



דוח תקופתי

לשנת 2024



דוח תקופתי לשנת 2024

תוכן העניינים:

חלק א' -

תיאור עסקי התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

חלק ב' -

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

חלק ג' -

מכתב הסכמה להכללה של דוחות סקירה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש נובמבר, 2022

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2024

דוח כספי נפרד של החברה

חלק ד' -

פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' -

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

27 במרס, 2025



מתפללים לשובם של כל החטופים
ולחזרתם של חיילי צה"ל הביתה בשלום





אחים דונין בע"מ

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

לשנת 2024

תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמוד
	תוכן עניינים	2
1.	כללי	3
2.	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	4
3.	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	8
4.	חלוקת דיבידנדים	9
5.	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד	12
6.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	12
7	מידע כללי על תחום הפעילות של התאגיד	17
8.	פעילות התאגיד בתחום נדל"ן יזמי למגורים	21
9.	שיווק והפצה	64
10.	רכוש קבוע ומתקנים	64
11.	הון אנושי	64
12.	הון חוזר	65
13.	השקעות	65
14.	נדל"ן להשקעה	66
15.	מימון	66
16.	מיסוי	71
17.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	71
18.	מגבלות חקיקה ופירוח על פעילות החברה בתחום הבנייה למגורים	71
19.	הליכים משפטיים	73
20.	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	73
21.	דיון בגורמי סיכון	74

1. כללי

אחים דוניץ בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש דוח זה על עניינים שונים בקשר עם עסקי החברה לשנת 2024, הכוללים סקירה על החברה והתפתחות עסקיה בהתאם לסעיף 8א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תקופת הדיווח הינה שנת 2024. בכל מקום בו מצוין "למועד הדוח" או ניסוח דומה, הכוונה ליום 27 במרץ 2025, אלא אם צוין אחרת.

דוח זה מוגש כחלק מהדוח התקופתי לשנת 2024 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 פני 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.

מאז חודש יוני 2022 החברה הינה הבעלים של מלוא הונה המונפק והנפרע של אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ("אלעד" או "אלעד מגורים"), מכוח עסקה במסגרתה רכשה את השליטה בה (להלן: "עסקת אלעד"). 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). לפרטים אודות הטיפול החשבונאי בקשר עם צירוף העסקים לאור עסקת אלעד ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

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"ה אריאל רוטר, עמיר בירם ושלמה גוטמן, שלמיטב ידיעתה הינם בעלי השליטה ב-ע.ש.א.2 חברת שותף כללי בע"מ¹ 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 21 א לפרק ד' 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.2 חברת שותף כללי בע"מ.

2.4 הסדר תיחום פעילות

עם השלמת עסקת 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 ושמוכה 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 עסקת אלעד; 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 פרסמה החברה ביום 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-056025) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הפעלת הסדר תיחום הפעילות בתקופת הדוח ראו סעיף 1.2.6 לפרק ב' לדוח תקופתי זה.

2.5 החלפת אג"ח אלעד ישראל מגורים

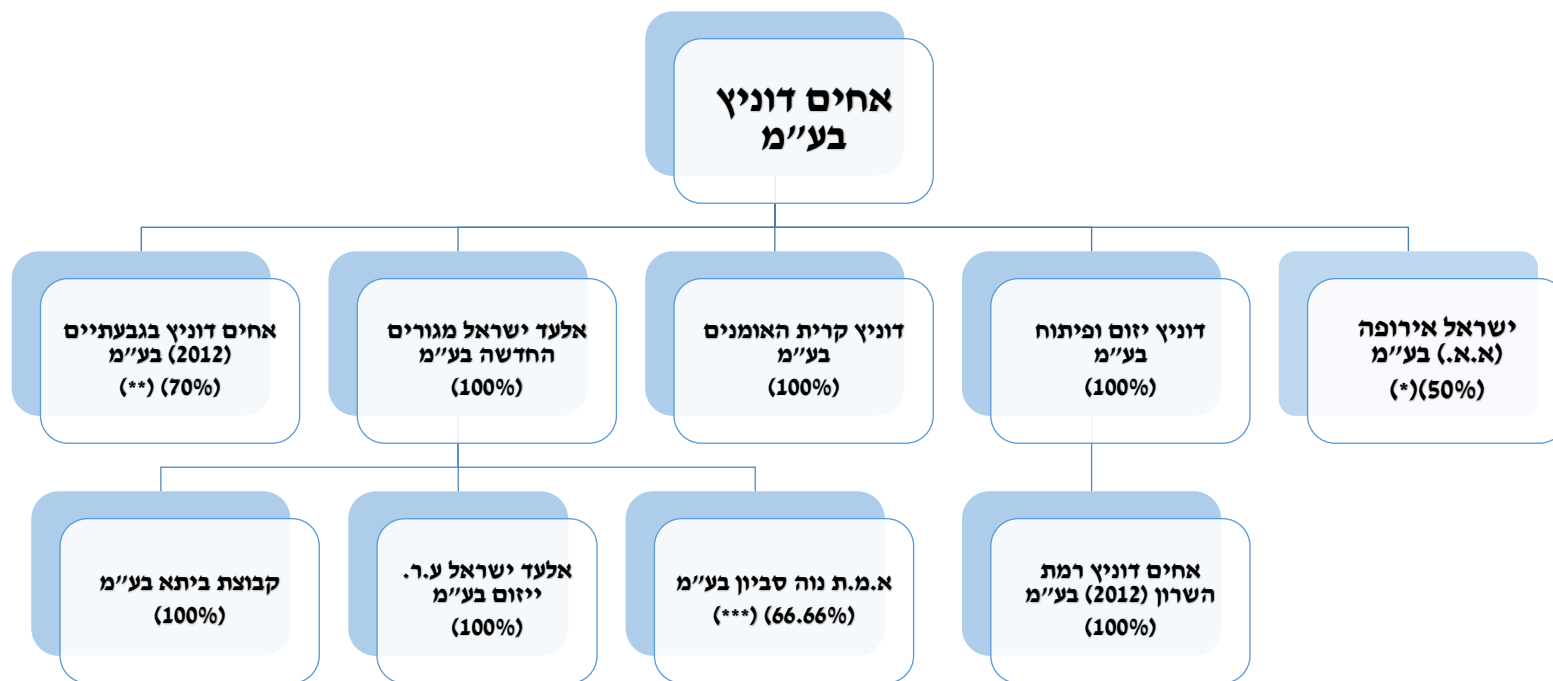
ביום 13 באוגוסט 2023, השלימה החברה מהלך של החלפת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד, ("אגרות החוב של אלעד") באגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ב') שהנפיקה החברה בהיקף זהה (חלף ובתמורה לאגרות החוב של אלעד), אשר נרשמו למסחר בבורסה. החל ממועד ההחלפה כאמור חדלה אלעד להיות חברה מדווחת ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה נרשמו למסחר. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה 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, 2023-01-071482, 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 בתקופת הדוח, ראה סעיף 9 לפרק ב' לדוח תקופתי זה.

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 במסגרת מסלול "מחיר למשתכן".

2.6 הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 7 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 2025-01-002614) מכוחו הנפיקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה לרבות לעניין תנאי אגרות החוב, דירוג אגרות החוב ומועד פרעונן, ראה סעיף 9 לפרק ב' לדוח תקופתי זה.

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.

(**) יתרת 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

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. בשנתיים האחרונות לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים בדבר תוכניות רכישה עצמיות ותוצאותיהן, בשנתיים האחרונות, ראה סעיף 4.2 להלן.

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 ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ	מניה רגילה	13/02/2025	(16,000)	250 ש"ח
			16,000	
ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ ³	מניה רגילה	24/01/2025	(1,120,000)	250 ש"ח
יעקב דוניץ	מניה רגילה	02/01/2025	(20,000)	277.5 ש"ח
ישראל קולפניצקי (דירקטור לשעבר)	מניה רגילה	02/10/2024	(300)	212.4 ש"ח
ישראל קולפניצקי (דירקטור לשעבר)	מניה רגילה	30/09/2024	(151)	211.9 ש"ח
רונן יפו ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ	מניה רגילה	01/10/2024	(4,878)	205 ש"ח
			4,878	

³ יצוין כי, כאמור בדיווח המידי של החברה מיום 23 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006334), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה, ע.ש.א.ז. התקשרה בהסכם להפצת חלק מהחזקותיה בחברה למשקיעים מסווגים במסגרתו, בנוסף למכירת 1,120,000 מניות החברה, כאמור לעיל, העניקה לאותם משקיעים מסווגים אופציות לרכישה של 840,000 מניות נוספות של החברה המוחזקות על ידי ע.ש.א.ז. במחיר של 272.5 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות כמקובל) אשר יהיו ניתנות למימוש (כולן או חלקן) עד ליום 31 בדצמבר 2025.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 מיום 1 בינואר 2023, ועד סמוך לפני מועד הדוח, החברה לא ביצעה חלוקה של דיבידנד במזומן לבעלי מניותיה.

ביום 27 במרץ 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות בסך כולל של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה המפורסם במקביל לדוח זה.

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 לתקופה של כשנה ועד ליום 30 במרץ 2024. לפרטים אודות התוכנית ועיקרי נימוקי הדירקטוריון לאישור התוכנית, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016774) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). במסגרת התוכנית, רכשה החברה 54,311 מניות בתמורה לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח המהווים כ-41% מסך התכנית שאושרה. 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 מיום 28 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028858) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). יצוין כי, במסגרת הארכת תכנית הרכישה העצמית, לא נרכשו מניות נוספות של החברה. ביום 27 במרץ 2025, לאחר מועד הדוח, אישר דירקטוריון החברה את הארכת תכנית הרכישה העצמית, בתוקף עד 31 במרץ 2026. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה המפורסם במקביל לדוח זה.

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 בדין, 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 בדין, לא קיימות מגבלות על יכולת חלוקת דיבידנד על ידי החברה, פרט לאמור להלן:

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה וכלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') 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 דין⁴; (ב) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על-פי שטר נאמנות, לפי העניין, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות; (ג) לא מתקיימת עילת פירעון מידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה; (ד) החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעותם 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; (ה) על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה מותנית החלוקה גם בכך שלא מתקיים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (קרי, לא ניתנה בדוחותיה הכספיים של החברה, סקורים או מבוקרים, רבעוניים או שנתיים, חוות דעת או דוח סקירה (לפי העניין) של רואה החשבון המבקר של החברה הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כ"עסקי ח"י"). להלן אופן העמידה הנדרש באמות מידה פיננסיות לצורך ביצוע חלוקה, לפי שטרות הנאמנות לסדרות אגרות החוב של החברה:

הון עצמי ^(*)	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')
720 מיליוני ש"ח	650 מיליוני ש"ח	720 מיליוני ש"ח
יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו ^(**)	75%	70%

(*) "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, אחרונים שפורסמו) בתוספת הלוואות ושטרי הון (קרן בלבד) שנקבע בתנאיהם שהם נחותים (קרן וריבית) לאגרות החוב במקרה של פירוק וכן כי נקבע בתנאיהם כי הם נפרעים (קרן וריבית) אך ורק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב, והכל לפי העניין. (**) "חוב פיננסי נטו" משמעו: על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו – חוב לזמן קצר מנושים פיננסיים וחוב לזמן ארוך מנושים פיננסיים כולל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה (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)

4 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 בשווי ההון של נכסי נדל"ן ביחס לשוויים 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/יפחתו (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 בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג').

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.

"CAP נטו" משמעו: הון עצמי בצרוף חוב פיננסי נטו.

4.3.3. להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

עודפים ראויים לחלוקה בשנתיים האחרונות (אלפי ש"ח)	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (אלפי ש"ח)
10,828	307,510

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד

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

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	מידע כספי
207,225	308,433	174,841	הכנסות
175,971	265,916	148,818	עלויות והוצאות (כולל הפחתת הקצאת עלות הרכישה)
31,254	42,517	26,023	רווח גולמי
*68,659	*18,271	45,849	רווח תפעולי

ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	מידע כספי
*1,908,760	1,948,348	1,959,714	סך הנכסים
897,539	944,873	923,108	סך ההתחייבויות

* לאחר ישום הצגה למפרע בעקבות שינוי שיטה חשבונאית לטיפול בנדל"ן
להשקעה.

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 ובישראלי, לרבות שיעור הצמיחה, במשק, המדד, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

א. צמיחה - על פי החשבונות הלאומיים של ישראל לשנת 2024, שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁵, התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים, של מדינת ישראל עלה בשנת 2024 בשיעור שנתי של 1% לעומת שנת 2023.

5 <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2025/%D7%94%D7%97%D7%A9%D7%91%D7%95%D7%A0%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9C%D7%90%D7%95%D7%9E%D7%99%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2024.aspx>

נכון לחודש ינואר 2025, על פי תחזית הצמיחה של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2025⁶, התוצר צפוי לצמוח בכ-4% בשנת 2025 ובכ-4.5% בשנת 2026. התחזית האמורה מבוססת על הנחה לפיה ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025 כאשר החל מהרבעון השני לשנת 2025, יתכנס התוצר בהדרגה אל מגמתו. תחזית קצב צמיחת התוצר בשנת 2025 משקפת מחד את הירידה בעצימות הלחימה בצפון בד בבד עם השיפור במצב הגיאו-פוליטי ביחס להערכות העבר של בנק ישראל ואת הערכת בנק ישראל כי הצריכה הציבורית תהיה גבוהה יותר בהתאם להצעת תקציב המדינה. לעומת זאת, להערכת בנק ישראל, ההשקעה בנכסים קבועים תצמח לאט יותר ב-2025 בשל הימשכות המחסור בעובדים בענף הבניה.

בנוסף, ההערכה היא כי צמצום מספר המשרתים במילואים בשנת 2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בהתאוששות היקף התעסוקה.

ב. **אינפלציה וריבית** – האינפלציה השנתית בשנת 2024 עמדה על שיעור של 3.2% ובהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2025, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על שיעור של 2.6%. בתקופת התחזית, חטיבת המחקר צופה הקלה בהגבלות הקיימות על צד ההיצע במקביל להתאוששות מעט מהירה יותר בתחילה של הביקושים. על רקע זה, הצפי הינו להמשך התייקרות מסוימת במחירי צרכן של חלק מהמוצרים והשירותים. למרות זאת, תחזית האינפלציה עבור שנת 2025 עודכנה כלפי מטה, בעיקר בשל ייסוף של השקל בכ-5.5% במונחי ש"ח נומינלי-אפקטיבי. כמו כן, חטיבת המחקר צופה שהריבית תרד מעט ותעמוד על 4.25% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2025 וזאת לאור סביבת אינפלציה נמוכה יותר ועל רקע הדעיכה ההדרגתית שצפויה במגבלות על ההיצע לאורך תקופת התחזית.

במהלך שנת 2024 בנק ישראל הוריד את ריבית בנק ישראל פעם אחת בלבד, ביום 1 בינואר 2024 ב-0.25% מריבית בגובה 4.75% ל-4.5%. מאז הוועדה המוניתרית הותירה את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5% בכל יתר החלטותיה במהלך 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-440 מיליוני ש"ח (לעומת סך של כ-471 מיליוני ש"ח, אשתקד) הינם בריבית משתנה ועל כן חשופים לשינויים בריבית הפריים. כך שינוי בריבית של 1% יביא להשפעה של כ-4.1 מיליון ש"ח על תשלומי הריבית בתקופה של 12 חודשים, על בסיס הקרן נכון ליום 31.12.2024. להערכת החברה, ההשפעה על הרווח וההפסד תהיה מתונה משמעותית, לאור היוון המימון על מלאי הקרקעות (לחברה אשראים מנוצלים נמוכים ביחס לפרויקטים שבביצוע) ולאור פרעונות אשראים מגיוס אגרות חוב בתחילת 2025. לרמת הריבית הגבוהה ישנה גם השפעה שלילית על יכולת הקנייה של רוכשי הדירות וזו עשויה להשפיע על הביקושים לרכישת דירות

מגורים. מנגד, לירידה בריבית בנק ישראל כפי שהחלה בתחילת שנת 2024 וצפויה להימשך (ע"פ תחזיות בנק ישראל) 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 ושצפויה להיפרע בזמן הקרוב (בטווח זמן של כשנה/שנה וחצי).

בתקופת הדו"ח הריבית הגבוהה במשק, מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה השפיעו בצורה מועטה על רווחיות החברה וזאת לאור חשיפה נמוכה בביצוע להצמדת עלויות הבניה ומאידך, הצמדת חלק מהיקף ההכנסות ממכירת דירות מגורים 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 להשפעת הריבית ישנה השלכה מסוימת על הרווחיות העתידית של הפרויקטים והיא אינה משתקפת ברווח והפסד השוטף. החברה מקפידה לבחון את השלכת עלויות המימון של פרויקטים עתידיים הממומנים כבר בשלב הרכישה, כחלק מהשיקולים בבחירתם.

נכון למצב הקיים כיום, 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 להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ושינויי הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 בפרק א' זה להלן.

ד. **מלחמת חרבות ברזל** – בעקבות מתקפת טרור של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל מיום 7 באוקטובר 2023, נמצאת ישראל בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), אשר טרם הסתיימה.

החל מהרבעון הרביעי של שנת 2024 חלה התמתנות מסוימת בעצימות המלחמה עם כניסתו לתוקף, ביום 27 בנובמבר 2024, של הסכם הפסקת אש בגזרת לבנון.

נכון למועד פרסום דוח זה, קיימת עדיין אי בהירות לגבי המשך המלחמה ועצימותה, בכל אחת מהחזיתות.

אירועי המלחמה הובילו להשפעות משמעותיות על המשק הישראלי בתקופת הדוח בכל תחומי החיים, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל בד בבד עם צמצום והאטה של הפעילות העסקית במשק ובפרט בענף הבניה, לסגירה זמנית של עסקים ואתרי בנייה ולגיוס נרחב של כוחות מילואים.

על אף שלמלחמה היו וישנן השפעות מסוימות על פעילות החברה, לרבות בשל מצבת חלקית של כח אדם בקרב ספקים וקבלנים של החברה, לתאריך המאזן ולמועד הדוח לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על פעילות ותוצאות החברה, כך, שבתקופת הדוח, מכרה החברה 200 יח"ד (לעומת 23 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד).

הימשכות המלחמה והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולות לייקר את ההתקשרויות של החברה עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון ו/או בבצוע, בין היתר לאור מחסור בכוח אדם אצל חלק מקבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של חומרי גלם (על רקע, בין היתר, משבר הסחר עם טורקיה כמפורט להלן). 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.

בשלב זה, החברה איננה צופה שינוי מהותי לרעה באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מהפרויקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם).

נוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של המלחמה כאמור, עוצמתה, היקפה, מספר הזירות בהן מתנהלת 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.

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 15 לפרק א' לדוח תקופתי זה), המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך.

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.

הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל – במהלך הרבעון השני לשנת 2024 הודיע משרד הסחר הטורקי על הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל (ובכלל זה הפסקת יצוא של חומרי גלם לענף הבניה). נכון

למועד דוח זה, אין בידי החברה יכולת להעריך או לאמוד את משך התקופה שבה הפסקת הסחר עם טורקיה תעמוד בתוקפה ואת השלכותיה עקב כך. עם זאת, החברה פועלת ומיישמת חלופות אחרות המאפשרות המשך אספקה של חומרי הגלם הנדרשים לה ולפיכך, להערכת החברה בשלב זה, אין להודעה כאמור השלכה מהותית על פעילות החברה. ואולם להערכת החברה, הימשכות תקופת הפסקת הסחר עלולה להביא הן למחסור בחומרי גלם והן לייקור משמעותי של חומרי הגלם ועלויות הבנייה.

הערכות וציפיות החברה כאמור לעיל, בדבר השפעות עתידיות של השלכות המלחמה על המדינה, (לרבות בקשר עם הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל), 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 (לרבות בקשר עם הפסקת המסחר בין טורקיה לישראל) 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 21 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

ה. **דירוג אשראי** - ביום 9 בפברואר, 2024 חברת הדירוג מודי'ס פרסמה דוח בו הורידה את דירוג האשראי של ישראל ל-A2 עם תחזית שלילית וביום 19 באפריל 2024 הצטרפה אליה חברת הדירוג P&S והורידה את דירוגה של ישראל מ-AA מינוס ל-A פלוס עם תחזית שלילית. ביום 12 באוגוסט חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' (Ratings Fitch) הודיעה על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A פלוס לרמה של A עם תחזית דירוג שלילית. בהמשך, ביום 27 בספטמבר, 2024 פרסמה חברת הדירוג מודי'ס דוח בו הורידה את דירוג האשראי של ישראל בשתי דרגות, ל-BAA1 עם תחזית שלילית. ביום 2 באוקטובר, 2024 הצטרפה אליה חברת הדירוג S & P והורידה את דירוגה של ישראל מ-A פלוס ל-A מינוס עם תחזית שלילית. 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. בנוסף, 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. 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 בפרויקטים של החברה והן להשפיע על יכולות המימון החיצוני של החברה ולייקר את תנאיהם. להערכת החברה בשלב זה, אין להורדות הדירוג כאמור, השלכה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

7. מידע כללי על תחום הפעילות של התאגיד

7.1 המגמות בתחום הפעילות

ביקוש לדירות מגורים – על פי נתונים הלמ"ס⁸, בשנת 2024 נמכרו כ-101,040 דירות, עלייה של כ-40.8% בהיקף עסקאות הנדל"ן לעומת שנת 2023. יצוין כי, בעסקאות של דירות חדשות (לעומת דירות יד שנייה) חלה עלייה של כ-65.1%. ברבעון הרביעי של שנת 2024, נמכרו כ-23,760 דירות, מספר הדירות שנמכרו ברבעון זה היה הנמוך ביותר מבין רבעוני השנה ונמוך ב-9.4% לעומת הרבעון השלישי של שנת 2024. עם זאת, בחודש דצמבר 2024 חלה התאוששות מסוימת ונמכרו כ-11,090 דירות.

התחלות הבניה ומלאי הדירות למכירה – על פי נתוני הלמ"ס⁹, ב-12 החודשים אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024 החלה בנייתן של כ-58,470 דירות (ירידה של 9.7% לעומת תקופה מקבילה אשתקד). בניכוי דירות שנהרסו ונבנו במסגרת התחדשות עירונית, התחלת בנייה נטו הסתכמה בכ-53,400 דירות.

מחירי הדירות – על פי נתוני הלמ"ס¹⁰ מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2024 - דצמבר 2024, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2024 - נובמבר 2024, נמצא כי מחירי הדירות עלו בשיעור של כ-0.4%.

גורמי הביקוש לדירור – הביקוש לדירור מושפע בעיקר מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מישראל ומח"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", 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 התוכנית הבולטת בה מוצאת ביטוייה הינה "מחיר מטר".

8 <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2025/%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%91%D7%A2%D7%A1%D7%A7%D7%90%D7%95%D7%AA-%D7%A0%D7%93%D7%9C%D7%9F-%D7%A1%D7%99%D7%98%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2024.aspx>

9 <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2024/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%95%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%90%D7%95%D7%A7%D7%98%D7%95%D7%91%D7%A8-2023-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2024.aspx>

10 <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2025/%D7%A9%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%99-%D7%91%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99-%D7%A9%D7%95%D7%A7-%D7%94%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025.aspx>

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 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 בארץ 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 21 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-2.9% לעומת עלייה בשיעור של כ-1.1% 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-3.2%, זאת לאחר עלייה בשיעור של כ-2.6% בתקופה המקבילה אשתקד.

¹¹ <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2025/%D7%9E%D7%93%D7%93-%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99-%D7%AA%D7%A9%D7%95%D7%9E%D7%95%D7%AA-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2024.aspx>

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.

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 לרקורד מוכח ולמוניטין 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.

שירות לאחר מכירה – ככל שלתחושת ציבור רוכשי הדירות, נשמרת, לאחר האכלוס, רמה גבוהה של נוכחות ומעורבות החברה בפרויקטים השונים, וקימת שמירה רציפה על קשר עם לקוחותיה כך עולה רמת שביעות הרצון של קהל הלקוחות. הדבר בא לידי ביטוי בתחזוקת הבניינים בצורה מיטבית, בהשקעת משאבים בפיתוח קהילה משגשגת המהווה מקור משיכה ללקוחות חדשים וחיצוק השייכות של הדיירים הקיימים בפרויקטים. נושא זה מקבל תוקף בעיקר בפרויקטים בהיקפים גדולים הנמשכים לאורך זמן.

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 מאופייני קהילה שנבנית לאורך זמן 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, י.ח. דימרי, אאורה, ושבירו יזמות ובניה, שיכון ובינוי נדל"ן וכן מספר חברות קבלניות אשר בבעלותן יח"ד המוצעות לשיווק באותו זמן ובאותם אזורים בהם בונה החברה.

מיצוב החברה בשוק הינו, להערכתה, מהחברות הגדולות בענף 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 2024 ולמועד הדוח החברה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של כ-13,000 יחידות דיור (מתוכן כ-10,300 יח"ד לשיווק על ידי החברה ושותפותיה, כאשר חלק החברה הוא כ-7,530 יח"ד). בנוסף, החברה מעורבת בקידום של כ-8,200 יח"ד ב-18 פרויקטים מותלים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי), כמפורט בטבלה בסעיף 8.8.1.

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 ידי 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: כמות יח"ד, עיתוי השקעת ההון העצמי/ נטילת המימון וצפי הרווחיות בפרויקט (כפונקציה של צפי הביקוש לדירות ומחירי מכירה צפויים).

8.5. התקשרויות החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעשית במסגרת הסכמים עם יחידים ו/או תאגידים 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 קומבינציה 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 (סכום קבוע או בשיעור שנגזר 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. בפרויקט 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"**)) והחוק 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 אחראי 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) הנו 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 שהתממהה 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.

להלן פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים :

הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016 של רשות ניירות ערך;	"הנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי"
פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961;	"הפקודה"
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;	"פרויקט שהסתיים"
פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי ששיעור ההשלמה שלו ליום 31 בדצמבר 2024 הוא 100% ולא הושלמה מסירת הדירות בפרויקט ו/או צפויות הכנסות שטרם הוכרו בגין מכירות בפרויקט;	"פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה"
פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו החלה, אך לא הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2024, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו;	"פרויקט בהקמה"
פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו טרם החלה, אך להערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2025 או שהתקבל לגביו היתר בנייה;	"פרויקט בתכנון"
פרויקט המוצג כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמתו טרם החלה ואינו עונה להגדרה של פרויקט בתכנון.	"פרויקט עתודת קרקע"
פרויקט שלא מתקים בו הגדרת האמור לעיל, ובכלל זה, פרויקט שהתחלת הקמתו מותנית בתנאים שטרם התממשו.	"פרויקט אחר"

תיאור עסקי התאגיד

8.8 גילוי ברמה המצרפית

8.8.1 מידע כללי על הפרויקטים בקבוצה

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט ¹²	היקף יח"ד לשיווק ¹³	פרטים נוספים
פרויקטים מהותיים מאוד							
קריית האומנים בניין 7	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט בהקמה	106	58	8.10.1
נווה מגן החדשה (לשעבר- מתחם הצעירים) (שלב א')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט בהקמה	164	107	8.10.2
רחוב המרי גבעתיים	חברה בת	70%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	105	63	8.10.3
מכבי יפו	אלעד	33.33%	זכויות חכירה	פרויקט בהקמה	631 יח"ד (מתוכן 336 יח"ד במחיר למשתכן, 3 יח"ד דיור לטובת המדינה והיתרה לשיווק בשוק חופשי) וכן שטחי מסחר		8.10.4
רחוב הארזים ירושלים	חברה בת	50%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	401 יח"ד ושטחי מסחר וציבור	247 יח"ד ושטחי מסחר	8.10.5
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד ¹⁴							
יפה נוף 120, חיפה (שלב א')	אלעד	50%	חכירה ובעלות	פרויקט בהקמה	79	60	8.9.1
UPTOWN אשדוד (שלב א')	החברה	100%	חכירה מהוונת	פרויקט בהקמה	81	81 (מתוכן 20 יח"ד להשכרה ארוכת טווח מכוח החוק לעידוד השקעות הון)	8.9.1
אורבן פארק ראשונים (מגרש 2)	אלעד	100%	קומבינציה תמורות + קומבינציה בעין	פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה	73	70	8.9.2

12 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.
13 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.
14 למידע נוסף בקשר לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד ראה באורים 5,6 לדוחות הכספיים השנתיים.

