות. בחודש ינואר, 2016 נחתם הסכם למכירת המרכז המסחרי.

הקמת הפרויקט החלה בחודש נובמבר, 2017 ובמהלך תקופת הדו"ח הסתיימה הבניה. יח"ד והמרכז המסחרי אוכלסו.

ח. ביום 7 ביולי, 2021 התקשרה אלעד עם צד ג' (להלן: "השותף") בהסכם לרכישת 50% מזכויות והתחייבויות השותף בהסכם שיתוף למרקעין במרכז הכרמל, חיפה (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע שבתוקף ניתן להקים על המקרקעין 216 יח"ד, שטח מסחר, שטחי חניה ושטחי פיתוח.

שלב א' של הפרויקט כולל 79 יח"ד (בשני בניינים) מתוכן 60 יח"ד לשיווק וכן מרתפי חניה. לשלב א' התקבל היתר בניה בחודש נובמבר, 2021 והבניה והשיווק החלו.

שלב ב' של הפרויקט יכלול הקמתן של כ - 137 יח"ד (בשני בניינים) (לפי התב"ע שבתוקף) – אלעד והשותף מקדמות תכנון מפורט לשלב זה.

ט. לגבי שיעבודים, ראה באור 17 ג' להלן.

באור 6 - מלאי קרקעות

א. הרכב (באלפי ש"ח) מלאי שוטף

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	סעיף
-	47,758	פרוייקט קרית האמנים בנין 7 (ראה ג'1) להלן)
-	81,635	נווה מגן החדשה, רמת השרון שלב א' (ראה ג'5) להלן)
-	178,797	מכבי יפו, תל אביב-יפו (ראה ג'9) להלן)
-	308,190	סך הכל
-	27,354	כולל עלויות אשראי שהווננו בסך של

אחים דוניץ בע"מ
באורים לדוחות כספיים

באור 6 - מלאי קרקעות (המשך)

ב. הרכב (באלפי ש"ח) מלאי לא שוטף

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	סעיף
145,456	112,821	פרויקט קרית האמנים (ראה ג'1) להלן)
57,981	58,187	קרקע באשדוד (ראה ג'2) להלן)
45,192	47,252	מתחם ההסתדרות, גבעתיים (ראה ג'3) להלן)
2,442	3,866	רח' המרי, גבעתיים (ראה ג'4) להלן)
51,413	33,747	נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלב ב', ג') (ראה ג'5) להלן)
292,952	337,883	קרקע מתחם צפוני, ת"א (ראה ג'6) להלן)
118,456	124,440	קרקע ברחוב רוטשילד, תל אביב-יפו (באור ג'7) להלן)
66,601	66,612	קרקע בהוד השרון (ראה ג'8) להלן)
170,413	-	מכבי יפו, תל אביב-יפו (ראה ג'9) להלן)
62,677	68,186	קרקע פארק זאבי חיפה (שלב ב') (באור ח'5) לעיל)
52,104	54,836	קרקע באלנבי 43, תל אביב (ראה ג'10) להלן)
20,404	20,404	קרקע בנווה הדרים, ראשון לציון (ראה ג'11) להלן)
45,496	47,024	קרקע באור יהודה (ראה ג'12) להלן)
19,250	19,257	זכויות יזום רמת השרון (ראה ג'13) להלן)
*22,041	24,078	רחוב הארזים, בית הכרם ירושלים (ראה ג'14) להלן)
*39,964	70,877	פרויקטים בהתחדשות עירונית/פינוי בינוי (ראה ג'15) להלן)
8,189	9,494	מקרקעין אחרים
<u>1,221,031</u>	<u>1,098,964</u>	סך הכל
<u>90,855</u>	<u>84,752</u>	כולל עלויות אשראי שהונו בסך של
		(*) סווג מחדש

ג. נתונים נוספים

1. חברה בת בבעלות מלאה הינה הבעלים של קרקע בהיקף כולל של כ-17.5 דונם (להלן: "המגרש"), המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי סלע בראשון לציון (להלן: "המתחם").

בהתאם לתוכנית שבתוקף במתחם מותרת בנייתן של 1,386 יח"ד ב-14 בניינים וזאת בכפוף לפינויים של 276 בתי אב של המפונים, אשר יקבלו תחת הדירות שיתפנו יח"ד חדשות במתחם. החברה הבת בוחנת בשיתוף עיריית ראשון לציון מספר חלופות לעדכון תכנון במסגרת תב"ע בסמכות ועדה מקומית/מחוזית (להלן: "פרויקט קרית האמנים").

החברה הבת בונה את הפרויקט במספר שלבים, כאשר השלב הראשון כלל 464 יח"ד בחמישה בניינים שבנייתם הסתיימה עד דצמבר 2021. השלב השני, כלל 106 יח"ד בבניין אחד (בניין מס' 6) שנבנה ואוכלס, למעט מספר זניח של יח"ד. השלב השלישי עתיד לכלול 106 יח"ד בבניין אחד (בנין מס' 7). התקבל היתר למרתפים והוגשה בקשה להיתר מלא לבנין צפוי, להערכת החברה, להתקבל במהלך שנת 2024. החברה מסווגת את עלות הבניין כמלאי מקרקעין שוטף.

נכון לתאריך הדוח חתמה החברה חוזה פינוי עם 246 מפונים מתוך 276 המפונים בפרויקט ומתוכן מסרה 178 יח"ד בבניינים אותם בנתה.

2. ביום 16 במרץ, 2011 זכתה החברה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל לחכירת 3 מגרשים במע"ר דרום באשדוד עליהם ניתן לבנות 265 יח"ד, בתמורה לסך של כ-140 מליוני ש"ח בתוספת הוצאות פיתוח. כמו כן זכאית החברה לזכויות נוספות הנובעות משינוי תכנוני בתב"ע הקיימת בשיעור כולל של כ-14.72% (להלן: "פרויקט UPTOWN אשדוד").

בהתאם לתוכנית אב המקודמת ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בעיריית אשדוד למע"ר דרום ובכפוף לאישורה, יתווספו למתחם המע"ר כ-2,053 יח"ד, אשר יחולקו בין בעלי המגרשים בהתאם לזכויותיהם במתחם. חלקה הצפוי של החברה בהתאם לחלוקה כאמור הינו כ-250 יח"ד וכ-3,300 מ"ר שטחי מסחר.

באור 6 - מלאי קרקעות (המשך)

עד כה סיימה החברה לבנות במתחם שני בניינים ובסה"כ 135 יח"ד.

3. חברה בת אושרה על ידי בעלי דירות בחודש ספטמבר 2020 לצורך בצוע פרויקט להתחדשות עירונית שיכלול כ- 500 יח"ד, מתוכן 332 יח"ד לשיווק ברחוב ההסתדרות בגבעתיים. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמים עם 97% מבעלי הדירות. כניסת ההסכם לתוקף מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים וביניהם:
אישור ת.ב.ע, הכרזת כמתחם פינוי בינוי, קבלת היתר וכיוצ"ב, תנאים אלו טרם התקיימו במלואם. נכון למועד הדוח הת.ב.ע בתוקף, אושרה תוכנית איחוד וחלוקה, המתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מסוי והחברה מקדמת היתר בניה לשלב א' (שני בניינים).

4. חברה מוחזקת (בשיעור 70%) אושרה על ידי בעלי דירות לצורך בצוע פרויקט להתחדשות עירונית שיכלול כ-105 יח"ד מתוכן כ-63 יח"ד לשיווק ברחוב המרי בגבעתיים. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמים עם כל בעלי הדירות וההסכם נכנס לתוקף. נכון למועד הדוח הת.ב.ע בתוקף, המתחם הוכרז כמתחם לפינוי בינוי במסלול מסוי והחברה מקדמת היתר בניה לארבעת הבניינים בפרויקט.

5. חברה נכדה בבעלות מלאה (אחים דוניץ רמת השרון) אושרה בחודש אפריל 2020 על ידי נציגות בעלי הזכויות במתחם הצעירים ברמת השרון (להלן: "הדיירים"), הכולל 108 דירות מגורים ו-4 חנויות (להלן: "המתחם"), כיזם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי. נכון למועד הדוח, דוניץ רמת השרון החתימה 100% מכלל הדיירים על הסכם פינוי בינוי (להלן: "ההסכם"). כניסתו לתוקף של ההסכם הותנתה בתנאים מתלים, ועיקרם קבלת היתר בניה. למתחם תב"ע מחוזית מאושרת לבניית 435 יח"ד וכן תכנית איחוד וחלוקה מאושרת. עפ"י התב"ע המתחם מחולק לשלושה שלבים נפרדים. המתחם מוכרז כמתחם התחדשות עירונית.

בשנת 2022 התקבלו היתר הריסה וכן היתר חפירה, דיפון ורצפת מרתף לשלב א' בפרויקט (הכולל פינוי של 24 דיירים) ולאחר תאריך המאזן התקבל היתר בניה בתנאים לשלב זה, שצפוי לכלול 164 יח"ד, בשני מבנים ומתוכן 110 יח"ד לשיווק.

תנאי לתחילת עבודות בשלב א' הינו בצוע עבודות תשתית על ידי העיריה או מי מטעמה, ועל כן החברה הנכדה ודיירי 24 יח"ד כאמור הגיעו בחודש ינואר 2023 להבנות כי היתר החפירה כאמור, יהווה את כניסתו לתוקף של ההסכם לשלב זה בלבד. במהלך תקופת הדוח התפנו דיירי שלב א' והמבנים נהרסו. כתוצאה מכך, רשמה החברה בספריה התחייבות בקשר עם הקמת הדירות החדשות לבעלי הדירות שהתפנו בסך של כ-45 מליון ש"ח. החברה מסווגת את שלב א' כמלאי מקרקעין שוטף.

6. מכוח ההסכם המתואר בבאור 5' לעיל, מימשה אלעד בשנת 2015 אופציה שהוענקה לה לרכוש 1/3 מהזכויות במתחם הצמוד לחלקו הצפוני של המקרקעין המתואר שם (קרקע זו נקראת "המתחם הצפוני"). רכישת המתחם הצפוני הושלמה בינואר, 2016. לאלעד התקשרות בהסכם שיתוף עם יתרת המחזיקים במתחם הצפוני לפיתוח משותף של המתחם.

בחודש מאי, 2023, ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב החליטה לדחות את כל העררים שהוגשו על החלטתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו ולאשר את הת.ב.ע החדשה (להלן: "הת.ב.ע החדשה"). במסגרת התב"ע החדשה שבתוקף, אושרה הקמת 1,870 יח"ד (מתוכן 174 יח"ד להשכרה שמחציתן השכרה לטווח ארוך ומחציתן דיור בהישג יד), 300 יחידות בייעוד דיור מוגן, כ-10 אלפי מ"ר בייעוד מסחר וכ-2,500 מ"ר בייעוד תעסוקה.

יישום התב"ע החדשה ומימוש זכויות הבנייה בקרקע, כפופים בין היתר, לקיום מלוא ההתחייבויות הצדדים כלפי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לרבות בהתאם לכתבי התחייבויות שנחתמו בין הצדדים ולהשלמת תנאים שנקבעו בתב"ע החדשה לקבלת היתר בניה.

כך, בין היתר, על הקרקע ישנה התחייבות כלפי מנהל מקרקעי ישראל לבצע פינויים לזכאים כנגד תשלום מזומן של 50 אלף דולר וכן מתן דירה בת 4 חדרים בפרויקט (להלן- "הזכאים"). עיריית תל אביב, גיבשה קריטריונים למתן פיצוי למחזיקים שאינם הזכאים, לפיצוי מהחברה והשותפים בפרויקט, על פיהם פועלת החברה להחתמת אותם המחזיקים. עם אישור הת.ב.ע כללה החברה בספריה הפרשות בסך של כ-14 מליון ש"ח רק בקשר עם חלק מהזכאים ו/או אותם מחזיקים אשר הסכם הפינוי עמם השתכלל ושהינם בעלי זכות לדיור חלופי ו/או לפיצוי כספי מכח הסכם פינוי. עלות זו מוכרת כחלק מעלויות הפרויקט. לענין התחייבות לדמי יזום לבעל ענין, ראה באור 22א(3) להלן.

בחודש מאי, 2023 התקשרה אלעד עם שותפותיה במתחם הצפוני (להלן: "המוכרות"), אשר החזיקו ב- 2/3 בלתי מסוימים (בחלקים שווים) מזכויות הפיתוח האמורות, בעסקת קומבינציית "תמורות" ביחס למלוא זכויותיהן בחלק מהמקרקעין הכוללים את הזכות להקמת כ- 680-725 יח"ד למגורים בפרויקט אשר מיועדות למכירה (להלן: "מקרקעי הקומבינציה"), בתמורה לשיעור של 16.67% לכל אחת מהמוכרות (וביחד 33.34%) מסך התקבולים שיתקבלו בידי החברה בגין מכירת מקרקעי הקומבינציה בנכוי הוצאות מסוימות כפי שהוסכמו בין הצדדים (להלן: "הסכם הקומבינציה").

באור 6 - מלאי קרקעות (המשך)

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם הקומבינציה, התקשרה אלעד בהסכם למתן שירותי בניה, בין היתר, לצורך בניית "דירות הזכאים" (שאינן מיועדות למכירה), היחידות המיועדות להשכרה ושטחי המסחר במקרקעין נשא הסכם הקומבינציה (להלן: "הסכם שירותי הבניה") לפיו, בגין שירותי הבניה תשלם כל אחת מהמוכרות לאלעד 1/3 מעלויות ההקמה של היחידות/שטחים נשוא שירותי הבניה באותו השלב, לרבות הוצאות כמקובל, בתוספת דמי ניהול ותקורה כמפורט בהסכם ובהיקף שאינו מהותי לחברה.

אלעד תדאג להעמיד לרשות המוכרות, ככל ויידרשו, הלוואה, מהחברה או מגורם המלווה את הפרוייקט לצורך תשלומי מיסים בקשר עם הסכם הקומבינציה ו/או הסכם שירותי הבניה.

הסכם הקומבינציה והסכם שירותי הבניה נכנסו לתוקף עם אישור התב"ע החדשה כאמור אולם טרם הושלמו. החברה מקדמת את הגשת ההיתרים.

7. אלעד, באמצעות חברה בת (חברה מוחזקת ב-100%) (להלן: "חברת הפרוייקט") מחזיקה משנת 2018 ב-50% ממקרקעין בפנינת הרחובות רוטשילד – יהודה הלוי ובצלאל יפה בת"א. ביתרת הזכות מחזיק מוסד פיננסי שאינו צד קשור לחברת הפרוייקט (להלן- "צד ג'"). הצדדים (באחריות חברת הפרוייקט לפי הסכם שיתוף שנחתם ביניהם) מקדמים תב"ע להקמת פרויקט משותף כפי חלקם במגרש. במסגרת ההסכם ניתנה לצד ג' הזכות לחייב את חברת הפרוייקט לרכוש ממנה את יתרת זכויותיה במקרקעין, כנגד תשלום תמורה בסך של 100 מיליון ש"ח ובתוספות כפי שהוסכם. הזכות האמורה מוקנית לצד ג' לתקופה של שנה לאחר המוקדם מבין חלוף ארבע שנים ממועד החתימה או מועד קבלת היתר בניה לפרוייקט. במסגרת תוספות להסכם, הוארכה זכות זו בשנתיים נוספת ובסה"כ ל – 6 שנים ממועד החתימה או מועד קבלת היתר בניה לפרוייקט. חיובים בהיטלי השבחה שיחולו על המקרקעין יחולו על החברה הבת.

8. בחודש דצמבר, 2018 חתמה אלעד ביחד עם צדדי ג' על הסכם לרכישת הבעלות והחזקה הבלעדיים במקרקעין בשטח של כ-146 דונם המצויים בהוד השרון המיועדים לשימוש חקלאי בתמורה לסך של כ-199 מיליון ש"ח (חלק החברה 26.66% כ-53 מיליון ש"ח). אלעד חתמה עם יתרת צדדי ג' על הסכם שיתוף לצורך קידום הליכים תכנוניים ביחס למקרקעין.

9. אלעד ביחד עם עוד 2 חברות (צדדי ג' שאינם קשורים לחברה) מחזיקות בחלקים שווים בינהן (1/3 כל אחת) (להלן ביחד: "החברות") בזכויות חכירה ב-8 מגרשים במתחם בבעלות רמ"י הידוע כמתחם "מכבי יפר" בת"א, מכח זכיה במכרז במחיר של כ-284 מיליון ₪ (ללא עלויות פתוח). בין החברות נחתם הסכם שיתוף. חלק מהמגרשים מיועדים, בעיקרם, למחיר למשתכן וחלקם לשוק החופשי. החברה מקדמת הוצאת היתרים לכלל 631 יח"ד במתחם, אשר מתוכן 336 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן ו-295 יח"ד בשוק החופשי. יצוין כי 104 יח"ד מתוך היח"ד כפופות לקבלת הקלות במסגרת היתר הבניה (התקבלו אישורים להקלות ביחס ל-5 מהמגרשים). החברות עמדו בהתחייבותן לקידום הפיננסיים הכלולים במכרז. לחברות היתרים לחפירה ודיפון ל-7 מגרשים, הכוללים 532 יח"ד.

10. בחודש דצמבר, 2020 התקשרה אלעד בהסכם לרכישת מבנה ברח' אלנבי בתל אביב בתמורה ל-55.1 מיליון ש"ח (כולל 15% שמוצג כנדל"ן להשקעה). אלעד חתמה על הסכם שיתוף עם בעלי זכויות של מגרש צמוד לצורך קידום של פרויקט משותף אשר יכול, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים בדיון, פרויקט למגורים מעל קומת מסחר.

11. בחודש פברואר, 2021, התקשרה אלעד בהסכם מכר לרכישת 15% מזכויות במושע במקרקעין בראשל"צ בתמורה ל-15 מיליון ש"ח.

12. אלעד מחזיקה באמצעות חברה מאוחדת (66.66%) במקרקעין באור יהודה. במקרקעין ישנן זכויות להקמת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף כולל של כ-23,500 מ"ר.

13. אלעד התקשרה עם מספר צדדי ג' שאינם קשורים לחברה וכן עם צד קשור נכון לאותו מועד בהסכמים (שחלקם מותנים) לרכישת אופציה לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מגרשים מרשות מקרקעי ישראל

14. ברמת השרון בייעוד למגורים. אלעד קבלה הודעה מרשות מקרקעי ישראל על שמירה של מגרש. טרם שולמו דמי החכירה. המגרשים המיועדים הינם בייעוד למגורים.

באור 6 - מלאי קרקעות (המשך)

15. אלעד (באמצעות חברה בת בשרשור) חתומה על הסכם פינוי עם 95% מבעלי הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית בשכונת בית הכרם, בירושלים. חלק החברה הבת של אלעד בפרויקט הינו 50% (ביתרת הזכויות מחזיק שותף (צד ג') בלתי קשור). החברה הבת תנהל את הפרויקט כנגד תמורה שהוסכמה בין השותפים. לפרויקט ת.ב.ע מאושרת והחברה הבת פועלת לקידום היתרי הריסה ובניה.

16. החברה התקשרה בהסכמים לרכישת מניות בחברות הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית להן פרויקטים המקודמים על ידיהן וכן התקשרה עם חברות הפועלות בתחום התחדשות עירונית בהסכמים לרכישת פעילותן בפרויקטים ו/או בהסכם לשיתופי פעולה בתחום התחדשות עירונית. כמו כן, הקבוצה מקדמת פרויקטים בתחום התחדשות עירונית מתוך אמצעיה העצמיים. הפרויקטים הינם בעיקר באזור ירושלים, חיפה, תל אביב ובת ים. הקבוצה מקדמת את הפרויקטים ופועלת להוצאתם לפועל.

ד. לענין שעבודים, ראה באור 17 ג' להלן.

באור 7 - נדל"ן להשקעה

בהמשך לאמור בבאור 6ג' (10) לעיל, החברה מסווגת חלק משטחי המסחר המיועדים בפרויקט ברחוב אלנבי, ת"א וכן יח"ד שיועדו להשכרה תחת חוק עידוד השקעות הון ושבנייתן נסתיימה במהלך תקופת הדוח לנדל"ן להשקעה. להלן התנועה (באלפי ₪)

31.12.2022	31.12.2023	
-	9,318	יתרת פתיחה
9,105	-	כניסה לאיחוד
-	55,950	מיון ממלאי בנינים בהקמה
213	4,680	תוספות
<u>9,318</u>	<u>69,948</u>	יתרת סגירה

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

1. פירוט החברות המוחזקות העיקריות של החברה:

<u>שם החברה</u>	<u>תחום פעילות</u>	<u>מדינת התאגדות</u>	<u>שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר 2023</u>	<u>שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר 2022</u>
דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ	החזקה	ישראל	100%	100%
דוניץ - קרית האמנים בע"מ (*)	בניה	ישראל	100%	100%
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	בניה	ישראל	100%	100%
אחים דוניץ בגבעתיים (2012) בע"מ	בניה	ישראל	70%	70%
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (ראה באור 15)	בניה	ישראל	100%	100%
(*) החברה ערבה לערבויות חברת בת. ראה באור 17' להלן.				

2. דיבדנדים מחברות מאוחדות:

במהלך שנת 2022 התקבל מחברת הבת דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ דיבדנד בסך של 14,840 אלפי ₪.

ב. חברות מוחזקות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

(1) היקף ההשקעה בחברות כלולות (אלפי ש"ח)

<u>מוצג בנכסים</u>	<u>שיעור בעלות</u>	<u>מדינת התאגדות</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2022</u>
לב ראשון אחזקה ושירותים בע"מ	34%	ישראל	146	106
ישראל אירופה (א.א.) בע"מ	50%	ישראל	9,431	5,341
הגדוד העברי 63 תל אביב (מ.א) בע"מ	50%	ישראל	6,702	-
סה"כ			<u>16,279</u>	<u>5,447</u>

חברת לב ראשון אחזקה ושירותים בע"מ, מספקת שירותי אחזקה וניהול למרכז המסחרי שנבנה ע"י שותפות לב ראשון. לפרטים אודות המרכז המסחרי ראה סעיף ג' להלן.
חברת ישראל אירופה (א.א.) בע"מ הינה חברה קבלנית יזמית העוסקת בתחום התחדשות עירונית- ראה באור 17'ד"ז(ז) להלן.
חברת הגדוד העברי 63 תל אביב (מ.א) בע"מ הינה חברה המחזיקה מקרקעין בתל אביב עליו מיועד לקום בנין מגורים.

(2) הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני (אלפי ש"ח):

<u>סעיף</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2022</u>
עלות השקעה בהון והלוואות	16,316	5,454
חלק ברווחים (הפסדים) שנצברו מתאריך הרכישה נטו	(37)	(7)
סה"כ	<u>16,279</u>	<u>5,447</u>

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

(3) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
הדוחות הכספיים של החברות הכלולות לא צורפו בשל חוסר מהותיות.

(4) פרטים בדבר דיבידנד שנתקבל או שהחברה זכאית לקבלו מחברות כלולות
החברה לא קיבלה בשנים 2021-2023 דיבידנד מחברות כלולות.

ג. עסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני-

מידע כללי וחלק החברה בשווי מאזני (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	מדינת התאגדות	שיעור בעלות	סעיף
584	583	ישראל	34%	שותפות לב ראשון (היקב) - חלק החברה בשווי מאזני
2,430	2,430			עודף עלות השקעה על שווי מאזני
3,014	3,013			סה"כ

פרטים נוספים

שותפות לב ראשון (היקב) הינה שותפות לא רשומה שהוקמה בשנת 1986 לצורך הקמת מבנה מסחרי, משרדים ומגדל מגורים בלב ראשון לציון. המבנה כולל שטחים מסחריים ושטחי משרדים. נכסי השותפות כוללים שתי חנויות, חלק מחניון וכן זכויות בניה ל-60 יח"ד בהתאם לתב"ע הקיימת. החברה בוחנת מספר חלופות למימוש הזכויות כאמור ו/או להגדלתן באמצעות קידום תב"ע. נכון ליום 31.12.2023 לא חלה התקדמות בקידום התב"ע.

באור 9 - רכוש קבוע, נטו (באלפי ש"ח)

סך הכל	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	שיפורים במושכר	משרדי מכירות	ההרכב:
						עלות
7,162	998	2,221	616	1,369	1,958	יתרה ל-1 בינואר 2023
2,050	466	-	-	1,583	1	תוספות
1,282	137	952	-	168	25	גריעות
7,930	1,327	1,269	616	2,784	1,934	יתרה ל-31 בדצמבר 2023
						פחת שנצבר
4,814	680	1,768	614	216	1,536	יתרה ל-1 בינואר 2023
668	328	124	1	204	11	תוספות
1,080	137	748	-	150	45	גריעות
4,402	871	1,144	615	270	1,502	יתרה ל-31 בדצמבר 2023
3,528	456	125	1	2,514	432	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

אחים דוניץ בע"מ
באורים לדוחות כספיים

באור 9 - רכוש קבוע, נטו (באלפי ש"ח) (המשך)

ההרכב:	משרדי מכירות	שיפורים במושכר	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סך הכל
עלות						
יתרה ל-1 בינואר 2022	1,669	168	616	2,952	731	6,136
כניסה לאיחוד במסגרת צרוף עסקים	415	1,157	-	-	175	1,747
תוספות	10	44	-	-	92	146
גריעות	136	-	-	731	-	867
יתרה ל-31 בדצמבר 2022	1,958	1,369	616	2,221	998	7,162
פחת שנצבר						
יתרה ל-1 בינואר 2022	1,500	146	586	1,527	444	4,203
תוספות	69	70	28	503	236	906
גריעות	33	-	-	262	-	295
יתרה ל-31 בדצמבר 2022	1,536	216	614	1,768	680	4,814
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	422	1,153	2	453	318	2,348

באור 10 - נכס זכות שימוש, נטו

א. מידע לגבי פעילות חכירה

אלעד שכרה משרדים ביקום בשטח ברוטו של כ- 540 מ"ר לתקופה של 5 שנים ו-4 חודשים ואופציה ל-5 שנים נוספות וכולל גם 4 חודשי גרייס על לסיום התאמות במושכר. החברה רשמה נכס זכות שימוש, נטו וכן רכוש קבוע בקשר לרכיבי השכירות והשיפורים במושכר (ראה באור 9 לעיל).
בחודש פברואר, 2023, שכרה החברה שטח נוסף של 280 מ"ר וכן שטח מחסן וחניות אשר ישמשו כמשרדי החברה לתקופה של כ-3 שנים ואופציה ל-5 שנים נוספות ותקופת גרייס של 2 חודשיים עד לסיום התאמות במושכר. החברה רשמה נכס זכות שימוש.
בנוסף, שכרה החברה משרדים בראשון לציון בשטח של כ-150 מ"ר לתקופה של שנתיים עם שתי תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת. החברה רשמה נכס זכות שימוש, נטו.

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (אלפי ש"ח)

ההרכב:	שעור רבית ממוצע ליום 31 בדצמבר, בדצמבר,	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
הלוואות לזמן קצר	7.10%	463,043	349,750
הלוואות לזמן ארוך	7.75%	10,000	44,172
סך הכל		473,043	393,922

ההלוואה לזמן ארוך עומדת לפרעון בשנת 2025.

אמות מידה

במסגרת הסכמים עם תאגידים בנקאיים התחייבו החברה ואלעד לעמוד באמות מידה ויחסים פיננסיים הכוללים התחייבות בקשר ליחס חוב נטו ל-CAP נטו וכן בקשר לסכום ההון העצמי.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה ואלעד עומדות באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לכל אחת מהן.

באור 12 - **אגרות חוב (באלפי ש"ח)**

א. התרכב:

31 בדצמבר, 2022 יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2022 חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2023 יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2023 חלויות שוטפות	שיעור ריבית נקובה %	בסיס הצמדה	סדרת אגרות חוב
-	81	-	-	3.00	לא צמוד	סדרה א', ניתנות להמרה, ראה ב (1)
89,414	29,997	59,640	29,999	3.47	לא צמוד	סדרה א' (אלעד), ראה ב (2)
89,414	30,078	59,640	29,999			

ב. תנאי אגרות חוב ומידע נוסף:

(1) בחודש אוקטובר, 2023 נפרעה בפרעון מלא יתרת סדרת אגרות חוב (סדרה א') הנתנות להמרה שהונפקה על ידי החברה ביום 22 באוקטובר 2017 בסך 158,937 אלפי ש"ח ע.נ. (לאגרות החוב נקבעה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.00%. (162,116 אלפי ש"ח לאחר ניכון הוצאות הנפקה) הסדרה הורחבה בימים 19 בספטמבר 2020 ו-2 באוקטובר, 2020 בהיקף של 86,898 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב ניתנות להמרה בפרמיה. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינה 3.77%.

(2) אלעד הנפיקה בחודש דצמבר 2020 אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב של 100,000 אלפי ש"ח (96,613 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב הינן שקליות ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3.47%, שיעור הריבית האפקטיבית הינו 4.41% אגרות החוב נפרעות בשישה תשלומים שנתיים שאינם שווים, התשלום הראשון בשיעור של 16.66% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2021, התשלום השני ועד החמישי בשיעור של 16.67% מהקרן ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל). אגרות החוב (קרן וריבית) לא צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

בחודש ינואר, 2022 הרחיבה אלעד את סדרת אגרות החוב בכ-67 מליון ש"ח בפרמיה המשקפת ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור 2.41%.

בחודש אוגוסט, 2023, החברה השלימה את הליך החלפת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד באגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ב') שהנפיקה החברה בהיקף זהה של 119,996,400 ע.נ. אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור זהה לזה שהיה לסדרה א' של אלעד (3.47%) והן תפרענה ב-4 תשלומים בכל אחד מהימים 31 בדצמבר לשנים 2023 עד וכולל 2026. אגרות החוב דורגו במועד הנפקתם בדרוג A3 עם אופק יציב.

בחודש נובמבר עודכן האופק של אגרות החוב של החברה לאופק שלילי.

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר, 2024 בצעה החברה הרחבה של סדרה ב' ב-60,000,000 ע.נ. נוספים בתמורה לסכום של 57,750 אלפי ש"ח (לאחר ניכיון). שיעור הריבית האפקטיבית השנתית להרחבת הסדרה הינו 5.49298%.

ג. התניות פיננסיות

להלן פירוט ההתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה בגין הנפקת אגרות החוב סדרה ב':
(1) הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

(2) חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – לא יעלה על 82% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

(3) הון עצמי למאזן – לא יפחת מ-15% במשך שני רבעונים רצופים.

אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל במשך שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב').

באור 12: - אגרות חוב (המשך)

חלוקה – החברה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי דין שנצברו על פי דוחותיה המאוחדים, המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו בנטרול התאמות מסוימות; בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-650 מיליון ש"ח וכן יחס חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות זה וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור; לא מתקיימת עילת פירעון מידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה.
 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ד. למידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית ונזילות, ראה באור 16 להלן. למידע בדבר התחייבויות החברה המובטחות בשעבודים ראה באור 17ג' להלן.

ה. אגרות החוב של החברה מדורגות 3A.il.

באור 13 - ספקים ונותני שירותים (באלפי ש"ח)

		<u>ההרכב:</u>	
ליום	ליום		
31 בדצמבר	31 בדצמבר		
2022	2023		
12,316	6,831	חובות פתוחים	
9,552	7,163	שיקים לפרעון	
21,868	13,994	סה"כ	

באור 14 - זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ההרכב:
35,079	62,083	דמי יזום לשלם (1)
8,563	7,472	הפרשות לגמר והשלמה בין הפרוייקטים
4,424	4,713	הפרשות לבדק ולתביעות
4,882	2,724	בעלי ענין (בעיקר הפרשה למענק) וצדדים קשורים
3,823	2,292	מוסדות
969	907	התחייבות בשל חופשה והבראה
1,298	1,381	שכר ונלוות
7,591	10,971	הוצאות לשלם
1,633	1,277	רבית לשלם
-	8,137	שכירות לשלם
781	1,870	שונים והכנסות מראש
69,043	103,827	סה"כ

(1) היתרה תפרע בעת קבלת היתרי בניה בפרוייקטים של החברה, אך סך של כ-8,355 אלפי ₪ לא יאחר מתאריך 11 באפריל 2024, וסך של 29,441 אלפי ש"ח מתאריך 11 באפריל 2026.

באור 15 - צירוף עסקים

ביום 8 ביוני 2022, אושרה ע"י האסיפה הכללית של החברה עסקת רכישה מלוא החזקותיהם של בעלי המניות בחברת אלעד בתמורה להקצאת סך כולל של 2,760,670 מניות בנות 1 ש"ח כ"א של החברה, כאשר 2,484,879 מניות מתוכן הוקצו ל- ג"י טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת ו-275,791 מניות יוקצו למנכ"ל אלעד באותו המועד.