תיאור עסקי התאגיד

שם הפרויקט	התאגיד המוזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט ¹²	היקף יח"ד לשיווק ¹³	פרטים נוספים
דוניץ גבעת שמואל	החברה	100%	מזומן, קומבינציה בעין ושירותי בניה	פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמיירתו טרם הסתיימה במלואה	87	47	8.9.2
יפה נוף 120, חיפה (שלב ב')	אלעד	50%	חכירה ובעלות	פרויקט בתכנון	137 וכן כ-1,000 מ"ר שטחי מסחר	106	8.9.3
רוטשילד חיפה (מתחם B)	חברה בת	50%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	205 וכן 904 מ"ר מסחר	157	8.9.3
קריית האומנים בניין 8	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	106	53	8.9.3
המתחם הצפוני (שלב א')	אלעד	100%	קומבינציה תמורות + הסכם פיתוח	עתודת קרקע	911 וכן 70 יח"ד להשכרה לטווח ארוך	728 וכן 70 יח"ד להשכרה לטווח ארוך	8.9.4
המתחם הצפוני (שלב ב')	אלעד	33%	הסכם פיתוח	עתודת קרקע	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.	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.	8.9.4
קריית האומנים 9-14	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	עתודת קרקע	604	604	8.9.4
UPTOWN אשדוד (שלב ב')	החברה	100%	זכויות חכירה	עתודת קרקע	253 יח"ד וכן שטחי מסחר		8.9.4
רוטשילד תל אביב	חברה בת	50%	זכויות בעלות	עתודת קרקע	81 יח"ד ושטחי מסחר		8.9.4
אלנבי 43, תל אביב	אלעד	100%	בעלות	עתודת קרקע	20 יח"ד ושטחי מסחר		8.9.4
נווה הדרים	אלעד	63.5%	בעלות+חכירה + קומבינציה	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה		8.9.4
בת ים	החברה	50%	בעלות	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה		8.9.4
הוד השרון	אלעד	26.66%	בעלות במושע	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה		8.9.4

תיאור עסקי התאגיד

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט ¹²	היקף יח"ד לשיווק ¹³	פרטים נוספים
לב ראשון	החברה	34%	זכויות בעלות	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה		8.9.4
פרויקטים אחרים							
רוטשילד חיפה (מתחם A)	חברה בת	50%	התחדשות עירונית	אחר	225	177	8.9.5
רוטשילד חיפה (מתחם C)	חברה בת	50%	התחדשות עירונית	אחר	330	258	8.9.5
נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלבים ב'-ג')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	271	213	8.9.5
ההסתדרות, גבעתיים (שלב א')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	250	130	8.9.5
ההסתדרות, גבעתיים (שלב ב')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	250	202	8.9.5
דרך השלום, תל אביב-יפו	החברה	100%	התחדשות עירונית	אחר	490	340 (כולל דיור בהישג יד) ושטחי מסחר	8.9.5
משגב עם, תל אביב-יפו	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	126	78 כולל דיור בהשג יד	8.9.5
מתחם החותרים, חיפה	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	533	426	8.9.5
מתחם ניצנה, בת ים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	1,500	1,046	8.9.5
דרך בית לחם, ירושלים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	334	262	8.9.5
נחל הבשור, תל אביב-יפו	החברה	40%	התחדשות עירונית	אחר	346	218 (כולל דיור בהישג יד)	8.9.5
אסף שמחוני, נתניה	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	אחר	854	584	8.9.5
התנועה הציונית, נתניה	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	אחר	228	152	8.9.5
ארמון הנציב- מתחם כ"א, ירושלים	אלעד	50%	התחדשות עירונית	אחר	297	243	8.9.5
ארמון הנציב- מתחם כ"ג, ירושלים	אלעד	50%	התחדשות עירונית	אחר	441	343	8.9.5
אברהם שטרן, ירושלים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	232	174	8.9.5
הלפר-בלפור, בת ים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	139	82	8.9.5

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) ¹⁵	כ-23,500 (עיקרי ושירות) מ"ר למטרות מסחר ותעסוקה וכן שצ"פים ושטחי ציבור	עתודת קרקע	ראה סעיף 8.9.4

15 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

בנוסף החברה/חברה בת מעורבות בקידום פרויקטים מותלים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) במתחמים הבאים:

מס' סידורי	שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מס' קיימות יח"ד (כמות יח"ד לפינוי)	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (לא כולל חלק בעלים)	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (כולל חלק בעלים)	שיעור יח"ד ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סה"כ יח"ד הקיימות	מצב טכנוני נוכחי
1	זכרון יעקב	ירושלים	50%	151	222	373	טרם	תכנון ראשוני
2	רזיאל לסקוב	בית שמש	50%	178	890	1,068	טרם	תכנון ראשוני
3	דניאל 15-16	ירושלים	50%	104	146	250	טרם	תכנון ראשוני
4	אלי כהן	קריית ים	100%	164	536	700	טרם	תכנון ראשוני
5	הרב קוק	טבריה	50%	286	1214	1,500	טרם	תכנון ראשוני
6	הרדופים	יקנעם	50%	220	980	1,200	טרם	תכנון ראשוני
7	בנימין	נתניה	50%	86	214	300	טרם	תכנון ראשוני
8	הרצוג \ גורדון	רחובות	50%	111	259	370	טרם	תכנון ראשוני
9	קפאח \ שץ	חולון	50%	64	101	165	טרם	תכנון ראשוני
10	עוזיאל - הרשת	בת ים	50%	53	82	135	טרם	תכנון ראשוני
11	עוזיאל - דניאל	בת ים	50%	66	99	165	טרם	תכנון ראשוני
12	אחד העם	חדרה	50%	44	154	198	טרם	מסלול רשויות
13	גרינבוים הרצל	ראשון לציון	50%	50	100	150	טרם	מסלול רשויות
14	הסנה הנחל	רמת גן	50%	30	48	78	טרם	תכנון ראשוני
15	שוהם	נתניה	50%	32	68	100	טרם	תכנון ראשוני
16	מתחם י"א	ירושלים	50%	150	525	675	טרם	תכנון ראשוני
17	שבעת המינים	דימונה	50%	96	554	650	43%	תכנון ראשוני
18	נורית	ירושלים	50%	35	125	160	טרם	תכנון ראשוני
	סה"כ			1,920	6,192	8,237		

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 2022-2024:

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	סעיף
207,225	308,433	174,841	הכנסות מיזמות
*62,680	*476	30,333	רווח (הפסד) מיזמות

• לאחר ישום הצגה למפרע בעקבות שינוי שיטה חשבונאית לטיפול בנדל"ן להשקעה.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	סעיף
1,910,891	1,947,919	1,959,714	סך נכסי תחום היזמות במאזן

8.8.3 פרויקטים בהקמה

מזב ליום 31.12.2024	נתון
465	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה ¹⁶
443,385	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות) (אלפי ש"ח) ¹⁶
216,106 ¹⁷	רווח גולמי צפוי כולל שטרם הוכר (אלפי ש"ח) לאחר הקצאת עלות הרכישה
88	מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה הדיווח ¹⁸
229	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה ¹⁹
11	מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח ²⁰

8.8.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2024

סעיף	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	סה"כ (אלפי ש"ח)
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	0-6	2,312
	6-12	8,689
	12-18	15,890
	18-24	-
	מעל 24	3,114
	סך הכל	30,005

¹⁶ לא כולל יח"ד שבונה החברה עבור בעלי הקרקע בפרויקטים של עסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי. בפרויקט יפה נוף שלב א', חלק החברה הינו 50%, במכבי יפו 33%.

¹⁷ הרווח הגולמי כולל גם פרויקטים בהקמה שחזיהם עדיין מותנים.

¹⁸ לא כולל חלק שותפים.

¹⁹ מסך היחידות לשיווק בלבד. לא כולל חלק שותפים.

²⁰ לא כולל חלק שותפים.

סעיף	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	סה"כ (אלפי ש"ח)
*גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)	0-6	1
	6-12	4
	12-18	4 – מתוכן 3 דירות לדוגמא
	18-24	-
	מעל 24	1 דירה לדוגמא
	סך הכל	10
	רווח גולמי צפוי	4,036
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח		2122

8.8.5 צבר הכנסות ומקדמות²² (באלפי ש"ח) בחלק החברה

שנה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
שנת 2025 - רבעון 1	13,466	83,404
שנת 2025 - רבעון 2	1,432	8,281
שנת 2025 - רבעון 3	2,864	4,086
שנת 2025 - רבעון 4	3,580	5,838
שנת 2026	-	4,583
סה"כ	21,342	106,191

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

²¹ בנוסף נמכרו 2 יח"ד בחוזים שאינם מחייבים וכן לא כולל 48 חוזים (חלק החברה) שהפכו מחייבים לאחר תאריך המאזן בפרויקטים מכבי יפו (שלב א') ונווה מגן החדשה (שלב א').

²² לא כולל הכנסות ומקדמות מ-81 חוזים מותנים (חלק החברה) בפרויקטים: מכבי יפו, קרית אמנים בנין 7 ונווה מגן החדשה (שלב א'). יצוין כי 48 חוזים בקשר עם הפרויקטים מכבי יפו ונווה מגן החדשה הינם חוזים מחייבים למועד פרסום הדוח.

באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, התקיימות כלל התנאים המתלים הקבועים בהסכמי התחדשות עירונית, 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 21 בדוח זה להלן.

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

חומרי הגלם המשמשים את החברה במסגרת פעילותה כקבלן מבצע בפרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים המקודמים יחד עם שותפים) הינם כמקובל בענף הבניה ועיקרם ברזל ובטון. 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 התכנון והבניה 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.

בפרויקטים של החברה, בהם היא איננה הקבלן המבצע, לחברה 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 הנ"ל נחתמים הסכמים משולשים בין החברה, מבצע הבניה וקבלן משנה המספק שרות ספציפי בפרויקט כנגד תמורה נפרדת המופחתת מסכום התמורה הפאושלית. ההתקשרויות נעשות כנגד קבלת בטוחות מתאימות ביחס להיקף העבודה, להבטחת בצועה וטיבה. לכל הגורמים בענף הבניה קיימת תלות מסוימת בחברת החשמל בישראל בע"מ המהווה מונופול בתחומה להערכת החברה ובהתחשב בניסיון 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:

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	סוג הספק	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בשנת 2024 (אלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות החברה בשנת 2024 (%)	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]
אשטרום בניה צפון בע"מ	קבלן בצוע בפרויקט יפה נוף 120 (שלב א')	לא	15,022	10%	לא
סהר שני בע"מ	קבלן שלד וגמרים בפרויקטים באשדוד, גבעת שמואל ורמת השרון (ללא חומרים וציוד)	לא	3,795	2%	לא
עץ השקד הנדסה בע"מ	קבלן בצוע בפרויקט אורבן פארק (שלב ג')	לא	21,783	15%	לא

תיאור עסקי התאגיד

8.9 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד של התאגיד²³

8.9.1 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2024 – נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח, 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 לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ שטרם נמכרו יח"ד	סה"כ הצנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור ההון העצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום רכבת הון עצמי שהושקע בפרויקט
										ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	סמך למועד הדוח							
יפה נוף, שלב א'24	חיפה	2021	2022	2025	50%	79	60	119	68%	13	19	-	41	233,623	220,764	כ-20%	12,859	6%	26,947
אפטאון אשדוד	אשדוד	2011	2021	2024	100%	81	61	149	99%	31	48	1	13	178,293	114,433	כ-15%	63,860	36%	73,078

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח, הנתונים הינם בחלק החברה):

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום :31.12.2024				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום :31.12.2024	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום :31.12.2024:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום :31.12.2024			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2024 ועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	הכנסות שהוכרו:	הכנסות שטרם הוכרו:		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור			מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
										מקדמות שנתקבל:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:					
יפה נוף- שלב א'25	42,569	45,137	2,171	-	19,142	-	23,394	24,383	4,930	57,509	67,134	28,133	10,967	83,030	6,750	7%
אפטאון אשדוד	33,340	59,343	11,398	10,152	-	21,033	21,448	134,045	644	24,952	43,428	25,993	16,233	44,248	19,297	43%

²³ יצוין כי, הפרויקטים: יפה נוף שלבים א' ו-ב', 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.

²⁴ 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 משירותי בניה.

²⁵ 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 משירותי בניה.

8.9.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה (*)

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024 - 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 31.12.2024	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2024	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות				הכנסות צפויות מיח"ד במלאי	רווח גולמי צפוי מיח"ד במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על יח"ד במלאי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	
										Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24					מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח
קרית האמנים בנין 6	ראשון לציון	2005	2018	2022	100%	1	3,114	100%	118	1	-	-	-	3,729	615	16%	3,729	
פארק תל אביב- מתחם דרומי	תל אביב	2014	2016	2023	100%	4	15,890	100%	141	-	-	-	-	14,805	2,178	15%	14,805	
אורבן פארק ראשונים (מגרש 2)	ראשון לציון	2003	2022	2024	100%	1	2,312	100%	81	-	1	2	1	2,549	237	9%	2,549	
דוניץ גבעת שמואל	גבעת שמואל	2018	2021	2024	100%	4	8,689	100%	137	-	-	2	-	14,051	5,362	38%	14,051	

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות:						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:					מחיר ממוצע במ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור(*)
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	Q4/24	Q3/24	Q2/24	Q1/24	
קרית האמנים בנין 6	21,565	-	-	-	21,625	31,600
פארק תל אביב- מתחם דרומי	-	-	-	-	-	26,250
אורבן פארק ראשונים (מגרש 2)	-	-	-	-	30,385	-
דוניץ גבעת שמואל	-	-	23,394	-	28,149	25,653

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

8.9.3 פרויקטים בתכנון:

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):											
יח"ד בפרויקט				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
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה ²⁶	מספר יח"ד								
118	137	118	137	50%	לא	2029	2025	68,186	2021	חיפה	יפה נוף, שלב ב'
106	205	106	205	50%	לא	2029	2025	4,960	2023	חיפה	רוטשילד חיפה (מתחם B)
106	106	106	106	100%	כן	2028	החלה חפירה ודיפון. היתר לבנין - 2025	45,118	2005	ראשון לציון	קרית האומנים בניין 8

26 בפרויקטים של התחדשות עירונית המ"ר מתיחס לדירות לשיווק.

תיאור עסקי התאגיד

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2024 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח):														
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024:			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024		חוזים חתומים, סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות		בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	מיום 1.1.2025 ועד תאריך הדוח	מספר חוזים מוקדמים חתומים:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור				מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
								מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:					
יפה נוף, שלב ב'	55,723	2,691	9,781	80,529	-	-	-	-	-	26,670	185,000	36,200	20%	
רוטשילד חיפה (מתחם B)	4,800	160	-	4,960	-	-	-	-	-	19,464	184,900	22,060	12%	
קרית האומנים בניין 8	41,255	1,572	2,291	74,886	-	-	-	-	-	23,350	131,462	29,000	22%	

8.9.5 עתודות קרקע:

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח):															
שם עתודת הקרקע	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2024					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה					
			עלויות מקוריות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2024			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			
										יח"ד לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד		יח"ד לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
קריית האומנים (בניינים 9 עד 14) (*)	ראשון לציון	2005	67,890	4,304	3,164	-	75,358	100%		604	88	604	88	תבע מאושרת - בבדיקת חלופות תכנוניות	
UPTOWN אשדוד (שלב ב')	מע"ר אשדוד	2011	44,647	17,034	381	-	62,062	100%	5,868	78	111	1,000 + 253 מ"ר מסחר	120	תבע מאושרת	
מתחם צפוני – שלב א'	שכונת הארגזים, תל אביב	2023	145,636	2,523	23,819	-	171,988	100%	18,032	כ-911 יח"ד וכן 70 יח"ד להשכרה לטווח ארוך	80	כמפורט תחת מצב תכנוני נוכחי		יישום התב"ע החדשה ומימוש זכויות הבנייה בקרקע, כפופים בין היתר, לקיום מלוא ההתחייבויות הצדדים כלפי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בהתאם לכתבי התחייבויות שנחתמו ביניהם.	
		2016	173,096	2,917	1,210	-	177,223	33.33%	24,323	כ-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. יתרת שטחי התכנית הינם בייעוד דרכים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.	80				
הוד השרון	דרום מערב הוד השרון	2019	65,884	-	737	-	66,612	26.66%	146,504 מ"ר	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	ל.ר.	ל.ר.	החברה תפעל לקידום פרויקט בהתאם לייעודים שיוקצו למקרקעין במסגרת אישור התוכנית המקודמת על ידי הוועדה המחוזית.	

תיאור עסקי התאגיד

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח):														
שם עתודת הקרקע	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2024					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2024			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
										יח"ד לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
אור יהודה	אור יהודה, רח' אליהו סעדון	2019	41,343	2,726	7,001	-	51,070	66.66%	4,592	כ-23,500 מ"ר ביעוד מסחר ותעסוקה וכן שטחי שצ"פ ומבני ציבור	ל.ר.	כמפורט תחת מצב תכנוני נוכחי	ל.ר.	בשלבי תכנון
רוטשילד	פינת הרחובות יהודה הלוי, בצלאל יפה ושדרות רוטשילד, תל אביב	2018	112,962	10,672	949	-	124,581	50%	2,170	כ-57 יח"ד וכן שטחים ביעוד מסחרי	כ-80	כ-81 יח"ד (מתוכנן 10% דיור בהשג יד) וכן כ-500 מ"ר שטחים ביעוד מסחרי	71	נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות ועדה מקומית מכוח תכנית המתאר תא 5000.
אלנבי 43 תל אביב	אלנבי 43 תל אביב	2020	51,597	8,858	487	-	60,943	100%	491	כ – 21 יח"ד ושטחי מסחר	63	ל.ר.	ל.ר.	בשלבי רישוי מתקדמים
נווה הדרים	ראשון לציון	2021	20,258	-	253	-	20,511	63.5%	כ – 29,500 מ"ר (בכפוף להפקעו ת)	כ – 32,500 מ"ר ביעוד מסחרי ומגורים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	החברה בשלבי קידום ראשוניים של תב"ע חדשה.
לב ראשון	ראשון לציון	2018	5,072	-	266	-	5,338	34%	זכויות בגג	60 יח"ד	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	החברה בשלבי קידום ראשוניים של ת.ב.ע חדשה
בת ים	בת ים	1990	1,926	-	16	-	1,940	50%	4,585	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-

(*) נכון ליום 31.12.2024 חתמה דוניץ קרית האמנים על חוזי פינוי עם 256 מפונים מתוך 281 המפונים במתחם. הזכויות ב-180 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 2024²⁷, 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.

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני ובינוי האם – המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	החזקה באמצעות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		כמות יח"ד לפינני	מספר יח"ד לשיווק	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 ²⁸ (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ²⁹	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	הכנסות צפויות ³⁰ (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי ³¹ (%)	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן) ³²	מועד תחילת הקמה צפוי	שימושים נוספים
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח	שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט										
נווה מגן החדשה (לשעבר- מתחם הצעירים), רמת השרון (שלב ב-ג)	פינני בינוי. מתחם מוכרז מסלול רשויות	100%	חברה בת-איחוד	100%	80%	58	213	37,450	1:2.88	139	965,760	24%	אושרה התב"ע. הוגשה בקשה להיתר לשלב ב'	2026	-
רח' ההסתדרות, גבעתיים (שלב א')	פינני בינוי. מתחם מוכרז מסלול מיסוי	100%	חברה בת-איחוד	99%	80%	120	130	19,154	1:1.08	112	495,950	29%	אושרה התב"ע ותוכנית האיחוד וחלוקה. הוגשה בקשה להיתר לשלב א'.	2026	-

27 כפי שמפורטים בסעיפים 1(א) ו-1(ב) להגדרת "פרויקט נדל"ן 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 הפינני עם הדיירים כוללים תנאים מתלים לכניסתם לתוקף וזאת, בין היתר, הגעה לשיעור חתימות מסוים, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם פינני ובינוי וכיוצ"ב. תנאים אלו בשלב הנוכחי, טרם התקיימו.

תיאור עסקי התאגיד

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני ובינוי האם – המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	החזקה באמצעות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		כמות יח"ד לפינני	מספר יח"ד לשיווק	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 ²⁸ (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ²⁹	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	הכנסות צפויות ³⁰ (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי ³¹ (%)	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן) ³²	מועד תחילת הקמה צפוי	שימושים נוספים
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח	שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט										
רח' ההסתדרות, גבעתיים (שלב ב')	פינני בינוי מתחם מוכרז מסלול מיסוי	100%	חברה בת-איחוד	99%	80%	48	202	29,763	1:4.20	112	885,200	27%	אושרה התב"ע ותוכנית האיחוד וחלוקה..	2026	-
רח' רוטשילד, חיפה (מתחם A)	פינני בינוי המתחם טרם הוכרז	3350%	חברה כלולה	98%	80%	48	177	13,741	1:3.69	114	199,750 ³⁴	16%	ת.ב.ע מאושרת; החברה מקדמת תוכנית עיצוב.	2026	-
רח' רוטשילד, חיפה (מתחם C)	פינני בינוי המתחם טרם הוכרז	3550%	חברה כלולה	97%	80%	72	258		1:3.58	112	281,100 ³⁶	15%	ת.ב.ע מאושרת; החברה מקדמת תוכנית עיצוב.	2026	כולל טטחי תעסוקה ומסחר
רח' דרך השלום, תל אביב-יפו	פינני בינוי טרם הוכרז	100%	חברה	81%	80%	150	340 (כולל דיור בהשג יד)	2,872	1:2.27	88	942,450	25%	ת.ב.ע אושרה למתן תוקף בתנאים	2026	כ-1,500 מ"ר מסחר, מתוכו כ-900 לחברה
רח' משגב עם, תל אביב-יפו	פינני בינוי המתחם טרם הוכרז	100%	חברה בת-איחוד	90%	3767%	48	78 (כולל דיור בהשג יד)	6,562	1:1.63	77	205,800	15%	בהליכי קידום ת.ב.ע – לפני דיון בוועדה מקומית	2026	מסחר 500 מ"ר

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

תיאור עסקי התאגיד

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני ובינוי האם – המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	החזקה באמצעות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		כמות יח"ד לפינני	מספר יח"ד לשיווק	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 ²⁸ (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ²⁹	הממוצע המתוכנן של יח"ד למכירה בפרויקט	הכנסות צפויות ³⁰ (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי ³¹ (%)	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן) ³²	מועד תחילת הקמה צפוי	שימושים נוספים
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח	שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט										
מתחם החותרים, חיפה	פינני בינוי המתחם טרם הוכרז	100%	חברה בת-איחוד	73%	67% ³⁸	107 ³⁹	426	24,268	1:3.98	130	1,134,400	25%	בהליכי קידום ת.ב.ע. – המתנה לדיון בועדה המחוזית	2027	מסחר כ-600 מ"ר תעסוקה 1,590 מ"ר
מתחם ניצנה, בת ים	פינני בינוי המתחם טרם הוכרז	100%	חברה בת-איחוד	75% ⁴⁰	80%	452	1,046	14,648	1:2.31	109	3,381,000	19%	בהליכי קידום ת.ב.ע. – לפני דיון בועדה מקומית	2027	מסחר 6,000 מ"ר ומשרדים 37,500 מ"ר
דרך בית לחם, ירושלים	פינני בינוי המתחם טרם הוכרז	100%	חברה בת-איחוד	81%	67%	72	262	14,911	1:2.97	101	773,900	21%	תבע מאושרת	2026	בנוסף, שטחי מסחר ותעסוקה
נחל הבשור, תל אביב-יפו	פינני בינוי המתחם טרם הוכרז	40%	סולו	80%	81%	128	218 כולל דיור (בהשג יד)	3,209	1:1.59	72	1,254,300 ⁴¹	22%	ת.ב.ע אושרה למתן תוקף בתנאים	2026	מסחר ותעסוקה
אסף שמחוני, נתניה	פינני בינוי המתחם טרם הוכרז	50%	חברה כלולה	74%	67%	270	584	ל.ר. חברה כלולה	1:2.2	119	1,531,000 ⁴²	21%	בהליכי קידום ת.ב.ע.	2027	-

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

39 חלק מהיח"ד הינן בבעלות החברה המחזיקה בפרויקט.

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

41 ההכנסות הינן בחלק החברה.

42 ההכנסות הינן בראית החברה הכלולה.

תיאור עסקי התאגיד

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני ובינוי האם – המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	החזקה באמצעות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		כמות יח"ד לפינני	מספר יח"ד לשיווק	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 ²⁸ (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ²⁹	הממוצע הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	הכנסות צפויות ³⁰ (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי ³¹ (%)	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאתו היתרי בנייה (ככל וניתן) ³²	מועד תחילת הקמה צפוי	שימושים נוספים
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח	שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט										
התנועה הציונית, נתניה	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	50%	חברה כלולה	67%	67%	76	152	ל.ר. חברה כלולה	1:2.5	111	387,000 ⁴³	20%	בהליכי קידום ת.ב.ע.	2027	-
ארמון הנציב, מתחם כ"א, ירושלים	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	50%	אלעד	72%	67%	54	243	זניח	1:3.5	105	269,000 ⁴⁴	22%	בהליכי תכנון ראשוניים של הת.ב.ע.	2028	ל.ר.
ארמון הנציב, מתחם כ"ג, ירושלים	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	50%	אלעד	54%	67%	98	343	זניח	1:2.48	105	364,300 ⁴⁵	23%	בהליכי תכנון ראשוניים של הת.ב.ע.	2028	ל.ר.
אברהם שטרן, ירושלים	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	100%	אלעד	55%	67%	58	174	זניח	1:2.52	103	423,800	18%	בהליכי תכנון ראשוניים של הת.ב.ע.	2028	ל.ר.
הלפר-בלפור, בת ים	פינוי בינוי. המתחם טרם הוכרז	100%	אלעד	58%	67%	57	82	זניח	1:1.92	97	247,000	9%	בהליכי תכנון ראשוניים של הת.ב.ע.	2028	ל.ר.

⁴³ ההכנסות הינן בראית החברה הכלולה.

⁴⁴ ההכנסות הינן בחלק החברה.

⁴⁵ ההכנסות הינן בחלק החברה.