כתוצאה מהשלמת העסקה הכירה החברה בדוחות בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה סופית בהתבסס על הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו. בהתאם לכך, החברה כוללת בדוח המאוחד על הרווח הכולל את תוצאות פעילות אלעד החל מיום 30 ביוני 2022. בנוסף, רשמה החברה בספריה גידול בהון בהיקף של כ-550 מליון ש"ח וגידול נוסף בהון העצמי (בסעיף העודפים) כנגד רישום רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בהיקף של כ-68 מליון ש"ח. להלן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים והתחייבויות של אלעד במועד הרכישה (באלפי ש"ח):

באור 15 – צירוף עסקים (המשך)

<u>שוי הוגן</u>	<u>סעיף</u>
	נכסים:
47,632	מזומנים ושוי מזומנים
30,510	מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
10,126	חייבים ויתרות חובה
134,900	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
9,335	מלאי דירות
279,030	מלאי בניינים בהקמה
888,562	מלאי מקרקעין
9,105	נדלן להשקעה
897	נכס בגין זכות שימוש
1,747	רכוש קבוע, נטו
7,658	חייבים לזמן ארוך
1,419,502	סך הכל נכסים
	התחייבויות וזכויות שאינן מקנות שליטה:
240,226	אשראי מתאגידים בנקאיים
30,002	חלויות שוטפות של אגרות חוב
27,156	ספקים וקבלני משנה
12,613	זכאים ויתרות זכות
71,676	התחייבות למוכרי מקרקעין
80,896	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים
370	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
104,172	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
119,278	אגרות חוב לזמן ארוך
23,889	התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך
1,960	התחייבות בגין חכירה
88,799	עתודה למסים נדחים,
7,405	זכויות שאינן מקנות שליטה
808,442	סך התחייבויות וזכויות שאינן מקנות שליטה
611,060	סך עלות הרכישה

העלות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה בסך של 611,060 אלפי ₪, וכללה הנפקת מניות רגילות בשוי הוגן כולל של 543,024 אלפי ש"ח (אשר מייצג את המחיר המצוטט של מניות החברה במועד התקיימות התנאים המתלים להשלמת העיסקה וכן רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך 68,037 אלפי ש"ח.

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

מנכ"ל החברה אחראי לניהול האשראי והסיכונים בחברה. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר.

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון שינויים במדד תשומות הבניה אשר משפיע בעיקר על מחירי חומרי הגלם. כל מקרה נבחן לגופו בשיקולי עלות/תועלת ובעת שעלות עסקת הגידור רנטבילית לדעת הנהלת החברה היא יוצאת לפועל. החברה מנהלת מעקב שוטף אחרי התפתחויות במדד תשומות הבניה. הפיקוח על ביצוע המדיניות בחברה ומתן תגובה להתפתחויות חריגות נתון בידי האחראי על ניהול הסיכונים בחברה. הפיקוח נעשה באמצעות דיווח בעת הצורך של האחראי על הסיכונים לדירקטוריון החברה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה, ומהפעילות הפיננסית שלה, כולל פיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, ומכשירים פיננסיים אחרים. בנוסף החברה חשופה לסיכון אשראי בגין חייבים ויתרות חובה.

החברה מחזיקה מזומנים, השקעות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים בעלי דרוג גבוה בישראל. חובות הלקוחות משולמים, על פי רוב, לפי התקדמות הביצוע ולחברה מעקב שוטף אחר איחורים בתשלומי הלקוחות. בכל מקרה, לחברה אין ריכוז משמעותי של סיכון אשראי, היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן, בו מובטחת תמורת המכירה על ידי היחידות עצמן כיוון שמסירת הדירות מתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

הערך הפנקסני של חייבים ויתרות חובה מייצג את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי ההגון או בתזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשיעורי ריבית השוק.

3. סיכון מדד תשומות הבנייה

התקשרויות החברה עם נותני שירותי הבנייה, בעיקר קבלנים ראשיים, נעשית באמצעות חוזים הצמודים למדד תשומות הבנייה ומכאן חשיפת החברה בסעיף עלות מכירת הדירות. מאידך, חוזי המכר עם הלקוחות צמודים, במרביתם, למדד תשומות הבנייה ומכאן חשיפת החברה בסעיף הכנסות ממכירת דירות. מכיוון שהחברה חשופה למדד הן בסעיף הכנסות והן בסעיף הוצאות, היא מעריכה כי החשיפה נטו לשינויים במדד תשומות הבניה אינה מהותית.

4. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. החברה מתקשרת בהסכמי ליווי עם תאגידים בנקאיים לפרויקטים אשר כוללים, בין היתר, מסגרות אשראי אשר ישמשו לתשלומים בפרויקטים אותם מבצעת החברה. החברה בוחנת, הן במועד העמדת הליווי והן בכל מועד העמדת אשראי את יתרות המסגרת העומדות לרשותה ובודקת האם ישנן יתרות מספקות.

ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומי ריבית):

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

הערך בספרים	סך הכל	משנתיים			עד שנה	סעיף	
		מ-3	עד 3	עד 5			
		שנים עד 5	שנים עד 3	שנים עד 5	שנה עד		
474,319	502,261	-	-	-	11,551	490,710	הלוואות מתאגידים בנקאיים
89,639	96,238	-	-	31,026	32,085	33,126	אגרות חוב
13,994	13,994	-	-	-	-	13,994	ספקים ונותני שירותים
103,827	103,041	-	6,169	24,603	4,487	67,781	זכאים ויתרות זכות
6,240	6,240	-	-	-	-	6,240	מסים לשלם
2,812	3,062	394	380	430	903	955	התחייבות בגין חכירה
136,801	42,672	-	-	-	-	42,672	התחייבויות לבעלי קרקע
12,475	15,042	11,382	3,660	-	-	-	זכאים ויתרות זכות זמן ארוך
840,107	782,550	11,776	10,209	56,059	49,026	655,478	סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח)

הערך בספרים	סך הכל	משנתיים			עד שנה	סעיף	
		מ-3	עד 3	עד 5			
		שנים עד 5	שנים עד 3	שנים עד 5	שנה עד		
393,922	416,412	-	-	-	77,464	338,948	הלוואות מתאגידים בנקאיים
119,492	130,489	-	31,033	32,084	33,125	34,247	אגרות חוב
21,868	21,868	-	-	-	-	21,868	ספקים ונותני שירותים
66,334	67,820	-	15,012	13,143	11,234	28,431	זכאים ויתרות זכות
1,387	1,387	-	-	-	-	1,387	מסים לשלם
2,193	2,301	515	436	450	450	450	התחייבות בגין חכירה
93,352	93,352	3,554	8,886	10,663	31,967	38,282	התחייבויות לבעלי קרקע
13,610	16,469	12,809	1,830	1,830	-	-	זכאים ויתרות זכות זמן ארוך
712,158	750,098	16,878	57,197	58,170	154,240	463,613	סה"כ

ב. סיכונים מדד ומטבע חוץ

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

לחברה חשיפה מינורית למטבע חוץ, אם בכלל.

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

להלן הצגת חשיפת הקבוצה לסיכון מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה, המבוסס על ערכים בספרים:

31 בדצמבר 2022 לא צמוד	31 בדצמבר 2022 צמוד מדד	31 בדצמבר 2023 לא צמוד	31 בדצמבר 2023 צמוד מדד	סעיף
נכסים				
29,529	-	22,375	-	מזומנים ושווי מזומנים
36,004	-	22,682	-	מזומנים מוגבלים בשימוש
19,873	-	13,776	-	חייבים ויתרות חובה
246	168,987	200	143,832	נכסים בגין חוזים עם לקוחות (1)
-	39	-	35	נכסי מסים שוטפים
10,080	-	2,915	-	חייבים לזמן ארוך
1,090	-	831	-	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
96,822	169,026	62,779	143,867	סה"כ נכסים
התחייבויות				
393,922	-	473,043	-	אשראי מתאגיד בנקאי
119,492	-	89,639	-	אגרות חוב
21,868	-	13,994	-	ספקים ונותני שירותים
69,043	-	103,605	-	זכאים ויתרות זכות לזמן קצר
13,610	-	12,475	-	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
93,352	-	51,127	-	התחייבות לבעלי קרקע
-	1,387	-	6,240	מסים לשלם
2,193	-	2,812	-	התחייבות בגין חכירה
713,480	1,387	746,695	6,240	סה"כ התחייבויות
(616,658)	167,639	(683,916)	137,627	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

(1) היתרות צמודות בחלקית למדד תשומות הבניה.

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בריבית פריים: רווח (הפסד) מהשינוי, לפני מס (אלפי ש"ח)

שנה	עליה של 2%	עליה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
2023	(9,375)	(4,688)	4,688	9,375
2022	(7,787)	(3,893)	3,893	7,787

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן/מדד תשומות הבניה: רווח (הפסד) מהשינוי, לפני מס (אלפי ש"ח)

שנה	עליה של 2%	עליה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
2023	2,752	1,376	(1,376)	(2,752)
2022	3,353	1,676	(1,676)	(3,353)

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגיד בנקאי, ספקים וקבלני משנה, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות למוכרי מקרקעין תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

להלן פירוט התחייבות פיננסית אשר ערכה בספרים אינו תואם את שוויה ההוגן (אלפי ש"ח):

סעיף	יתרה ליום 31		שווי הוגן ליום	
	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022

אגרות חוב סדרה ב' חברת הבת(1)	89,639	119,411	86,375	111,620
-------------------------------	--------	---------	--------	---------

(1) בשנת 2022 אגרות החוב סדרה ב' של החברה היו סדרה א' של חברה בת. האג"ח הומחה לחברה בתקופת הדוח.

השווי הוגן של אגרות חוב נקבע תוך שימוש במחיר מצוטט בשוק לתאריך המאזן.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

באור 16 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון (באלפי ₪)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	שינויים אחרים	צרוף עסקים אלעד	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2023	סעיף
473,043	(1)	-	79,122	393,922	אשראי מתאגיד בנקאי
-	-	-	(81)	81	אגרות חוב סדרה א' הניתנות להמרה
89,639	150	-	(30,003)	119,492	אגרות חוב סדרה ב'
562,682	149	-	49,038	513,495	סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינויים אחרים	צרוף עסקים אלעד	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2022	סעיף
393,922	(602)	344,398	26,971	23,155	אשראי מתאגיד בנקאי
81	(7,257)	-	(110)	7,448	אגרות חוב סדרה א' הניתנות להמרה
119,492	214	149,280	(30,002)	-	אגרות חוב סדרה א' (חברת הבת)
513,495	(7,645)	493,678	(3,141)	30,603	סה"כ

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

ליום 31.12.2023 לא קיימים הליכים משפטיים אשר סכום החשיפה הכולל מוערך כמהותי לחברה. למועד הדוח קיימים הליכים משפטיים שהוגשו ע"י רוכשי דירות כנגד החברה בסך כולל של כ-6 מליון ש"ח. החברה כוללת בספריה הפרשות בגין הליכים משפטיים כפי שמוצאת לנכון בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים. להערכת הנהלת, החברה החברה לא תידרש לשלם סכומים בגין הליכים משפטיים מעבר לסכומי הפרשות הנכללים בספריה.

יצוין, כי בנוסף על האמור לעיל, בחודש דצמבר 2020 הוגשה כנגד אלעד תביעה כספית וצו עשה לתיקון ליקויים ופגמים ברכוש המשותף על ידי נציגות הבית המשותף וכן על ידי בעלים של 21 דירות (מתוך 67 דירות) בפרויקט בית וגן (שלב א') בסך של כ- 30 מיליון ש"ח בגין ליקויי בניה, ירידת ערך, עוגמת נפש ועוד. אולם, להערכת הנהלת החברה, בגין הליך זה החברה לא תדרש לשלם סכום מהותי וההפרשה הכלולה בספרי החברה מספקת.

ב. ערבויות

1. החברה ערבה לכל התחייבויותיה של חברה בת (חברת פרויקט) וכן להתחייבויותיה של חברת פרויקט (חברה נכדה) כלפי תאגיד בנקאי ללא הגבלה בסכום.

2. אלעד ערבה להתחייבויות חברות כלולות שאינה מהותית ללא הגבלה בסכום.

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

3. החברה העמידה ערבות מוגבלת בסכום לטובת בעלי קרקע, עימם יש לחברה הסכם לרכישת מקרקעין בפארק ת"א ובגבעת שמואל במסגרת עסקת תמורות או שרותי בניה להבטחת כספי התמורות או הדירה המגיעים להם בהתאמה. יתרת הערבות נכון למועד הדוח מסתכמת בסך של כ-350 מיליון ש"ח.
4. אלעד העמידה ערבות חברה לטובת שותף בפרויקט המתחם הצפוני, להבטחת התחייבויותיו לתאגיד הבנקאי. חלק השותף באשראי הינו כ-15 מיליון ש"ח.
5. אלעד העמידה ערבות לטובת חברה בת (100%) בקשר עם התחייבות החברה הבת בתשלומי היטלים בקשר עם הסכם כמפורט בבאור 6'ג (7) לעיל וכן בקשר עם התחייבויות חברת הבת לתאגיד בנקאי.
6. אלעד העמידה ערבות מוגבלת בסכום ובהיקף החזקת אלעד בחברה בת שלה (בשיעור 66.7%) לתאגיד בנקאי אשר העמיד מימון למקרקעין המוחזקים על ידי חברה בת.
7. אלעד העמידה ערבות בלתי מוגבלת לטובת תאגיד בנקאי שהעמיד אשראי לחברה בת בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח.
8. אלעד ושותפותיה במתחם הצפוני העמידו ערבות בסך 1.5 מיליון ש"ח להבטחת התחייבות החברה והשותפות למתן דירה חלופית לצדי ג (חלקה של החברה 1/3), כפי חלקה בזכויות במתחם האמור.

ג. שיעבודים

1. ההרכב:

(א) יתרות ההתחייבויות והערבויות המובטחות של החברה הן כדלקמן (באלפי ש"ח):

סעיף	31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	393,922	473,043
ערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים לצד ג'	261,520	501,618
ערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים לרוכשי דירות	649,603	588,426

(ב) להבטחת ההתחייבויות והערבויות האמורות שועבדו לטובת אותם תאגידים בנקאיים נכסי דלא נייד, זכויות בפרויקטים וחשבונות בנקים, זכויות ביטוח, זכויות חוזיות וקרקעות של החברה.

2. החברה התחייבה לתאגיד בנקאי ולמחזיקי אגרות חוב שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה.
3. החברה וחברות מוחזקות מתקשרות בהסכמי ליווי עם תאגידים בנקאיים להקמת פרויקטים, ובמסגרתם משעבדות במשכנתאות או משכונים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום את כל זכויותיהן במקרקעין עליהם נבנים הפרוייקטים, לרבות: פקדונות, חשבונות של הפרוייקטים וכן התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות שנבעו מהחשבונות, זכות לקבלת החזרים מרשויות המס, זכות לקבלת בטחונות וואו ערובות שניתנו להן בקשר עם הפרוייקטים, מקרקעין על המחובר אליהם ועל כל פירותיהם, ציוד וואו מלאי המצויים עליהם וואו במקום אחר לצרכי הפרוייקטים, זכויות הביטוח המתייחסות אליהם וזכויות כלפי צד ג' בקשר עם המקרקעין, לרבות לביצוע עבודות וואו לקבלת כספים ממוזמן עבודה ולרבות זכות לשיפוי וואו לפיצוי כלפי צד ג' וזכויות לקבלת פטור, הנחה וואו הקלה ביחס למקרקעין וואו לכל עסקה בו ולקיצוז הפסדים מכל סוג שהוא וכן זכויות בדירות שפוננו ע"י בעלי הקרקע בפרוייקטים של התחדשות עירונית. כמו כן, שיעבדו החברה וחברות מוחזקות מקרקעין לטובת אשראים לרכישת מקרקעין.

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

4. להבטחת התחייבויותיה של חברה בת כלפי תאגיד בנקאי ולהבטחת ערבות החברה להתחייבויותיה של אותה חברה בת כלפי תאגיד בנקאי שיעבדה החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את כל מניותיה (100%) בחברת הבת, ובכלל זה פקדון בבנק וחשבון כספי הקשור אליו, בו מופקדות המניות הנ"ל, לרבות כל הדיבידנדים, כספים, נכסים וזכויות אחרות המגיעים ושיגיעו לחברה בגין המניות.

ד. התקשרויות

1. התקשרויות בהסכמי פינוי בינוי - במסגרת פעילות החברה וחברות בנות בתחום ההתחדשות העירונית נחתמים הסכמים עם דיירים לשם קידום פרויקטים שיכללו את הריסת המבנה הקיים ומתן דירות חדשות לדיירים. במסגרת ההסכם נקבעים תנאים מתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף וביניהם - חתימת כלל הדיירים על הסכם פינוי בינוי, אישור ת.ב.ע. להגדלת הזכויות, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי, קבלת היתר בניה, חתימה על הסכם ליווי וכיוצ"ב. להלן פרוט אודות התקשרויות עיקריות:

(א) החברה חתמה על הסכם פינוי בינוי עם 80% מדיירי המתחם, המורכב ממספר בניינים (150 יח"ד ושטחי מסחר) בדרך השלום במזרח ת"א (להלן: "ההסכם" ו-"המתחם" בהתאמה). החברה מתכננת להקים במתחם כ-490 יח"ד, מתוכן 340 יח"ד לשיווק (כולל דיור בהישג יד) וכן כ-1,500 מ"ר שטחי מסחר, מתוכם 590 מ"ר אשר יוקנו לבעלים. בחודש ינואר 2022 אישר פורום התכנון בראשות מהנדס העיר את קידום התכנית שהוצעה לדיון בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א. בחודש יולי, 2023, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב יפו את הפקדת התב"ע בפרויקט להתנגדויות וזאת בכפוף לתנאים והשלמות שנדרשו, כמקובל. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו כל התנאים המתלים לכניסת ההסכם לתוקף.