8.9.7 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד:

מידע על אשראי לליווי הפרויקט (באלפי ש"ח)													שם הפרויקט
קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	קבלן ביצוע	שם הפרויקט
הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי(כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	התאגיד משמש כקבלן ראשי? (כן/לא)	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31.12.2024 ולמועד פרוסום הדוח (כן/לא)	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse? (כן/לא)	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערביות ליום 31.12.2024	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	יפה נוף 120 (שלב א') (לפי 100%)
כן	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים + 1%	לא	374,000	60,000	ערביות בצווע 192,000 ערביות חוק מכר 190,000	25,000	99,000	

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 ודאות לגבי אישור השינויים, היקפם, תנאיהם ומועדם; (ב) בפרויקטים אשר הוצאתם לפועל מותנית בקיומם של תנאים מתלים אין ודאות כי אלו אכן יתקיימו; (ג) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ד) אין כל ודאות 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 המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פארק תל אביב – מתחם דרומי קרית האמנים בניין 6 אורבן פארק ראשונים (מגרש 2) דוניץ גבעת שמואל סה"כ	2,044	1,022	3,458	(1,022)	(2,044)
	373	186	615	(186)	(373)
	255	127	237	(127)	(255)
	1,405	703	5,362	(703)	(1,405)
	6,713	3,356	6,750	(3,356)	(6,713)
יפה נוף 120, חיפה (שלב א')					
סה"כ					
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמיכתם טרם הושלמה במלואה:					
פרויקטים בהקמה:					

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 ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
יפה נוף 120, חיפה (שלב א')	(1,914)	(957)	6,750	957	1,914
סה"כ	(1,914)	(957)	6,750	957	1,914
פרויקטים בהקמה					

פרויקטים מהותיים מאוד של התאגיד 8.10

8.10.1 קריית האומנים, בניין 7

א. הצגת הנכס:

סעיף	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
שם הפרויקט	קריית אמנים – בנין 7
מיקום הפרויקט	רחוב גבעתי 5, ראשון לציון גוש 3930 חלקות 459,480 ו-457
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט בביצוע 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. קיים צו הכרזה לפרויקט במסלול מסוי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת 100%
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	2015
שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט	3,150 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	2028
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2021
מועד סיום שיווק צפוי	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	2024
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות וחכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	החברה מתעתדת לתת כ-48 יח"ד בבנין לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי
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 כנדרש.
נושאים מיוחדים	-

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי - נתונים לפי 100% חלק החברה: 100% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024

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

ג. עלויות שהושקעו:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
		כל התקופה	
עלויות שהושקעו			
37,912	38,142	38,142	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,229	1,896	7,650	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
3,194	5,171	14,790	עלויות מצטברות בגין בניה
1,771	2,448	4,642	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
44,106	47,657	65,224	סה"כ עלות מצטברת
44,106	47,657	65,224	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
230	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
11,063	10,396	5,844	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
111,654	109,677	108,548	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
5,262	4,585	3,732	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
128,209	124,658	118,124	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	10%	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	2028	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט⁴⁶

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2	שנת 2024 רבעון 3	שנת 2024 רבעון 4	שנת 2024 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
3	-	3	9	-	2	14	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת יחידות דיור (#)
342	-	354	959	-	223	1,536	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת יחידות דיור (מ"ר)
19,568	-	23,762	22,845	-	25,063	23,379	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח) יחידות דיור
13	13	13	16	25	27	27	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)
1,418	1,418	1,773	2,732	2,732	2,955	2,955	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)
18,065	18,065	19,161	20,479	20,479	20,802	20,802	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח) יחידות דיור
136,566	137,045	141,631	142,419	142,419	142,419	142,419	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
2,619	26,516	26,516	34,860	56,993	62,619	62,619	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
20%	22%	28%	45%	45%	48%	48%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)

⁴⁶ החוזים הינם מותגים למועד הדוח.

תיאור עסקי התאגיד

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	שנת 2024 רבעון 2	שנת 2024 רבעון 3	שנת 2024 רבעון 4	שנת 2024 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
52	45	42	31	31	29	29	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)
4,827	4,965	4,610	3,440	3,440	3,217	3,217	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)
						65,224	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
						2	מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)
						23,373	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח]

1. רווחיות גולמית:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
216,591	216,591	225,063	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁴⁷
172,315	172,315	183,348	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
44,276	44,276	55,010	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)
44,276	44,276	55,010	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
44,276	44,276	55,010	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
20%	20%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
22,552	22,552	24,805	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%
(9,446)	(4,723)	55,010	4,723	9,446	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
10,854	5,427	55,010	(5,427)	(10,854)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

47 נחתמו 27 הסכמי מכר שעד לקבלת היתר בניה אינם מחייבים. ההכנסות כוללות הכנסות מדירות בעלי קרקע.

1. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט:⁴⁸

פירוט	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
-	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:
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
רבעון 3, 2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
אשראי פיננסי - 39,000 אלפי ₪ ⁴⁹ 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:
ל.ר.	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 ז' להלן	בטחונות:

2. שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג	פירוט	הסכום המובטח 31.12.2024
משכנתא - דרגה ראשונה	משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המממן על כל זכויות החברה במקרקעין.	ללא הגבלה בסכום
שעבודים - דרגה ראשונה	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעין לפי הסכמי הפינוי. לפרטים אודות שעבודים נוספים, ראה ביאור 17' לדוח הכספי.	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכ"ב)		

⁴⁸ המימון יפתח לאחר קבלת היתר הבניה ועמידה ביתרת תנאי הליווי.
⁴⁹ הליווי יפתח בעת קבלת היתר הבניה ועמידה ביתרת תנאי הליווי.

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

סעיף	31.12.2024
רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח):	55,010
התאמות לעודפים בעיקר: שיווק, מימון והקדמת משיכת עודפים, בנכוי התאמה סה"כ (באלפי ש"ח):	ל.ר. טרם נפתח הליווי הבנקאי
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ש"ח):	ל.ר.
מועד צפוי למשיכת עודפים	כמפורט בסעיף ו' לעיל
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עודפי הפרויקט משוחררים בכפוף לסיום בניה/התקדמות משמעותית ומכירה בדרך כלל.

8.10.2 נווה מגן החדשה (שלב א')

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	סעיף
נווה מגן החדשה, שלב א'	שם הפרויקט
מגרשים 3,4 בגוש 6551 נווה מגן החדשה רמת השרון	מיקום הפרויקט
שלב א' (מתוך 3 שלבים) של פרויקט פינוי בינוי ב"מתחם הצעירים" ברמת השרון. שלב א' הינו פרויקט בביצוע להקמת שני בנייני מגורים בני 21 קומות הכוללים 164 יח"ד סה"כ. מתוך סך יחידות הדיוור, 107 יח"ד הינן לשיווק על ידי החברה ויתרת 57 יחידות הדיוור הינן לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי. המתחם הוכרז בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי".	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
2021 (הגעה ל-100% חתימות)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,236 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
2029	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון רביעי 2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2029	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון רביעי 2024	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל
חזקה וזכויות להרשם כבעלים בקרקע בחלק היחסי	זכויות משפטיות בקרקע
החברה מתעתדת לתת כ - 57 יח"ד בשלב א' 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 כנדרש.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט ליום 31.12.2024 - נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%

סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיוור	17,063	164	מתוכנן 57 יחידות תמורה לבעלי קרקע
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו:

שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
עלויות שהושקעו		
45,040	45,040	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,145	18,483	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
14,767	21,923	עלויות מצטברות בגין בניה
3,683	11,427	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
81,635	96,873	סה"כ עלות מצטברת
81,635	96,873	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
36,792	36,454	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
290,809	283,653	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
13,249	5,505	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
340,850	325,612	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	2%	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסין] (לא כולל קרקע) (%)
	2028	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט⁵⁰:

שנת 2024 רבעון 4	שנת 2024 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
5	5	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת - יחידות דיור (#)
540	540	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת - יחידות דיור (מ"ר)
37,876	37,876	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח) - יחידות דיור
5	5	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה - יחידות דיור (#)
540	540	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה - יחידות דיור (מ"ר)
37,876	37,876	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח)
478,145	478,145	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
20,453	20,453	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
5%	5%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
107	102	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)
11,004	10,464	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)
	96,873	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
	3	מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)
	37,857	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח]

⁵⁰ החוזים היו מותנים למועד הדוח. לאחר תאריך המאזן התקבל היתר בניה.

ו. רווחיות גולמית:

שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
478,145	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁵¹
362,484	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
115,659	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה (באלפי ש"ח)
115,659	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
45,527	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח))

ח. מימון ספציפי:

נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם לליווי הבניה בפרויקט. עם זאת, לחברה הועמדה מסגרת לטובת ערבויות שנתנו לבעלי הקרקע שהתפנו מדירותיהם בשנת 2023 בהיקף כספי של כ-115 מליון ₪.

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%

הסכום המובטח 31.12.2024	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	שעבוד החלקות של דיירי שלב א' שהתפנו מדירותיהם	משכנתא - דרגה ראשונה
-	-	שעבודים - דרגה ראשונה

⁵¹ ללא ניפוח חשבונאי בגין התחייבות לבעלי קרקע.

8.10.3 רחוב המרי גבעתיים

א. הצגת הנכס:

סעיף	נתונים לפי 100% חלק החברה: 70%
שם הפרויקט	המרי גבעתיים
מיקום הפרויקט	חלקות 330-332, 318, 308, 256, בגוש 6160 ברח' המרי גבעתיים.
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט פינוי בינוי בגבעתיים להקמת ארבעה בנייני מגורים בני 5-8 קומות הכוללים 105 יח"ד סה"כ. מתוך סך יחידות הדיוור, 63 יח"ד הינן לשיווק על ידי החברה ויתרת 42 יחידות הדיוור הינן לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי. בשנת 2020 הוכרז המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי. לפרויקט תבע בתוקף והחברה מקדמת קבלת היתרים לצורך תחילת הקמתו.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	70%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת - התקשרויות עם 100% מבעלי הקרקע.
ציון שמות השותפים לפרויקט	צד ג' בלתי קשור (30%)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	2022
שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט	3,952 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	2028
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן):	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	בצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	2025
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות חוזיות מכח הסכמי פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	החברה מתעתדת לתת כ - 42 יח"ד בבנין לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	אין נושאים חריגים
נושאים מיוחדים	-

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי: נתונים לפי 100% חלק החברה: 70% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024

סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיוור	11,517	105	וכן מבנה ציבור בגודל של 310 מ"ר
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה: 70%
			עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
2,442	3,866	5,288	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	107	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2,442	3,866	5,395	סה"כ עלות מצטברת
2,442	3,866	5,395	סה"כ עלות מצטברת בספרים
			עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
21,288	19,864	19,864	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
168,548	168,548	167,126	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
9,422	9,422	9,315	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
199,258	197,834	196,305	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
	-	-	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסין] (לא כולל קרקע) (%)
		2028	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. רווחיות גולמית:

שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה: 70%
272,601	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁵²
201,700	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
70,901	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה (באלפי ש"ח)
70,901	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
37,139	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח) בע"מ)

ח. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – טרם נלקח מימון ספציפי

⁵² ללא ניפוח חשבונאי בגין דירות בעלי קרקע.

א. הצגת הנכס:

סעיף	נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%
שם הפרויקט	יפו-תל אביב
מיקום הפרויקט	המקרקעין הידועים כמגרשים 105-101, 113, 116-117 המהווים חלק מחלקות 3 ו-4 בגוש 6992 וחלק מחלקות 42-41, 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	3 מגרשים בהקמה 103, 104 ו- 105 - 194 יח"ד, בשטח קרקע של כ-17 דונם. 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. כמו כן יבנו 3 יח"ד לטובת המדינה ללא תמורה ויוקמו כ-1,000 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר. נכון למועד פרסום דוח זה הושלמו כל הפינויים הנדרשים. נכון למועד זה החברה קיבלה היתרי בניה מלאים למגרשים 103, 104, 105 היתרי חפירה ודיפון והחלטות ועדה להיתר בתנאים ל-532 יח"ד במגרשים 101-102 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") ⁵³ (33.33%) וצמח המרמן בע"מ (להלן: "צמח") ⁵⁴ (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):	2028
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	2024
מועד סיום שיווק צפוי	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	מגרשים 102-105 - צ.מ.ח המרמן בע"מ מגרשים 101, 113 ו- 116-117 - החברה
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	- מגרשים 103, 104 ו-105 רבעון 1 2024; מגרשים 101, 116 ו-117 - רבעון 2 2024; - מגרש 102-רבעון 4 2024; שלב ד' - 113 - טרם החלו
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:	אין נושאים חריגים
נושאים מיוחדים	-

53 לוינשטיין הינה חברה ציבורית שניירות הערך של רשומים למסחר בבורסה. למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בלוינשטיין הינם ה"ה שאול ורחל לטון.
54 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, רובגיל עדי בע"מ, צ.מ.ח. תשתית ופיתוח (1996) בע"מ מתיה גרינהולץ, תמר ברעם וענת שרון.

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

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

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:⁵⁵

נתונים לפי חלק החברה: 33%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלויות שהושקעו			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁵⁶	146,269	146,269	146,269
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	19,257	16,563	15,366
עלויות מצטברות בגין בניה	10,939	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	22,362	15,965	8,778
סה"כ עלות מצטברת	198,827	178,797	170,413
סה"כ עלות מצטברת בספרים	198,827	178,797	170,413
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	3,372	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	37,595	31,025	27,681
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	209,138	214,333	178,417
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	11,856	1,873	3,840
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	261,961	247,231	209,938
מועד השלמת בנייה צפוי	2028	-	-

ד. שיווק הפרויקט⁵⁷

נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%	שנת 2024 כל התקופה	שנת 2024 רבעון 4	שנת 2024 רבעון 3	שנת 2024 רבעון 2	שנת 2024 רבעון 1
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת יחידות דיור (#)	147	89	14	44	-
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת יחידות דיור (מ"ר)	11,899	7,681	975	3,243	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח) יחידות דיור	25,246	18,768	38,615	37,232	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)	147	147	58	44	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)	11,899	11,899	4,218	3,243	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח) יחידות דיור	25,246	25,246	37,043	37,232	-
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	1,440,542	1,440,542	1,440,542	1,440,542	1,440,542
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	300,548	300,548	156,389	118,598	-
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	23%	23%	9%	7%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)	481	481	570	584	628
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)	39,614	39,614	47,295	48,269	51,512
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	198,827				
מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)	18				
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח]	17,784				

⁵⁵ הנתונים מתייחסים לכלל תקופות הדיווח על אף שהפרויקט נכלל בספרי החברה החל מיוני 2022.

⁵⁶ 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.

⁵⁷ החוזים היו מותנים למועד הדוח. לאחר מועד הדוח התקבל היתר הבניה לשלב א' ו-126 מהחוזים לעיל הפכו חוזים מחייבים.

ה. הכרה בהכנסה

נתונים לפי 100% חלק החברה: 33.3%	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום 31 בדצמבר 2024	-	55,839
שנת 2025	113,404	44,527
שנת 2026	180,328	168,190
שנת 2027	6,816	31,992
סה"כ	300,548	300,548

ו. רווחיות גולמית:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	חלק החברה: 33%
429,272	462,596	480,181	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
340,134	385,811	420,571	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח) ⁵⁸
40,217	40,217	40,217	עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
89,138	76,785	59,610	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)
48,921	36,568	19,393	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח) ⁵⁹
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה (באלפי ש"ח)
48,921	36,568	19,393	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
21%	17%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לפני הקצאת עלות רכישה (%)
12%	8%	4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לאחר הקצאת עלות רכישה (%) ⁶⁰
20,000	25,786	24,742	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (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 חלק החברה: 33%
(38,000)	(19,000)	19,393	19,000	38,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
26,196	13,098	19,393	(13,098)	(26,196)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

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

59 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 רכישה המניות ורכיב מימון.

60 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 רכישה המניות ורכיב מימון.

ח. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (שלב א' – הסכם ליווי ויתרת השלבים - מימון קרקע)

פירוט	נתונים לפי חלק החברה: 33%
88,416 אלפי ₪	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
100,652 אלפי ₪	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:
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
24.06.2024; 28.12.2021 ; 10.06.2019	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
אשראי כספי 127,000 אלפי ₪, ערבויות מכר 86,000 אלפי ₪, ערבויות אחרות 10,000 אלפי ₪	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
אשראי כספי 39,000 אלפי ₪, ערבויות מכר 73,000 אלפי ₪, ערבויות אחרות 8,000 אלפי ₪	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים + 0.65%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
הלוואת קרקע מתחדשת כל חודש. אשראי להקמה – דצמבר, 2027 אי העברת שליטה בחברות השותפות בפרויקט.	מועדי פירעון קרן וריבית:
	תניות פיננסיות מרכזיות:
כמקובל.	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]:
כמקובל בקשר לשלב א'. ליתרת השלבים טרם נחתם הסכם ליווי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בסעיף ט להלן	בטחונות:

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג	פירוט	הסכום המובטח 31.12.2024
משכנתא - דרגה ראשונה	התחייבות לרישום משכנתא	ללא הגבלה בסכום
שעבודים - דרגה ראשונה	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.	ללא הגבלה בסכום

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

סעיף (לפי חלק החברה 33%)	31.12.2024
רווח גולמי צפוי (באלפי ₪):	19,393
התאמות לעודפים. בעיקר: שיווק, מימון הקצאת עלות רכישת אלעד סה"כ (באלפי ₪):	ל.ר.
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (באלפי ₪):	טרם נחתם הסכם לליווי ליתרת השלבים
מועד צפוי למשיכת עודפים	בסיום בניית השלבים ולפי שיקול דעת הבנק.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	יקבעו במסגרת הסכם ליווי של השלבים הבאים- בדרך כלל עודפי הפרויקט משוחררים בכפוף לסיום בניה ומכירה.

8.10.5 רחוב הארזים ירושלים -

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 50%	סעיף
פארק בית הכרם	שם הפרויקט
גוש 30263 חלקה תאי שטח 100,200,201,203,300,301,400,401 בשכונת בית הכרם, ירושלים	מיקום הפרויקט
סה"כ 401 יח"ד על פני 13 מבני מגורים וכן שטחי מסחר 200 מ"ר מעל קומות מרתף	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
חלק החברה באמצעות חברה בת	מבנה האחזקה בפרויקט
אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
99% חתימות ⁶¹ – (נכון למועד הדוח חתומים 153 מתוך 154 בעלי זכויות)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ - 17,850 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
2030	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2030	מועד סיום שיווק צפוי
טרם בוצעה התקשרות	הסכמים עם קבלני ביצוע
2025	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל
99% חתימות ⁶² – (נכון למועד הדוח חתומים 153 מתוך 154 בעלי זכויות)	זכויות משפטיות בקרקע
החברה מתעתדת לתת כ - 154 יח"ד בבנין לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי	הסכמים מיוחדים (קומביניציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין נושאים חריגים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי - נתונים לפי 100% חלק החברה: 50% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024

סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	34,619	401	-
שטחי מסחר	200	ל.ר.	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

⁶¹ חסרה חתימה אחת של עיריית ירושלים להשלמה ל-100%.

⁶² חסרה חתימה אחת של עיריית ירושלים להשלמה ל-100%.

ג. עלויות שהושקעו:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה: 50%
עלויות שהושקעו			
19,665	19,665	19,665	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	328	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
2,376	4,413	6,011	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	123	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
22,041	24,078	26,127	סה"כ עלות מצטברת
22,041	24,078	26,127	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
17,996	17,996	17,996	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
12,597	12,597	12,269	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
288,423	286,386	284,788	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,152	16,152	16,030	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
335,169	333,133	331,084	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
	-	-	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
		2030	מועד השלמת בנייה צפוי

ו. רווחיות גולמית:

שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה: 50%
440,004	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶³
337,545	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
102,459	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)
82,794	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
82,794	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה (באלפי ש"ח)
19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
34,108	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח))
30,000	מסחרי

ח. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט: לא קיים מימון ספציפי לפרויקט.

63 לא כולל ניפוח חשבונאי בקשר עם דירות בעלי קרקע. לא כולל הכנסות מדמי ניהול מהשותף.

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 יח"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, הקבוצה פעילה באמצעי המדיה העיקריים, וכן מפעילות אתרי אינטרנט בהן מוצגת אינפורמציה לגבי הפרויקטים בביצוע, הפרויקטים בעבר ומגוון שירותים אינפורמטיביים מקוונים נוספים בקשר לפעילות החברה. יצוין, כי במסגרת שיווק יחידות הדיור, מציעה החברה ללקוחותיה מודל המאפשר תנאי תשלום של כ-15% מהתמורה במועד חתימת חוזה המכר והיתרה בסמוך למועד המסירה (ללא הצמדה למדד). בהתאם למדיניות החברה הסכמי מכר הכוללים תנאי תשלום כאמור, מוגבלים אך ורק להיקף של עד 20% מסך יחידה למכירה בכל פרויקט. משכך, להערכת החברה, ככל ויוטלו מגבלות חיצוניות על אפשרות להעניק לרוכשים תנאי מימון כאמור, לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית על יכולת השיווק של החברה. בנוסף מנהיגה החברה בחלק מהפרויקטים מבצעי מימון באמצעות הלוואת גישור שהוצאותיה (כולל ריבית קבועה) ממומנות ע"י החברה ומשולמות על ידיה מראש, באופן שמאפשר הקדמה משמעותית של התקבולים והקטנת החשיפה בהתאם.

10. רכוש קבוע ומתקנים

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

11. הון אנושי

11.1. במהלך שנת 2024 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. מאז פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", העובדים משטחי אי"ש מנועים מלהיכנס לשטחי מדינת ישראל ומשכך לא זכאים בפועל לכל שכר ו/או זכויות נלוות. כחלופה, התקשרה החברה עם תאגידים מורשים להעסקת עובדים זרים בענף הבניין המספקים לה את כוח האדם הנדרש.

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	2024	2023
מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	2	2
הנדסה	26	22
התחדשות עירונית	5	4
כספים	9	5
משפטית	4	4
שיווק	8	2
מטה	12	3
פיתוח עסקי	2	-
פועלים	8	9
סה"כ	76	51

12. הון חוזר

- 12.1. לחברה הון חוזר שלילי. נכון ליום 31.12.2024 ההון החוזר השלילי הסתכם לסך של כ-116 מיליון 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	576,514	(414,110)	162,404
התחייבויות שוטפות	693,361	(60,633)	632,728
עודף (הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות)	(116,847)	(353,477)	(470,324)

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. לפרטים נוספים בקשר עם ההון החוזר בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ראה סעיף 3 לפרק ב' "דוח דירקטוריון החברה" המצורף לדוח תקופתי זה.

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 מיליון ש"ח וכן התחייבות להעמדת השקעות/הון עצמי שיידרש לחברה המוחזקת בקשר עם הפרויקטים בהם תפעל ועד לסך של כ-150 מיליון ש"ח. ההתחייבות להעמדת השקעות/הון עצמי מוגבלת לתקופה של 5 שנים ממועד החתימה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 30 באוגוסט, 2022 אסמכתא מס' 089991-01-2022 (המידע מהווה הכללה על דרך ההפניה).

14. נדל"ן להשקעה

החברה מחזיקה בזכויות ובנכסים אשר משמשים לנדל"ן להשקעה. הזכויות כוללות, בעיקר, דירות תחת חוק עדוד השקעות הון בפרויקטים שהחברה סימה לבנות בפארק תל אביב (18 יח"ד) ובאפטאון אשדוד מו בנין 1 (20 יח"ד). בנוסף, החברה מחזיקה בזכויות להקמת שטחי מסחר בהיקף של כ-160 מ"ר פרויקט באלנבי, ת"א וכן כ-5,600 מ"ר בפרויקט באשדוד. החברה אמדה את שווי הנכסים והזכויות בהתאם להערכת שמאי.

15. מימון

פעילות החברה וחברות בנות שלה ממומנת באמצעות הון עצמי, תקבולים מרוכשי הדירות, אשראי מתאגידים בנקאיים שניתן באמצעות ליווי כפרויקט 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.

15.1 הסכמי ליווי פיננסי לפרויקטים

15.1.1 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").

15.1.2 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 10% עד 17%. 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 2024 ונכון למועד חתימת הדוח לא ידוע לחברה על הפרות של הסכמי הליווי.

15.1.3 במסגרת הסכמי האשראי והליווי של החברה, התחייבו החברה ואלעד כלפי תאגידים בנקאיים, שלא לפעול באופן שהחזקותיהם המצרפיות, של מר יעקב דוניץ, מר נסים אחיעזרא (שביום 31.12.2022 חדל להיות חלק מגרעין השליטה) וג'יי. 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 15.7 להלן, וכן התחייבה שלא לצור שעבוד שוטף לטובת גורם אחר.

15.1.4 כמו כן, לאלעד קיימים הסכמי המימון הקובעים מגבלות, אשר העיקריות בהן הינן: שינוי שליטה – התחייבות אלעד כי לא יהיה כל שינוי בשליטה בה, בשיעור ההחזקות של בעלי המניות בהון המניות ובזכויות ההצבעה, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש; התניות פיננסיות – כמפורט בסעיף זה להלן.

15.2 מסגרת אשראי מתאגידים בנקאיים

סעיף	יום 31 בדצמבר 2024 העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	יום 31 בדצמבר 2024 אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	סמך למועד חתימת הדוח אשראי העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	סמך למועד חתימת הדוח אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)
אשראי כספי (ליווי פרויקטים ואשראי סולו)	779,845	540,027	905,205	641,505
ערבויות חוק מכר	713,422	380,908	659,449	356,362
ערבויות לבעלי הקרקע	368,979	279,122	285,423	286,518
ערבויות כספיות אחרות	35,250	26,607	44,814	36,582

יצוין כי מלבד מסגרות האשראי שהועמדו לקבוצה בפרויקטים השונים של החברה ושל אלעד וכנגד שעבוד זכויות החברה באותם פרויקטים, לחברה ולאלעד 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-85 מיליון ש"ח ו-180 מיליון ₪ (נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד חתימת הדוח, בהתאמה).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה, אגרות חוב (סדרה ב') שהינן הלוואה מהותית בסך כולל של כ-100 מיליוני ש"ח וכן לדוניץ ולחברות הקבוצה ישנן 19 הלוואות לא מהותיות יצוין כי, לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ג'), כך שסמך למועד פרסום דוח זה אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינן בסך כולל של 150 מיליוני ש"ח ע.ג.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי 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 לפירעון מידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווי הלא 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 לפירעון 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 הלווי 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 הלווי 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 ודאות גבוהה להביא להעמדה בפועל לפירעון מידי של האשראים האמורים ולפיכך אין החברה מדווחת אודות אי עמידה בעילות לא פיננסיות כאמור. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווי שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

15.3 שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית:

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות:			
ממקורות בנקאיים	34,664	6.80%	6.80%
מקורות שאינם בנקאיים (אגרות חוב) ⁶⁴	100,004	3.47%	3.47%
הלוואות לזמן קצר:			
ממקורות בנקאיים	405,359	6.87%	6.84%

15.4 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 2024	שיעור הריבית המקסימאלית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	שיעור הריבית הסמוך למועד חתימת הדוח
פריים	440,023	7.50%	6.50%	7.50%-6.50%

64 לא כולל אגרות חוב (סדרה ג') אשר הנפיקה החברה לאחר תאריך המאזן בריבית שנתי של 5.54% (ריבית שנתי אפקטיבית של 5.65%).

15.5 תעודות התחייבות של החברה

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה לרבות לעניין, תנאי אגרות החוב, דירוג אגרות החוב ומועד פרעון, ראה סעיף 9 לדוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורף בפרק ב' לדוח תקופתי זה.

15.6 ערבויות

לחברה מסגרת אשראי מבנקים לצורך ערבויות שהסתכמו ביום 31.12.2024 וסמוך למועד פרסום הדוח, בחלוקה כדלקמן (באלפי ש"ח):

סוג הערבות	סמוך למועד הדוח	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
ערבויות חוק מכר	356,362	380,908	580,144	649,703
ערבויות לבעלי קרקע	286,518	279,122	349,776	232,912
ערבויות כספיות אחרות ⁶⁵	36,582	26,607	24,260	28,508
סה"כ	679,462	686,637	954,181	911,123

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:

- 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 2024 הינה כ-10 אלפי ש"ח.
- 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'7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024. כן יצוין כי אלעד ערבה לחלק החברה המאוחדת (100% מהממכר) באשראי הבנקאי שניתן על ידי הבנק במסגרת רכישת הזכויות ממנורה.
- אלעד העמידה ערבות בלתי מוגבלת בסכום לטובת תאגיד בנקאי בישראל להבטחת פירעון מלוא התחייבויותיו של שותף במקרקעין של אלעד לאותו תאגיד הבנקאי⁶⁶. יתרת הסכום הנערב נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-22 מיליון ש"ח.

65 בעיקר לרשויות.
66 לעניין זה ראו בסעיף 8.9.4 לעיל ("המתחם הצפוני").

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 2024 הינה כ- 78 מיליון ש"ח.