(ב) חברה בת של אלעד חתמה על הסכם פינוי עם כ-95% מדיירי מתחם, המורכב ממספר בניינים (בהם 168 יח"ד קיימות במקרקעין ברחוב רוטשילד, חיפה (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט, שהינו בשותפות עם צד ג' בלתי קשור (50%), מתוכננת הקמת 9 בניינים בשלשה שלבים, הצפויים לכלול סך כולל של 760 יח"ד (מתוכם 168 יחידות הבעלים), וכן שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים, והכל בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת. הוצאתו לפועל של הפרויקט מותנת בהתקיימות תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד זה.

(ג) אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם כ-78% מבעלי זכויות בבניין הכולל 72 יח"ד במקרקעין בירושלים (להלן: "הבעלים"), בפרויקט מתוכננת הקמת 2 בניינים, הצפויים לכלול לא פחות מ-290 יח"ד (מתוכן 217 יח"ד לשיווק) (להלן: "הפרויקט"). הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית) עד 03/2026, אישור תב"ע, קבלת היתר בניה בתוך 12 חודשים מהחלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי בינוי עד 01/2025, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים. נכון למועד זה, התנאים המתלים טרם התמלאו.

הפרויקט מצוי בהליכי קידום תב"ע כחלק מצירוף הפרויקט לתכנית המתגבשת במתחמים סמוכים.

לאלעד הסכמות עם צד ג' בלתי קשור לפיהן עבור טיפול בכל ענייני הבעלים (ובעיקרם החתמתם על הסכמים, ניהול קשר שוטף עמם, ליווי הליך פינויים וסיוע בניהול תביעות כנגד דיירים סרבנים), יהא זכאי לחלק ברווחי הפרויקט בשיעור שבין 25%-30%, לפי מנגנון מדורג בהתאם לשיעור הרווח הכולל בפרויקט.

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

(ד) בחודש דצמבר 2023 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור בהסכם עסקה משותפת בקשר לפרויקט פינני בינוי ברח' נחל הבשור בתל אביב-יפו (להלן: "הפרויקט"), לפיו המחיה השותף לחברה 40% מזכויותיו והתחייבויותיו בקשר עם הפרויקט, כנגד תשלום החזר הוצאות והשקעות שביצע השותף בקשר עם הפרויקט עד למועד החתימה על ההסכם, בסכום שאיננו מהותי לחברה. שיעור בעלי הזכויות אשר חתמו על הסכם פינני בינוי בפרויקט הינו 80%. הסכמי הפינני בינוי כוללים תנאים מתלים מקובלים בהסכמים מסוג זה, כגון: חתימתם של הבעלים על הסכם הפינני בינוי בשיעור הקבוע בהסכם, הכרזת הפרויקט כמתחם לפינני-בינוי, השלמת הליך אישור תב"ע, אישור הפרויקט כפרויקט התחדשות עירונית בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל והתקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט.

במסגרת הפרויקט המתוכנן ייהרסו 4 מבנים קיימים בהם 128 יח"ד ובמקומם צפוי להיבנות מתחם מגורים חדש ובו כ-332 יח"ד, ב-6 מבנים (מתוכן כ-204 יח"ד לשיווק) וכן שטחי מסחר נלווים. נכון למועד הדוח, תב"ע חדשה למתחם בו מצוי הפרויקט אושרה להפקדה להתנגדויות בתנאים על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב.

שירותי ניהול לפרויקט יינתנו על ידי החברה והשותף, בהתאם לחלקם כאמור, כאשר מלבד תקורות לשני הצדדים תהא זכאית החברה לדמי ניהול ודמי הצלחה בשיעורים כפי שנקבעו בהסכם.

(ה) אלעד חתמה על הסכמי פינני בינוי עם 68% מבעלי זכויות במתחם הכולל 452 יחידות דיור בבת ים (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט מתוכננת הקמת כ-1,500 יח"ד (מתוכם כ-1,046 יח"ד לשיווק). הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינני בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

(ו) חברה בת של אלעד חתמה על הסכמי פינני בינוי עם 72% מבעלי זכויות במתחם הכולל 107 יחידות דיור בקריית אליעזר, חיפה (להלן: "הפרויקט") כשמתוכן כ-13 יח"ד שהינן בבעלות החברה. בפרויקט מתוכננת הקמת כ-530 יח"ד (מתוכם כ-426 יח"ד לשיווק). הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינני בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

(ז) חברה בת של אלעד חתמה על הסכמי פינני בינוי עם 88% מבעלי זכויות במתחם הכולל 48 יחידות דיור ברחוב משגב עם בתל אביב-יפו (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט מתוכננת הקמת כ-126 יח"ד (מתוכם כ-78 יח"ד לשיווק כולל דיור בהישג יד). הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינני בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

2. התקשרויות עם שותפים או צדדים נוספים בפרויקטים -

(א) בהמשך לאמור בסעיף 1(2) לעיל, לאלעד הסכמות עם צד ג' בלתי קשור לפיהן עבור טיפול בכל ענייני הבעלים (ובעיקרם החתמתם על הסכמים, ניהול קשר שוטף עמם, ליווי הליך פינניים וסיוע בניהול תביעות כנגד דיירים סרבנים), יהא זכאי לחלק ברווחי הפרויקט בשיעור שבין 25%-30%, לפי מנגנון מדורג בהתאם לשיעור הרווח הכולל בפרויקט.

(ב) בהמשך לאמור בבאור 16(10) לעיל, בחודש דצמבר, 2020 חתמה אלעד על הסכם לשיתוף פעולה עם בעלי זכויות במגרש הצמוד למגרש שהחברה הבת רכשה את הזכויות בו, שהינם צד ג' שאינו קשור לחברה הבת (להלן- "השותף"), וזאת לצורך קידום וזיום המגרשים. הסכם השיתוף קובע, כי החל מהקמת הפרויקט, כל אחד מהצדדים יהיה בעל זכויות ל-50% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט. בנוסף, השותף יהיה רשאי לחייב את אלעד בהעמדת חלקו בהון העצמי ככל שיידרש על ידי תאגיד

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

בנקאי לצורך הקמת הפרויקט בריבית כפי שסוכמה בין הצדדים. כמו כן הסכם השיתוף קובע מנגנון לחלוקת הרווחים באופן שבו תעשה התחשבנות להשבת עלות הרכישה של אלעד ועלות הרכישה של השותף בחלוקה הראשונה ורק לאחריה תבוצע חלוקת יתרת הרווח בחלקים שווים.

(ג) בהמשך לאמור בבאור ג'14 (ו-ג'15) לעיל, במהלך שנת 2021 רכשה אלעד את מלוא הזכויות בחברת קבוצת ביתא בע"מ, חברה העוסקת בקידום מתחמי פינוי בינוי. במסגרת הסכם רכישת המניות נקבע מנגנון תמורה לבעלי המניות הקודמים אשר כולל תשלום עבור כל יח"ד נוספת שתאושר בפרויקטים שנרכשו וכן החזר הוצאות בעלים. אלעד תכיר בהתחייבות זו בעת התהוותה. באותו מועד נחתם הסכם אופציה לרכישת נכס נוסף שהינו חלק ממתחם פינוי בינוי שמקודם על ידי קבוצת ביתא בע"מ. האופציה מומשה במהלך 2023.

(ד) בהמשך לאמור בבאור ח'5 לעיל, בחודש יולי, 2021 התקשרה אלעד בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף") בהסכם שיתוף ובהסכם לרכישת 50% מזכויות והתחייבויות השותף, במקרקעין במרכז הכרמל, חיפה (להלן: "המקרקעין" או "הממכר" או "ההסכמים", בהתאמה). ההסכמים קבעו בין היתר, את התמורה בגין הממכר, מנגנון להתאמת התמורה לאחר סיום הקמת הפרויקט (תוספת או הפחתת מחיר), את חלוקת העבודה בין הצדדים, אופן קבלת ההחלטות וכיוצ"ב.

(ה) במסגרת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית מתקשרות החברה ואלעד עם צדדי ג' בהסכמים לשיתופי פעולה לצורך קידום מתחמי התחדשות עירונית. הסכמי השיתוף קובעים את חלוקת העבודה בין הצדדים, אופן קבלת ההחלטות, חלק כל שותף בפרויקט, אופן העמדת המימון לפרויקט וכו'.

בחלק מן ההתקשרויות לשותף יש אפשרות לקבל מהחברה מימון בשיעור ריבית כפי שיקבע על ידי החברה עד למועד שיקבע להשבתו, והכל כפי שיוסכם בין הצדדים.

(ו) בהמשך לאמור בבאור ג'15 לעיל, במסגרת רכישת החתימות והחזר הוצאות עבר בפרויקט "ניצנה" בבת ים, התחייבה אלעד לשלם אחוז מסוים מהתקבולים, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות בפרויקט, למוכרים. אלעד תכיר בהתחייבות זו בעת התהוותה.

(ז) בחודש אוגוסט 2022 חתמה החברה עם צד ג', שאינו קשור לחברה, על הסכם לרכישת 50% ממניות חברה, אשר מקדמת הסכמי התחדשות עירונית. במועד ההשלמה שלמה החברה סך של כ-6 מליון ש"ח עבור החזר הוצאות השותף ועבור תפעול החברה הנרכשת. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד הון עצמי לצורך בצוע הפרויקטים ותפעול החברה המשותפת בסך של עד 150 מליון ש"ח. נקבע מנגנון מוסכם לקבלת החלטות באשר לפרויקטים אשר יקודמו במסגרת החברה הכלולה והסכם הצבעה משותף. ההון העצמי יושקע בתקופה של עד 5 שנים מיום 30 באוגוסט, 2022.

3. התקשרויות בעסקאות קומבינציה - החברה קשורה במספר הסכמים על פיהם היא רכשה קרקעות באזורים שונים תמורת תשלום במזומן בתוספת שיעור מסוים מהתקבולים ממכירת היחידות שתיבנינה על הקרקעות, או בתוספת חלק מהיחידות שתיבנינה על הקרקעות וכן מנגנוני התאמת תמורה, ככל ונדרש. במועד התגבשות ההתחייבות בעסקאות קומבינציה עם התמלאות כל התנאים להשלמת העסקאות רושמת החברה את ההתחייבות לבעלי הקרקע בקשר עם עסקת הקומבינציה.

באור 18 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2023	סעיף
מונפק ונפרע	רשום	
(1) 9,025,444	20,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2022	סעיף
מונפק ונפרע	רשום	
(1) 9,025,444	10,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (1) ראה סעיף ג' להלן.

ב. זכויות הנלוות למניות

1. כל מניה רגילה בחברה מקנה למחזיק בה זכות לקבלת דיבידנדים ומניות הטבה אם וכאשר יחולקו, באופן יחסי לשיעור החזקתו בהון המניות הנפרע או שזוכה כנפרע. כמו כן מקנה כל מניה זכות שווה לקבל הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן.

2. המניות סחירות בבורסה בניירות ערך בתל-אביב.

ג. מניות באוצר

החזקות חברה מאוחדת במניות החברה הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סעיף
1,250,837	1,250,837	מספר מניות
13.86%	13.86%	שיעור מההון המונפק (ב-%)
72,907	72,907	עלות (באלפי ש"ח), (כולל מניות רדומות שבוטלו)

בעקבות רכישה עצמית הפכו מניות אלה של החברה למניות רדומות אשר אינן מקנות זכויות הצבעה, אולם הן מזכות בזכויות לקבלת דיבידנדים.

החזקות החברה במניות החברה הינן כדלקמן: (ראה ביאור 18 ה')

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סעיף
-	54,311	מספר מניות
-	0.60%	שיעור מההון המונפק (ב-%)
-	8,349	עלות (באלפי ש"ח)

ד. דיבידנד

במהלך שנים 2021-2022 הכריזה ושילמה החברה דיבידנד (בנטרול חלקה של החברה המאוחדת) סך כולל של כ-59,349 אלפי ₪, כולל של כ-46,467 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ה. תוכנית לרכישה עצמית של מניות

בחודש פברואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית בהיקף של עד 20 מליון ש"ח. התוכנית הינה לתקופה של שנה החל מה-31 במרס, 2023. עד למועד הדוח רכשה החברה מניות בסך של כ-8.3 מליון ש"ח (54,311 ע.ג. מניות). לאחר תאריך המאזן הוארכה התוכנית בשנה נוספת.

באור 19 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

א. הכנסות		
2021	2022	2023
הרכב:		
הכנסות		
הכנסות שהוכרו במהלך השנה נובעות מ:		
סכומים הכלולים בהתחייבויות בגין חוזה בתחילת התקופה		
35,019	105,279	248,477
סכומים שהוכרו במהלך התקופה		
69,927	101,946	59,956
הכנסות ממכירת קרקע		
238,080	-	-
סה"כ הכנסות		
343,026	207,225	308,433
ב. הוצאות מכירה ושיווק		
הרכב:		
עלות השגת חוזה פרסום פחת והפחתות אחרות		
548	2,602	5,238
955	596	439
63	75	-
194	734	826
סה"כ		
1,760	4,007	6,503
ג. הוצאות הנהלה וכלליות		
הרכב:		
משכורות ונלוות דמי ניהול פחת אחרות (כולל בעיקר יעוץ מקצועי, משרדיות ואחזקת משרד)		
4,847	8,706	8,792
6,190	7,422	4,447
317	571	1,130
4,074	7,160	7,993
סה"כ		
15,428	23,859	22,362
ד. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו		
הרכב:		
הפסדי (רווח) הון הכנסות אחרות רווח מרכישה במחיר הזדמנותי הכנסות משכירות		
16	46	(144)
-	298	(135)
-	(68,037)	-
(342)	(346)	(1,270)
סה"כ		
(326)	(68,039)	(1,549)

באור 19 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח) (המשך) :

ה. הכנסות והוצאות מימון

2021	2022	2023	סעיף
			הכנסות מימון
13	588	1,103	הכנסות ריבית מחברה כלולה ומאחרים
-	-	884	הכנסות מימון משמעותי בפרוייקטים
13	588	1,987	
			הוצאות מימון
			ריבית על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
2,933	9,776	30,036	
1,517	4,580	10,043	עמלות בנק וערבויות (כולל בגין פרוייקטים)
2,087	2,792	2,718	רביית בגין אגרות חוב
40	-	-	אחרים
6,577	17,146	42,797	סה"כ הוצאות מימון
(3,060)	(8,721)	(22,088)	בניכוי עלויות שנזקפו למלאי מקרקעין
3,517	8,425	20,709	סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
3,504	7,837	18,722	סה"כ הוצאות מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

באור 20 - מסים על ההכנסה

א. שומות מס

לחברה ולחברות בת שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2018 על פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, בכפוף לתנאים הקבועים בה. לאלעד לא הוצאו שומות סופיות מיום היווסדה.

ב. מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985, הנהיג מדידה של התוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי. החברה והחברות המוחזקות הרשומות בישראל נישומו לפי החוק הנ"ל. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק הנ"ל המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. בהתאם לכך, החל משנת 2008 נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן לתקופה שעד 31 בדצמבר 2007.

ג. שיעור המס והפסדים לצורכי מס

שיעור המס הרלוונטי לחברה על הכנסות רגילות בשנים 2021-2023: 23%. לגבי הכנסות עליהן יחול חוק עדוד השקעות הון יחול שיעור מס בשיעור 11%, בכפוף לעמידת החברה בתנאי חוק עדוד השקעות הון ובכתבי האישור וביניהם- השכרת הדירות לתקופה של 5 מתוך 7 שנים ראשונות לסיום ההקמה, המשך החזקת החברה בדירות ועמידה במחירי שכירות, והכל כפי שנקבע בכתב האישור ובחוק. המסים השוטפים והנדחים לתקופות מדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל. לחברת בת שנרכשה ב-2020 הפסד לצורכי מס בסך 54,077 אלפי ש"ח. נכון לתאריך המאזן, חברת הבת זקפה בספריה מס נדחה בגין ההפסד לצורכי מס בסך 8,200 אלפי ש"ח.

באור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה (אלפי ש"ח)

2021	2022	2023	סעיף
25,763	12,048	3,690	הוצאות מסים שוטפים בגין התקופה השוטפת
(530)	(13,261)	(3,708)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים שינויים אחרים
25,233	(1,213)	(18)	סך (הכנסות) הוצאות מסים על ההכנסה

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים (אלפי ש"ח):

2021	2022	2023	סעיף
109,817	63,598	(3,551)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטורי
25,258	14,628	(817)	מס מחושב לפי שיעורי מס רגילים תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
			נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות
(3)	(2)	7	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13	(125)	278	הפרשים תמידיים נטו
			רווחים (הפסדים) והפרשים שלא נוצרו בגינם מסים
4	(15,649)	516	נדחים, נטו
(39)	(65)	(2)	הפרשים אחרים
25,233	(1,213)	(18)	סה"כ

ו. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.
להלן פירוט נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים (אלפי ש"ח):

הפרשי ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס				סעיף
הטבות לעובדים	העברה לצרכי מס	בהקמה נטו ומלאי	אחרים	סך הכל
	19,537	(88,669)	402	(68,797)
	3,694	185	(230)	3,708
	23,231	(88,484)	172	(65,089)
				17,870
				82,959
	15,354	(10,165)	776	6,741
	-	(88,799)	-	(88,799)
	4,183	10,295	(374)	13,261
	19,537	(88,669)	402	(68,797)
				20,213
				89,010

יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2023
שינויים שנזקפו לרווח והפסד

יתרת מסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2023
נכלל במסגרת נכסים שאינם שוטפים
נכלל במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2022
שינויים מעסקת רכישה
שינויים שנזקפו לרווח והפסד

יתרת מסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2022
נכלל במסגרת נכסים שאינם שוטפים
נכלל במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

באור 21 - רווח למניה (אלפי ש"ח)

2021	2022	2023	סעיף
84,584	64,818	(3,533)	א. רווח בסיסי למניה רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
4,220,106	6,454,895	7,746,289	ב. רווח מדולל למניה הרווח ששימש לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מפעילויות נמשכות הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
86,191	64,860	-	התאמות: אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
4,220,106	6,454,895	-	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה
800,766	28,275	-	
5,020,872	6,483,170	-	

באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין (אלפי ש"ח)

2021	2022	2023	א. להלן פרטי העסקאות
6,318	7,422	5,064	דמי ניהול, מענקים ונלוות
218 (*)	428	302	אחרות (דמי שכירות ובטוח דירקטורים)
490	531	334	שכר דירטורים חיצוניים
-	186	604	פחת והפחתות
-	103	225	הוצאות מימון
-	-	(120)	הכנסות אחרות
			(*) מויין מחדש

- עד ליום 1 ביולי, 2022 כיהן מר יעקב דוניץ כיו"ר הדירקטוריון. מתוקף תפקידו זה היה זכאי לדמי ניהול של כ-51 אלפי ₪ בחודש ולתנאים נלווים. בהמשך לבאור 16 לענין צרוף העסקים סיים מר יעקב דוניץ את תפקידו כיו"ד הדירקטוריון ובאותו מועד שולם לו סך של 951 אלפי ש"ח בקשר עם סיום כהונתו. החל ממועד זה מכהן מר יעקב דוניץ כדירקטור פעיל בחברה בתמורה לסך של 750 אלפי ₪ בשנה.
- עד ליום 1 ביולי, 2022 כיהן מר נסים אחיעזרא כמנכ"ל החברה. מתוקף תפקידו זה היה זכאי לדמי ניהול של כ-130 אלפי ₪ בחודש ולתנאים נלווים. בהמשך לבאור 15 לענין צרוף העסקים סיים מר נסים אחיעזרא את תפקידו כמנכ"ל החברה ובאותו מועד שולם לו סך של כ-4,227 אלפי ₪ בקשר עם סיום כהונתו. החל מאותו מועד ועד ליום 31 בדצמבר, 2022 כיהן מר נסים אחיעזרא כיו"ר דירקטוריון החברה בתמורה לסך של 85,000 ₪ בחודש, זכאות למענק שנתי וכן הועמד לרשותו רכב ותנאים מקובלים נוספים. בחודש דצמבר 2022, עם סיום כהונתו של מר נסים אחיעזרא כיו"ר דירקטוריון החברה וציאתו מגרעין השליטה בחברה, שולמו לו יתרת זכויותיו בסך של כ-1,183 אלפי ₪ המשקפים 6 חודשי הודעה מראש ו-3 חודשי הסתגלות. לאחר סיום כהונתו וציאתו מגרעין השליטה ולשם הזהירות בלבד, אשרה ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה את מכירת הרכב שהועמד לשימושו של מר נסים אחיעזרא במהלך תקופת כהונתו, למר נסים אחיעזרא בתמורה לסך של כ-206 אלפי ש"ח.

באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין (אלפי ש"ח) (המשך)

3. החל מיום 1 ביולי 2022 מכהן מר רונן יפו כמנכ"ל החברה וחברות בנות שלה. בתמורה לכהונתו הוא זכאי מר רונן יפו לדמי ניהול חודשיים בסך 160 אלפי ₪ צמוד למדד, וכן לתנאים נלוים ולמענק שנתי המותנה בתוצאות החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בחודש יולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן מענק בשיקול דעת בסך של כ-242 אלפי ₪ למר רונן יפו.
- בחודש אפריל 2017, התקשרה אלעד עם מר רונן יפו בהסכם לדמי ייזום בפרוייקט של אלעד בת"א. בהתאם להסכם, זכאי מר רונן יפו ל-10% מהרווח של אלעד בפרוייקט והכל לפי התנאים ומועדי התשלום כפי שפורטו בהסכם. התמורה תעמוד לזכות מר רונן יפו במועד סיום הפרוייקט או במועד שבו יבואו היחסים בין הצדדים לכדי סיום. לאור אישור הת.ב.ע החברה אמדה את ההתחייבות שהתגבשה לדמי יזום למר רונן יפו בסך של כ-25 מליון ₪ אל מול סעיף מלאי קרקעות. ההתחייבות הובאה בחשבון במסגרת הערכת השווי ההוגן של הנכס האמור, שנכללה בעבודת הקצאת עלות הרכישה.
4. ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברת הניהול של הקרן (להלן- "חברת הניהול") למתן שירותי דירקטורים (למעט דירקטור חיצוני ואו דירקטור בלתי תלוי לחברה או לחברות בנות שלה), מתן שירותי ועדה מייעצת להנהלת החברה ומתן שירותי פתוח עיסקי שיכללו בין היתר ליווי פיננסי, בדיקת כדאיות, מתן אנליזות, ליווי בהסכמים, יעוץ אסטרטגי, יעוץ בתחום שוק ההון וכו'. שירותי הניהול יעמדו לתקופה שאינה קצובה כל עוד הקרן הינה בעלת השליטה בחברת הניהול או שהשותפות הייעודית הינה בעלת השליטה בחברה, והכל כפי שנקבע בהסכם. תמורת הניהול תשלם החברה 1.85 מליון ₪ צמוד למדד בשנה דמי הניהול ישולמו כל 3 חודשים מראש. תוקפו של ההסכם ל-3 שנים וכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 120 יום.
5. בחודש פברואר, 2021 לאחר אישור ועדת הביקורת, התקשרה אלעד עם חברה הקשורה לבעלת השליטה בה בהסכם שכירות (להלן- "המשכירה" "הסכם שכירות בהתאמה") לפיו תשכור אלעד מהמשכירה משרדים ביקום בשטח ברוטו של כ-540 מ"ר אשר ישמשו כמשרדי אלעד לתקופה של 5 שנים ו-4 חודשים ו-5 שנים אופציה. אלעד משלמת למשכירה סך של 69 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר משטח המושכר ברוטו עבור כל חודש במהלך תקופת השכירות (כולל שיפורים במושכר). בחודש פברואר, 2023 אושרה התקשרות של החברה עם המשכירה, לפיו תשכור החברה מהמשכירה שטח ברוטו של כ-217 מ"ר עבור משרדים נוספים ביקום לתקופה של כ-3 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות. דוניץ תשלם למשכירה סך של 70 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר מהשטח המושכר ברוטו (לא כולל שטחי המחסן) וכן סכומים עבור חניות.
6. בשנת 2021 נרכשה דירה בת 5 חדרים מהחברה, ע"י מנכ"ל החברה באותו המועד, בפרוייקט גבעת שמואל בתמורה לסך של כ-3.16 מליון ש"ח כולל מע"מ. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ובמחיר שוק.
7. ביום 28 בדצמבר, 2021 נחתמה תוספת להסכם שכירות משרדי החברה עם צד קשור ואחרים, לפיה השכירות הוארכה לשנה נוספת עד ליום 31.12.2023 ביחס לחלק מהמושכר בשטח של כ-378 מ"ר. דמי השכירות עודכנו לסך של 51 ש"ח למ"ר צמוד למדד המחירים לצרכן. ביום 15 בפברואר, 2022 נחתם הסכם מכר ביחס למשרדי החברה והם נמכרו לצד ג' בלתי קשור.
8. בחודש ינואר 2022 אשרה ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה את התקשרות חברה בת של אלעד עם צד קשור לקרן בעלת השליטה לרכישת מלוא זכויות הקרן (25%) בפרוייקט של התחדשות עירונית בירושלים בו שותפה גם החברה הבת של אלעד (25%) ביחד עם צד ג' נוסף המחזיק ביתרת הזכויות בפרוייקט, בתמורה להחזר הלוואות בעלים שהועמדו לחברה בת של אלעד עם הקרן וכהשקעות בפרוייקט ויתרה בסך 6 מליון ₪ במועד קבלת היתר בסך 2 מליון ₪ בעת קבלת טופס 4 למבנה הראשון.

באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין (אלפי ש"ח) (המשך)

9. בחודש מאי 2023 אושרה התקשרות החברה עם מר חן מרדכי לכהונה כיו"ר קבוע של דירקטוריון החברה החל מחודש יולי, 2023 בתמורה לסך של 30 אלף ₪ בחודש (צמוד למדד). השרותים שינתנו על ידי מר חן מרדכי יהיו בהיקף משרה שלא יפחת מ-25% ולתקופה של שנתיים אשר נתנת להארכה.

ב. יתרות צדדים קשורים ובעלי עניין (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
2,919	25,301	זכאים ויתרות זכות
2,193	2,812	התחייבות בגין חכירה

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 *

<u>שליטה</u>	<u>בעלות</u>	<u>שיעור בעלות ושליטה</u>
100	100	דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ
100	100	דוניץ – קרית האמנים בע"מ
100	100	דוניץ יזום ופיתוח בע"מ
100	100	אחים דוניץ רמת השרון (2012) בע"מ
34	34	לב ראשון-לציון אחזקה ושרותים בע"מ
70	70	אחים דוניץ בגבעתיים (2012) בע"מ
100	100	אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ
50	50	ישראל אירופה (א.א.) בע"מ
<u>חברות מוחזקות של חברה מוחזקת מהותית אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ</u>		
66.66%	66.66%	אמות נוה סביון בע"מ
100%	100%	אלעד ישראל ע.ר. יזמות בע"מ
50%	50%	הגדוד העברי 63 תל אביב (מ.א) בע"מ

(*) הרשימה אינה כוללת חברות מוחזקות שאינן פעילות.

אחים דוניץ בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
1	דוח רואה חשבון המבקרים
2-3	נתונים על המצב הכספי
4	נתוני רווח והפסד
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7-14	מידע נוסף



**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת אחים דוניץ בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970 של חברת אחים דוניץ בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואי חשבון בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח בלבד אשר דוח רואי החשבון המבקרים שלהם עליהם מיום 29 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	מידע נוסף	סעיף
			נכסים שוטפים
9,432	11,733		מזומנים ושווי מזומנים
3,157	406		מזומנים מוגבלים בשימוש
13,133	6,318	1-ב	חייבים ויתרות חובה
29,302	85,714		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
136,416	166,417		חברות מוחזקות
116,215	96,496		מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
<u>307,655</u>	<u>367,084</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
68,612	73,846		מלאי קרקעות
693,213	763,330		השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	846		נכס בגין זכות שימוש
760	2,236		רכוש קבוע, נטו
1,090	942		נכסי הטבה מוגדרת, נטו
6,272	2,534	5-ג	מסים נדחים
<u>769,947</u>	<u>843,734</u>		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
<u>1,077,602</u>	<u>1,210,818</u>		סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	מידע נוסף	סעיף
			התחייבויות שוטפות
22,518	105,040	2-ב	הלוואות מתאגיד בנקאי
81	30,003		חלויות שוטפות של אגרות חוב
894	848		ספקים ונותני שירותים
13,877	13,874	3-ב	זכאים ויתרות זכות
16,814	3,413		התחייבויות לבעלי קרקע
284	323		מסים לשלם
17,180	2,601		מקדמות מלקוחות
-	411		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
71,648	156,513		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
-	59,683		אגרות חוב
-	541		התחייבויות בגין חכירה
-	60,224		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
71,648	216,737		סה"כ התחייבויות
			הון עצמי
19,212	19,212		הון מניות
686,399	686,399		פרמיה על מניות
1,530	1,530		קרנות הון
371,720	368,196		עודפים
(72,907)	(81,256)		מניות באוצר
1,005,954	994,081		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
1,077,602	1,210,818		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רננה פולק ברזילי סמנכ"לית כספים	רונן יפו מנכ"ל	חן מרדכי יו"ר הדירקטוריון	28 במרץ, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------	-------------------	------------------------------	--

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על רווח והפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	מידע נוסף
37,255	85,203	122,638	הכנסות
238,080	-	-	ממכירת דירות ומתן שירותי בניה מזכויות במקרקעין
275,335	85,203	122,638	סה"כ הכנסות
28,055	62,873	90,355	עלויות והוצאות
140,530	-	-	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו זכויות במקרקעין
34	24	1	עסקאות משותפות, נטו
168,619	62,897	90,356	סה"כ עלויות
106,716	22,306	32,282	רווח גולמי
1,255	1,233	1,690	הוצאות מכירה ושיווק
14,779	16,364	11,776	הוצאות הנהלה וכלליות
(286)	(68,039)	(577)	הכנסות אחרות, נטו
90,968	72,748	19,393	רווח תפעולי
3,184	4,395	6,617	הכנסות מימון
3,211	1,551	7,733	הוצאות מימון
(27)	2,844	(1,116)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
14,281	(9,394)	(18,036)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
105,222	66,198	241	רווח לפני מסים על ההכנסה
20,638	1,380	3,765	מסים על ההכנסה
84,584	64,818	(3,524)	רווח (הפסד) השנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד, נטו ממס
71	-	-	רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת, נטו ממס
84,655	64,818	(3,524)	רווח (הפסד) כולל לשנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
84,584	64,818	(3,524)	רווח (הפסד) השנה
161,798	(72,713)	(32,397)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(3,431)	(1,123)	(5,061)	ריבית ששולמה
(23,551)	(4,926)	(26)	מסים ששולמו
13	5	2,505	ריבית שהתקבלה
219,413	(13,939)	(38,503)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
19,527	22,571	2,751	מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים רכישת רכוש קבוע
(1,484)	(128)	(2,021)	השקעה ומתן הלוואות במסגרת רכישת חברות בנות תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	(5,376)	(4,090)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
442	526	381	
18,485	17,593	(2,979)	
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(157,080)	22,518	82,522	אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
(314)	-	(306)	פרעון התחייבות בגין חכירה
-	-	(8,349)	רכישת מניות באוצר
(1,490)	-	-	הוצאות המרת אגרות חוב למניות
(3,936)	(110)	(30,084)	פרעון אגרות חוב
(46,467)	(59,349)	-	דיבידנד ששולם
(209,287)	(36,941)	43,783	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
			עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
28,611	(33,287)	2,301	
14,108	42,719	9,432	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
42,719	9,432	11,733	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אחים דוניץ בע"מ

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
--	--	--

סעיף

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

-	(68,037)	-
34	24	1
(14,281)	9,394	18,036
908	723	655
20,638	1,380	3,765
196	(3,514)	148
56	46	(143)
27	(2,844)	1,116
7,578	(62,828)	23,578

רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
הפסד מעסקאות משותפות, נטו
תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי המאזני
פחת והפחתות
מסים על הכנסה
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
הפסד (רווח) הון
הוצאות מימון, נטו

סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

28,277	(13,752)	(39,866)
133,493	12,968	14,485
11,495	3,609	(14,579)
12,443	-	-
1,823	111	(46)
(33,311)	(12,821)	(15,969)
154,220	(9,885)	(55,975)

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, חברות מוחזקות ונכסים בגין
חוזים עם לקוחות
ירידה במלאי בניינים בהקמה ומקרקעין לבניה
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
ירידה במלאי דירות
עליה (ירידה) בספקים וקבלני משנה
ירידה בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל
עובדים לזמן קצר
סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות

סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

161,798	(72,713)	(32,397)
---------	----------	----------

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
--	--	--

סעיף

דיבידנד מחברת בת
המרת אגרות חוב להון מניית
נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
יתרת חוב חברה מוחזקת כנגד התחייבות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

א. כללי

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה ג'9 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970.
2. במידע כספי זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור וב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים").
3. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בשינויים המתחייבים, למעט בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:
 - (א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט בגין חברות מוחזקות.
 - (ב) יתרה בגין חברות מוחזקות מוצגת כסכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
 - (ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
 - (ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה.
 - (ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות שיוצגו בנפרד.