ה. אלעד ושותפותיה במתחם הצפוני העמידו ערבות בסך 5 מיליון ש"ח להבטחת התחייבות החברה למתן דירה חלופית לזכאים (חלקה של החברה בערבות האמורה 1/3, כפי חלקה בזכויות במתחם האמור).

15.7 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 31.12.24 (מיליון ש"ח/%)
מכוח הסכמים עם תאגידים בנקאיים	
הון עצמי ⁶⁷ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מסך של 500 מיליון ₪	1,029
יחס הון ⁶⁸ עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מ-20%	53%
הון עצמי ⁶⁹ (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) שלא יפחת מסך של 150 מיליון ₪	314-316
יחס הון עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) שלא יפחת מ-15%	34%
יחס חוב פיננסי נטו ⁷⁰ ל-CAP ⁷¹ (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) לא יעלה על 85%	56%
מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')	
הון עצמי ⁷² (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.	1,037
יחס הון ⁷³ עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	53%
יחס חוב פיננסי נטו ⁷⁴ ל-CAP ⁷⁵ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה על 82%.	32%

יצוין כי, אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הונפקו לאחר תאריך המאזן. עם זאת בהתאם לתוצאות החברה ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עומדת בכל אמות המידה שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

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

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

69 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.

70 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), חשבוניות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) במקרה של אי פירעון במועד של חובות החייבים, החשבוניות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים; ו- (5) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושהמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבוניות; "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן (לרבות השקעות לזמן קצר) ופיקדונות לזמן קצר.

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

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

73 שם.

74 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 וחשבוניות 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.

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

15.8 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 17'ג' לדוחות הכספיים המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

16. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוח תקופתי זה בפרק ג' להלן.

17. 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, בעתירות 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.

18. 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 ותכתיבים ייחודיים שונים. להלן פרטים ביחס לעיקריים שבהם:

18.1 חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה")

תכנונם והקמתם של פרויקטים כפופים לחוק התכנון והבניה, 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 וההוצאת 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 כיבוי אש, אישורי עיריות ורשויות מוסמכות אחרות.

18.2 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.

18.3 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, בירור פניות הציבור, הפרת חובות מצד בנק מלווה ותיקון ואכיפה של ליקויים בהתנהלות הנ"ל.

18.4 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 יוזמה 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 לשני כוכבי בטיחות.

19. הליכים משפטיים

לפירוט בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים של החברה ראה באור 17א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

20. 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 דיור להשכרה.

לצד האמור, החברה פועלת ותפעל לשמור על מדיניות פיננסית שהולמת את רמת הדירוג של החברה⁷⁶ 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.

76 A3.ii באופק יציב. לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה ב') ו-(סדרה ג') של החברה על ידי חברת מידרוג בע"מ ראו בדוח הדירוג אשר צורף לדיווח מיידי של החברה מיום 3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-621522) וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002923) ו-28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620198) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

21. דיון בגורמי סיכון -

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

20.1. סיכונים 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.

סיכונים 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 אבטחת מידע, וכדומה). כחלק מאסטרטגיית החברה לצמצום החשיפה לאירוע סייבר ולצמצום השלכותיו, ככל ויתרחש, הקבוצה מחזיקה מערכות אבטחת מידע ומשקיעה, מעת לעת, בשדרוג ועדכון מערכות אלו, מתוך מטרה להגן על מערכות המידע של החברה ממתקפת סייבר או לאפשר יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה. כמו כן, הקבוצה גיבשה תכנית עבודה לשנת 2025 להגנת מידע ופרטיות הכוללת עריכת נהלים מתאימים, הטמעתם ובקרה על יישומם וזאת, בין היתר, כחלק מהערכות הקבוצה לתיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981. דירקטוריון החברה מינה אחראי להגנת מידע בחברה וכן מנהלת מאגרי מידע כמתחייב עפ"י החוק כאמור ותקנותיו. הקבוצה דואגת 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.

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 הבנייה. 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 19.3 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 והליכי תכנון ורישוי – למדיניות הממשלה בענף הבנייה, 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 ומשכך 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		+	
העדר עתודות קרקע			+
שינויים במדד תשומות הבניה			+
תחרות			+
כוח אדם		+	
מדיניות ממשלתית והליכי תכנון ורישוי		+	

מידת ההשפעה על פעילות החברה של סיכונים ייחודיים לחברה

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

תאריך: 27 במרץ 2025



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2024

הדירקטוריון של אחים דונין בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והחברות המאוחדות שלה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "תקופת הדיווח").

דו"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 הדו"ח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד פרסום הדו"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 בדו"ח זה מתייחס אך ורק למועד פרסום הדו"ח והחברה אינה מתחייבת לעדכן ואו 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 2024 (פרק ג' להלן) (להלן: "הדוחות הכספיים").

דוח דירקטוריון זה מצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. דוח הדירקטוריון נערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצויים הדוחות הכספיים וכן יתר חלקי הדוח התקופתי לשנת 2024. 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

הקבוצה פועלת, (במישרין ובאמצעות חברות בנות), 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים לבניה ולמגורים, הכוללים כ-13,000 יחידות דיור ("יח"ד"), מתוכם חלק הקבוצה הוא כ-7,530 יח"ד. כמו כן, מקדמת הקבוצה פרויקטים נוספים המצויים בשלבים מקדמיים ואשר טרם קיימת ודאות באשר להתקיימותם/היתכנותם. בכלל זה במהלך שנת 2024 נבחרה הקבוצה כיום להובלת פרויקטים של פינוי

בינוי ע"י נציגויות דיירים ב-18 פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה, בהיקף כולל של כ-1,920 יח"ד קיימות (ברובם חלק החברה 50%), לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.1 עדכונים בקשר עם פרויקטים של הקבוצה

1.1.1 בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול לאיתור הזדמנויות יזמיות חדשות וכניסה לפרויקטים חדשים, זאת לצד קידום הפרויקטים הקיימים. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 200 יח"ד בהיקף כולל של כ-543 מ' ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים כולל דירה בבנין שהסתים). לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה 24 יח"ד בהיקף כולל של כ-52 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים) וכן נחתמו 9 בקשות רכישה בהיקף של כ-32 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים).

1.1.2 להלן פירוט המכירות ושיעור ביצוע בפרויקטים בשיווק:

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה	שיעור הביצוע	מכירות מיום 1 בינואר ועד לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת הדוח	מכירות בתקופה המקבילה אשתקד	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31.12.24	שיעור שיווק נכון ליום 31.12.24
UPTOWN אשדוד	161	100%	99%	1	-	17	5	48	79%
מכבי יפו- שלב א' ²	194	33%	11%	18	3	126	-	126	65%
מכבי יפו- שלב ב' ³	234	33%	טרם החל	-	-	21	-	21	9%
גבעת שמואל	53	100%	100%	-	-	3	3	49	92%
אורבן פארק, שלב ג'	70	100%	100%	-	-	4	2	69	99%
יפה נוף 120, שלב א'	60	50%	68%	-	3	6	1	19	32%
קרית האמנים בנין ⁴⁷	58	100%	10%	2	-	14	-	27	48%
פארק ת"א – שלב ב'	54	100%	100%	-	-	63	11	4	ל.ר.
נווה מגן החדשה (שלב א') ⁷	107	100%	3%	3	3	5	-	5	5%

1.1.3 בחודש מרץ 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט של החברה בגבעת שמואל "דוניץ בגבעת שמואל". לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

¹ בנוסף, ישנן 20 יח"ד שהחברה פנתה להכלילן תחת חוק עידוד השקעות הון.

² יצוין כי ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין שהתקבל לאחר תאריך המאזן.

³ יצוין כי ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין.

⁴ יצוין כי ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין.

⁵ היקף יח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2023.

⁶ היח"ד שנמכרו הינן תחת חוק עדוד השקעות הון.

⁷ יצוין כי ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין שהתקבל לאחר תאריך המאזן.

1.1.4. בחודש מרץ 2024 התקבל היתר לבניית מרתפים בפרויקט קרית האומנים בנין 7 וברבעון השני החלו עבודות החפירה והדיפון. ביום 09.01.2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון למתן היתר בניה מלא לבנין 7. ביום 6 בפברואר 2025 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון למתן היתר בניה מלא לבנין מס' 8 בפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיפים 8.9.3 ו- 8.10.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.1.5. במהלך הרבעון השני החלו עבודות חפירה בשלושה מגרשים בפרויקט של אלעד ושותפותיה במתחם "מכבי יפו" בת"א (פרויקט "יפו-תל אביב") במסגרת היתרי חפירה ודיפון, וכן, החל שיווק הפרויקט. בנוסף, התקשרו בתקופת הדוח אלעד ושותפותיה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של הפרויקט, הכולל שלושה בניינים בני שמונה קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר ו-2 קומות מרתף וכן בניין נוסף בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף, הכולל סה"כ 194 יח"ד, מתוכן 109 יח"ד מחיר למשתכן ו-85 יח"ד שוק חופשי. בחודש מרץ 2025 התקבלו היתרי בניה מלאים לשלושת מגרשי שלב א'. ביחס ליתרת המגרשים (להוציא מגרש 113) קיימות החלטות ועדה למתן היתרי בניה מלאים בתנאים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.10.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.1.6. ביום 8 באפריל 2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית - מרחב חיפה (בסעיף זה "הוועדה") בקשר עם פרויקט מתחם החותרים שיוקם בחיפה, לפיו החליטה הוועדה לאשר את הפקדת תב"ע להתנגדויות בתנאים (כפי שפורטו בהחלטת הוועדה) שהגישה החברה (באמצעות חברה בת) (בסעיף זה "התכנית" ו-"הפרויקט"). על פי התכנית, יכלול הפרויקט 533 יח"ד (מתוכן 426 יח"ד לשיווק) וכן שטחי מסחר ותעסוקה. הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים ובכללם, מתן תוקף לתכנית (לרבות בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה), קבלת היתרי בנייה, וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים מסוג זה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.1.7. בחודש אפריל 2024, הופקדה להתנגדויות תוכנית להתחדשות עירונית במתחם "נחל הבשור" תל אביב-יפו וביום 12 בינואר 2025 אושרה התכנית ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב למתן תוקף, בתנאים כמקובל. במסגרת התוכנית יהרסו 128 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו במקומם 6 מבנים חדשים הכוללים 346 יח"ד (כולל 10% דירות בהישג יד).

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.1.8. בחודש אפריל 2024, הופקדה להתנגדויות תוכנית להתחדשות עירונית בקשר לפרויקט דרך בית לחם, ירושלים. במסגרת התוכנית יהרסו 72 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו במקומם 334 יח"ד וכן שטחי מסחר ותעשייה. התכנית אושרה בחודש ספטמבר 2024 למתן תוקף ע"י ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים בתנאים כמקובל. ביום 14 באוקטובר 2024 פורסמה התכנית למתן תוקף. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

- 1.1.9. בחודש אפריל 2024, הופקדה להתנגדויות תוכנית להתחדשות עירונית במתחם "דרך השלום" תל אביב-יפו וביום 10 במרץ 2025 התקבל בידי החברה פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו לפיו החליטה הועדה לאשר את התכנית למתן תוקף, בתנאים כמקובל. במסגרת התוכנית יהרסו 150 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו 490 יח"ד (מתוכן יוקצו 10% מיח"ד עבור דיור להשכרה). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.1.10. ביום 3 ביוני 2024, השלימה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה יחד עם גולדן אחזקות ארמון הנציב בע"מ (בסעיף זה וביחד עם החברה "היזם"), כאשר חלקה האפקטיבי של החברה הינו 50% (חתימות על הסכמי פינוי בינוי עם כ-70.3% מבעלי הזכויות (בסעיף זה "הבעלים") במקרקעין הידועים כארמון הנציב מתחם כ"א ברח' אליעזר קשאני 2 ו-4, הידוע כחלקות 21 ו-27 בגוש 30206 בירושלים (בסעיף זה "המקרקעין"). בכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי הסכמי הפינוי בינוי. במסגרת הפרויקט המתוכנן יהרסו 2 המבנים הקיימים על המקרקעין, הכוללים 54 יח"ד סה"כ, במקומם צפוי להיבנות (ע"פ תוכניות היזם) מתחם מגורים חדש ובו כ-243 יח"ד ב-2 מבנים (מתוכן 54 יח"ד השייכות לבעלים ו-189 יח"ד לשיווק על ידי היזם) ושטחי מסחר נלווים, בכפוף לאישור תב"ע חדשה אשר היזם החל בהליכי קידומה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.5 לפרק א' בדוח תקופתי זה.
- 1.1.11. ביום 30 ביוני 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגבעתיים למתן היתרי הריסה ל-7 בנינים קיימים ולבניה של 4 בנינים (105 יח"ד) בפרויקט של חברה בת של החברה (חלק החברה 70%) ברח' המרי בגבעתיים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.10.3 לפרק א' בדוח תקופתי זה.
- 1.1.12. ביום 15 באוגוסט 2024 התקבלה החלטת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על הכרזת מתחם A בפרויקט רוטשילד בחיפה, שלחברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה מחצית הזכויות בו, כמתחם לפינוי בינוי. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.1.13. ביום 18 באוגוסט 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, "אורבן פארק ראשונים", ראש"צ. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.1.14. ביום 20 באוגוסט 2024 חתמה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה על הסכם קומבינציה עם מספר בעלי זכויות נוספים (בסעיף זה "המוכרים") בעתודת הקרקע "נווה הדרים" הממוקמת בראשון לציון והידועה כחלקה 10 בגוש 6287 (בסעיף זה "המקרקעין") אשר כ-15% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה וכ-48.5% מהזכויות בה מוחזקות על ידי המוכרים. בהתאם להסכם, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, התחייבה החברה לתכנן ולבנות עבור המוכרים יחידות בהתאם לשווי המשקף שיעור קומבינציה של 38.5% בקשר עם יחידות בייעוד מגורים ואילו בקשר עם יחידות שאינן בייעוד מגורים, בשיעור קומבינציה כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.4 לפרק א' בדוח תקופתי זה.

- 1.1.15. ביום 22 באוגוסט 2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום לפיו, הוחלט לאשר את תכנית בנין עיר מספר 603-0477232 ברובע מע"ר דרום, להקמת 253 יח"ד וכן 5,680 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט UPTOWN אשדוד (שלב ב') של החברה. ביום 29 באוקטובר 2024 פורסמה התכנית למתן תוקף. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.1.16. בחודש ספטמבר 2024 החלה חברה נכדה של החברה בביצוע עבודות חפירה, דיפון ורצפת מרתף לשלב א' (184 יח"ד) של פרויקט "נווה מגן החדשה" ברמת השרון. ביום 19 בפברואר 2025 התקבל היתר בניה מלא לשלב זה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.10.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.1.17. בחודש אוקטובר 2024 התקבל היתר הריסה ל – 154 יח"ד קיימות וכן היתר לחפירה ודיפון ל – 401 יח"ד בפרויקט ברח' הארזים, בית הכרם ירושלים, בו מחזיקה חברה נכדה של החברה ב – 50% מהזכויות. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.10.5 לפרק א' בדוח תקופתי זה.
- 1.1.18. ביום 5 בנובמבר 2024 ניתנה החלטת ועדה מקומית חיפה על מתן היתרי הריסה ובניה בתנאים, לכלל הבניינים (760 יח"ד סה"כ) בשלושת המתחמים (A,B,C) בפרויקט ברח' רוטשילד חיפה, בו מחזיקה חברה נכדה של החברה 50%. לפרטים נוספים אודות הפרויקט (על שלביו) ראה סעיפים 8.9.3 ו – 8.9.5 לפרק א' בדוח תקופתי זה.
- 1.1.19. בחודש נובמבר, 2024 התקשרה החברה בהסכם עם פעילות משותפת "מכבי יפוו" (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 33.3%), על פיו תבנה החברה 333 יח"ד (מתוך סך של 631 יח"ד בפרויקט), תמורת תשלום של עלות הקמת הפרויקט והרווח הקבלני בשעור של 7.5% (קוסט + 7.5%) בתוספת מע"מ.
- 1.1.20. בחודש דצמבר 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט של החברה במע"ר אשדוד. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.1.21. בחודש פברואר 2025 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים מתן היתרי הריסה, חפירה ודיפון לשלב א' של פרויקט חברה בת במתחם ההסתדרות בגבעתיים.
- 1.1.22. ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה (באמצעות ישראל אירופה (א.א.) בע"מ, חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%) (בס"ק זה: "חברת הפרויקט"), בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כ- 74% מבעלי הזכויות בקשר עם פרויקט אסף שמחוני, נתניה ובכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי ההסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.1.23. ביום 13 במרץ 2025 התקשרה חברת הפרויקט (כהגדרתה בסעיף 1.3.20 לעיל) בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כ- 71% מבעלי הזכויות בקשר עם פרויקט התנועה הציונית, נתניה ובכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי ההסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

- 1.2.1. 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.
- 1.2.2. 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.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), כך שלאחר הרחבת הסדרה, סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') עמד על סך של 149,992,800 ש"ח. הרבית האפקטיבית בקשר עם הרחבת סדרה זו היתה כ-5.65%. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראה סעיף 9 להלן.

1.2.3 לפרטים בדבר תוכנית רכישה עצמית של החברה בתקופת הדוח, לרבות הארכתה לאחר תאריך המאזן, ראה סעיף 5 להלן.

1.2.4 ביום 11 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה פירסום מתאר אופציות לעובדים להקצאה של עד 186,500 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 186,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות"), לעובדים, שני נותני שירותים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה. בתקופת הדוח הקצתה החברה מכוח המתאר כמות של 127,125 כתבי אופציה לעובדים ולנותני שירותים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-042102) ודוח משלים מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050211), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה. החברה כוללת בהוצאותיה ובהון העצמי את החלק היחסי לתקופה של שווי האופציות לעובדים.

1.2.5 ביום 15 באפריל 2024 הודיעה החברה על זימונה של אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר התקיימה ביום 20 במאי 2024 ואישרה את הנושאים המפורטים להלן: (א) מענק חד פעמי למר רונן יפו, מנכ"ל החברה; (ב) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן פטור והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ג) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן שיפוי מראש והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ד) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן פטור והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ה) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן שיפוי מראש והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ו) תיקון תקנון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-042819) ומיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052269), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.2.6 ביום 3 ביוני 2024 הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2024 ולאחריו ועדת הביקורת ביום 2 ביוני 2024, החליטו לדחות הצעה להשקעה בחברת ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ שהוצעה לחברה על ידי בעלי השליטה בחברה, במסגרת יישום התחייבות לתיחום פעילות הקיים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-058266) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.7 ביום 28 ביולי 2024 אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות

עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, החל מיום 1 באוגוסט 2024 ועד ליום 31 ביולי 2025, בגבול כיסוי אחריות בסך של 40,000,000 ש"ח, למקרה ולתקופה, בסכום השתתפות העצמית שלא יעלה על סך של 20,000 ש"ח לתביעה, ו-120,000 ש"ח לתביעה בתביעות הקשורות לדיני ניירות ערך בישראל, ובתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על סך של 68,000 ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-077160), אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה.

1.2.8 ביום 7 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' אגדה דניאל נמרי ("גב' נמרי") כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה (ראשונה) בת 3 שנים, וכן את תנאי כהונתה הכוללים גמול דירקטורים בגובה הסכום 'הקבוע', בהתאם לתקנות הגמול, כפי שיעודכן מעת לעת, ובהתאם לדרגה שבה תסווג החברה במועד הרלוונטי, למתן התחייבות לשיפוי ולפטור כמקובל בחברה ולהכללתה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. לפרטים נוספים בקשר עם מינויה של הגב' נמרי, זימון האסיפה הכללית ותוצאותיה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-090273); ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608421), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.2.9 ביום 23 באוקטובר 2024 החלה לכהן הגב' נמרי כדירקטורית חיצונית בחברה, במקביל לסיום כהונתו של מר ישראל קולפניצקי כדירקטור חיצוני בחברה לאחר 9 שנות כהונה.

1.2.10 ביום 21 בנובמבר 2024 הודיעה רשות ניירות ערך לחברה כי, לאחר בקשת החברה, היא החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד ליום 28 בנובמבר 2025.

1.2.11 ביום 28 בנובמבר 2024 אושר דירוג החברה A3.il ואופק הדרוג עודכן משלילי ליציב לאגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620198).

1.2.12 ביום 1 בדצמבר 2024 הודיעה החברה על זימונה של אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר התקיימה ביום 6 בינואר 2025 ואישרה את הנושאים המפורטים להלן: (א) דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023; (ב) חידוש מינויו של משרד רואה החשבון המבקר BDO כמשרד רואה חשבון מבקר יחיד של החברה חלף הכהונה הכפולה של שני משרדי רואי חשבון מבקרים משותפים כפי שהיה עד כה; (ג) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים (למעט דח"צים); (ד) אישור מדיניות תגמול עדכנית לחברה; (ה) עדכון תנאי הכהונה של מר רונן יפו, מנכ"ל החברה בעיקרם לעניין תמהיל הזכאות לבונוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620707), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627297) ומיום 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001904), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.2.13. ביום 7 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן פרסמה החברה דוח הצעת מדף במסגרתו הוצעו לציבור והונפקו 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002614); מיום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003020) וסעיף 9 לפרק זה. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מדורגות בדירוג A3.il עם אופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-621522).

1.2.14. ביום 23 בינואר 2025 פרסמה החברה כי ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ ("ע.ש.א.ז."), הנמנית על בעלי השליטה בחברה, התקשרה בהסכם להפצת חלק מהחזקותיה בחברה למשקיעים מסווגים (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007) ("ההפצה" ו-"המשקיעים", בהתאמה). במסגרת ההפצה מכרה ע.ש.א.ז. למשקיעים 1,120,000 מניות של החברה במחיר של 250 ש"ח במספר עסקאות מחוץ לבורסה וכן העניקה למשקיעים אופציות לרכישה של 840,000 מניות של החברה במחיר של 272.5 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות כמקובל) אשר יהיו ניתנות למימוש (כולן או חלקן) עד ליום 31 בדצמבר 2025.

1.2.15. לאחר תאריך המאזן, ביום 27 במרץ 2025 אשר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם במקביל לדוח התקופתי.

2. מצב כספי ותוצאות הפעילות העסקית

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

מידע כספי	31.12.24	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	סך השינוי ביחס ליום 31.12.23	31.12.23	אחוז מהמאזן ליום 31.12.23	הסברי החברה
הון עצמי	1,036	53%	33	1,003	51%	הגידול בהון העצמי נובע בעיקר מרווח לשנת 2024, בנכוי קרן הון להנפקת אופציות לעובדים.
סה"כ המאזן	1,960	-	6	1,948	-	ללא שינוי משמעותי. ניכרת השקעת החברה בפיתוח הפרויקטים וגידול בנכסי נדל"ן להשקעה, בנכוי השפעת סיום פרויקטים במהלך השנה וקבלת התקבולים בגינם.
הון חוזר	(116)	-		(9)	-	הגידול בגרעון בהון החוזר מקורו בסיום פרויקטים וקבלת תקבולים בגינם וכן ממיון ממלאי בנינים בהקמה לנדל"ן להשקעה.
יחס ההון חוזר	0.83	-		1	-	
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף	471	24%	(56)	527	27%	הירידה במהלך השנה נובעת מסיום פרויקטים בהקמה - דוניץ גבעת שמואל, אפטאון אשדוד ואורבן פארק ראשונים - שלב ג' במהלך התקופה וממיון לנדל"ן להשקעה של דירות להשכרה, בנכוי התקדמות בבצוע הפרויקטים יפה נוף (שלב א'), מכבי יפו, קרית האמנים בנין 7.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	34	2%	(112)	146	7%	הקיטון בתקופת הדיווח נובע מקבלת תקבולים בפרויקטים (בעיקר בדוניץ גבעת שמואל, אפטאון אשדוד ואורבן פארק ראשונים - שלב ג' שהסתיימו), בנכוי גידול בנכסים בגין חוזים עם לקוחות ביתרת הפרויקטים הנמשכים או החדשים של החברה.
סה"כ נכסים שוטפים	576	30%	(157)	733	38%	הקיטון בתקופת הדוח נובע מירידה בנכסים בגין חוזים של לקוחות ומהתקדמות בבצוע בניינים בהקמה בתקופה נטו מהשקעות.
מלאי קרקעות	1,169	60%	64	1,099	56%	הגידול בתקופת הדוח נובע מהשקעות בפרויקטים.
נדל"ן להשקעה	155	8%	85	70	4%	החברה מסווגת דירות תחת חוק עודד השקעות הון בפרויקטים פארק ת"א ואשדוד וכן שטחי מסחר/קרקעות המיועדות למסחר לנדל"ן להשקעה על בסיס שווי הוגן, החל מתקופת הדוח. עקב כך בוצע ישום למפרע של המדיניות החשבונאית. בתקופת הדוח סווגו מלאי דירות באשדוד וכן שטחי המסחר בפרויקט וביתרת הקרקע

מידע כספי	31.12.24	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	סך השינוי ביחס ליום 31.12.23	31.12.23	אחוז מהמאזן ליום 31.12.23	הסברי החברה
						לנדל"ן להשקעה לאור קבלת טופס 4 לדירות ואישור ת.ב.ע. לשטחי המסחר ובוצע שערך לתאריך הדוח.
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,378	71%	163	1,215	62%	הגידול בתקופת הדוח נובע מסיווג ממלאי בהקמה ומלאי קרקעות לנדל"ן להשקעה (לאור קבלת אישורים לשטחי המסחר) ומשערך לשטחים אלו בתקופת הדוח וכן מהשקעות במלאי קרקעות.
הלוואות מתאגידים בנקאיים	408	21%	(55)	463	24%	הקיטון באשראים נובע מפרעונות בתקופת הדוח עקב סיום פרויקטים וקבלת תקבולים מדיירים בעיקר וכן מהארכת אשראי לזמן קצר לזמן ארוך. יצויין כי אשראי החברה אינו צמוד ונושא רבית משתנה.
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	33	2%	8	25	1%	הגידול בתקופת הדיווח נובע מגידול בעודף תקבולים על בצוע בפרויקטים, לאור התקדמות הבצוע ההנדסי.
התחייבויות לבעלי קרקע	69	4%	(30)	99	5%	הקיטון נובע מתשלומים לבעלי קרקע במהלך התקופה עקב קבלת תקבולים בפרויקטים.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50	3%	20	30	2%	הגידול בחלות השוטפת נובע מהרחבת סדרה ב' במהלך התקופה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	693	36%	(47)	742	38%	הקיטון בתקופת הדיווח נובע, בעיקר, מקיטון בהתחייבויות לבעלי קרקע ואשראים מתאגידים בנקאים, בנכוי גידול בחלויות שוטפות של אגרות חוב.
הלוואות מתאגידים בנקאיים	35	2%	25	10	1%	הגידול נובע מהארכת אשראי שהיה מסווג לזמן קצר כחלויות שוטפות.
אגרות חוב	47	2%	(13)	60	3%	הקיטון בתקופת הדיווח נובע מתשלום חלקי של אג"ח, בנכוי הרחבת הסדרה.
מסים נדחים	87	5%	6	81	4%	הגידול נובע בעיקר מרישום עתודה למס על רווחי השערך.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	229	11%	21	202	11%	הגידול נובע בעיקר מהארכת אשראי לזמן ארוך ומגידול במסים נדחים.