ב. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

(1. חייבים ויתרות חובה (באלפי ש"ח))

		<u>סעיף</u>
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
-	812	הכנסות לקבל וחייבים
3,851	3,647	מוכרי מקרקעין
5,021	757	מקדמות לספקים וקבלני משנה
3,279	83	מוסדות
159	147	אחרים
823	872	הוצאות מראש
13,133	6,318	סה"כ חייבים ויתרות חובה

(2) הלוואות מתאגיד בנקאי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית	סעיף
22,518	105,040	פריים+0.79%	הלוואות לזמן קצר

(3) זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סעיף
200	190	הפרשות לגמר והשלמה
2,836	2,740	הפרשות לבדק ותביעות
5,663	8,237	הוצאות אחרות לשלם
1,613	1,708	עובדים
399	371	מוסדות
2,919	301	בעלי עניין (2022 - בעיקר הפרשה למענק)
142	63	חברות קשורות
105	264	שונים והכנסות מראש
13,877	13,874	סה"כ זכאים ויתרות זכות

(4) גורמי סיכון פיננסיים

מנכ"ל החברה אחראי לניהול האשראי והסיכונים בחברה. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר.

החברה מנהלת מעקב שוטף אחרי התפתחות במדד תשומות הבניה. הפיקוח על ביצוע המדיניות בחברה ומתן תגובה להתפתחויות חריגות נתון בידי האחראי על ניהול הסיכונים בחברה. הפיקוח נעשה באמצעות דיווח בעת הצורך של האחראי על הסיכונים לדירקטוריון החברה.

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון שינויים במדד תשומות הבניה אשר משפיע בעיקר על מחירי חומרי הגלם. כל מקרה נבחן לגופו בשיקולי עלות ותועלת ובעת שעלות עיסקת הגידור רנטבילית לדעת הנהלת החברה היא יוצאת לפועל.

1. סיכון אשראי

א. סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם צד נגדי לעסקה לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות.

לחברה אין ריכוז משמעותי של סיכון אשראי, היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בו מובטחות המכירות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2023 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים לסך של 11,733 אלפי ש"ח ו-9,432 אלפי ש"ח בהתאמה, ופקדונות לזמן קצר לסך של 406 אלפי ש"ח ו-3,157 אלפי ש"ח (מתוכם סך של 113 אלפי ש"ח בחשבון נאמן אגרות חוב), בהתאמה. כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים.

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשיעורי ריבית השוק.

3. סיכון נזילות

מדיניות החברה הינה לשמור על אמצעים נזילים שיאפשרו עמידה בהתחייבויות החברה.

ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 5 שנים	סך הכל	הערך בספרים
הלוואות מתאגיד בנקאי	105,552	-	-	105,552	105,040
אגרות חוב	33,126	32,085	31,043	96,254	89,686
התחייבות לספקים ונותני שירותים	848	-	-	848	848
זכאים ויתרות זכות מסים לשלם	11,846	1,934	-	13,780	13,874
התחייבויות בגין חכירה	457	405	137	999	323
סה"כ	152,152	34,424	31,180	217,756	210,723

ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 5 שנים	סך הכל	הערך בספרים
הלוואות מתאגיד בנקאי	22,518	-	-	22,518	22,518
אגרות חוב להמרה	81	-	-	81	81
התחייבות לספקים ונותני שירותים	894	-	-	894	894
זכאים ויתרות זכות מסים לשלם	11,896	1,981	-	13,877	13,877
סה"כ	35,673	1,981	-	37,654	37,654

4. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות מוחזקות, אשראי מתאגיד בנקאי, ספקים וקבלני משנה, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות למוכרי מקרקעין תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

5. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בריבית פריים: רווח (הפסד) מהשינוי לפני מס (באלפי ש"ח)

<u>שנה</u>	עליה של 2%	עליה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
2023	(2,028)	(1,014)	1,014	2,028
2022	1,060	530	(530)	(1,060)

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן \ ובמדד תשומות הבניה: רווח (הפסד) מהשינוי לפני מס (באלפי ש"ח)

<u>שנה</u>	עליה של 2%	עליה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
2023	1,708	854	(854)	(1,708)
2022	580	290	(290)	(580)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או הפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

6. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי ענין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

7. להלן דוח תנאי הצמדה של היתרות הכספיות: (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2022 צמוד מדד (*)	31 בדצמבר לא 2022 צמוד	31 בדצמבר 2023 צמוד מדד (*)	31 בדצמבר לא 2023 צמוד	<u>סעיף</u>
				נכסים
				מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים
-	12,589	-	12,139	מוגבלים בשימוש
-	12,310	-	5,446	חייבים ויתרות חובה
29,302	-	85,714	-	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	136,416	-	166,417	חברות מוחזקות
-	1,090	-	942	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
29,302	162,405	85,714	184,944	סה"כ נכסים
				התחייבויות
-	22,518	-	105,040	הלוואות מתאגיד בנקאי
-	81	-	89,686	אגרות חוב
-	894	-	848	התחייבות לספקים ונותני שירותים
-	13,877	-	13,780	זכאים ויתרות זכות
284	-	323	-	מסים לשלם
-	-	-	952	התחייבות בגין חכירה
284	37,370	323	210,306	סה"כ התחייבויות
29,018	125,035	85,391	(25,362)	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה.

ג. מסים על ההכנסה

1. ההרכב (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
25,142	310	27	מסים שוטפים על ההכנסה
(4,504)	1,070	3,738	מסים נדחים לשנת הדוח, נטו
<u>20,638</u>	<u>1,380</u>	<u>3,765</u>	סה"כ מסים על ההכנסה

2. שומות סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת מס 2018, על פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, בכפוף לתנאים הקבועים בה.

3. מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985 הנהיג מדידה של התוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי. החברה נישומה לפי החוק הנ"ל. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק הנ"ל המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. בהתאם לכך, החל משנת 2008 נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן לתקופה שעד 31 בדצמבר 2007.

4. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2021-2023 הינו 23%, יתרות המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס זה.

5. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

מסים נדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים (באלפי ש"ח):

סעיף	הטבות לעובדים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הפרשי עיתוי בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	אחרים	סך הכל
יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2023 שינויים שנזקפו לרווח והפסד	(67)	11,129	(5,192)	402	6,272
יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023	59	3,551	(7,118)	(230)	(3,738)
	<u>(8)</u>	<u>14,680</u>	<u>(12,310)</u>	<u>172</u>	<u>2,534</u>
יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2022 שינויים שנזקפו לרווח והפסד	776	6,345	(555)	776	7,342
יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022	(843)	4,784	(4,637)	(374)	(1,070)
	<u>(67)</u>	<u>11,129</u>	<u>(5,192)</u>	<u>402</u>	<u>6,272</u>

ד. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות ועסקאות משותפות

1. הרכב יתרות בגין חברות מוחזקות (באלפי ש"ח):

<u>סעיף</u>	שיעור הריבית %	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
השקעות בחברות מוחזקות בהון בצירוף רווחים שנצברו, נטו		763,330	693,213
הלוואות	2.90%	156,726	128,672
יתרות בחיבים ויתרות חובה		9,691	7,744
יתרות בזכאים ויתרות זכות		63	142

2. ערבות פיננסית - לעניין ערבויות שהחברה ערבה להתחייבויותיהם של חברות מוחזקות לתאגיד בנקאי ראה באור 18 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. הכנסות מחברות מוחזקות (באלפי ש"ח)

<u>סעיף</u>	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021
השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות	670	1,240	642
הכנסות מימון, נטו	2,416	4,386	3,062
סה"כ הכנסות מחברות מוחזקות	3,086	5,626	3,704

4. להלן פירוט עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות:

א. ביום 27 בנובמבר, 2018 עודכן הסכם התקשרות בין החברה לבין החברה המאוחדת דוניץ קרית האמנים (להלן: "דוניץ קרית האמנים"), לפיו כנגד שירותים של ניהול תכנון וביצוע פרויקט קרית האמנים, תשלם דוניץ קרית האמנים סך של 600 אלפי ש"ח לשנה צמוד למדד תשומות הבניה לחודש 10.2019, החל מתאריך 01/10/23 תשלם דוניץ קרית האמנים סך של 100,000 ₪ לחודש צמוד למדד תשומות הבניה לחודש 8/23.

ב. בשנת 2009 נחתם בין החברה לבין דוניץ קרית האמנים הסכם התקשרות, הכולל הוראות לגבי סכומים שהחברה הלוותה ו/או תלווה לדוניץ קרית האמנים בקשר עם הפרויקט. הסכם הלוואה כולל הוראה לגבי דרישת פרעון וכי הלוואה תוחזר לחברה תוך 30 ימים מזרישה בכתב ותשא ריבית שנתית, בשיעור הריבית בה מחויבת החברה על ידי תאגיד בנקאי מעת לעת. ביום 29 בדצמבר, 2022 נחתמה תוספת להסכם הלוואה בין החברה לבין דוניץ קרית האמנים לפיה הוארך מועד הפרעון של הלוואות שניתנו ו/או ינתנו עד ליום 31 בדצמבר, 2023. שיעור הריבית החל על הלוואה החל מתאריך 1.1.23 הינו בשיעור שנקבע על פי תקנות מכח סעיף 3 (ז) לפקודת מס הכנסה.

- ג. ביום 15 בינואר, 2020 נחתם בין החברה לבין החברה המאוחדת דוניץ יזום ופיתוח (להלן: "דוניץ יזום ופיתוח") הסכם לפיו, החברה תעמיד לדוניץ יזום ופיתוח מימון על פי שיקול דעתה הבלעדי, בסך כולל שלא יעלה על 90 מליון ש"ח, לצורך כיסוי התחייבויותיה במסגרת פעילותה. הלוואה תישא רבית בשיעור בה התחייבה החברה בגין קבלת האשראי. זמן פרעון הלוואה הינו 14 בינואר, 2021 אולם בהסכמת הצדדים בכתב, יוארך מועד הפרעון. ביום 1 בינואר, 2021 דוניץ יזום ופיתוח המירה הלוואה בסך של 64 מליון ש"ח לשטרי הון. שטרי הון לא ישאו רבית והפרשי הצמדה, תאריך הפרעון לא יחול לפני 5 שנים מתאריך הוצאת שטרי הון, לדוניץ יזום ישנה אפשרות לדחות את מועד פרעונות שטרי הון עד לפירוקה. ביום 29 בדצמבר 2022, נחתמה תוספת להסכם הלוואה בין החברה לבין דוניץ יזום ופיתוח לפיה הוארך מועד הפרעון של הלוואה עד ליום 14 בינואר 2024, ושיעור הרבית החל מתאריך 1 בינואר 2023, הינו בשיעור שנקבע על פי תקנות מכח סעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה.
- ד. בחודש אוקטובר 2022, נחתם הסכם לשירותי יעוץ וניהול בין החברה לבין חברת ישראל אירופה (א.א) בע"מ. החברה רכשה 50% מהונה המוקצה במהלך חודש ספטמבר 2022.
- החברה תספק שירותי ניהול ותכנון והקמת פרויקטים, תמורת סך של 35,000 ש"ח לחודש. סכום דמי הניהול יהיה צמוד למדד 8/22, ויתעדכן אחת לשנה קלנדרית. תוקפו של ההסכם לחמש שנים.
- ה. ביום 13 באוגוסט, 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "אלעד"). החברה העמידה הלוואה לאלעד בסך 119,996,400 ש"ח, בדרך של נטילת חוב לאלעד לבעלי האג"ח במסגרתו הוחלפו אג"ח מאלעד לדוניץ. קרן הלוואה תיפרע ב- שלושה תשלומים שנתיים בשיעור של 25.00375%, החל מ- 31 בדצמבר 2023-2025, תשלום הקרן האחרון ישולם ב- 31 בדצמבר 2026 בשיעור של 24.98875% מהקרן.
- הרבית תשולם מדי כל חצי שנה, בימים 30 ביוני, ו- 31 בדצמבר בשנים 2023-2026, בשיעור רבית שנתית קבועה 3.47% ורבית אפקטיבית (המשקפת את הפרמיה וההוצאות הנדחות) בשיעור 5.49298%.

5. דיבידנד מחברות מוחזקות (באלפי ש"ח)

שנה	שנה	שנה	סעיף
שנסתיימה	שנסתיימה	שנסתיימה	
ביום 31	ביום 31	ביום 31	
בדצמבר	בדצמבר	בדצמבר	
2021	2022	2023	
18,700	14,840	-	דיבידנד מחברות מוחזקות



אחים דונין בע"מ

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: אחים דוניץ בע"מ (להלן: "אחים דוניץ" או "החברה")
מס' חברה ברשם החברות: 520038605
מען רשום: פארק עסקים יקום בנין D יקום 6097200
(תקנה 25א)
כתובת דוא"ל: orly@dunietz.co.il
(תקנה 25א)
טלפון: 09-8638573
(תקנה 25א)
פקס: 09-7734903
(תקנה 25א)
תאריך המאזן: 31.12.2023
(תקנה 9)
תאריך הדוח: 28.3.2024
(תקנות 1 ו-7)

תקנה 29: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצורף בדרך של הפניה לטופס דיווח המתפרסם יחד עם דוח זה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל

להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה (באלפי ₪):

סעיף	סה"כ 2023	רבעון 4 2023	רבעון 3 2023	רבעון 2 2023	רבעון 1 2023	סה"כ 2022	סה"כ 2021
הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	308,433	36,296	78,621	100,684	92,832	207,225	343,026
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שנתנו	239,653	30,480	57,944	78,153	73,076	160,978	212,796
עסקאות משותפות, נטו	1	1	-	-	-	24	34
רווח גולמי לפני עלות הקצאת שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)	22%	16%	26%	22%	21%	22%	38%
עלות הדירות שנמכרו - הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים	26,262	2,211	6,587	9,294	8,170	14,969	-
רווח גולמי	42,517	3,604	14,090	13,237	11,586	31,254	130,196
שיעור רווח גולמי (ב-%)	14%	10%	18%	13%	12%	15%	38%
הוצאות מכירה ושיווק	6,503	1,012	1,481	2,279	1,731	4,007	1,760
הוצאות הנהלה וכלליות	22,362	6,673	4,874	5,519	5,296	23,859	15,428
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(1,549)	(1,203)	(164)	(19)	(163)	(68,039)	(326)
רווח (הפסד) תפעולי	15,201	(2,878)	7,899	5,458	4,722	71,427	113,334
שיעור רווח (הפסד) תפעולי (ב-%)	5%	-	10%	6%	5%	34%	33%
הוצאות מימון, נטו	18,722	3,886	4,939	5,337	4,560	7,837	3,504
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(30)	(30)	-	-	-	8	(13)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(3,551)	(6,794)	2,960	121	162	63,598	109,817
מסים על ההכנסה (הכנסות מס)	(18)	(1,155)	1,042	397	(302)	(1,213)	25,233
רווח (הפסד) לתקופה	(3,533)	(5,639)	1,918	(276)	464	64,811	84,584
רווח אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת	-	-	-	-	-	-	71
רווח (הפסד) כולל	(3,533)	(5,639)	1,918	(37)	464	64,811	84,655
שיעור רווח נקי (ב-%)	(1%)	-	2%	-	0.5%	31%	24.7%
רווח (הפסד) בסיסי למניה	(0.46)	(0.71)	0.25	-	0.06	10.04	20.04
רווח מדולל למניה	-	-	0.25	-	0.06	10.00	17.17

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות¹

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות מתואמת באלפי ש"ח	ערך מאזני מותאם באלפי ש"ח	סכומי הלוואות שניתנו ע"י החברה האם	שיעור ההחזקה בהון/ בהצבעה/ בסמכות למנות דירקטורים ב- %
דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ	רגילה	6,750,868	6,750,868	14,314	² 84	-	100
דוניץ - קרית האמנים בע"מ	רגילה	100	100	0.1	79,604	³ 71,937	100
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	רגילה	100	100	0.1	238	⁴ 66,451	100
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	רגילה	10,000	10,000	648,753	648,753	- ⁵	100
אחים דוניץ רמת השרון (2012) בע"מ	רגילה	1,000	1,000	1	4,222	⁶ 28,765	100
ישראל אירופה (א.א) בע"מ	רגילה	10,000	1,000	1	9,431	-	50

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח

בתקופת הדוח השקיעה החברה בחברת ישראל אירופה (א.א.) בע"מ סך של כ-4,090 אלפי ש"ח.

¹ לא כולל חברות לא פעילות או שפעילותן זניחה עבור החברה. מניות החברות בטבלה לעיל אינן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

² בקיזום מניות באוצר בסך של כ- 22,000 אלפי ש"ח.

³ מועד פרעון ההלוואה הינו ביום 14 בינואר 2025. קרן ההלוואה לא צמודה ונושאת ריבית שנתית לפי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

⁴ ביום 24.03.2021 אישר דירקטוריון החברה המרת סך של 64 מיליון ש"ח מקרן ההלוואה לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, אשר לא ייפרע לפני תום חמש שנים מתאריך השטר. מועד פרעון יתרת סכום ההלוואה הינו ביום 14 בינואר 2025. קרן ההלוואה לא צמודה ונושאת ריבית שנתית לפי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

⁵ מועדי פרעון ההלוואה וכן שיעור הריבית בגינה הינם בתנאי BACK2BACK לתנאים אלו במסגרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

⁶ מועד פרעון ההלוואה הינו ביום 14 בינואר 2025. קרן ההלוואה לא צמודה ונושאת ריבית שנתית לפי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) השנה ⁷	דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2022 או לתקופה שלאחר מכן	דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2022 או לתקופה שלאחר מכן	מועד התשלום דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2022 או תקופה שלאחר מכן	הכנסות (הוצאות) ריבית	השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות
"דוניץ נכסי מקרקעין 1990" בע"מ	(64)	-	-	-	(3)	-
דוניץ – קרית האמנים בע"מ	(196)	-	-	-	1,919	815
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	-	-	-	-	500	-
אחים דוניץ רמת השרון (2012) בע"מ	-	-	-	-	466	-
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	5,997	-	-	-	-	(566)

מסחר בבורסה, ני"ע שנרשמו למסחר, הפסקת מסחר – מועדים וסיבות

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') של החברה אשר הונפקו בשנת הדוח במסגרת החלפת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד, לרבות הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה לאחר תאריך המאזן, ראה סעיף 2.6 לפרק א' וכן סעיף 9 לפרק ב' לדוח תקופתי זה. בתקופת הדוח לא אירעו הפסקות מסחר, למעט בסמוך לאחר פרסום דוחות עייתיים.

⁷ רווח (הפסד) כולל לשנה זהה לרווח (הפסד) לשנה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין תקופת הדיווח (כפי שהוכרו בדוחות הכספיים) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו. סכומי התגמול מובאים במונחי עלות מעביד. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד נכללים במסגרת חמשת בעלי התגמולים שלהלן, וכן התגמולים לבעלי העניין בחברה שניתנו להם על ידי התאגיד או תאגיד בשליטתו בקשר עם שירותים שנתנו כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר / גמול	החזקה בהון החברה ליום 31.12.2023	היקף משרה	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד														
2,177	-	-	-	-	-	-	2,177	-	8-	-	3.69%	100%	מנכ"ל	רוגן יפו
1,458	-	-	-	-	-	-	-	-	225	1,233	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	ניר גוטמן
1,127	-	-	-	-	-	-	-	-	159	968	-	100%	משנה למנכ"ל	אבי יעקב
1,300	-	-	-	-	-	-	1,140	-	160	-	-	100%	סמנכ"ל הנדסה בחברה בת	יצחק בוכריס
911	-	-	-	-	-	-	-	-	135	776	-	100%	סמנכ"לית כספים	רננה פולק-ברזילי
תגמולים לבעלי עניין														
231	-	-	-	-	-	-	231	-	-	-	-	25%	יו"ר דירקטוריון	חן מרדכי
771	-	-	-	-	-	-	771	-	-	-	5.63%	50%	דירקטור פעיל	יעקב דוניץ

⁸ יצוין כי, בשנת הדוח אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מענק למר רוגן יפו בסך של כ-241 אלפי ש"ח, בגין פועלו בשנת 2022. יצוין כי, בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022 נעשתה הפרשה למענק שנתי מדיד למר רוגן יפו בסכומים עודפים מאלו ששולמו לו בפועל (בהתאם למנגנון המענק השנתי לו זכאי מר רוגן יפו על פיו 30% מהמענק השנתי (תלוי יעדים) משולם בשנה העוקבת על בסיס עמידה בתנאי הסף).

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר / גמול	החזקה בהון החברה ליום 31.12.2023	היקף משרה	תפקיד	שם
1,921	-	9-	-	-	-	-	1,921	-	-	-	43.32%	כמפורט בס"ק 6 להלן		ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ
334										334	-	-	דירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים ¹⁰	

⁹ לפרטים אודות הסכמי שכירות בין החברה (לרבות אלעד) לבין חברה המצויה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של קרן ג"י. טי. אל. וי 2 (הנמנית על בעלי השליטה בחברה), וצד ג' בלתי קשור, ראה תקנה 22 להלן.

¹⁰ גמול דירקטורים בגין שנת 2023 לה"ה יפעת סאמט שליט, אילן פן וישראל קולפניצקי – לפרטים נוספים ראה ס"ק 7 להלן.

1. יעקב דוניץ

החל מיום 01.07.2022 מכהן מר דוניץ כדירקטור פעיל בחברה בהיקף שלא יפחת מ-50% משרה, מכוח הסכם למתן שירותי ניהול מיום 20 ביוני 2022 אשר נוסחו אושר ע"י האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה במסגרת אישור עסקת רכישת השליטה באלעד כמפורט בסעיף 2.4 לפרק א' לדוח זה, בתמורה לתגמול שנתי בסך 750 אלפי ש"ח צמוד למדד. ההסכם בתוקף ל – 3 שנים החל ממועד השלמת עסקת הרכישה (היינו מיום 20.06.2022) וניתן יהא לסיום ע"י כל צד בהודעה בת 30 ימים מראש. במקרה של הפסקת ההתקשרות בהסכם הניהול מכל סיבה שהיא, תשלם החברה למר דוניץ את התמורה מדי חודש למשך שלושה (3) חודשים נוספים, אשר יהוו תקופת הסתגלות.

במסגרת תפקידו יהא אחראי מר דוניץ לשירותים נוספים מעבר לכהונתו כדירקטור בחברה על פי דין, כדלקמן: (1) ממלא מקום יו"ר הדירקטוריון של החברה; (2) סיוע בניווט החברה והתווית אסטרטגית הפעולה שלה; (3) קידום החברה ופיתוחה; (4) איתור הזדמנויות עסקיות בתחום הפעילות של החברה; (5) סיוע בקבלת מימון לחברה, לרבות גיוסי הון/חוב.

2. רונן יפו

מר רונן יפו מכהן החל מיום 01 ביולי 2022 כמנכ"ל החברה וחברות בנות שלה, בהתאם להסכם למתן שירותי ניהול מיום 20.06.2022 בהיקף שלא יפחת ממשרה מלאה, אשר נוסחו אושר ע"י האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה במסגרת אישור עסקת רכישת השליטה באלעד כמפורט בסעיף 2.3 לפרק א' לדוח זה¹¹. מכוח ההסכם, מר יפו זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 160 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין) וכן זכאי מר יפו להעמדת רכב חברה מקבוצת מחיר 7 לשימוש וטלפון סלולרי (החברה נושאת בהוצאותיהם, לרבות המס בגין ההטבות הגלומות בגינם), למחשב נייד, עיתון כלכלי יומי, פטור של 28 ימי עבודה בכל שנה ממתן השירותים ולהחזר הוצאות בגין השירותים.

מענק שנתי – מר יפו זכאי למענק שנתי המבוסס על שיעורי זכאות מהרווח השנתי המאוחד לפני מס, על פי הדוחות הכספיים התקופתיים השנתיים והמבוקרים, לפני הוצאת מענקים לנושאי המשרה עצמם כדלקמן: 2.75% בגין רווח בסך של עד 35 מיליוני ש"ח; 3% בגין רווח בסך של למעלה מ-35 מיליוני ש"ח ועד 56 מיליוני ש"ח; 3.25% בגין רווח בסך של למעלה מ-56 מיליוני ש"ח.

יובהר, כי תנאי סף לזכאות למענק שנתי כאמור הינו רווח בסך שלא יפחת מ-35 מיליוני ש"ח. סכום המענק השנתי למר יפו מוגבל בתקרה בסך של 2,276 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) וכן יחולו על המענק השנתי הוראות מדיניות התגמול של החברה במלואן.

יצוין כי, בשנת הדוח אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מענק למר רונן יפו בסך של כ-241 אלפי ש"ח, בגין פועלו בשנת 2022.

ההסכם ניתן לסיום ע"י כ"א מהצדדים בהודעה של 6 חודשים מראש. במועד סיום ההתקשרות זכאי מר יפו למענק הסתגלות בסך השווה לדמי ניהול של 3 חודשים.

¹¹ יצוין כי, עד למועד מינויו של מר יפו לתפקיד מנכ"ל החברה, כיהן מר יפו כמנכ"ל אלעד החל משנת 2009.

כמו כן, בהתאם להסכם מחודש אפריל 2017, זכאי מר יפו בעבור פעולות ייזום בקשר עם רכישת מקרקעין במתחם הצפוני בתל אביב והכשרתם, לתמורה בשיעור של 10% מהרווח הנקי של הפרויקט שיוקם עליהם ואשר ישולמו באופן יחסי במועד סיום כל בניין בפרויקט, או במועד סיום ההתקשרות בין הצדדים לפי המוקדם (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 לדוח זימון אסיפה מתוקן מיום 31 במאי, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-056016) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3. ניר גוטמן

ניר גוטמן מועסק ע"י החברה כסמנכ"ל הנדסה החל מיום 1 באוקטובר 2021, בשכר חודשי העומד החל מיום 1 בינואר 2022 ע"ס של 75,000 ₪ ברוטו. בהתאם לתנאי ההעסקה, מעמידה החברה למר גוטמן רכב חברה ונושאת בהוצאותיו, לרבות הטבת המס הגלומה בגינו בשיעור של 90%. יתר התנאים הנלווים כוללים, בין היתר, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 20 ימים, דמי הבראה בגין 10 ימים בשנה, הוצאות בגין ארוחות וימי מחלה – צבירה על פי דין, בתשלום מלא החל מהיום הראשון. כמו כן, זכאי מר גוטמן למענק שנתי מותנה בסך רווח ו/או בשיקול דעת מנכ"ל, עד לתקרה של 5 משכורות ברוטו. ההעסקה הינה לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת 60 ימים.

לאחר תאריך המאזן אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה למר גוטמן מענק שנתי בגין שנת 2023 בסך של 225 ש"ח, אשר ישולם לו ברבעון השני של שנת 2024.

4. אבי יעקב

אבי יעקב הועסק בתקופת הדוח בתפקיד משנה למנכ"ל ומנהל כ"א בחברת הבת אלעד, כאשר החל מיום 1 בינואר 2024 הינו מכהן בתפקיד משנה למנכ"ל החברה. שכרו החודשי של מר יעקב הינו בסך של כ-53 אלפי ש"ח. בנוסף זכאי מר יעקב לתנאים נוספים כדלהלן: טלפון נייד, עלות הוצאות בקשר עם רכב בדרגה 6 כאשר החברה נושאת בהוצאותיו, לרבות הטבת המס הגלומה בגינו, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 20 ימים, דמי הבראה ע"פ דין, הוצאות בגין ארוחות וימי מחלה – צבירה על פי דין, בתשלום מלא החל מהיום הראשון. כמו כן, זכאי מר יעקב למענק שנתי מותנה בסך רווח ו/או בשיקול דעת מנכ"ל, עד לתקרה של 5 משכורות ברוטו. ההעסקה הינה לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת 90 ימים.

בגין שנת 2023 מר יעקב זכאי למענק שנתי בקשר עם כהונתו כמשנה למנכ"ל חברת אלעד בתקופת הדוח בסך של 158,760 ש"ח, אשר ישולם לו ברבעון השני של שנת 2024.

5. איציק בוכריס

איציק בוכריס מכהן בתפקיד סמנכ"ל הנדסה בחברה הבת אלעד, החל משנת 2011. בעבור שירותיו זכאי מר בוכריס לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-78 אלפי ש"ח (בצירוף מע"מ כדון), צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש מרץ 2018. כמו כן זכאי מר בוכריס להחזר הוצאות רכב וגילום שווי רכב, 21 ימי חופשה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, חופשה שנתית בת 21 ימים, ארוחות וימי מחלה, עלויות ביטוח מקצועי, והחזר הוצאות אשר הוצאו במסגרת תפקידו, כנגד הצגת קבלות. הסכם השירותים הינו לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת חודשיים.

בגין שנת 2023 מר בוכריס זכאי למענק שנתי בקשר עם כהונתו בסך של 160,000 ש"ח, אשר ישולם לו ברבעון השני של שנת 2024.

6. רננה פולק ברזילי

רננה פולק-ברזילי (להלן: "רננה") כיהנה בתקופת הדוח כמנהלת הכספים של החברה. החל מ-28 במרס, 2024 מונתה לסמנכ"לית הכספים של החברה. שכרה החודשי של רננה הינו 45 אלפי ₪ ברוטו. בהתאם לתנאי ההעסקה, מעמידה החברה לרננה רכב חברה ונושאת בהוצאותיו, לרבות הטבת המס הגלומה בגינו. יתר התנאים הנלווים כוללים, בין היתר, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 20 ימים, דמי הבראה בגין 10 ימים בשנה, הוצאות בגין ארוחות, עיתון, אגרות ודמי חבר וימי מחלה – צבירה על פי דין, בתשלום מלא החל מהיום הראשון. כמו כן, זכאית רננה למענק שנתי מותנה בסך רווח ו/או בשיקול דעת מנכ"ל, עד לתקרה של 5 משכורות ברוטו. ההעסקה הינה לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת 60 ימים וכן מענק הסתגלות לתקופה ל-60 יום.

בגין שנת 2023 רננה זכאית למענק שנתי בקשר עם כהונתה בסך של 135,000 ש"ח, אשר ישולם לה ברבעון השני של שנת 2024.

7. ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ ("חברת הניהול")

חברת הניהול (אשר הינה חברת הניהול של הקרן כהגדרתה בפרק א' לדוח זה) מעניקה לחברה ולחברות בנות שלה, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה של אלעד, בעצמה ו/או באמצעות חברות בנות שלה ונושאי משרה במי מהן ו/או באמצעות עובדים שלה ו/או נותני שירותים לחברת הניהול ו/או לחברות בנות שלה, שירותים כדלקמן: (א) שירותי דירקטורים לפי הצורך (למעט דח"צים ו/או דב"תים). במסגרת זו מכהנים כדירקטורים בחברה ה"ה שלמה גוטמן, אריאל רוטר ועמיר בירם; (ב) שירותי ועדה אקזקטיבית אשר תלווה את החברה ותייעץ לה במכלול פעילותה, לרבות בנושאים שוטפים ועסקאות על הפרק; (ג) שירותי פיתוח עסקי הכוללים, בין היתר, השבחה ותכנון של פרויקטים קיימים ופרויקטים בשלבים מוקדמים, קידום עסקאות, הצגת עסקאות פוטנציאליות וכן שירותי ייעוץ וליווי נוספים אם וככל שיידרשו לחברה לצורך קידום ופיתוח עסקיה הקיימים והעתידיים; (ד) שירותי ליווי פיננסי הכוללים, בין היתר, סיוע לחברה וליווי החברה בבדיקת כדאיות והיתכנות לפרויקטים, מתן אנליזות לפי הצורך, ליווי החברה בהסכמי רכישה ומימון, סיוע מול תאגידים בנקאיים ומוסדיים, סיוע בגיוס חוב פריימ/ציבוריים וסיוע בגיוס הון פריי/ציבורי ככל שיידרש; (ה) מבלי לגרוע מן האמור תדאג חברת הניהול להעמיד לטובת החברה עובדים של הקרן להם קיימת מומחיות בתחום התכנון והבנייה, אשר ייעצו, יסייעו וילוו את פעילות החברה בתחומים האמורים.

היקף השירותים המפורטים בס"ק (ב) עד (ה) לעיל לא יפחת מכ-20% משרה לכל אחד משלושת הדירקטורים האמורים בסעיף (א) לעיל; (ב) 20% משרה למנהל כספים בכיר; ו-50% משרה לסמנכ"ל התכנון והפיתוח העסקי של הקרן.

בתמורה למתן השירותים כמפורט לעיל, זכאית חברת הניהול לדמי ניהול שנתיים בסך של 1,850,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדון), אשר ישולמו מראש ב-4 תשלומים רבעוניים.