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

סעיף	סה"כ 2024	סה"כ 2023	סה"כ 2022	הערות
הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	175	308	207	החברה מכירה ברווח מהפרויקטים בביצוע באשדוד, גבעת שמואל, אורבן פארק שלב ג' ויפה נוף 120- שלב א'. ההכנסות מקורן בהתקדמות הבצוע והיקפי המכירות. פרויקטים גבעת שמואל ואורבן פארק שלב ג' הסתימו במהלך תקופת הדוח, ולכן היקף ההכנסות מהן קטן ביחס לשנה קודמת. בנוסף, נמכרה יח"ד גמורה בפרויקט שהסתיים בקרית אמנים בנין 6. מקור הירידה ביחס לתקופה המקבילה נובע מסיום פרויקטים בשיווק/בהקמה במהלך התקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
עלות המכירות	138	240	161	כמוסבר לעיל
רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים	37	68	46	כמוסבר
שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)	21.1%	22.1%	22.2%	לפי תקן החשבונאות החברה מכירה בהכנסות ממכירות רק לאחר קבלת היתר הבניה המלא. ועל כן, בפרויקטים שטרם התקבל בהם היתר מלא כמו: מכבי – יפו, קרית אמנים בנין 7 ונווה מגן החדשה – שלב א' טרם הוכרו הכנסות על אף שהחל בצוע החפירה/דיפון ודירות נמכרו.
עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה	11	26	15	הפחתה של עלויות שנרשמו בספרי החברה בקשר עם רישום הפרויקטים של אלעד בהתאם לשווים במועד הרכישה. ההפחתה הינה על פי קצב המכירות והתקדמות הבצוע. ההפחתה אינה משפיעה על תזרים המזומנים שנובע לחברה מהפרויקטים של אלעד.
רווח גולמי	26	42	31	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	52	3	(3)	החברה שערכה את נכסי הנדל"ן להשקעה לראשונה ובצעה ישום למפרע של המדיניות על מספרי השואה. עליית הערך מקורה, בעיקר בשטחי המסחר בפרויקט ובשטחי הקרקע באשדוד ומדירות שבניתן הסתיימה השנה באשדוד, תחת חוק עדוד השקעות הון.
הוצאות מכירה ושיווק	6	6	4	כולל הוצאות שוטפות מפעילות השיווק והפחתת נכסי השגת חוזה.
הוצאות הנהלה וכלליות	27	22	24	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופות קודמות נובע מתשלום מענק למנכ"ל כמענק מדיד לשנת 2024 וכמענק בשיקול דעת עבור שנת 2023 וכן מחלק יחסי של שווי האופציות שנתנו לעובדי החברה, אשר ההוצאה בגין נפרסת על פני תקופת ההבשלה אל מול קרן הון.

הערות	סה"כ 2022	סה"כ 2023	סה"כ 2024	סעיף
הכנסות אחרות כוללות בעיקר הכנסות משכירות וממכירת רכוש קבוע.	(68)	(1)	(1)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
	68	18	46	רווח תפעולי
	32.8%	5.8%	26.3%	שיעור רווח (הפסד) תפעולי (ב-%)
משקף בעיקר את הוצאות המימון בפרויקטים שבהקמה.	8	19	8	הוצאות מימון, נטו
	60	(1)	38	רווח (הפסד) לפני מס
החברה רושמת הוצאות מסים בקשר עם פעילותה, בניכוי שחרורי נכסי מס לאותם פרויקטים. הגידול מקורו בעיקר ברישום הוצאות מסים בקשר עם שערך נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה.	2	1	(8)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	62	0.4	30	רווח (הפסד) לתקופה
	30.0%	-	17.1%	שיעור רווח נקי (ב-%)
	9.71	0.06	3.93	רווח (הפסד) בסיסי למניה
	9.67	0.06	3.93	רווח מדולל למניה

3. נזילות (באלפי ש"ח)

סעיף	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	הסבר
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששמש לפעילות) שוטפת	38,802	(42,788)	(54,134)	התזרים שנבע מפעילות שוטפת מקורו בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בנכוי השקעות במלאי בנינים בהקמה ובמקרקעין ומתשלומי רבית.
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששמש לפעילות) השקעה	(13,836)	(4,255)	100,891	המזומנים שימשו בעיקר למתן הלוואות לחברה כלולה, השקעות במזומנים מוגבלים בפרויקטים בליווי ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בנכוי תמורה מממוש נדל"ן להשקעה.
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששמש לפעילות) מימון	(24,370)	39,889	(59,988)	המזומנים שמשו בעיקר לפרעון אשראים, בעיקר בפרויקטים בליווי ומפרעון אג"ח, בנכוי הרחבת אג"ח.

3.1. האמצעים הנזילים של החברה והחברות בנות, כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים ליום 31.12.2024 אשר הסתכמו לסך של כ-22 מליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של כ-35 מליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות באלעד בסך של כ-70 מליון ש"ח. בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים לחברה מזומנים של כ-44 מליון ש"ח וכן מסגרות בלתי מנוצלות בחברה ובאלעד בהיקף של כ-180 מליון ש"ח. להערכת החברה, ביכולתה להאריך את תוקף האשראים שהועמדו לה בהגיע מועד פרעונם.

3.2. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר.

3.3. להלן פרטים אודות ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים וכן ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים לתקופה של 12 חודשים:

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ
דוחות כספיים מאוחדים			
נכסים שוטפים	576,514	(414,110)	162,404
התחייבויות שוטפות	693,361	(60,633)	632,728
עודף (גרעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(116,847)	(353,477)	(470,324)
דוחות כספיים נפרדים			
נכסים שוטפים	311,283	(97,081)	214,202
התחייבויות שוטפות	162,873	(397)	162,476
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	148,410	(96,684)	51,726

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.

במועד אישור הדוחות בחן דירקטוריון החברה את התזרים החזוי של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2026, 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 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 2024), 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, אגרות חוב, אשראי בנקאי, אשראי ספקים ותקבולים מרוכשי דירות. לכל פרויקט קיימות מסגרות אשראי.

להלן מקורות המימון העיקריים ליום 31.12.2024:

סעיף	% מסך המאזן	מיליוני ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	23%	443
מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים	2%	33
התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין וזכאים ויתרות זכות אחרות)	18%	345
אגרות חוב ⁸	4%	97
הון	53%	1,036
סה"כ	100%	1,954

4.2 למידע נוסף אודות מימון פעילות החברה, ראו סעיף 15 בפרק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

⁸ לפרטים אודות אגרות חוב שגייסה החברה מהציבור ראו סעיף 9 להלן.

5. תכנית רכישה עצמית

ביום 21 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 20 מיליון ש"ח ("התכנית"), בתוקף 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). במסגרת התכנית, רכשה החברה 54,311 מניות בתמורה לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח המהווים כ-41% מסך התכנית שאושרה.

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). יצוין כי בשנת הדוח (וכן לאחר תאריך המאזן) לא נרכשו מניות נוספות של החברה מכוח התכנית.

ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה הארכת התכנית בתוקף עד ליום 31 במרץ, 2026. לפרטים אודות התכנית ועיקר נימוקי הדירקטוריון לאישורה, ראה דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

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, עם סיווגה של הדירקטורית יפעת סמאט-שליט, כל שמונת הדירקטורים של החברה סווגו ע"י דירקטוריון החברה כבעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם, ניסיונם העסקי והידע והניסיון שלהם בנושאים 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. המבקרת הפנימית

6.3.1. שם המבקרת הפנימית: רוחמה גריבה סלמן - רו"ח ממשד ר. סלמן ושות' – רואי חשבון. לפרטים נוספים אודות רו"ח רוחמה גריבה סלמן ראה תקנה 26א לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.3.2. תאריך תחילת כהונה: 28 במרץ 2024

למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, בהסתמך על הודעתה, המבקרת הפנימית עומדת 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, המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של תאגיד הקשור אליה ולא מתקיימים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים של המבקרת הפנימית עם החברה או גוף קשור אליה.

6.3.3. הגורם החיצוני

המבקרת הפנימית מעניקה שירותי ביקורת פנים כמינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרדה, וכן מעסיקה עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.

6.3.4. מועד אישור המינוי ותמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו בישיבותיהם מיום 25 במרץ 2024 ומיום 28 במרץ 2024, בהתאמה, את מינוי המבקרת הפנימית. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים, כי בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה ולחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקרת הפנימית בהתאם לדין, כי המבקרת הפנימית בעלת כישורים, ניסיון, היכרות של החברה ועיסוקיה ויכולת לבצע את עבודת הביקורת בחברה.

6.3.5. הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית

יו"ר דירקטוריון החברה נקבע כממונה הארגוני על המבקרת הפנימית.

6.3.6. תכנית העבודה

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית בחברה הינה שנתית ומוגשת על ידי המבקרת הפנימית לוועדת הביקורת של החברה ולאישור דירקטוריון החברה אחת לשנה. תכנית העבודה מבוססת, בין היתר, על סקר הערכת סיכונים שביצעה המבקרת הפנימית בשנת 2024 ומתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים.

ביום 25.08.24 אישרה ועדת הביקורת של החברה את תכנית העבודה השנתית של המבקרת הפנימית לשנת 2024, בתקציב של כ- 200 שעות (לא כולל סקר סיכונים). עבודת הביקורת לשנת 2024 בהתאם לתוכנית כאמור, כללה עריכת סקר סיכונים ובדיקת עומק של פרויקט החברה באשדוד.

השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם בעיקרם תיעדוף נושאים לפי סדר חשיבותם, תוך התבססות על סקר הסיכונים והתפתחויות בפעילות החברה.

הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה ואישורה הינם הנהלת החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. תכנית העבודה השנתית מותירה בידי המבקרת הפנימית שיקול דעת לסטות ממנה בהתאם לצורך, בכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

6.3.7. היקף העסקה ושכר טרחה

המבקרת הפנימית הועסקה בשנת 2024 בהיקף של כ- 180 שעות עבודה. היקף העסקת המבקרת 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. למבקרת 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 המבקרת. בגין השירותים שניתנו על ידה בשנת 2024 הסתכם שכר הטרחה לסך של כ-40 אלפי ש"ח.

6.3.8. תקנים מקצועיים

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת הפנימית הינם כמתואר בסעיף 6.3.2 לעיל. דירקטוריון החברה הסתמך על דיווחי המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בתקנים המקצועיים לפיהם היא עורכת את הביקורת הפנימית.

6.3.9. גישה למידע

למבקרת הפנימית 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 המבקרת הפנימית 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
18.08.2024	25.08.2024
18.03.2025	24.03.2025

6.3.11. הערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את פעילות המבקרת הפנימית

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית לשנת 2024 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 המבקרת הפנימית אינו מהווה גורם משפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי בעריכת הביקורת הפנימית.

6.4. רואה החשבון המבקר של החברה

6.4.1. שם רואה החשבון המבקר של החברה: משרד זיו האפט, BDO רואי חשבון.

6.4.2. יצוין כי, בשנת הדוח כיהנו משרד BDO ומשרד בייקר טילי הורוביץ, סבו & כהן טבח רואי חשבון מבקרים משותפים. ביום 6 בינואר 2025 האסיפה הכללית אישרה את ההחלטה למינוי משרד BDO כרואה חשבון מבקר היחיד של החברה, חלף הכהונה הכפולה של שני משרדי רואי החשבון המבקרים המשותפים.

6.4.3. להלן פירוט שכר הטרחה אשר לו היו זכאים רואי החשבון המבקרים המשותפים במסגרת שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס שאינם מהותיים, שניתנו לחברה ולחברות בנות בשנים 2023-2024.

שנה	רואה החשבון המבקר	שכ"ט בגין שירותי ביקורת ומס (באלפי ש"ח)
2024	בייקר טילי הורוביץ, סבו, טבת & כהן טבח ו-BDO זיו האפט	210

470	BDO זיו האפט	
350	בייקר טילי הורוביץ, סבו, טבת & כהן טבח ו-BDO זיו האפט	2023
382	BDO זיו האפט	

שכר הטרחה של משרד רוא החשבון המבקר 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. במסגרת התרומות של החברה, החברה אמצה יחידה צבאית הפועלת במסגרת עמותת "גדולים במדים".

8. **תוכנית אכיפה פנימית**

החברה אימצה ומיישמת תכנית 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 התכנית 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**

9.1.1 **פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה**

מועד הנפקה	13 באוגוסט 2023
ערך נקוב במועד ההנפקה	119,996,400 ש"ח ע.נ.
ערך נקוב נכון ליום 31.12.2024	99,985,200 ש"ח ע.נ.
ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2024	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
מועד הרחבת סדרה	11 בינואר 2024
ערך נקוב סמוך למועד פרסום הדוח	99,985,200 ש"ח ע.נ.
שווי בבורסה ליום 31.12.2024	97,186,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2024	-
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	97,423 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 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

9.1.2 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

9.1.3 פרטים אודות חברת הדירוג

שם חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג נכון למועד ההנפקה	A3.il (stable)
דירוג נכון ליום 31.12.2024 וסמוך למועד פרסום הדוח	A3.il (stable)

לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620198), אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

9.1.4 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

9.1.5. לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה ואופן עמידתה בהן ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיף 14.7 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

9.1.6. 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).

9.2.1. פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה

מועד הנפקה	9 בינואר 2025
ערך נקוב במועד ההנפקה	150,000,000 ש"ח ע.נ.
ערך נקוב נכון ליום 31.12.2024	ל.ר.
ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2024	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
ערך נקוב סמוך למועד פרסום הדוח	150,000,000 ש"ח ע.נ.
שווי בבורסה ליום 31.12.2024	ל.ר.
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2024	ל.ר.
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	ל.ר.
סוג ושיעור הריבית השנתית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.54%
בסיס הצמדה	אין
מועדי תשלום הריבית	חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).
מועדי תשלום קרן	שלושה (3) תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלהלן: תשלום ביום 31 בדצמבר 2027 בשיעור של 33.5% מהקרן; תשלום ביום 31 בדצמבר 2028 בשיעור של 46.5% מהקרן והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 בשיעור של 20% מהקרן, והנושאת ריבית שנתית כאמור להלן.
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 ג'), ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

9.2.2. 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

9.2.3. פרטים אודות חברת הדירוג

שם חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג נכון למועד ההנפקה	A3.il (stable)
דירוג נכון ליום 31.12.2024 וסמוך למועד פרסום הדוח	A3.il (stable)

לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-621522), אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

9.2.4. 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

9.2.5. לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

רון יפו, מנכ"ל

חן מרדכי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 במרץ 2025

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

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 27 במרץ, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2025 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

אחים דוניץ בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>נושא</u>	<u>עמוד</u>
דוח רואה חשבון המבקר - דוחות כספיים שנתיים	1
דוח רואה חשבון המבקר - ביקורת על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	5-6
דוחות על השינויים בהון העצמי	7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-10
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11-52
נספח לדוחות הכספיים - רשימת חברות הקבוצה	53

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 2024 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.

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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים 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 2024 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת 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 שמקימות 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 22ב' (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/החזזה, 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 המתייחסות במישרין לקיום החזזה ומוקצות לכל חזזה 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 בחזזה 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 שמקומות 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 2024, והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 27 במרץ 2025

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 2024. 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) בפרט ברמת הארגון, לרבות בפרט על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובפרט כלליות של מערכות מידע; (2) בפרט 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 קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו 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 שבפרט תהפוכה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 27 במרץ 2025

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

סעיף	באור	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		22,971	22,375
מזומנים מוגבלים בשימוש	3	32,438	22,682
חייבים ויתרות חובה	4	15,866	15,714 (*)
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	ג'5	34,233	145,662
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	5	110,082	218,557
מלאי קרקעות שוטף	א'6	360,924	308,190
סה"כ נכסים שוטפים		576,514	733,180
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות	ב'6	1,168,889	1,098,964
נדל"ן להשקעה	7	154,633	70,250 (**)
השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	8 ב' ג'	27,285	19,292
נכסי הטבה מוגדרת, נטו		997	831
רכוש קבוע, נטו	9	3,790	3,528
נכס בגין זכות שימוש, נטו	10	811	1,391
חייבים זמן ארוך		7,519	2,915
מסים נדחים	20	19,276	17,870
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		1,383,200	1,215,041 (**)
סה"כ נכסים		1,959,714	1,948,221 (**)

(*) סווג מחדש.

(**) ישום למפרע ראה ביאור טז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

סעיף			ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	באור
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים	463,043	407,614	11		
חלויות שוטפות של אגרות חוב	29,999	50,008	12		
ספקים ונותני שירותים	13,994	10,566	13		
זכאים ויתרות זכות	103,827	115,530	14		
התחייבויות לבעלי קרקע	99,582	68,960	5'ג'17ד'2)		
מסים לשלם	6,240	6,914			
מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים	24,659	33,091	ג'5		
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	672	678			
סה"כ התחייבויות שוטפות	742,016	693,361			
התחייבויות שאינן שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים	10,000	34,658	11		
אגרות חוב	59,640	47,379	12		
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	12,475	14,017			
התחייבויות לבעלי קרקע	37,219	45,375	ד'17		
התחייבות בגין חכירה	2,140	1,338			
מסים נדחים	81,383 (*)	86,980	ו'20		
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	202,857 (*)	229,747			
סה"כ התחייבויות	944,873 (*)	923,108			
הון					
הון מניות	19,212	19,212	18		
פרמיה על מניות	686,399	686,399			
קרנות הון	1,530	4,455			
עודפים	370,074 (*)	400,417			
מניות באוצר	(81,256)	(81,256)			
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	995,959 (*)	1,029,227			
זכויות שאינן מקנות שליטה	7,389	7,379			
סה"כ הון	1,003,348 (*)	1,036,606			
סה"כ התחייבויות והון	1,948,221 (*)	1,959,714			

(**) ישום למפרע ראה ביאור טז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

27 במרץ, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	חן מרדכי	רונן יפו	רננה פולק ברזילי
	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"לית כספים

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

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	באור
הכנסות				
ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	207,225	308,433	174,841	19א'
עלויות				
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו	160,978	239,653	137,837	
עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף עלות רכישה	14,969	26,262	10,980	15
שנוצר בצרוף עסקים	24	1	1	
עסקאות משותפות, נטו	175,971	265,916	148,818	
סה"כ עלויות				
רווח גולמי	31,254	42,517	26,023	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (*)	(2,768)	3,070	51,749	
הוצאות מכירה ושיווק	4,007	6,503	6,470	19ב'
הוצאות הנהלה וכלליות	23,859	22,362	27,163	19ג'
הכנסות אחרות, נטו	(68,039)	(1,549)	(1,710)	19ד'
רווח תפעולי	(*) 68,659	(*) 18,271	45,849	
הכנסות מימון	588	1,987	1,397	19ה'
הוצאות מימון	8,425	20,709	9,076	19ה'
הוצאות מימון, נטו	7,837	18,722	7,679	
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות	8	(30)	4	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(*) 60,830	(*) (481)	38,174	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	(*) 1,850	(*) 957	(7,841)	20
רווח כולל לשנה	(*) 62,680	(*) 476	30,333	
רווח כולל לשנה המיוחס ל:				
בעלי מניות החברה	(*) 62,687	(*) 485	30,343	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(7)	(9)	(10)	
סה"כ	(*) 62,680	(*) 476	30,333	

(*) ישום למפרע, ראה באור טז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

<u>סעיף</u>	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	באור
רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב				
רווח בסיסי למניה	3.93	0.06 (*)	9.71 (*)	21
רווח מדולל למניה	3.93	0.06 (*)	9.67 (*)	21

(*) ישום למפרע, ראה ביאור טז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

סעיף	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, 2022	16,380	138,624	366,251	2,066	(72,907)	450,414	-	450,414
רווח לשנה	-	-	62,687 (*)	-	-	62,687 (*)	(7)	62,680
הנפקת מניות לרכישת חברה	-	-	-	-	-	543,024	7,405	550,429
בת	2,761	540,263	-	-	-	(59,349)	-	(59,349)
דיבידנד	-	-	(59,349)	-	-	-	-	-
המרת אגרות חוב להמרה	71	7,512	-	(536)	-	7,047	-	7,047
למניות	-	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	19,212	686,399	369,589	1,530	(72,907)	1,003,823	7,398	1,011,221
רווח לשנה	-	-	485 (*)	-	-	485 (*)	(9)	476 (*)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(8,349)	(8,349)	-	(8,349)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	19,212	686,399	370,074	1,530	(81,256)	995,959	7,389	1,003,348
רווח לשנה	-	-	30,343	-	-	30,343	(10)	30,333
קרן הון הנפקת אופציות	-	-	-	2,925	-	2,925	-	2,925
לעובדים	-	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	19,212	686,399	400,417	4,455	(81,256)	1,029,227	7,379	1,036,606

(*) ישום למפרע, ראה ביאור טז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

סעיף

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(*) 62,680	(*) 476	30,333
(*) (88,491)	(*) (8,182)	41,754
(14,356)	(36,688)	(31,844)
(13,972)	(357)	(2,838)
5	1,800	1,397
-	163	-
(54,134)	(42,788)	38,802
60,241	13,321	(9,756)
(146)	(2,050)	(919)
47,632	-	-
(5,376)	(5,521)	(5,400)
-	(5,265)	(1,792)
(1,772)	(441)	(4,552)
(214)	(4,680)	(1,405)
-	-	9,698
526	381	290
100,891	(4,255)	(13,836)
86,971	79,122	(30,771)
(60,000)	-	-
(239)	(800)	(965)
2,741	-	-
-	-	57,374
(30,112)	(30,084)	(50,008)
-	(8,349)	-
(59,349)	-	-
(59,988)	39,889	(24,370)
(13,231)	(7,154)	596
42,760	29,529	22,375
29,529	22,375	22,971

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת (נספח א')
ריבית ששולמה
מסים ששולמו
ריבית שהתקבלה
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות וחשבונות בנק מיועדים
רכישת רכוש קבוע
חברות בנות שנרכשו ואוחדו לראשונה (נספח ג')
השקעה בחברה כלולה
מתן הלוואה לחברה כלולה
מתן הלוואות לזמן ארוך
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
אשראי מתאגיד בנקאי זמן ארוך
פרעון התחייבות בגין חכירה
פרעון הלוואות לבעל קרקע
הנפקה אגרות חוב
פרעון אגרות חוב נטו
רכישת מניות באוצר
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) ישום למפרע, ראה ביאור טז2.

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 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(51,749)	(**) (3,070)	2,768 (**)
אופציות לעובדים	1,460	-	-
תוצאות עסקיות של חברות ועסקאות משותפות מוחזקות	(4)	31 (*)	16 (*)
המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	-	(68,037)
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	1,163	1,244	1,026
פחת והפחתות	7,841	(**) (957)	(**) (1,850)
מסים על ההכנסה	(166)	259	(3,514)
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	(216)	(144)	46
הפסד (רווח) הון	7,679	18,722	7,837
הוצאות מימון, נטו	(33,992)	16,085	(61,708)
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	110,429	41,849	23,004
ירידה (עליה) במלאי בנינים בהקמה ומקרקעין לבניה	(23,971)	(39,613)	1,400
עליה (ירידה) מקדמות מרוכשי דירות	8,432	(52,189)	(27,923)
ירידה בספקים וקבלני משנה	(3,428)	(7,874)	(9,552)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין	(15,716)	33,560	(13,712)
והטבות בשל עובדים לזמן קצר			
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	75,746	(24,267)	(26,783)
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	41,754	(8,182)	(88,491)

(*) סווג מחדש

(**) ישום למפרע, ראה ביאור 202.

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

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
המרת אגרות חוב להון מניות	-	-	7,200
נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	-	1,194	-
סווג מלאי בנינים בהקמה לנדל"ן להשקעה	40,927	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):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
הון חוזר ליום האיחוד	963	-	-
מסים נדחים	(88,799)	-	-
חברה כלולה	-	-	-
נכסים לא שוטפים	907,969	-	-
התחייבויות לא שוטפות	(249,299)	-	-
הון	(543,024)	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	(7,405)	-	-
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	(68,037)	-	-
סה"כ	(47,632)	-	-

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. בנוסף, החברה מחזיקה בנדל"ן להשקעה בחלק מהפרויקטים שהקימה ו/או מקימה. החברה בצעה שינוי מדיניות ביחס למדידת נכסים אלו, משיטת העלות לשיטת השווי ההוגן, באמצעות ישום למפרע. ראה באור, __ להלן. 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

בעקבות מתקפת טרור של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל מיום 7 באוקטובר 2023, נמצאת ישראל בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), אשר טרם הסתיימה.

החל מהרבעון הרביעי של שנת 2024 חלה התמתנות מסוימת בעצימות המלחמה עם כניסתו לתוקף, ביום 27 בנובמבר 2024, של הסכם הפסקת אש בגזרת לבנון. בנוסף, ביום 19 בינואר 2025 נכנס לתוקף הסכם בין ישראל לבין ארגון הטרור חמאס לצורך שחרור חטופים ישראלים כנגד, בין היתר, הפסקת אש ברצועת עזה. נכון למועד פרסום דוח זה, קיימת עדיין אי בהירות לגבי המשך המלחמה, בכל אחת מהחזיתות, האם תהיה התעצמות מחודשת של הפעילות או לחלופין תמשכנה הפסקות האש בגבול הצפוני וברצועת עזה והעסקה להשבת החטופים.

אירועי המלחמה הובילו, להשפעות משמעותיות על המשק הישראלי בתקופת הדוח בכל תחומי החיים, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל בד בבד עם צמצום והאטה של הפעילות העסקית במשק ובפרט בענף הבניה, לסגירה זמנית של עסקים ואתרי בנייה ולגיוס נרחב של כוחות מילואים

על אף שלמלחמה היו וישנן השפעות מסוימות על פעילות החברה, לרבות בשל מצבת חלקית של כח אדם בקרב ספקים וקבלנים של החברה, לתאריך המאזן ולמועד הדוח לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על פעילות ותוצאות החברה.

כך, שבתקופת הדוח, מכרה החברה 200 יח"ד (לעומת 23 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד). הימשכות המלחמה והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולים לייקר את ההתקשרויות של החברה עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון ו/או בבצוע, בין היתר לאור מחסור בכוח אדם אצל חלק מקבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של קבלנים/חומרי גלם (על רקע, בין היתר, משבר הסחר עם טורקיה כמפורט להלן). 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. בשלב זה, החברה איננה צופה שינוי מהותי לרעה באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מהפרויקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם). נוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של המלחמה כאמור, עוצמתה, היקפה, מספר הזירות בהן מתנהלת 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 הקיימת.

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, כגון נדל"ן להשקעה, 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 IAS 1-1")

- התיקונים IAS 1-1 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 IAS 1-1 יושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023. החברה התאימה את ביאור המדיניות החשבונאית שלה בהתאם לדרישות התיקונים IAS 1-1.

2. תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל, 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18) הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על ההכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של החברה. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2025. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

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) **נדל"ן להשקעה** - לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה שבה נמדד הנדל"ן להשקעה היא שיטת החילוף או גישת ההשוואה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - ראה ביאור 7.

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

(5) **אומדן התחייבות למוכרי מקרקעין** - התחייבות לבעלי קרקעות הנרכשות בתמורה להעברת חלק מההכנסות ממכירת יחידות דיור שייבנו על הקרקעות, נמדדות בהתאם לערך נוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד ע"י רוכשי יחידות הדיור 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 מחירונים בהתאם למצב השוק.

(6) **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.

(7) **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 הפרוייקט המשותפות לכלל הדירות בפרוייקט.

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 התחייבות 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 לשיטה 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 מיידי 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 ההוגן 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 לפי 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	15%-20%

* 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 הבנייה.

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 מהווים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בהתחייבויות נזקפים למלאי/מימון מדי תקופה

יז. נדל"ן להשקעה

החברה מדדה נדל"ן להשקעה בבעלות בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. החל משנת 2024, החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן, לפיו שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד. במעבר מנדל"ן להשקעה למלאי, שווי ההוגן של הנדל"ן במועד השינוי בשימוש היווה את עלות הנחשבת.

במעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש בין הערך בספרים לבין השווי ההוגן במועד השינוי בשימוש הוכר ברווח או הפסד. החברה מציגה את תוצאותיה הכספיות לאור השפעת ישום המדיניות החל משנה זו, כהשפעה מצטברת. להלן נתונים אודות ההשפעה של הישום למפרע על מספרי ההשוואה של הדוחות הכספיים:

שנה	סעיף	נדל"ן להשקעה	התחייבויות לא שוטפות למסים נדחים	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	הטבת מס (מסים על ההכנסה)	מס עודפים יתרת פתיחה
2022	יתרה ברוח לפי מדיניות קודמת	9,318	89,010	-	1,213	686,399
	השפעת השינוי על הרווח השנה	(2,768)	(637)	(2,768)	637	(2,131)
	יתרה ברוח לאחר ישום למפרע	6,550	88,373	(2,768)	1,850	684,268
2023	יתרה ברוח לפי מדיניות קודמת	69,948	82,959	-	18	686,399
	השפעת השינוי על הרווח השנה	3,070	(939)	3,070	939	4,009
	יתרה ברוח לפי מדיניות קודמת	70,250	81,383	3,070	957	1,878

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 שהתה 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 כזמינים למכירה שהינם מכשירי חוב, נזקף לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים 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 ההפסד 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 ההפסד - 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 יישות החייבת מס ולאותה רשות מס.

כא. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחוייבות. 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. תשלום מבוסס מניות

החברה הכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות, לעובדים ונותני שירותים לחברה. עסקאות אלו כוללות עסקאות עם עובדים ועם נותני שירותים שתסולקנה במכשירים הוניים של החברה- מניות. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההוניים המעונקים. שווי ההטבה של עסקאות תשלום מבוסס מניות מוכר ברווח או הפסד, אלא אם ההוצאה נכללה בעלות של נכס, כנגד קרן הון על פני תקופת ההבשלה בהתבסס על האומדן הטובה ביותר הניתן להשגה של מספר המכשירים ההוניים החזויים להבשיל.

כג. 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.

כד. 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 מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות האשראי, שאינן מהוונות, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בסכום נטו.

כה. 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, נזקק ההפרש כאמור להון העצמי.

כו. 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 לפני, 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 ייושמו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן.

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)

סעיף	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
מקדמות לספקים וקבלני משנה	3,114	5,523
מוסדות	3,059	765
הוצאות מראש	1,903	2,014
מוכרי מקרקעין	4,256	870
חברות קשורות	266	267
הכנסות לקבל	1,493	1,513
אחרים	1,623	4,914
סה"כ	<u>15,714</u>	<u>15,866</u>

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

א. הרכב:	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
בניינים בהקמה	200,999	82,461
דירות גמורות	17,558	27,621
סה"כ	<u>218,557</u>	<u>110,082</u>
כולל עלויות אשראי שהונו בסך של	<u>16,740</u>	<u>5,388</u>

ב. החברה צופה כי סך של כ-5.4 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 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
1,796	644	36,020	16,233	80,323	24,952	UPTOWN אשדוד, בנין 1 מו(ראה באור ג'6 (2) להלן) דוניץ גבעת שמואל (ראה סעיף ד' להלן) קרית האמנים, בנין 6 (ראה באור ג'6 (1)) קרית האמנים, בנין 7 (ראה באור ג'6 (1)) נווה מגן החדשה רמת השרון שלב א (ראה באור ג'5) פארק ת"א (ראה סעיף ה" להלן) אורבן פארק (שלב ג') (ראה סעיף ו' להלן) בית וגן פארק זאבי חיפה (שלב א') (ראה סעיף ז' להלן)
804	-	49,694	-	16,174	-	
-	-	(1) 2,479	-	-	-	
6,748	11,503	-	-	-	-	
-	1,985	-	-	-	-	
-	-	2,792	-	-	-	
14,852	18,614	45,920	2,409	43,530	-	
-	-	4,027	-	-	-	
459	345	4,730	15,591	60,972	57,509	
24,659	33,091	145,662	34,233	200,999	82,461	סך הכל

(1) כולל סך של 1,630 אלפי ₪ בגין דירות שימסרו למפונים תמורת פינוי דירותיהם

ד. בתקופת הדוח אוכלס הבנין. החברה מחזיקה ב 4 יח"ד שטרם נמכרו.

ה. החברה מחזיקה ב-4 יח"ד שטרם נמכרו בפרויקט.

ו. בתקופת הדוח אוכלס הבנין. החברה מחזיקה ב-1 יח"ד שטרם נמכרו.

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

- ז. ביום 7 ביולי, 2021 התקשרה אלעד עם צד ג' (להלן: "השותף") בהסכם לרכישת 50% מזכויות והתחייבויות השותף בהסכם שיתוף למקרקעין 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.
- ח. לגבי שיעבודים, ראה באור 17 ג' להלן.

באור 6 - מלאי קרקעות

א. הרכב (באלפי ש"ח) מלאי שוטף

<u>סעיף</u>	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
פרוייקט קרית האמנים בנין 7 (ראה ג' (1) להלן)	47,758	65,224
נווה מגן החדשה, רמת השרון שלב א' (ראה ג' (5) להלן)	81,635	96,873
מכבי יפו, תל אביב-יפו (ראה ג' (9) להלן)	178,797	198,827
סך הכל	308,190	360,924
כולל עלויות אשראי שהונו בסך של	27,354	37,192

באור 6 - מלאי קרקעות (המשך)

ב. הרכב (באלפי ש"ח) מלאי לא שוטף

סעיף	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
פרויקט קרית האמנים (ראה ג'1) להלן)	112,821	120,476
קרקע באשדוד (ראה ג'2) להלן)	58,187	62,062
מתחם ההסתדרות, גבעתיים (ראה ג'3) להלן)	47,252	48,917
רח' המרי, גבעתיים (ראה ג'4) להלן)	3,866	5,395
נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלב ב', ג') (ראה ג'5) להלן)	33,747	37,450
קרקע מתחם צפוני, ת"א (ראה ג'6) להלן)	337,883	355,211
קרקע ברחוב רוטשילד, תל אביב-יפו (באור ג'7) להלן)	124,440	124,581
קרקע בהוד השרון (ראה ג'8) להלן)	66,612	66,621
קרקע פארק זאבי חיפה (שלב ב') (באור ז'15 לעיל)	68,186	72,676
קרקע באלנבי 43, תל אביב (ראה ג'10) להלן)	54,836	60,943
קרקע בנווה הדרים, ראשון לציון (ראה ג'11) להלן)	20,404	20,511
קרקע באור יהודה (ראה ג'12) להלן)	47,024	51,070
זכויות יזום רמת השרון (ראה ג'13) להלן)	19,257	19,257
רחוב הארזים, בית הכרם ירושלים (ראה ג'14) להלן)	24,078	26,128
פרויקטים בהתחדשות עירונית/פינוי בינוי (ראה ג'15) להלן)	70,877	86,574
מקרקעין אחרים	9,494	11,017
סך הכל	1,098,964	1,168,889
כולל עלויות אשראי שהונו בסך של	84,752	105,860
(*) 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 יח"ד שנותרה בבניין ומשמשת כדירה לדוגמא. השלב השלישי עתיד לכלול 106 יח"ד בבניין אחד (בניין מס' 7). נכון לתאריך המאזן, התקבל היתר למרתפים והעבודות החלו בתקופת הדוח. בתקופת הדוח, התקבלה החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון למתן היתר בניה מלא לבנין 7 וכן התקבלה החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון למתן היתר בניה מלא לבנין 8 בפרויקט. החברה מסווגת את עלות הבניין כמלאי מקרקעין שוטף.

נכון לתאריך הדוח חתמה החברה חוזה פינוי עם 256 מפונים מתוך 281 המפונים בפרויקט ומתוכן מסרה 180 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). החברה בנתה עד לתקופת הדוח 216 יח"ד במתחם ב-3 בניינים, כאשר הבנין השלישי קבל טופס 4 בסמוך למועד הדוח ונמצא בשלבי אכלוס.

בהתאם לתוכנית שפורסמה למתן תוקף בחודש אוקטובר, 2024 התווספו למתחם המע"ר כ-2,053 יח"ד, אשר יחולקו בין בעלי המגרשים בהתאם לזכויותיהם במתחם. חלקה של החברה, במגרשים שטרם בוצעה בהם הבנייה, בהתאם

לחלוקה כאמור הינו 253 יח"ד וכן 5,680 מ"ר שטחי מסחר, כאשר 600 מ"ר מתוכם הינם בבניין UPTOWN אשדוד, בנין 1 מלעיל, שבנייתו הסתיימה בתקופת הדוח. שטחי הסחר בבניין 1 מלעיל וכן יתרת שטחי המסחר במקרקעין לעיל סווגו לנדל"ן להשקעה לאור כוונת החברה להחזיקם כנדל"ן להשקעה.

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 99% 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. לאחר תאריך הדוח, אשרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים מתן היתרי הריסה, חפירה ודיפון של שלב א' בפרויקט שיכלול הקמה של 250 יח"ד, מהן 130 יח"ד לשיווק.

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 והתקבלה החלטת ועדה מקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים להיתרי הריסה ל-7 בניינים קיימים ולבניה של 4 בניינים (105 יח"ד).

5. חברה נכדה בבעלות מלאה (אחים דוניץ רמת השרון) אושרה בחודש אפריל 2020 על ידי נציגות בעלי הזכויות במתחם נווה מגן החדשה ברמת השרון (להלן: "הדיירים"), הכולל 108 דירות מגורים ו-4 חנויות (להלן: "המתחם"), כיום 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.

תנאי לתחילת עבודות בשלב א' היה בצוע עבודות תשתית על ידי העיריה או מי מטעמה, על גבי הקרקע בה יבנה שלב א', ועל כן החברה הנכדה ודיירי 24 יח"ד, אשר דירתם על גבי קרקע שלב א', כאמור הגיעו בחודש ינואר 2023 להבנות כי היתר החפירה כאמור, יהווה את כניסתו לתוקף של ההסכם לשלב זה בלבד. בשנת 2023 התפנו דיירי שלב א' לעיל, 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.

בשנת 2022 התקבלו היתר הריסה וכן היתר חפירה, דיפון ורצפת מרתף לשלב א' בפרויקט והעבודות החלו בשנת 2024, לאחר סיום עבודות התשתית. בנוסף, לאחר תאריך המאזן התקבל היתר בניה לשלב זה.

6. אלעד מימשה 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 היתרי בנייה.

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-20 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: "ההסכם הקומבינציה").

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 הפרויקט 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. בתקופת הדוח אושרו תוכניות הבינוי למתחם שבהסכם הקומבינציה.

7. אלעד, באמצעות חברה בת (חברה מוחזקת ב-100%) (להלן: "חברת הפרויקט") מחזיקה משנת 2018 ב-50% ממקרקעין בפינת הרחובות רוטשילד – יהודה הלוי ובצלאל יפה בת"א. ביתרת הזכות מחזיק מוסד פיננסי שאינו צד קשור לחברת הפרויקט (להלן: "צד ג'"). הצדדים (באחריות חברת הפרויקט לפי הסכם שיתוף שנחתם ביניהם) מקדמים תב"ע להקמת פרויקט משותף כפי חלקם במגרש. במסגרת ההסכם ניתנה לצד ג' הזכות לחייב את חברת הפרויקט 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 לפרויקט. במסגרת תוספות להסכם, הוארכה זכות זו בשלוש שנים נוספת ובסה"כ ל – 6.5 שנים ממועד החתימה או מועד קבלת היתר בניה לפרויקט. 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 ביניהן (1/3 כל אחת) (להלן ביחד: "החברות") בזכויות חכירה ב-8 מגרשים במתחם בבעלות רמ"י הידוע כמתחם "מכבי יפ" 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 הכוללים במכרז. לחברות היתרים לחפירה ודיפון ל-7 מגרשים, הכוללים 532 יח"ד. החברה החלה בבצוע עבודות חפירה ודיפון ל-3 מגרשים הכוללים 194 יח"ד ב-8 בנינים (109 יח"ד משויכות ל"מחיר למשתכן" והיתרה בשוק חופשי). לאחר תאריך המאזן התקבלו היתרי בנייה ל-3 מגרשים אלו. אחד השותפים בחברה, שהינה חברה קבלנית מבצעת את הבנייה עבור השותפים ביחס ל-3 מגרשים והחברה תבצע עבור השותפים את בצוע הבנייה ביחס ליתרת המגרשים. תמורת הבנייה נקבעת במנגנון של עלות + 7.5%.

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 יכלול, 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. בחודש אוגוסט, 2024 חתמה אלעד על הסכם קומבינציה עם מספר בעלי זכויות המחזיקים בכ-48.5% מהזכויות בעתודת הקרקע. בהתאם להסכם, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, התחייבה החברה לתכנן ולבנות עבור המוכרים יחידות בהתאם לשווי המשקף שיעור קומבינציה של 38.5% בקשר עם יחידות ביעוד למגורים ובשיעור שיקבע ע"י גורם מוסכם ביחס ליתרת השימושים.

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

14. אלעד (באמצעות חברה בת בשרשרת) חתומה על הסכם פינני עם 99% מבעלי הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית בשכונת בית הכרם, בירושלים. הפרויקט צפוי לכלול 401 יח"ד, מתוכן 154 יח"ד לבעלי הקרקע. חלק החברה הבת של אלעד בפרויקט הינו 50% (ביתר הזכויות מחזיק שותף (צד ג') בלתי קשור). החברה הבת תנהל את הפרויקט כנגד תמורה שהוסכמה בין השותפים. לפרויקט ת.ב.ע. מאושרת ובתקופת הדוח התקבל היתר הריסה למבנים וכן התקבל היתר לחפירה ודיפון למלוא הפרויקט. טרם פונו בעלי הקרקע וטרם החלו העבודות.

15. החברה התקשרה בהסכמים להמחאת זכויות לידיה בחברות הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית להן פרויקטים המקודמים על ידיהן וכן התקשרה עם חברות הפועלות בתחום התחדשות עירונית בהסכמים לרכישת פעילותן בפרויקטים ו/או בהסכמים לשיתופי פעולה בתחום התחדשות עירונית. כמו כן, הקבוצה מקדמת פרויקטים בתחום התחדשות עירונית מתוך אמצעי 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 בבאורים טז', ג'26 (2) ו-ג'10 (10) לעיל, החברה מסווגת חלק משטחי המסחר המיועדים בפרויקט אפטאון אשדוד ובפרויקט ברחוב אלנבי, ת"א וכן יח"ד שיועדו להשכרה תחת חוק עדוד השקעות הון ושבנייתן נסתיימה לנדל"ן להשקעה. להלן התנועה (באלפי ₪).

החברה החלה מציגה נדל"ן להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן, ובצעה זאת באמצעות הצגה למפרע של מספרי ההשוואה.

להלן נתונים בדבר נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה:

	31.12.2023	31.12.2024	
יתרת פתיחה, לאחר השפעה מצטברת של שינוי מדיניות חשבונאית	6,550	70,250	
שערוך (ירידת ערך), נטו מהשפעת הפחתת עודף עלות השקעה גריעה	3,070	51,749	
	-	(9,698)	
מיון ממלאי בנינים בהקמה נטו תוספות	55,950	40,927	
	4,680	1,405	
יתרת סגירה	70,250	154,633	

לחברה הכנסות משכירות, נטו בתקופת הדוח בסך של 1,494 אלפי ₪.

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 2024</u>	<u>שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר 2023</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) חיקף ההשקעה בחברות כלולות (אלפי ש"ח)

<u>מוצג בנכסים</u>	<u>שיעור בעלות</u>	<u>מדינת התאגדות</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>
לב ראשון אחזקה ושירותים בע"מ	34%	ישראל	169	146
ישראל אירופה (א.א.) בע"מ	50%	ישראל	15,030	9,431
הגדוד העברי 63 תל אביב (מ.א) בע"מ	50%	ישראל	8,494	6,702
סה"כ			<u>23,693</u>	<u>16,279</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 יזמית העוסקת בתחום התחדשות עירונית- ראה באור 17'ד2(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 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>
עלות השקעה בהון והלוואות	23,630	16,316
חלק ברווחים (הפסדים) שנצברו מתאריך הרכישה נטו	63	(37)
סה"כ	<u>23,693</u>	<u>16,279</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 2022-2024 דיבידנד מחברות כלולות.

ג. עסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני-

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

סעיף	שיעור בעלות	מדינת התאגדות	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
שותפות לב ראשון (היקב) - חלק החברה בשווי מאזני	34%	ישראל	581	583
עודף עלות השקעה על שווי מאזני סה"כ			2,430	2,430
			<u>3,011</u>	<u>3,013</u>

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 31.12.2024 לא חלה התקדמות בקידום התב"ע.

באור 9 - רכוש קבוע, נטו (באלפי ש"ח)

ההרכב:	משרדי מכירות	שיפורים במושכר	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	סך הכל
עלות						
יתרה ל-1 בינואר 2024	1,934	2,784	616	1,269	1,327	7,930
תוספות	-	64	-	-	859	923
גריעות	1,502	-	261	1,269	75	3,107
יתרה ל-31 בדצמבר 2024	432	2,848	355	-	2,111	5,746
פחת שנצבר						
יתרה ל-1 בינואר 2024	1,502	270	615	1,144	871	4,402
תוספות	-	310	1	52	225	588
גריעות	1,502	-	261	1,196	75	3,034
יתרה ל-31 בדצמבר 2024	-	580	355	-	1,021	1,956
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	432	2,268	-	-	1,090	3,790

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 2023	1,958	1,369	616	2,221	998	7,162
תוספות	1	1,583	-	-	466	2,050
גרעיות	25	168	-	952	137	1,282
יתרה ל-31 בדצמבר 2023	1,934	2,784	616	1,269	1,327	7,930
פחת שנצבר						
יתרה ל-1 בינואר 2023	1,536	216	614	1,768	680	4,814
תוספות	11	204	1	124	328	668
גרעיות	45	150	-	748	137	1,080
יתרה ל-31 בדצמבר 2023	1,502	270	615	1,144	871	4,402
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	432	2,514	1	125	456	3,528

באור 10 - נכס זכות שימוש, נטו

מידע לגבי פעילות חכירה

אלעד שכרה משרדים ביקום בשטח ברוטו של כ- 540 מ"ר לתקופה של 5 שנים ו- 4 חודשים (כולל 4 חודשי גרייס עד לסיום עבודות התאמות למושכר) ואופציה ל-5 שנים נוספות. 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 (כולל תקופת גרייס של חודשיים לביצוע עבודות התאמות למושכר) ואופציה ל-5 שנים נוספות ותקופת גרייס של 2 חודשיים עד לסיום התאמות במושכר. החברה רשמה נכס זכות שימוש.

בנוסף, שכרה החברה בחודש אוקטובר 2022 משרדים בראשון לציון בשטח של כ-150 מ"ר לתקופה של שנתיים (כולל תקופת גרייס של חודשיים לביצוע עבודות התאמות למושכר) עם שתי תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת. החברה רשמה נכס זכות שימוש.

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

ההרכב:	שעור רבית ממוצע ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
הלוואות לזמן קצר	6.88%	407,614	463,043
הלוואות לזמן ארוך	6.80%	34,658	10,000
סך הכל		442,272	473,043

ההלואה לזמן ארוך עומדת לפרעון בשנת 2026.

אמות מידה

במסגרת הסכמים עם תאגידים בנקאיים התחייבה 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, 2024 החברה ואלעד עומדות באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לכל אחת מהן.

באור 12 - אגרות חוב (באלפי ש"ח)

א. ההרכב:

סדרת אגרות חוב	בסיס הצמדה	שיעור ריבית נקובה %	31 בדצמבר, 2024 חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2024 יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2023 חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2023 יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות
סדרה ב', ראה ב (1) (2)	לא צמוד	3.47	50,008	47,379	29,999	59,640
			50,008	47,379	29,999	59,640

ב. תנאי אגרות חוב ומידע נוסף:

(1) אלעד הנפיקה בחודש דצמבר 2020 אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב של 100,000 אלפי ₪ (96,613 אלפי ₪ 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 ₪ 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.ג. 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 בדירוג A3 עם אופק יציב.

בחודש נובמבר 2024 עודכן האופק של אגרות החוב של החברה לאופק יציב.

בחודש ינואר, 2024 בצעה החברה הרחבה של סדרה ב' ב-60,000,000 ע.ג. נוספים בתמורה לסכום של 57,750 אלפי ש"ח (לאחר ניכיון). שיעור הריבית האפקטיבית השנתית להרחבת הסדרה הינו 5.65%.

(2) לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר, 2025 בצעה החברה הנפקה של סדרה ג' ב-150,000,000 ע.ג. בתמורה לסכום של 148,839 אלפי ₪ (לאחר הוצאות נדחות). סדרה ג' תיפרע בשלושה תשלומים שווים החל מיום 31 בדצמבר, 2027. הרבית בשיעור 5.54% תפרע בתשלומים חצי שנתיים. שיעור הרבית האפקטיבית השנתית להרחבת הסדרה הינו 5.61%.

ג. התניות פיננסיות- סדרה ב'

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 מדי 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 רבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ד. התניות פיננסיות- סדרה ג'

להלן פירוט ההתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה בגין הנפקת אגרות החוב סדרה ג':

(1) הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 620 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

(2) חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – לא יעלה על 77% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

(3) הון עצמי למאזן, נטו ממקדמות לרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי קרקע בגין עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות תמורות ו/או עסקאות התחדשות עירונית – לא יפחת מ- 20% 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 ג').

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-720 מיליון ש"ח וכן יחס חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 70%, 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 רבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

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

ו. אגרות החוב של החברה מדורגות 3A.il.

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

<u>הרכב:</u>		ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
חובות פתוחים שיקים לפרעון		6,831	5,151
		7,163	5,415
סה"כ		13,994	10,566

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

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	התרכב:
62,083	64,380	דמי יזום לשלם (1)
7,472	12,339	הפרשות לגמר והשלמה בין הפרוייקטים
4,713	3,379	הפרשות לבדק ולתביעות
2,724	5,464	בעלי ענין (בעיקר הפרשה למענק) וצדדים קשורים
2,292	11,704	מוסדות
907	1,392	התחייבות בשל חופשה והבראה
1,381	1,503	שכר ונלוות
10,971	4,037	הוצאות לשלם
1,277	1,056	רביית לשלם
8,137	6,375	שכירות לשלם
1,870	3,901	אחרים והכנסות מראש
103,827	115,530	סה"כ

(1) היתרה תפרע בעת קבלת היתרי בניה בפרוייקטים של החברה, אך סך של כ-8,643 אלפי ₪ לא יאחר מתאריך 11 באפריל 2025, וסך של 30,449 אלפי ש"ח מתאריך 11 באפריל 2026.

באור 15 - צירוף עסקים

ביום 8 ביוני 2022, אושרה ע"י האסיפה הכללית של החברה עיסקת רכישת 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 וההתחייבויות 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 וההתחייבויות 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 וההתחייבויות 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 בחשבוניות 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
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 ההון או בתזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשיעורי ריבית השוק.

3. סיכון מדד תשומות הבניה

התקשרויות החברה עם נותני שירותי הבניה, בעיקר קבלנים ראשיים, נעשית באמצעות חוזים הצמודים למדד תשומות הבניה ומכאן חשיפת החברה בסעיף עלות מכירת הדירות. מאידך, חוזי המכר עם הלקוחות צמודים למדד תשומות הבניה ומכאן חשיפת החברה בסעיף הכנסות ממכירת דירות. מכיוון שהחברה חשופה למדד הן בסעיף ההכנסות 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 המסגרות 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, 2024 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים 3-מ		מכל 5 שנים	סך הכל	הערך בספרים
				שנים עד 5	שנים עד 3			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	432,665	34,664	-	-	-	-	467,329	443,350
אגרות חוב	53,478	51,730	-	-	-	-	105,208	97,387
ספקים ונותני שירותים	10,566	-	-	-	-	-	10,566	10,566
זכאים ויתרות זכות	81,014	3,112	24,508	5,385	-	-	114,019	115,530
מסים לשלם	6,914	-	-	-	-	-	6,914	6,914
התחייבות בגין חכירה	930	430	380	394	-	-	2,134	2,042
התחייבויות לבעלי קרקע	14,663	-	-	-	-	-	14,663	108,181
זכאים ויתרות זכות זמן ארוך	-	-	-	4,190	-	12,576	16,766	14,017
סה"כ	600,230	89,936	24,888	8,969	12,576	737,599	797,987	

ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

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

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:

סעיף	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2023
	צמוד מדד	לא צמוד	צמוד מדד	לא צמוד
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	22,744	-	22,375
מזומנים מוגבלים בשימוש	-	32,665	-	22,682
חייבים ויתרות חובה	35	13,818	35	13,776
נכסים בגין חוזים עם לקוחות (1)	34,233	-	143,832	200
חייבים לזמן ארוך	-	7,519	-	2,915
נכסי הטבה מוגדרת, נטו	-	811	-	831
סה"כ נכסים	34,268	77,557	143,867	62,779
התחייבויות				
אשראי מתאגיד בנקאי	-	442,272	-	473,043
אגרות חוב	-	97,387	-	89,639
ספקים ונותני שירותים	-	10,566	-	13,994
זכאים ויתרות זכות לזמן קצר	11,704	103,160	-	103,605
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	-	14,017	-	12,475
התחייבויות לבעלי קרקע	-	19,160	-	51,127
מסים לשלם	6,914	-	6,240	-
התחייבויות בגין חכירה	-	2,016	-	2,812
סה"כ התחייבויות	18,618	688,578	6,240	746,695
סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות	15,650	(611,021)	137,627	(683,916)

(1) היתרות צמודות בחלקית למדד תשומות הבנייה.

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%
2024	(8,824)	(4,412)	4,412	8,824
2023	(9,375)	(4,688)	4,688	9,375

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

שנה	עליה של 2%	עליה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
2024	313	157	(157)	(313)
2023	2,752	1,376	(1,376)	(2,752)

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	
	בדצמבר 2024	בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
אגרות חוב סדרה ב' חברת הבת(1)	97,387	89,639	97,186	86,375

(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)

ו. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
אשראי מתאגיד בנקאי	473,043	(30,771)	-	442,272
אגרות חוב סדרה ב'	89,639	7,366	382	97,387
סה"כ	562,682	(30,035)	382	539,659

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

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

למועד הדוח, לא קיימים הליכים משפטיים אשר סכום החשיפה הכולל בגינם מוערך כמהותי לחברה. למועד הדוח קיימים הליכים משפטיים שהוגשו ע"י רוכשי דירות כנגד החברה בסך כולל של כ-8 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 ההפרשות 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 להתחייבותיה 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. אלעד העמידה ערבות חברה לטובת שותף בפרויקט המתחם הצפוני, להבטחת התחייבויותיו לתאגיד הנקאי. חלק השותף באשראי הינו כ-15 מיליון ש"ח.
4. 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 הנקאי.
5. אלעד העמידה ערבות מוגבלת בסכום ובהיקף החזקת אלעד בחברה בת שלה (בשיעור 66.7%) לתאגיד הנקאי אשר העמיד מימון למקרקעין המוחזקים על ידי חברה בת.
6. אלעד העמידה ערבות בלתי מוגבלת לטובת תאגיד הנקאי שהעמיד אשראי לחברה בת בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח.
7. אלעד ושותפותיה במתחם הצפוני העמידו ערבות בסך 1.5 מיליון ש"ח להבטחת התחייבות החברה והשותפות למתן דירה חלופית לצדדי 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 2024 (מבוקר)	31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	442,272	473,043
ערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים לצד ג'	305,729	501,618
ערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים לרוכשי דירות	380,908	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 הנקאי 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 ממזמין עבודה ולרבות זכות לשיפוי וואו לפיצוי כלפי צד ג' וזכויות לקבלת פטור, הנחה וואו הקלה ביחס למקרקעין וואו לכל עסקה בו ולקיזוז 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 81% 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 המקומית לתכנון ולבניה בת"א. בחודש אפריל 2024, הופקדה התכנית להתנגדויות ולאחר תאריך המאזן התקבל פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו, המאשר את התוכנית למתן תוקף בתנאים, כמקובל. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו כל התנאים המתלים לכניסת ההסכם לתוקף.