הסכם הניהול עם חברת הניהול הינו לתקופה של 3 שנים החל ממועד השלמת עסקת הרכישה (היינו מיום 20.06.2022) וניתן יהא לסיום ע"י כל צד בהודעה בת 120 ימים מראש.

לפרטים אודות הסדר לתיחום פעילות בין החברה לחברת הניהול ראה סעיף 2.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ראה סעיף 5 לדוח זימון אסיפה מתוקן מיום 31 במאי, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-056016) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

8. מרדכי חן

מר מרדכי חן מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה שלא יפחת מ-25% ובכלל זה: (א) יעמיד את קשריו הענפים ויסייע לחברה באיתור הזדמנויות עסקיות; (ב) יפעל לניווט והתווית אסטרטגית הפעולה של החברה תוך יישום האסטרטגיה שנקבעה ע"י דירקטוריון החברה; (ג) יפעל לקידום ופיתוח עסקי החברה.

הסכם הניהול עם מר חן הינו לתקופה של שנתיים החל מיום 1 ביולי 2023 כאשר כל צד רשאי לסיימו בכל עת בכפוף להודעה מראש בת 30 ימים.

בגין שירותי הניהול זכאי מר חן לדמי ניהול חודשיים בסך של 30 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין).

9. גמול דירקטורים

לדירקטורים אילן פן, ישראל קולפניצקי ויפעת סאמט-שליט המפורטים להלן משולם גמול קבוע בהתאם לדרגת החברה כנקוב בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

ראה סעיף 2.3 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 22: עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

לפירוט בדבר הסכמי ניהול בין החברה לבין הנמנים על בעלי השליטה בחברה ראה האמור תחת תקנה 21 לעיל.

עסקאות אחרות

1. אלעד שוכרת את משרדה בפארק העסקים יקום החל מחודש פברואר 2021 מחברה המצויה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של קרן ג"י. טי. אל. וי 2 הנמנית על בעלי השליטה בחברה, וצד ג' בלתי קשור, בשטח ברוטו של כ-540 מ"ר לתקופה של 5 שנים ו-4 חודשים ותקופת אופציה בת 5 שנים נוספות, בתמורה לסך של 69 ש"ח למ"ר ובסה"כ כ-642 אלפי ש"ח לשנה (הכולל שיפורים במושכר).

בחודש פברואר 2023 שכרה החברה שטח נוסף (כ – 217 מ"ר וכן שטח מחסן) לשימוש כמשרדי מטה החברה בפארק העסקים בקיבוץ יקום, במחיר של 70 ש"ח למ"ר (לא כולל מחסן). העסקה סווגה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה.

2. בחודש ינואר 2022 אישרה ועדת הביקורת של אלעד כעסקה לא חריגה את התקשרות חברה בת של אלעד לרכישת מלוא זכויותיה של הקרן מבעלי השליטה בחברה, בפרויקט של התחדשות עירונית בירושלים (פרויקט בית הכרם), בתמורה שיתרתה בסך 8 מיליון ש"ח אשר תשולם במועד קבלת היתר בניה למבנה הראשון ו-2 מיליון ש"ח נוספים בעת קבלת טופס 4 למבנה הראשון.

3. בחודש פברואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה כעסקה לא חריגה, את מכירת הרכב אשר הועמד לשימוש של מר נסים אחיעזרא במסגרת מתן שירותיו לחברה, לידי, בתמורה לסך של כ – 206 אלפי ש"ח. האישור כאמור ניתן לאחר סיום כהונתו של מר אחיעזרא כיו"ר דירקטוריון בחברה ויציאנו מגרעין השליטה.

תקנה 24: מניות וני"ע המירים המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד, בחברת בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח

לפירוט החזקות בעלי עניין ראה דיווח מידי מיום 7 בינואר 2024, (אסמכתא מס': 2024-01-002467) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 24א: הון רשום, מונפק ונפרע וניירות ערך המירים

סעיף	מספר מניות/ ני"ע המירים	הסבר
הון מניות רשום	20,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת
הון מניות מונפק	9,025,444	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת
הון מניות מונפק לחישוב זכויות בהון	8,971,133	בניכוי 54,311 מניות המוחזקות על ידי החברה ("המניות הרדומות")
הון מניות מונפק לחישוב זכויות הצבעה	7,720,296	בניכוי 1,250,837 מניות המוחזקות על ידי דוניץ נכסי מקרקעין (1990) בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה וכן בניכוי המניות הרדומות.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראה דיווח מידי מיום 11 בינואר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-004603) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם	חן מרדכי	יעקב דוניץ	שלמה גוטמן	אריאל רוטר	עמיר בירם	ישראל קולפניצקי	אילן פן	יפעת סאמט-שליט
מספר זהות	040189631	053400883	069323277	040539330	058783291	052208451	050729730	037582319
תאריך לידה	03.10.1980	10.03.1955	18.02.1964	31.07.1980	06.06.1964	14.02.1954	20.09.1951	12.08.1975
מען להמצאת כתבי דין	שמעון 90, מודיעין מכבים רעות	מבואות 41, סביון	מנשה 13, מודיעין	בן שפרוט 2, תל אביב	ברקת 8, מבשרת ציון	יצחק שדה 6, בת ים	יהודה הלוי 1, תל אביב	אלוף מיכאל בן גל 99, תל אביב-יפו
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	ועדת ביקורת/תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת/תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת/תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
דירקטור חיצוני/בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	לא
האם עובד התאגיד, בחברה בת, בחברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונתו כדירקטור	12.04.2021	28.1.1993	20.06.2022	20.06.2022	20.06.2022	23.10.2015	24.09.2019	12.09.2022
השכלה	החל מיום 16.02.2023 מכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה	ר"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטה העברית י-ם	ר"ח, תואר ראשון בחשבונאות ומימון, המכללה למנהל המסלול האקדמי; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בן גוריון	ר"ח, תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים (MBA), Harvard Business School	ר"ח, תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, האוניברסיטה העברית	תיכונת	תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטה העברית י-ם Ph.D במינהל - אימפריאל קולג' לונדון	תואר ראשון במשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט
התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש דירקטור	י"ר דירקטוריון החברה עד ליום 30.06.2022 דירקטור פעיל בחברה החל מיום 01.07.2022 בחברה בת, בעלים ומנכ"ל באי. אי. מחקר ופיתוח בע"מ ובחברות בנות, וכן בסיסג'ן סיסטמס ג'נרייטורס בע"מ. דירקטור בקוקוהאב (איי אי מערכות שיחה) בע"מ באל או די בע"מ ובקנדיבור בע"מ.	בעלים של שהם יועצים פיננסים (ח.מ) בע"מ - ייעוץ פיננסי. דירקטור עצמאי בהאנטר קפיטל חיתום בע"מ מיום 25.01.2021 עד ליום 01.07.2022	שותף מנהל בקרנות JTLV, דירקטור בע-ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ, ע.ש.א.ז ניהול בע"מ, אם.אפ.אם ניהול 2022 בע"מ גיי.טי.אל.וי 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת, גיי.טי.אל.וי 2 (פי.אי) שותפות מוגבלת, קרן גיי.טי.אל.וי 3 שותפות מוגבלת, גיי.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת, גיי.טי.אל.וי 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת, יקום פיתוח בע"מ, לב עיר ימים נכסים בע"מ הפסתר ניהול בע"מ גיי.טי.אל.וי ישרוב בע"מ גיי.טי.אל.וי הצרופים בע"מ כפר כלי כסף בע"מ שלמה גוטמן בע"מ ש.ג. ניהול משפחתי בע"מ גיי.טי.אל.וי 3 ש.כ. בע"מ עידית (גיי.טי.אל.וי) בע"מ, שמן נדל"ן מניב בע"מ, וכן בישויות שונות של השותפויות קרן גיי.טי.אל.וי 3 וקרן גיי.טי.אל.וי 2, וכן כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022-01-062796 מס' אסמכתא 2022-01-062796.	שותף מנהל בקרנות JTLV (החל משנת 2015), דירקטור באם.אפ.אם ניהול 2022 בע"מ, בן צבי שותפות מוגבלת בע"מ, הימאים 88 בע"מ, אנגלי האור בע"מ, רוטר נדל"ן בע"מ, בקרנות שונות של גיי.טי.אל.וי 3 וכן בישויות נוספות כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022-01-062802 (למעט עילוב השקעות בע"מ גיי.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת, האנטר קפיטל בע"מ ושלמה גוטמן בע"מ, בהן חדל לכהן)	ר"ח, תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, האוניברסיטה העברית	בעל שליטה ודירקטור צליל בחברת צליל נכסים והשקעות בע"מ, בעלים, מנכ"ל ודירקטור בחברת ישראליםבר בע"מ וכן בעלים, מנכ"ל ודירקטור בחברת י.י. קול נכסים בע"מ.	עד לחודש 01/22 דירקטור חיצוני בחברת קולפנט ביוטכנולוגיות בע"מ ומאז דירקטור בה, וכן דירקטור באיי.איי מערכות שיחה בע"מ, מנהל פן הוצאה לאור של ספרים.	סמנכ"לית ויועצת משפטית בדיסקונט קפיטל בע"מ (2016-כיום)

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד (שלא צוינו במסגרת תקנה 26 לעיל)

שם	יהודה עזרא (*)	רונו יפו	אורלי גרנות - בן אבי	רננה פולק-ברזילי	חיים שטרן	ניר גוטמן	מיכאל לוי	אסף יוגב	אברהם יעקב	רוחמה גריבה סלמן
מספר זהות	072608235	032257164	028992378	032813651	058718271	025685439	037107554	059222521	050933712	058707456
תאריך לידה	2.11.1944	16.07.1975	28.1.1972	02.09.1978	23.05.1964	02.12.1973	12.09.1985	23.01.1965	24.10.1951	17.02.1964
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת, בחברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	מבקר פנימי*	מנכ"ל	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה	סמנכ"לית כספים	חשב	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל תחום התחדשות עירונית	סמנכ"ל שיווק	משנה למנכ"ל	מבקרת פנימית*
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונתו	26.08.2001	01.07.2022	20.03.2013	01.12.2022	20.06.2010	01.10.21	18.01.22	01.01.2024	01.01.2024	28.03.2024
השכלה	לימודי ראיית חשבון באוניברסיטת חיפה. בוגר כלכלה באוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב	בוגר הנדסה אזרחית בטכניון. תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטת קולומביה בניו יורק	עורכת דין; בוגרת משפטים המכללה למנהל	תעודת רואה חשבון; תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן	רואה חשבון; לימודים במכללת רמת גן	הנדסה אזרחית בטכניון	עורך דין; בוגר משפטים במרכז האקדמי רמת גן	בוגר במנהל עסקים, אוניברסיטת דרבי מוסמך במנהל עסקים (התמחות בשיווק) אוניברסיטת רייכמן המרכז הבינתחומי, הרצליה	בוגר ומוסמך במנהל עסקים אוניברסיטת בר אילן	ר"ח, בוגרת חשבונאות וכלכלה (האוניברסיטה העברית) מוסמכת בניהול פיננסי (האוניברסיטה העברית)
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	שותף בחברת עזרא יהודה רוזנבלום - יעוץ, בקרה וניהול סיכונים בע"מ	מנכ"ל החברה, מנכ"ל אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ואלעד ישראל מגורים בע"מ	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה	מנהלת כספים בחברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (2013-2023)	חשב בחברה	סמנכ"ל הנדסה בחברה. מנכ"ל פארק בבלי וסמנכ"ל הנדסה בקבוצת תשובה.	סמנכ"ל פיתוח עסקי, עוזר מנכ"ל ומנהל שיווק בחברה	מנהל שיווק באלעד ישראל מגורים החדשה – 2013-2023	משנה למנכ"ל מנהל כוח אדם ומשאבי אנוש בחב' אלעד ישראל מגורים החדשה משנת 2016 ועד 31.12.2023	ר"ח - בעלת משרד ר.סלמן ושות', רואי חשבון, בעלים של חברת רוס יעוץ וליווי פיננסי בע"מ וכן סמנכ"לית כספים בחברה ציבורית – פלנטארק ביו בע"מ

(*) יצוין כי, לאחר תאריך המאזן, סיים ר"ח עזרא את כהונתו כמבקר הפנים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה. ביום 28.03.2024 מינה דירקטוריון החברה את ר"ח רוחמה גריבה סלמן כמבקרת פנים של החברה.

תקנה 26ב:**מורשה חתימה עצמאי**

בחברה לא קיים מורשה חתימה עצמאי כללי. מר ניר גוטמן, סמנכ"ל הנדסה בחברה, הינו מורשה חתימה עצמאי בהתאם להגדרה לעיל, להתקשרויות עם קבלנים/ ספקים /יועצים בסך שלא יעלה על 100,000 ש"ח וכן לחתימה על תוכניות ו/או בקשות בקשר עם קבלת היתרים ו/או תעודות גמר.

תקנה 27:**רואה החשבון המבקר של התאגיד**

לחברה רואי חשבון מבקר משותפים: משרד הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח, מרחוב מנחם בגין 11 רמת גן ומשרד זיו האפט (BDO) מדרך מנחם בגין 48 תל אביב.

תקנה 28:**שינוי בתזכיר או בתקנון**

ביום 22 בינואר, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תיקון תקנון החברה לצורך הגדלת ההון הרשום של החברה בסך של 10,000,000 ש"ח, כך שההון הרשום של החברה הינו 20,000,000 ש"ח מחולק ל-20,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

תקנה 29:**החלטות והמלצות דירקטוריון החברה:**

ביום 21 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף מירבי של עד 20 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות התוכנית ראה דיווח מידי מיום 22 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016774) ודיווח מידי מיום 29 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-098917) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

החלטות אסיפה מיוחדת:

(1) ביום 22 בינואר, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה ואת תיקון תקנון החברה לשם הגדלת ההון הרשום של החברה מסך של 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג של החברה לסך של 20,000,000 מניות כאמור. לפרטים נוספים, ר' דוח זימון אסיפה מתוקן מיום 16 בינואר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-006745) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(2) ביום 12 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה: (א) הענקת מענק בשיקול דעת למנכ"ל החברה מר רונן יפו, בהתאם למדיניות התגמול של החברה; (ב) עדכון למדיניות התגמול של החברה; (ג) התקשרות בהסכם ניהול עם יו"ר דירקטוריון החברה מר מרדכי חן. לפרטים נוספים, ר' דוח זימון אסיפה מיום 5 ביוני, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-052687) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(3) ביום 19 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן כתב פטור וכתב שיפוי לדירקטורית הבלתי תלויה הגב' יפעת סמאט-שליט, בהתאם לנוסחים הקיימים בחברה. לפרטים נוספים, ר' דוח זימון אסיפה מיום 29 בנובמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-108016) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח:

(1) ביום 27.08.2023 ובהתאם לתנאי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000, אישרה ועדת התגמול של החברה הארכת תוקף פוליסת ביטוח נושאי משרה לתקופה של שנה נוספת ועד ליום 31.07.2024, באותם תנאים של פוליסת הביטוח אשר הייתה בתוקף לאותו מועד. לפרטים אודות פוליסת הביטוח לנושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה (למעט תוקפה כאמור לעיל), ראה דיווח מידי מיום 31 באוגוסט, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-090495) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(2) לפירוט אודות מתן כתב ההתחייבות לשיפוי לנושאי משרה בחברה, ר' תקנה 29א לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 שפורסם ביום 24 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-043395) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(3) לכלל נושאי המשרה בחברה, בין אם הינם נמנים על בעלי השליטה בחברה ובין אם לאו, הוענק כתב פטור מאחריות.

כתב הפטור מקנה לנושא משרה בחברה, בכפוף להוראות הדין, פטור מראש מכל אחריות כלפיו בשל כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לו, אם נגרם ו/או ייגרם, עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה בחברה כלפי החברה בפעולותיו בתום לב בתוקף היותו נושא משרה בחברה. פטור כאמור לא יחול על הפרת חובת הזהירות כלפי החברה ביחס להחלטה או עסקה שלבעל שליטה, אם וככל שיהא כזה בחברה, או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור), יש בה עניין אישי.

רונן יפו
מנכ"ל

חן מרדכי
י"ר הדירקטוריון

יקום, 28 במרץ 2024

חלק ה'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(א) לתקנות הדוחות

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רוני יפו, מנכ"ל.
2. רו"ח רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים.
3. עו"ד אורלי גרנות - בן אב"י, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת האפקטיביות שלהן. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליך עריכה וסגירה של הדוחות הכספיים, בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות של מערכות המידע ובקרות על מלאי בניינים למכירה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

א. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות הדוחות

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, רוני יפו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (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 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 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, 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.

28 במרץ 2024

תאריך

רוני יפו, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רו"ח רננה פולק ברזילי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (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), התש"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; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.