(ב) חברה בת של אלעד חתמה על הסכם פינוי עם כ-98% 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. בתקופת הדוח התקבלו היתר הריסה ומתן היתר בניה בתנאים למתחמים. בקשר עם אחד המתחמים (מתחם A) התקבלה החלטת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכרזה על המתחם כמתחם פינוי-בינוי.

(ג) אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם כ-81% מבעלי זכויות בבניין הכולל 72 יח"ד במקרקעין בירושלים (להלן: "הבעלים"), בפרויקט מתוכננת הקמת 2 בניינים, הצפויים לכלול 334 יח"ד (מתוכן 262 יח"ד לשיווק) וכן שטחי מסחר ותעסוקה (להלן: "הפרויקט"). 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 בתוך 12 חודשים מהחלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים. נכון למועד זה, התנאים המתלים טרם התמלאו.

בחודש אפריל, 2024 הופקדה להתנגדויות התוכנית להתחדשות עירונית ובחודש אוקטובר, 2024 פורסמה התכנית למתן תוקף.

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.

התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

באור 17 -

(ד) בחודש דצמבר 2023 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור בהסכם עסקה משותפת בקשר לפרויקט פינוי בינוי ברח' נחל הבשור בתל אביב-יפו (להלן: "הפרויקט"), לפיו המחמה 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 פינוי בינוי בפרויקט הינו 80%. הסכמי הפינוי בינוי כוללים תנאים מתלים מקובלים בהסכמים מסוג זה, כגון: חתימתם של הבעלים על הסכם הפינוי בינוי בשיעור הקבוע בהסכם, הכרזת הפרויקט כמתחם לפינוי-בינוי, השלמת הליך אישור התב"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-346 יח"ד, ב-6 מבנים (מתוכן כ-218 יח"ד לשיווק) מתוכם 10% דיור בהשג יד 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. לאחר תאריך המאזן, אושרה התוכנית על ידי ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב, למתן תוקף בתנאים, כמקובל.

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 פינוי בינוי עם 75% 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 לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

(ו) חברה בת של אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי עם 73% מבעלי זכויות במתחם הכולל 107 יחידות דיור בקרית 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). נכון למועד הדוח אושרה הפקדת התב"ע להתנגדויות בתנאים. 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 לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

(ז) חברה בת של אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי עם 90% 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 לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

(ח) אלעד חתרה על הסכמי פינוי בינוי עם 72% מבעלי זכויות במתחם בשכונת ארמון הנציב בירושלים. חלק החברה בפרויקט הינו 50% והיתרה מוחזקת באמצעות שותף שאינו צד קשור לחברה. במסגרת הפרויקט החברה מתכננת להרוס 2 בניינים קיימים ובמקומם להקים 297 יח"ד בשני בניינים (מתוכם 243 יח"ד לשיווק) ושטחי מסחר נלווים, והכל בכפוף לאישור תכנית בנין עיר אשר החברה מקדמת. 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 לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

(ט) אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי עם כ-70% מבעלי זכויות במתחם קשאני הכולל 54 יחידות דיור בירושלים (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט מתוכננת הקמת כ-243 יח"ד (מתוכם כ-189 יח"ד לשיווק) וכן שטחי מסחר. חלק אלעד בפרויקט 50%. 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 לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

2. התקשרויות עם שותפים או צדדים נוספים בפרויקטים -

(א) בהמשך לאמור בסעיף 1'ד(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 פיננסי 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 ג'10(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 ויזום 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

בנקאי לצורך הקמת הפרויקט בריבית כפי שסוכמה בין הצדדים. כמו כן הסכם השיתוף קובע מנגנון לחלוקת הרווחים באופן שבו תעשה התחשבות 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(14) ו-ג'15(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(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 רשמת החברה את ההתחייבות לבעלי הקרקע בקשר עם עסקת הקומבינציה.

באור 18 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	סעיף
מונפק ונפרע	רשום	
(1) 9,025,444	20,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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 (1) ראה סעיף ג' להלן.

ב. זכויות הנלוות למניות

- 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.
- המניות סחירות בבורסה בניירות ערך בתל-אביב.

ג. מניות באוצר

החזקות חברה מאוחדת במניות החברה הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	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 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	סעיף
54,311	54,311	מספר מניות
0.60%	0.60%	שיעור מההון המונפק (ב-%)
8,349	8,349	עלות (באלפי ₪)

ד. דיבידנד

במהלך שנת 2022- הכריזה ושילמה החברה דיבידנד (בנטרול חלקה של החברה המאוחדת) סך כולל של כ- 59,349 אלפי ₪.

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

באור 18 - הון עצמי

ש"ח (54,311 ע.ג. מניות) התוכנית הוארכה עד 31 במרס 2024. לאחר תאריך המאזן הוארכה התוכנית בשנה נוספת.

1. ביום 11 באפריל, 2024 אישר דירקטוריון החברה פירסום מתאר אופציות לעובדים להקצאה של עד 186,500 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 186,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות"), לעובדים, שני נותני שירותים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה. בתקופת הדוח הקצתה החברה מכוח המתאר כמות של 127,125 כתבי אופציה לעובדים ולנותני שירותים בחברה. האופציות הינן ברות מימוש ב-4 מנות שוות, כאשר המנה הראשונה מבשילה לאחר 24 חודש ולאחר מכן המנות יבשילו כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 6 שנים מיום הקצאתן ובכפוף להסכם ההקצאה. תוספת המימוש נקבעה על סכום של 200.4 ₪ למניה. החברה אמדה את מחיר כל 1 אופציה בחבילה לפי מודל בלק אנד שולץ בכ-95.86 ₪ ושווי כלל האופציות מוערך בכ-12.2 מליון ₪, אשר יפרסו לאורך 5 שנים. החברה כוללת במאזנה במסגרת קרנות ההון ובדוח על תוצאות הפעילות את החלק היחסי של שווי ההטבה שנתנה.

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

א. הכנסות

2022	2023	2024
105,279	248,477	91,303
101,946	59,956	83,538
207,225	308,433	174,841

ההרכב:

הכנסות
הכנסות שהוכרו במהלך השנה נובעות מ:
סכומים הכלולים בהתחייבויות בגין חוזה בתחילת
התקופה
סכומים שהוכרו במהלך התקופה
סה"כ הכנסות

ב. הוצאות מכירה ושיווק

2022	2023	2024
2,602	5,238	3,788
596	439	1,595
75	-	-
734	826	1,087
4,007	6,503	6,470

ההרכב:

עלות השגת חוזה
פרסום
פחת והפחתות
אחרות
סה"כ

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

2022	2023	2024
8,706	8,792	10,830
7,422	4,447	8,460
571	1,130	1,167
7,160	7,993	6,706
23,859	22,362	27,163

ההרכב:

משכורות ונלוות
דמי ניהול
פחת
אחרות (כולל בעיקר יעוץ מקצועי, משרדיות ואחזקת
משרד)
סה"כ

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

ד. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

2022	2023	2024
46	(144)	(216)
298	(135)	-
(68,037)	-	-
(346)	(1,270)	(1,494)
(68,039)	(1,549)	(1,710)

הרכב:

הפסדי (רווח) הון
הכנסות אחרות
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
הכנסות משכירות
סה"כ

ה. הכנסות והוצאות מימון

2022	2023	2024
588	1,103	692
-	884	705
588	1,987	1,397

סעיף

הכנסות מימון

הכנסות ריבית מחברה כלולה ומאחרים
הכנסות מימון משמעותי בפרוייקטים

הוצאות מימון

ריבית על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
עמלות בנק וערבויות (כולל בגין פרויקטים)
רביית בגין אגרות חוב אחרים

9,776	30,036	31,080
4,580	10,043	7,783
2,792	2,718	3,130
-	-	-
17,146	42,797	41,993
(8,721)	(22,088)	(32,917)
8,425	20,709	9,076
7,837	18,722	7,679

סה"כ הוצאות מימון
בניכוי עלויות שנזקפו למלאי מקרקעין
סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
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 2019 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.

באור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. שיעורי המס והפסדים לצורכי מס

שיעור המס הרלוונטי לחברה על הכנסות רגילות בשנים 2022-2024: 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.

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

סעיף	2024	2023	2022
הוצאות מסים שוטפים			
בגין שנים קודמות	214	-	-
בגין התקופה השוטפת	3,436	3,690	12,048
	3,650	3,690	12,048
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים			
שינויים אחרים	4,191	(4,647) (*)	(13,898)
סך (הכנסות) הוצאות מסים על ההכנסה	7,841	(957) (*)	(1,850)

(*) לאחר ישום התאמה למפרע, ראה באור 2טז'.

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

סעיף	2024	2023	2022
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	38,174	(481)	60,830
שיעור המס הסטטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעורי מס רגילים	8,780	(111)	13,991
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1	7	(2)
הפרשים תמידיים נטו	15	278	(125)
הכנסות החייבות בשיעורי מס שונים	(2,600)	(1,645)	-
רווחים (הפסדים) והפרשים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים, נטו	1,937	516	(15,649)
הפרשים אחרים	(292)	(2)	(65)
סה"כ	7,841	(957)	(1,850)

(*) לאחר ישום התאמה למפרע, ראה באור 2טז'.

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):

סעיף	הטבות לעובדים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הפרשי עתוי בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	נדל"ן להשקעה	אחרים	סך הכל
יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2024	(8)	23,231	(85,332)	(1,576)	172	(63,513)
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	73	(2,506)	2,404	(4,658)	496	(4,191)
יתרת מסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2024	65	20,725	(82,928)	(6,234)	668	(67,704)
נכלל במסגרת נכסים שאינם שוטפים						19,276
נכלל במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות						86,980
יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2023	(67)	19,537	(87,395)	(637)	402	(68,160)
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	59	3,694	2,063	(939)	(230)	4,647
יתרת מסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2023	(8)	23,231	(85,332)	(1,576)	172	(63,513)
נכלל במסגרת נכסים שאינם שוטפים						17,870
נכלל במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות						(*) 81,383

(*) לאחר ישום התאמה למפרע, ראה באור 2טז'.

באור 21 - רווח למניה (אלפי ש"ח)

2022	2023	2024
(*) 62,687	(*) 485	30,343
6,454,895	7,746,289	7,720,296
62,687	485	30,343
6,454,895	7,746,289	7,720,296
-	-	6,858
28,275	844	-
6,483,170	7,747,133	7,727,154

סעיף

א. רווח בסיסי למניה

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

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

התאמות:

אופציות הניתנות להמרה למניות
אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה
(*) לאחר ישום התאמה למפרע, ראה באור 2טז'.

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

2022	2023	2024	א. להלן פרטי העסקאות
7,422	5,064	7,750	דמי ניהול, מענקים ונלוות
428	302	841	אחרות (דמי שכירות ובטוח דירקטורים)
531	334	339	שכר דירקטורים חיצוניים
186	604	624	פחת והפחתות
103	225	-	הוצאות מימון
-	(120)	-	הכנסות אחרות

- 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"ר 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 ויציאתו 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 ויציאתו 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.
- 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 נלווים ולמענק שנתי המותנה בתוצאות החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בחודש יולי 2023, אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן מענק בשיקול דעת בסך של כ-242 אלפי ₪ למר רונן יפו. ביום 20 במאי 2024 אשרה האסיפה כללית של החברה מענק חד פעמי למר רונן יפו, מנכ"ל החברה בקשר עם שנת 2023 בסך של 978 אלפי ש"ח. החברה כללה הפרשה למענק מדיד למנכ"ל החברה בקשר עם שנת 2024 בסך של 1,180 אלפי ש"ח.
- 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-26 מליון ₪ אל מול סעיף מלאי קרקעות. ההתחייבות הובאה בחשבון במסגרת הערכת השווי ההוגן של הנכס האמור, שנכללה בעבודת הקצאת עלות הרכישה.
- ביוני, 2022 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברת הניהול של הקרן (להלן - "חברת הניהול") למתן שירותי דירקטורים (למעט דירקטור חיצוני וואו 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.

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

6. 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.

7. ביום 28 בדצמבר, 2021 נחתמה תוספת להסכם שכירות משרדי החברה עם צד קשור ואחרים, לפיה השכירות הוארכה עד ליום 31.12.2023 ביחס לחלק מהמושכר בשטח של כ-378 מ"ר. דמי השכירות היו בסך של 51 ש"ח למ"ר צמוד למדד המחירים לצרכן. ביום 15 בפברואר, 2022 נמכר החלק של הצד הקשור 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%) בפרויקט של התחדשות עירונית בירושלים בו שותפה גם החברה הבת של אלעד (25%) ביחד עם צד ג' נוסף המחזיק ביתרת הזכויות בפרויקט, בתמורה להחזר הלוואות בעלים שהועמדו לחברה בת של אלעד עם הקרן וכהשקעות בפרויקט ויתרה בסך 6 מליון ₪ במועד קבלת ההיתר בסך 2 מליון ₪ בעת קבלת טופס 4 למבנה הראשון.

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 ש"ח בחודש (צמוד למדד). השרותים שינתנו על ידי מר חן מרדכי יהיו בהיקף משרה שלא יפחת מ-25% ולתקופה של שנתיים אשר נתנת להארכה.

10. במהלך תקופת הדוח רכשו מנכ"ל החברה ובנו של אחד מבעלי שליטה בחברה, כל אחד בנפרד, יח"ד בפרויקט יפו-תל אביב של החברה. לאחר תאריך המאזן, אשר דירקטוריון החברה מכירה של 2 יח"ד בפרויקט נווה מגן החדשה (שלב א') למנכ"ל החברה ולקרובו.

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
25,301	27,153
2,812	2,016

זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה

באור 23 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

ביום 27 במרס, 2025 לאחר תאריך הדיווח הכריז הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 15 מליון ש"ח.

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 *

		שיעור בעלות ושליטה
% בעלות	% שליטה	
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 נוח 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 2024

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 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 27 במרץ 2025

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		15,162	11,733
מזומנים מוגבלים בשימוש		6,072	406
חייבים ויתרות חובה	ב-1	2,972	6,318
נכסים בגין חוזים עם לקוחות		16,233	85,714
חברות מוחזקות		236,947	166,417
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה		33,897	96,496
סה"כ נכסים שוטפים		311,283	367,084
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות		81,684	73,846
נדל"ן להשקעה		94,427	-
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		757,133	765,208 (*)
נכס בגין זכות שימוש		500	846
רכוש קבוע, נטו		2,732	2,236
נכסי הטבה מוגדרת, נטו		1,108	942
מסים נדחים	ג-5	-	2,534
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		937,584	845,612
סה"כ נכסים		1,248,867	1,216,696

(*) ישום למפרע ראה ביאור 2 טז' לבאורים לדוחות המאוחדים.

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)

סעיף	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי	ב-2	81,750	105,040
חלויות שוטפות של אגרות חוב		50,008	30,003
ספקים ונותני שירותים		1,823	848
זכאים ויתרות זכות	ב-3	26,244	13,874
התחייבויות לבעלי קרקע		-	3,413
מסים לשלם		2,021	323
מקדמות מלקוחות		644	2,601
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה		383	411
סה"כ התחייבויות שוטפות		162,873	156,513
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב		47,416	59,683
עתודה למס נדחה		9,191	-
התחייבויות בגין חכירה		160	541
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		57,767	60,224
סה"כ התחייבויות		219,640	216,737
הון עצמי			
הון מניות		19,212	19,212
פרמיה על מניות		686,399	686,399
קרנות הון		4,455	1,530
עודפים		400,417	370,074 (*)
מניות באוצר		(81,256)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה		1,029,227	995,959
סה"כ התחייבויות והון		1,248,867	1,212,696

(*) ישום למפרע ראה ביאור 2 טז' לבאורים לדוחות המאוחדים.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רננה פולק ברזילי סמנכ"לית כספים	רונן יפו מנכ"ל	חן מרדכי יו"ר הדירקטוריון	27 במרץ, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------	-------------------	------------------------------	--

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	מידע נוסף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
הכנסות				
ממכירת דירות ומתן שירותי בניה		85,203	122,638	92,313
סה"כ הכנסות		85,203	122,638	92,313
עלויות והוצאות				
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו		62,873	90,355	61,043
עסקאות משותפות, נטו		24	1	1
סה"כ עלויות		62,897	90,356	61,044
רווח גולמי		22,306	32,282	31,269
עליית ערך נדל"ן להשקעה		-	-	50,341
הוצאות מכירה ושיווק		1,233	1,690	2,858
הוצאות הנהלה וכלליות		16,364	11,776	18,861
הכנסות אחרות, נטו		(68,039)	(577)	(569)
רווח תפעולי		72,748	19,393	60,460
הכנסות מימון		4,395	6,617	14,251
הוצאות מימון		1,551	7,733	1,207
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		2,844	(1,116)	13,044
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות		(*) (11,525)	(*) (14,027)	(29,069)
רווח לפני מסים על ההכנסה		64,067	4,250	44,435
מסים על ההכנסה	ג	1,380	3,765	14,092
רווח השנה		62,687	485	30,343
רווח כולל לשנה		62,687	485	30,343

(*) ישום למפרע ראה ביאור 2 טז' לבאורים לדוחות המאוחדים.

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)

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח השנה	62,687 (*)	485 (*)	30,343
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(70,582)	(36,406)	10,514
ריבית ששולמה	(1,123)	(5,061)	(9,563)
מסים ששולמו	(4,926)	(26)	(691)
ריבית שהתקבלה	5	2,505	901
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(13,939)	(38,503)	31,504
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים	22,571	2,751	(5,666)
רכישת רכוש קבוע	(128)	(2,021)	(919)
השקעה בחברה כלולה	(5,376)	(4,090)	(5,400)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	526	381	290
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	17,593	(2,979)	(11,695)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגיד בנקאי, נטו	22,518	82,522	(23,290)
פרעון התחייבות בגין חכירה	-	(306)	(456)
רכישת מניות באוצר	-	(8,349)	-
פרעון אגרות חוב	(110)	(30,084)	(50,008)
הנפקת אגרות חוב	-	-	57,374
דיבידנד ששולם	(59,349)	-	-
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(36,941)	43,783	(16,380)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(33,287)	2,301	3,429
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	42,719	9,432	11,733
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	9,432	11,733	15,162

(*) ישום למפרע ראה ביאור 2 טז' לבאורים לדוחות המאוחדים.

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 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
--	--	--

סעיף

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

		(50,341)
(68,037)	-	-
-	-	929
(*) 11,549	(*) 14,028	29,069
723	655	695
1,380	3,765	14,092
(3,514)	148	(166)
46	(143)	(216)
(2,844)	1,116	(13,044)
(60,697)	19,569	(18,982)

עליית ערך נדל"ן להשקעה
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
הנפקת אופציות לעובדים
תוצאות עסקיות של חברות ועסקאות משותפות מוחזקות המטופלות
בשיטת השווי המאזני
פחת והפחתות
מסים על הכנסה
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
הפסד (רווח) הון
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(13,752)	(39,866)	8,766
12,968	14,485	13,022
3,609	(14,579)	(1,957)
111	(46)	975
(12,821)	(15,969)	8,690
(9,885)	(55,975)	29,496

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, חברות מוחזקות ונכסים בגין
חוזים עם לקוחות
ירידה במלאי בניינים בהקמה ומקרקעין לבניה
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
עליה (ירידה) בספקים וקבלני משנה
עליה (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

(70,582)	(36,406)	10,514
----------	----------	--------

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
--	--	--

סעיף

דיבידנד מחברת בת
המרת אגרות חוב להון מניות
נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
סוג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה

(*) ישום למפרע ראה ביאור 2 ט' לבאורים לדוחות המאוחדים.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

א. כללי

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970.
2. במידע כספי זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1' 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>	<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>
הכנסות לקבל וחייבים	-	812
מוכרי מקרקעין	262	3,647
מקדמות לספקים וקבלני משנה	2,169	757
מוסדות	-	83
אחרים	150	147
הוצאות מראש	391	872
סה"כ חייבים ויתרות חובה	2,972	6,318

(2) הלוואות מתאגיד בנקאי (באלפי ש"ח)

<u>סעיף</u>	<u>שיעור הריבית</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>
הלוואות לזמן קצר	פריים + 0.79%	81,750	105,040

(3) זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

<u>סעיף</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>
הפרשות לגמר והשלמה	7,327	190
הפרשות לבדק ותביעות	1,397	2,740
הוצאות אחרות לשלם	2,277	8,237
עובדים	2,677	1,708
מוסדות	10,525	371
בעלי עניין	1,653	301
חברות קשורות	4	63
שונים והכנסות מראש	384	264
סה"כ זכאים ויתרות זכות	26,244	13,874

(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 2024 ו-2023 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים לסך של 14,935 אלפי ש"ח ו-11,733 אלפי ש"ח בהתאמה, ופקדונות לזמן קצר לסך של 6,300 אלפי ש"ח ו-406 אלפי ש"ח 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 2024 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 5 שנים	סך הכל	הערך בספרים
הלוואות מתאגיד בנקאי	81,933	-	-	-	81,933	81,750
אגרות חוב	54,478	51,730	-	-	106,208	97,424
התחייבות לספקים ונותני שירותים	1,823	-	-	-	1,823	1,823
זכאים ויתרות זכות מסים לשלם	25,390	647	-	-	26,037	26,244
התחייבויות בגין חכירה	2,021	-	-	-	2,021	2,021
	432	137	-	-	569	543
סה"כ	166,077	52,514	-	-	218,591	209,805

ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	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	323	-	-	-	323	323
	457	405	137	-	999	952
סה"כ	152,152	34,424	31,180	-	217,756	210,723

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%
2024	(1,630)	(815)	815	1,630
2023	(2,028)	(1,014)	1,014	2,028

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%
2024	284	142	(142)	(284)
2023	1,708	854	(854)	(1,708)

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.

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)

סעיף	31 בדצמבר לא 2024 צמוד	31 בדצמבר לא 2023 צמוד	31 בדצמבר צמוד 2024 מדד (*)	31 בדצמבר צמוד 2023 מדד (*)
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש	21,234	12,139	-	-
חייבים ויתרות חובה	2,581	5,446	-	-
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	-	-	16,233	85,714
חברות מוחזקות	236,947	166,417	-	-
נכסי הטבה מוגדרת, נטו	1,108	942	-	-
סה"כ נכסים	261,870	184,944	16,233	85,714
התחייבויות				
הלוואות מתאגיד בנקאי	81,750	105,040	-	-
אגרות חוב	97,424	89,686	-	-
התחייבות לספקים ונותני שירותים	1,823	848	-	-
זכאים ויתרות זכות	26,036	13,780	-	-
מסים לשלם	-	-	2,021	323
התחייבות בגין חכירה	543	952	-	-
סה"כ התחייבויות	207,576	210,306	2,021	323
סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות	54,294	(25,362)	14,212	85,391

(*) מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה.

אחים דוניץ בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. מסים על ההכנסה

1. ההרכב (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
מסים שוטפים על ההכנסה	2,367	27	310
מסים נדחים לשנת הדוח, נטו	11,725	3,738	1,070
סה"כ מסים על ההכנסה	14,092	3,765	1,380

2. שומות סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת מס 2019, 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 2022-2024 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	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הפרשי עיתוי בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	נדל"ן להשקעה	אחרים	סך הכל
יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2024	(8)	14,680	(12,310)	-	2,534
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	73	(2,808)	(3,832)	496	(11,725)
יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024	65	11,872	(16,142)	(5,654)	(9,191)
יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2023	(67)	11,129	(5,192)	-	6,272
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	59	3,551	(7,118)	(230)	(3,738)
יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023	(8)	14,680	(12,310)	-	2,534

ד. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות ועסקאות משותפות

1. הרכב יתרות בגין חברות מוחזקות (באלפי ש"ח):

סעיף	שיעור הריבית %	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
השקעות בחברות מוחזקות בהון בצירוף רווחים שנצברו, נטו		757,133	765,208 (*)
הלוואות	5.18%	215,814	156,726
יתרות בחייבים ויתרות חובה		21,133	9,691
יתרות בזכאים ויתרות זכות		4	63

(*) ישום למפרע ראה ביאור 2 טז' לבאורים לדוחות המאוחדים.

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)

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות	811	670	1,240
הכנסות מימון, נטו	10,050	2,416	4,386
סה"כ הכנסות מחברות מוחזקות	10,861	3,086	5,626

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 האומנים, 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 ההלוואה כולל הוראה לגבי דרישת פרעון וכי ההלוואה תוחזר לחברה תוך 30 ימים מדרישה 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 ההלוואות שניתנו ו/או ינתנו עד לינואר, 2025. שיעור הרבית החל על הלוואה החל מתאריך 1.1.23 הינו בשיעור שנקבע על פי תקנות מכח סעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה. הלוואה הוארכה עד לינואר 2026.

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 ריבית 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 2026, 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 2024-2025, 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%.

יתרת הלוואת אלעד נושאת רבית בשיעור שנקבע על פי תקנות מכח סעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה.

5. דיבידנד מחברות מוחזקות (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
14,840	-	-

סעיף

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:	31.12.2024
(תקנה 9)	
תאריך הדוח:	27.3.2025
(תקנות 1 ו-7)	

תקנה 29ד: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצורף בדרך של הפניה לטופס דיווח המתפרסם יחד עם דוח זה.

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

סעיף	סה"כ 2024	רבעון 4 2024	רבעון 3 2024	רבעון 2 2024	רבעון 1 2024	סה"כ 2023	סה"כ 2022
הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	174,841	17,241	48,657	38,422	70,521	308,433	207,225
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שנתנו	137,837	20,315	39,213	28,919	49,390	239,653	160,978
עסקאות משותפות, נטו	1	1	-	-	-	1	24
רווח גולמי לפני עלות הקצאת	37,003	(3,075)	9,444	9,503	21,131	68,779	46,223
שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)	21%	18%	19%	25%	30%	22%	22%
עלות הדירות שנמכרו - הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים	10,980	508	3,922	3,342	3,208	26,262	14,969
רווח גולמי	26,023	(3,583)	5,522	6,161	17,923	42,517	31,254
שיעור רווח גולמי (ב-%)	15%	(21%)	11%	16%	25.5	14%	15%
עליית ערך נדל"ן להשקעה	51,749	51,749	-	-	-	3,070	(2,768)
הוצאות מכירה ושיווק	6,470	1,252	1,896	1,403	1,919	6,503	4,007
הוצאות הנהלה וכלליות	27,163	9,776	5,684	6,643	5,060	22,362	23,859
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(1,710)	(61)	(1,188)	(679)	(721)	(1,549)	(68,039)
רווח (הפסד) תפעולי	45,849	37,199	(870)	(1,206)	11,665	18,271	68,659
שיעור רווח (הפסד) תפעולי (ב-%)	26%	215%	(2%)	(3%)	17%	6%	33%
הוצאות מימון, נטו	7,679	887	2,778	769	3,245	18,722	7,837
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	4	4	-	-	-	(30)	8
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	38,174	36,316	(3,648)	(1,975)	8,420	(481)	60,870
מסים על ההכנסה	(7,841)	(6,980)	812	315	(1,988)	(957)	(1,850)
רווח (הפסד) לתקופה	30,333	29,336	(2,836)	(1,660)	6,432	476	62,680
רווח (הפסד) כולל	30,333	29,336	(2,836)	(1,660)	6,432	476	62,680
שיעור רווח נקי (ב-%)	17%	170%	(6%)	(4%)	9%	1%	30%
רווח (הפסד) בסיסי למניה	3.93	3.80	(0.41)	(0.26)	0.79	0.06	10.04
רווח מדולל למניה	3.93	3.80	-	-	0.79	0.06	10.00

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	9	-	100
דוניץ - קרית האמנים בע"מ	רגילה	100	100	0.1	80,019	91,572	100
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	רגילה	100	100	0.1	1,224	68,541	100
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	רגילה	10,000	10,000	648,753	569,338	105,570	100
ישראל אירופה (א.א) בע"מ	רגילה	10,000	1,000	1	15,030	-	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-5,599 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.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) השנה ²	דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2024 או לתקופה שלאחר מכן	דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2024 או לתקופה שלאחר מכן	מועד התשלום דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן	הכנסות (הוצאות) ריבית	השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות
דוניץ – קרית האמנים בע"מ	(75)	-	-	-	3,989	1,231
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	(1,139)	-	-	-	151	-
אחים דוניץ רמת השרון (2012) בע"מ	-	-	-	-	1,853	-
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	(14,026)	-	-	-	5,548	-

תקנה 20: מסחר בבורסה, ני"ע שנרשמו למסחר, הפסקת מסחר – מועדים וסיבות

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') של החברה אשר הונפקו בשנת 2023 במסגרת החלפת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד, לרבות הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 2.5 לפרק א' וכן סעיף 9 לפרק ב' לדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ג') שהנפיקה החברה לאחר תקופת הדוח, ראה סעיף 2.6 לפרק א' וכן סעיף 9 לפרק ב' לדוח תקופתי זה.

בתקופת הדוח לא אירעו הפסקות מסחר.

² 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 31.12.2024	היקף משרה	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד														
4,578	-	-	-	-	-	-	2,249	-	³ 2,329	-	3.63%	100%	מנכ"ל	רונן יפו
1,664	-	-	-	-	-	-	-	161	263	1,240	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	ניר גוטמן
1,329	-	-	-	-	-	-	-	161	185	983	-	100%	משנה למנכ"ל	אבי יעקב
1,336	-	-	-	-	-	-	1,175	161	-	-	-	100%	סמנכ"ל הנדסה בחברה בת	יצחק בוכריס
1,136	-	-	-	-	-	-	810	161	165	-	-	100%	סמנכ"ל שיווק	אסף יוגב
366	-	-	-	-	-	-	366	-	-	-	-	25%	יו"ר דירקטוריון	חן מרדכי
797	-	-	-	-	-	-	797	-	-	-	5.63%	50%	דירקטור פעיל	יעקב דוניץ

³ סכום המענק כולל : (א) סך של 978 א' ₪ ששולם בשנת הדוח עבור שנת 2023 (ב) 70%סך של 826 אלפי ₪ בגין עמידה ביעדים מדידים (סכום זה מהווה 70% מסך המענק המדיד לו זכאי מר יפו) ו-(ג) מענק בשיקול דעת בהיקף של כ-525 א' ₪. יצוין כי נעשתה הפרשה בגין יתרת מענק מדיד (30%) בסך של 354 אלפי ₪ שתשלומו מותנה בעמידה בתנאים הנדרשים בתוצאות פעילות החברה בשנת 2025.

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 31.12.2024	היקף משרה	תפקיד	שם
-	4-	-	-	-	-	1,980	-	-	-		43.38%		כמפורט בס"ק 6 להלן	ע.ש.א.ז ניהול בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	339	-	-	-		דירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים ⁵

⁴ 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.

⁵ גמול דירקטורים בגין שנת 2024 לה"ה יפעת סאמט שליט, אילן פן, ישראל קולפניצקי (בחלק מהשנה) ואגדה דניאל נמרי (בחלק מהשנה) – לפרטים נוספים ראה ס"ק 9 להלן.

⁶ יצוין כי, עד למועד מינויו של מר יפו לתפקיד מנכ"ל החברה, כיהן מר יפו כמנכ"ל אלעד החל משנת 2009.

1. 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 זה⁶. מכוח ההסכם, מר יפו זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 160 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדיון) 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 – החל משנת 2025 מר יפו זכאי למענק שנתי בסך של עד 3 מיליוני ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) אשר מורכב ממענק על בסיס יעדים מדידים וממענק בשיקול דעת. מענק על בסיס יעדים מדידים – (א) בכפוף לעמידה ברווח שנתי של לפחות 35 מיליוני ש"ח, מר יפו יהיה זכאי לרכיב מענק שנתי מדיד בגין עמידה ביעד רווח 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; (ב) בהתאם לעמידה ביעדים איכותיים מדידים אשר יקבעו בתחילת כל שנה מתוך רשימה סגורה המפורטת במדיניות התגמול של החברה.

משקלם הכולל של היעדים האיכותיים מדידים יהיה בשיעור של עד 40% מתקרת המענק על בסיס יעדים מדידים, אשר הינה בסך של 2,500 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן).

בגין שנת 2024 זכאי מר יפו למענק שנתי בסך כ- 1,180 אלפי ₪, על בסיס שיעורים מדורגים מהרווח השנתי הכולל לפני מס הקבועים במדיניות התגמול הקודמת של החברה כשמתוכו ישולם בפועל סך של 826 אלפי ₪ (70%) וסך של 354 אלפי ₪ מותנה בעמידה בתנאים הנדרשים בתוצאות פעילות החברה בשנת 2025.

מענק בשיקול דעת - רכיב מענק בשיקול דעת בסך הגבוה מבין: (א) שיעור של 25% מסך התגמול המשתנה בפועל (היינו בונוס שנתי והוני); או (ב) סך של מכפלת דמי הניהול ב-3, אשר משקלו מתוך הבונוס השנתי ייקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במועד אישור תכנית היעדים השנתית. בשנת 2024 זכאי מר יפו למענק בגובה 3 חודשי דמי ניהול, כ-525 אלפי ₪.

לפירוט נוסף בקשר עם מנגנון המענק השנתי החל משנת 2025 למר יפו, ראה סעיף 1.5 לדוח זימון אסיפה אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627297) וכן סעיף 8 למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה לדוח הזימון הנ"ל.

יצוין כי, בשנת הדוח אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מענק חד פעמי בשיקול דעת למר רונן יפו בסך של כ-978 אלפי ש"ח, בגין פועלו בשנת 2023.

⁶ יצוין כי, עד למועד מינויו של מר יפו לתפקיד מנכ"ל החברה, כיהן מר יפו כמנכ"ל אלעד החל משנת 2009.

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.

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.

2. 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, החל משנת 2025 זכאי מר גוטמן למענק שנתי על בסיס עמידה ביעדים מדידים וכן על בסיס שיקול דעת. 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 2024 בסך של כ-263 אלפי ש"ח, על בסיס תוצאות החברה ורכיב שק"ד מכוח מדיניות תגמול קודמת של החברה בתחולה עד ליום 31.12.2024, אשר ישולם לו ברבעון השני של שנת 2025.

3. אבי יעקב

אבי יעקב 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, החל משנת 2025 זכאי מר יעקב למענק שנתי על בסיס עמידה ביעדים מדידים וכן על בסיס שיקול דעת. ההעסקה הינה לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת 90 ימים.

לאחר תאריך המאזן אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה למר יעקב מענק שנתי בגין שנת 2024 בסך של 185 אלפי ש"ח, על בסיס תוצאות החברה ורכיב שק"ד מכוח מדיניות תגמול קודמת של החברה בתחולה עד ליום 31.12.2024, אשר ישולם לו ברבעון השני של שנת 2025.

4. 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 היעדרות, טלפון סלולרי, מחשב נייד, 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.

5. אסף יוגב

אסף יוגב מכהן בתפקיד סמנכ"ל שיווק בחברה. בעבור שירותיו זכאי מר יוגב לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-67.5 אלפי ש"ח (בצירוף מע"מ כד"ן). כמו כן זכאי מר יוגב ל-20 ימי היעדרות בשנה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, ארוחות וימי מחלה והחזר הוצאות אשר הוצאו במסגרת תפקידו, כנגד הצגת קבלות. זכאות מר יוגב למענק כפופה להוראות מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה ולשק"ד ההנהלה. הסכם השירותים הינו לתקופה בלתי קצובה לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת 90 ימים.

לאחר תאריך המאזן אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה למר יוגב מענק בגין שנת 2024 בסך של 165 אלפי ש"ח, על בסיס תוצאות החברה ורכיב שק"ד מכוח מדיניות תגמול קודמת של החברה בתחולה עד ליום 31.12.2024, אשר ישולם לו ברבעון השני של שנת 2025.

6. 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 בגיוסי חוב פרטיים/ציבוריים וסיוע בגיוס הון פרטי /ציבורי ככל שיידרש; (ה) מבלי לגרוע מן האמור תדאג חברת הניהול להעמיד לטובת החברה עובדים של הקרן להם קיימת מומחיות בתחום התכנון והבנייה, אשר יעצו, 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 כד"ן), 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 2.4 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.

7. 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).

8. 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 2.2 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.

9. גמול דירקטורים

לדירקטורים אילן פן, יפעת סאמט-שליט ואגדה דניאל נמרי 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 משרדיה בפארק העסקים יקום החל מחודש פברואר 2021 מחברה המצויה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של קרן ג'יי. 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 מאי 2024 נרכשה ע"י בנו של ה"ה עמיר בירם הנמנה על בעלי השליטה בחברה, דירה בפרויקט משותף של החברה ("מכבי יפו", תל אביב (בו מחזיקה החברה בשיעור של 33%). העסקה אושרה ע"י דירקטוריון החברה לאחר שסווגה על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה "עסקה חריגה".

3. 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.

תקנה 24: מניות ונ"ע המירים המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד, בחברת בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בקשר עם החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה, סמוך לתאריך פרסום הדוח⁷:

שם בעל העניין	כמות מניות	כמות אופציות	זכויות בהון	זכויות בהצבעה	זכויות בהון - דילול מלא	זכויות בהצבעה - דילול מלא
ע.ש.א.ז חב שות' ⁸	2,787,554	-	31.07%	36.11%	30.64%	35.52%
אחים דוניץ (החברה)	54,311	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
דוניץ נכסי מקרקעין	1,250,837	-	13.94%	0.00%	13.75%	0.00%
הפניקס בית השקעות בע"מ - קרנות נאמנות	91,438.62	-	1.02%	1.18%	1.01%	1.17%

⁷ בשים לב כי חלק מבעלי העניין רשאים לדווח על שינוי בהחזקה באופן מצטבר.

⁸ יצוין כי, כאמור בדיווח המידי של החברה מיום 23 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006334), ע.ש.א.ז. התקשרה בהסכם להפצת חלק מהחזקותיה בחברה למשקיעים מסווגים, במסגרתו העניקה לאותם משקיעים מסווגים אופציות לרכישה של 840,000 מניות נוספות של החברה המוחזקות על ידי ע.ש.א.ז. במחיר של 272.5 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות כמקובל) אשר יהיו ניתנות למימוש (כולן או חלקן) עד ליום 31 בדצמבר 2025.

שם בעל העניין	כמות מניות	כמות אופציות	זכויות בהון	זכויות בהצבעה	זכויות בהון - דילול מלא	זכויות בהצבעה - דילול מלא
הפניקס בית השקעות בע"מ - עשיית שוק	47.95	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
הפניקס בית השקעות בע"מ - נוסטרו	3,611	-	0.04%	0.05%	0.04%	0.05%
הפניקס בית השקעות בע"מ - קופות גמל	587,746.41	-	6.55%	7.61%	6.46%	7.49%
יעקב דוניץ	485,000	-	5.41%	6.28%	5.33%	6.18%
מנורה החזקות בע"מ - קופות גמל ופנסיה	488,976.00	-	5.45%	6.33%	5.37%	6.23%
מנורה מבטחים החזקות בע"מ (חשבון נוסטרו)	3,156.00	-	0.04%	0.04%	0.03%	0.04%
רונן יפרי	309,913	-	3.45%	4.01%	3.41%	3.95%
אורלי גרנות - בן אבי	-	7,000	-	-	0.08%	0.09%
רננה פולק ברזילי	-	7,000	-	-	0.08%	0.09%
אסף יוגב	-	7,000	-	-	0.08%	0.09%
מיכאל לוי	-	7,000	-	-	0.08%	0.09%
חיים משה שטרן	-	2,625	-	-	0.03%	0.03%
ניר גוטמן	-	7,000	-	-	0.08%	0.09%
אברהם יעקב	-	7,000	-	-	0.08%	0.09%
מתניה שי	-	7,000	-	-	0.08%	0.09%
עידן ראובן אברהם	-	7,000	-	-	0.08%	0.09%

9 כאמור בדיווח החברה מיום 6.11.2024 (מס' אסמכתא 107319-01-2022) רכישת 55,000 מניות מומנה באמצעות הלוואה שהועמדה על ידי JTLV (דוניץ) שות' מוגבלת ו-JTLV (אלעד מגורים), מבעלות השליטה בחברה. יובהר, כי ועדת הביקורת של החברה קבעה כי ההלוואה הינה בתנאי שוק וללא כל רכיב הטבה.

תקנה 24א:

הון רשום, מונפק ונפרע וניירות ערך המירים

סעיף	מספר מניות/ נ"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 9 בינואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-003140) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 26:

הדירקטורים של התאגיד

שם	חן מרדכי	יעקב דונוץ	שלמה גוטמן	אריאל רוטר	עמיר בירם	ישראל קולפניצקי (*)	אילן פן	יפעת סאמט-שליט	אגדה דינאל נמר
מספר זהות	040189631	053400883	069323277	040539330	058783291	052208451	050729730	037582319	200154607
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	12.11.1981
מען להמצאת כתבי דין	שמעון 90, מודיעין מכבים רעות	מבואות 41, סביון	מנשה 13, מודיעין	בן שפרוט 2, תל אביב	ברקת 8, מאשרת ציון	יצחק שדה 6, בת ים	יהודה הלוי 1, תל אביב	אלוף מיכאל בן גל 9א, תל אביב-יפו	אברהם בוואר, 18 תל אביב, 6912714
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית / ארה"ב ועדת
חברות בוועדות דירקטוריות	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	ועדת ביקורת/תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
דירקטור חיצוני/בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטורית חיצונית
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן
האם עובד התאגיד, בחברה בת, בחברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא	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	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	23.10.2024
השכלה	ר"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטה העברית י-ם	ר"ח, תואר ראשון במדעי המחשב מהטכניון, תואר שני בפילוסופיה מאוניברסיטת ת"א	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	תיכונית	תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטה העברית י-ם Ph.D במינהל - אימפריאל קולג' לונדון	תואר ראשון במשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במשפטים (התמחות במשפט מסחרי), אוניברסיטת תל אביב
התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש דירקטור	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 חבר בוועד המנהל של עמותת החוט המשולש.	י"ר דירקטוריון החברה עד ליום 30.06.2022 דירקטור פעיל בחברה החל מיום 01.07.2022, דירקטור בחברה בת, בעלים ומנכ"ל באי. איי. מחקר ופיתוח בע"מ ובחברות בנות, וכן בסיס'ן סיסטמס ג'נרטיטורס בע"מ. דירקטור בקוקוהאב (איי אי מערכות שיחה) בע"מ עד ליום 01.12.2022, באל או די בע"מ ובקנדיבור בע"מ.	שותף מנהל בקרנות JTLV, דירקטור ב-ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ, ע.ש.א.ז ניהול בע"מ, אם.א.א.אם ניהול בע"מ ג"י.טי.אל.וי 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת, ג"י.טי.אל.וי 2 (פי.אי) שותפות מוגבלת, קרן ג"י.טי.אל.וי 3 שותפות מוגבלת, ג"י.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת, ג"י.טי.אל.וי 2 (דונין) שותפות מוגבלת, יקום פיתוח בע"מ, לב עיר ימים נכסים בע"מ הפסנתר ניהול בע"מ ג"י.טי.אל.וי ישרוב בע"מ ג"י.טי הצורפים בע"מ כפר כלי כסף בע"מ שלמה גוטמן בע"מ ש.ג. ניהול משפחת בע"מ ג"י.טי.אל.וי 3 ש.כ. בע"מ עידית (ג"י.טי. אל.וי) בע"מ, שמן נדל"ן מניב בע"מ, וכן בישויות שונות של השותפויות קרן ג"י.טי.אל.וי 3 וקרן ג"י.טי.אל.וי 2, וכן כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022 אסמכתא מס' 2022-01-062802 (למעט עילדב השקעות בע"מ ג"י.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת, האנטר קפיטל בע"מ ושלמה גוטמן בע"מ, בהן חדל לכהן) בסר הנדסה ופיתוח בע"מ, ג'נדאס - העמותה להתחדשות עירונית חברתית (ע"ר), וכן תאגידים נוספים מקבוצת JTLV.	שותף מנהל בקרנות JTLV (החל משנת 2015), דירקטור באם.א.א.אם ניהול בע"מ, בן צבי שותפות מוגבלת בע"מ, הימאים 88 בע"מ, אנגלי האור בע"מ, בן רוטר נדל"ן בע"מ, בקרנות שונות של ג"י.טי.אל.וי 3 וכן בישויות נוספות כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022 אסמכתא מס' 2022-01-062802 (למעט עילדב השקעות בע"מ ג"י.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת, האנטר קפיטל בע"מ ושלמה גוטמן בע"מ, בהן חדל לכהן) בסר הנדסה ופיתוח בע"מ, ג'נדאס - העמותה להתחדשות עירונית חברתית (ע"ר), וכן תאגידים נוספים מקבוצת JTLV.	מנכ"ל קרן JTLV (2011-2020); שותף מנהל בקרנות JTLV (החל משנת 2015) דירקטור באם.א.א.אם ניהול בע"מ, בן צבי ושות' שותפות מוגבלת, עידית (ג"י.טי.אל.וי) בע"מ, אלעד מגורים החדשה בע"מ, עסקה משותפת בוכמן מרקם, עסקה משותפת טריו ראשון לציון, פרויקט אלקלעי 2-4 עסקה משותפת, שמן נדל"ן מניב בע"מ, בירם רוטר השקעות בע"מ, בירם רוטר ניהול קרנות, שירם בדיקת תחשיבים עיסקיים בע"מ, ג. טלונה נכסים בע"מ, אחזקות שימור נווה צדק בע"מ, ד"ר געת	בעל שליטה ודירקטור בחברת צליל נכסים והשקעות בע"מ, בעלים, מנכ"ל ודירקטור בחברת ניהול בע"מ, בן צבי ושות' שותפות מוגבלת, עידית (ג"י.טי.אל.וי) בע"מ, אלעד מגורים החדשה בע"מ, עסקה משותפת בוכמן מרקם, עסקה משותפת טריו ראשון לציון, פרויקט אלקלעי 2-4 עסקה משותפת, שמן נדל"ן מניב בע"מ, בירם רוטר השקעות בע"מ, בירם רוטר ניהול קרנות, שירם בדיקת תחשיבים עיסקיים בע"מ, ג. טלונה נכסים בע"מ, אחזקות שימור נווה צדק בע"מ, ד"ר געת	עד לחודש 01/22 דירקטור חיצוני בחברת קולפלנט ביוטכנולוגיות בע"מ ומאז דירקטור בה, וכן עד ליום 01.12.2024 דירקטור באי.איי מערכות שיחה בע"מ, מנהל פן הוצאה לאור של ספרים.	סמנכ"לית ויועצת משפטית בדיסקונט קפיטל בע"מ (2016-2024). דירקטורית באל על נתיבי אוויר לישראל בע"מ.	נציגה בכירה / אקזקיוטיב דירקטור בבנק ג'י ספרא סרסין בע"מ – בנקאות פרטית. (2021 - כיום). שותפה / מנהלת פלטפורמה ב-Angels Crowd LTD פלטפורמה וקרן להשקעות הון סיכון (2016-2021). דירקטורית מטעם הציבור בבניין הקאמרי תל אביב, המשכן לאמנויות הבמה תל אביב ובית לסין תל אביב (2015-2021).

				נכסים בע"מ, בקרנות שונות של ג'טי.אל.וי 3 וכן בישויות נוספות כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022 אסמכתא מס' 2022-01- 062799 (למעט ג'טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת, האנטר קפיטל בע"מ ושלמה גוטמן בע"מ, בהן חדל לכהן) בסר הנדסה ופיתוח בע"מ, ושותפויות שונות מקבוצת JTLV וכן העמותות להלן: אקדמיה בצלאל, חוט המושלש, עמותת קמח, עמותת רוח חדשה, ג'נדאס - העמותה להתחדשות עירונית חברתית (ע"ר), עמותת מתייצבים אל הדגל.		עירונית חברתית (ע"ר), וכן תאגידים נוספים מקבוצת JTLV.				
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

(*) יצוין כי, ביום 23 באוקטובר 2024 סיים מר ישראל קולפניצקי את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה לאחר 9 שנות כהונה. במקביל לסיום כהונתו של מר קולפניצקי, ביום 23 באוקטובר 2024 החלה הגב' אגדה דניאל נמרי לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד (שלא צוינו במסגרת תקנה 26 לעיל)

שם	יהודה עזרא (*)	רון יפו	אורלי גרנות - בן אבי	רננה פולק-ברזילי	חיים שטרן	ניר גוטמן	מיכאל לוין	אסף יוגב	אברהם יעקב	רוחמה גריבה סלמן	מתניה שי	עידן ראובן אברהם
מספר זהות	072608235	032257164	028992378	032813651	058718271	025685439	037107554	059222521	050933712	058707456	039550744	036738505
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	19.03.1984	01.05.1985
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*	מנהל פיתוח עסקי	מנהל מטה וקשרי משקיעים
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא	כן (מכח תפקידו)	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	01.10.2021	18.01.2022	01.01.2024	01.01.2024	28.03.2024	28.08.2024	28.08.2024

השכלה	לימודי ראיית חשבון באוניברסיטת חיפה. בוגר כלכלה וחשבונאות 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 מכללת 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 תעודה מקצועית בניהול פיננסי ונדל"ן	ר"ח, בוגרת חשבונאות וכלכלה (האוניברסיטה העברית), מוסמכת בניהול פיננסי (האוניברסיטה העברית)	בוגר בכלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת אריאל מוסמך במשפטים המכללה למנהל	עורך דין, בוגר במשפטים המכללה למנהל
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 עד שנת 2021.	סמנכ"ל פיתוח עסקי, עוזר מנכ"ל ומנהל שיווק בחברה	מנהל שיווק באלעד ישראל מגורים החדשה – 2013-2023	משנה למנכ"ל ומנהל 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 ייעוץ וליווי פיננסי בע"מ וכן סמנכ"לית כספים בחברה - ציבורית - פלנטארק ביו בע"מ	מנהל פיתוח עסקי בחברה, מנהל מחלקה בחב' פז כלכלה והנדסה בע"מ	מנהל מטה וקשרי משקיעים בחברה, יועץ משפטי ועוזר מנכ"ל בחב' אלעד

(*) יצוין כי ביום 28.02.2024 סיים ר"ח עזרא את כהונתו כמבקר הפנים של החברה. ביום 28.03.2024 מינה דירקטוריון החברה את ר"ח רוחמה גריבה סלמן כמבקרת פנים של החברה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה.

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.

בשנת הדוח כיהנו בחברה 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. ביום 6 בינואר 2025, חדל משרד הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח מלכהן כרואה חשבון מבקר, שלא בנסיבות שיש להביאן לידיעת המחזיקים ומאותו מועד משרד BDO הינו רואה החשבון המבקר היחיד של החברה.

ביום 20 במאי, 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תיקון תקנון החברה באופן בו הותאמו ההוראות בתקנון המתייחסות לשיפוי ופטור לנושאי משרה לכתבי הפטור והשיפוי העדכניים בחברה וכן תוקן ס' 13.3 לתקנון בקשר עם המועדים למינוי שלוח להשתתפות באסיפה כללית. לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה מיום 11 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-042156), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

- ביום 21 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף מירבי של עד 20 מיליוני ₪, בתוקף עד 30 במרץ 2024. בתקופה כאמור נרכשו ע"י החברה מניות בשיעור של כ-41% מכוח התוכנית ביום 28 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תוקפה של תוכנית הרכישה בשנה נוספת עד ליום 31.03.2025. בתקופה כאמור לא בוצעו רכישות של מניות החברה מכוח התוכנית. ביום 27.03.2025 אישר דירקטוריון החברה הארכת נוספת של התוכנית לתקופה של שנה עד ליום 31.03.2026.
- לפרטים נוספים אודות התוכנית ואודות הארכת תוקפה ראה דיווחים מיידיים מהימים 22 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016774), 29 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-098917), 28 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-028858), וכן דיווח מיידי המוגש ע"י החברה במקביל להגשת דוח זה, אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- ביום 11 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה פרסום מתאר אופציות לעובדים להקצאה של עד 186,500 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 186,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות"), לעובדים, שני נותני שירותים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה. בתקופת הדוח הקצתה החברה מכוח המתאר כמות של 127,125 כתבי אופציה לעובדים ולנותני שירותים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-042102) ודוח משלים מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050211) אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה. החברה כוללת בהוצאותיה ובהון העצמי את החלק היחסי לתקופה של שווי האופציות לעובדים.
- ביום 3 ביוני 2024 הודיעה החברה כי בישיבת דירקטוריון החברה מיום 30 במאי 2024 ולאחריו ישיבת ועדת הביקורת ביום 2 ביוני, 2024 החליטה החברה לדחות הצעה להשקעה בחברת ב.ס.ר.

הנדסה ופיתוח בע"מ שהוצעה לחברה על ידי בעלי השליטה בחברה, במסגרת יישום התחייבות לתיחום פעילות הקיים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-058266), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

החלטות אסיפה מיוחדת:

(1) ביום 20 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (א) מענק חד פעמי למר רונן יפו, מנכ"ל החברה; (ב) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן פטור והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ג) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן שיפוי מראש והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ד) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן פטור והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ה) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן שיפוי מראש והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ו) תיקון תקנון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-042819) ומיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052269), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

(2) ביום 7 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' אגדה דניאל נמרי ("גב' נמרי") כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה (ראשונה) בת 3 שנים, וכן את תנאי כהונתה הכוללים גמול דירקטורים בגובה הסכום 'הקבוע', בהתאם לתקנות הגמול, כפי שיעודכן מעת לעת, ובהתאם לדרגה שבה תסווג החברה במועד הרלוונטי, למתן התחייבות לשיפוי ולפטור כמקובל בחברה ולהכללתה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. לפרטים נוספים בקשר עם מינויה של הגב' נמרי, זימון האסיפה הכללית ותוצאותיה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-090273); ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608421), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

(3) ביום 6 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, נדונו ואושרו באסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי מניות החברה, מעבר לנושאי אסיפה שנתית סטנדרטית, הנושאים הבאים (א) אישור מדיניות תגמול עדכנית לחברה; (ב) עדכון תנאי הכהונה של מר רונן יפו, מנכ"ל החברה בעיקרם לעניין תמהיל הזכאות לבונוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב.

החלטות התאגיד

תקנה 29א:

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח:

(1) ביום 28 ביולי 2024 ובהתאם לתנאי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ולהוראות מדיניות התגמול של החברה, אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, החל מיום 1 באוגוסט 2024 ועד ליום 31.07.2024. לפרטים אודות פוליסת הביטוח לנושאי משרה ותנאיה ראה דיווח מיידי מיום 28 ביולי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-077160) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(2) ביום 20 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עדכון לנוסח כתבי ההתחייבות למתן פטור ושיפוי מראש וכן את הענקתם לנושאי משרה בחברה ולדירקטורים בחברה

(הן אשר אינם נמנים על בעלי השליטה בחברה והן אשר נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם), המכהנים וכן כפי שיכהנו בה מעת לעת. לפרטים נוספים אודות כתבי ההתחייבות למתן פרוט ושיפוי העדכניים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-042819) ומיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052269), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

רונן יפו
מנכ"ל

חן מרדכי
יו"ר הדירקטוריון

27 במרץ 2025

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 9ב(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. רונן 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 בקורות 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 מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים 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 בקורות מפתח ובדיקת האפקטיביות שלהן. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליך עריכה וסגירה של הדוחות הכספיים, בקורות ברמת הארגון, בקורות כלליות של מערכות המידע ובקורות 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 2024 היא אפקטיבית.

א. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות הדוחות

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, רונן יפו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2024 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות 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), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 במרץ 2025

תאריך

רונן 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 2024 (להלן - "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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.

27 במרץ 2025

רו"ח רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים

תאריך